



COMMUNE DE PAUDEX
Municipalité
Urbanisme et bâtiments

Préavis No 11 - 2008
au Conseil communal

**Prolongation du chemin des Peupliers au Sud de la
parcelle 57 et au Nord de la parcelle 501
(cadastre de Paudex)**

Création de six places de parc

25 août 2008

**Prolongation du chemin des Peupliers au Sud de la
parcelle 57 et au Nord de la parcelle 501**

(cadastre de Paudex)

Création de six places de parc

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

Préambule

Le 3 décembre 1982, le Conseil d'Etat ratifiait le plan d'extension partiel "A La Verrière", secteur I et II, adopté par le Conseil communal en date du 15 octobre 1981. Ce dernier prévoyait la construction d'une zone de villas et d'une route de desserte devant rejoindre le chemin, aujourd'hui baptisé chemin des Hérons, en empruntant le chemin des Peupliers menant à la plage. Le passage inférieur piétons construit sous la RC 777, largement utilisé par les amateurs du charme pittoresque de la rive lémanique, fait partie intégrante de cette infrastructure presque achevée.

1. But et objectifs des travaux

Afin de finaliser la construction du chemin des Peupliers en deux étapes distinctes (servitude droit de culture) la Municipalité a décidé d'engager les travaux de la 1^{ère} étape.

1.1. Etape 1

Prolonger le chemin des Peupliers sur la parcelle 57, le long de sa limite Sud et sur la parcelle 501, le long de sa limite Nord. Cette prolongation permet la desserte de la parcelle 57 et la parcelle 501. Cet aménagement sera alors transféré au domaine public communal à l'achèvement des deux étapes. Entre-temps, une servitude sera créée en faveur de la Commune.

A la demande de la propriétaire de la parcelle 57, six places de parc seront créées dans le même temps. Ces dernières figuraient d'ailleurs sur le plan d'extension "A La Verrière", secteur II, mais n'ont jamais fait l'objet de quelque servitude ou convention.

Le principe de passage sur ces parcelles n'a pas fait l'objet d'inscription au Registre foncier. Aujourd'hui, aucun Plan Partiel d'Affectation (PPA) ne serait accepté sans telles servitudes et accords des propriétaires.

1.2. Etape 2

Raccorder le chemin des Peupliers au chemin des Hérons, permettant ainsi aux usagers de rejoindre aisément le carrefour équipé d'une signalisation lumineuse sur la route du Lac. Rappelons que cet aménagement a été créé dans le cadre de la construction du Centre Patronal.

2. Travaux de l'étape 1 - objet du présent préavis

2.1. Introduction

Les six places de parc ainsi que leurs abords seront exécutés au Sud de la propriété de Mme Borboën, parcelle 57 et au Nord de la propriété de Mme et M. Pasche, parcelle 501.

La surface ainsi formée de 260 m² est bordée à l'Est par deux garages existants situés sur la limite de la parcelle 28, prolongés par un mur de soutènement et au Sud par un mur de béton ouvert sur la propriété de Mme et M. Pasche. Pour donner l'accès à la propriété Pasche lors des travaux de construction de la villa, la Municipalité a autorisé la démolition du mur de soutènement et le terrassement partiel du terrain.

La démolition du mur de soutènement et la construction de l'escalier ont été effectuées en 2007 afin de permettre l'accès à la parcelle no 57.

2.2. Descriptif des travaux selon plan no B439-5

- démolition du mur de soutènement situé sur la limite des parcelles 57 et 501,
- construction d'un escalier contre la façade Ouest des garages existants donnant l'accès aux parcelles 57 et 501,
- terrassement général de la place et mise en forme des talus au Nord et à l'Ouest,
- construction d'un muret préfabriqué soutenant l'escalier d'accès à la parcelle 57,
- mise en place des canalisations eaux claires, PVC diamètre 200 mm et drainage avec deux chambres de raccordement et grilles d'écoulement. Pose d'un caniveau à l'entrée de la propriété Pasche et raccordement au réseau communal des eaux claires,
- remblayage de la place et réglage,
- pose des bordures délimitant le chemin,
- mise en forme définitive des talus par pose de terre végétale et ensemencement,
- mise en place du revêtement bitumineux réglage et compactage.

3. Montant général des travaux

Le montant général des travaux qui vous est soumis est basé sur des soumissions rentrées et vérifiées par le bureau d'ingénieur mandaté pour les travaux concernant le génie civil. Les aménagements extérieurs, le jardinage et l'éclairage sont basés sur des devis.

3.1. Devis général des travaux

Objet		Devis TTC
Relevé géomètre et implantation		5'000.--
Démolition du mur	*	25'000.--
Création d'escaliers	*	5'000.--
Terrassement et création route et places		80'000.--
Jardinage		5'000.--
Eclairage (2 lampes 130 cm)		10'000.--
Honoraires notaire et convention	*	2'000.--
Honoraires ingénieur		20'000.--
Divers et imprévus		8'000.--
Total des travaux TTC		160'000.--

* Les montants avec un * sont entièrement à la charge de la Commune. Ces travaux doivent être effectués avec ou sans la création des places de parc. Les autres montants sont répartis selon les calculs ci-après.

4. Répartition du montant des travaux

4.1. Introduction

La Municipalité a décidé de ne pas passer par voie d'expropriation s'agissant du passage sur les deux parcelles touchées.

D'une part, la parcelle propriété Pasche, où a été érigé une villa selon le plan d'extension partiel en vigueur, reste sa propriété s'agissant de la bande de 2 mètres touchée par la création de la route.

D'autre-part, la parcelle 57, considérée inconstructible aujourd'hui, pourrait l'être à la faveur d'un changement du règlement sur les constructions.

4.2. Dédommagement pour droits de passage

La prestation de la Commune, en francs, ne doit pas être supérieure à une voie d'expropriation (droit d'utiliser le terrain pour faire la route).

Détermination de la prestation de la Commune (pas d'expropriation)

Parcelles Pasche + Borboën

Calcul des surfaces

Surface de la route projetée dans le talus Nord propriété Borboën	3.50 m x 20 m	=	70 m ²
Surface de la route côté propriété Pasche	2 m x 20 m = 40 m ² + solde 4 m ²	=	44 m ²
Surface des places de parc	16 m x 5 m	=	80 m ²
Escaliers + talus + mur de soutènement		=	66 m ²
	Total	=	260 m²

Prix du m² admis

En l'absence d'indices officiels, nous nous sommes basés sur les indices utilisés dans le cadre du plan d'extension partiel de la Verrière soit pour une expropriation, fr. 400.--/m² et fr. 250.--/m² pour un droit d'usage sans expropriation.

4.2.1. Montant du dédommagement, parcelle Borboën

Pour une expropriation: fr. 400.-- le m²

Pour un droit d'usage: fr. 250.-- le m²

	fr. 250.-- x 70 m ²	=	fr. 17'500.--
Frais de procédure		=	fr. 4'000.--
	Total	=	fr. 21'500.--

4.2.2. Montant du dédommagement parcelle Pasche

Le dédommagement pour la parcelle Pasche a été effectué par la prise en charge, par notre commune, de la construction d'un mur de béton à hauteur de fr. 5'500.-- et un aménagement provisoire lui permettant d'accéder à sa villa pour un coût de fr. 3'800.-- soit un total de **fr. 9'300.--**.

4.3. Répartition des frais de construction

Surface totale aménagée : 260 m² (incluant le talus Ouest et Nord).

Prix moyen du m ² y.c. places de parc:	128'000.-- : 260 m ² = 492.-- m ²
Surface des talus :	66 m ²
Coût surface des talus :	66 m ² x 492.-- = 32'472.-- arrondi à 32'000.--
Coût à répartir sans talus :	128'000.-- moins 32'000.-- = 96'000.--
Coût sans talus par m ² :	96'000.-- : 260 m ² = 369.--/m ²
Participation Mme Borboën :	80 m ² x 369.-- = 29'520.-- arrondi à 30'000.--
(places de parc)	

Total à charge de la Commune :

Prix de la route selon devis (TTC)	fr. 160'000.--
- participation Mme Borboën	fr. 30'000.--

Coût travaux à charge de la Commune **fr. 130'000.--**

Droits d'usage pour la route	fr. 21'500.--
Aménagements parcelle Pasche	<u>fr. 3'800.--</u>

Total à charge de la commune **fr. 155'300.--**
=====

5. Planning

Ces travaux sont prévus cet automne, afin de ne pas perturber la circulation piétonne le long du chemin des Peupliers durant l'utilisation de la plage.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Paudex

- vu le préavis municipal No 11 – 2008,
- vu le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc,
- considérant que dit objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de **fr. 155'300.--** pour financer l'achèvement de la première étape d'extension du chemin des Peupliers,
2. de prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale,
3. d'amortir cet investissement sur 30 ans au plus et ce dès la première année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Serge Voruz

Ariane Bonard

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 25 août 2008

Délégué : Monsieur Alain Meystre, Municipal de l'urbanisme et des bâtiments

Annexes: Extrait du plan N° B439-5

Photo du site