



RAPPORT DE LA MUNICIPALITÉ

AU CONSEIL COMMUNAL

concernant

la demande d'un crédit d'études complémentaire pour la finalisation des
procédures liées à la révision du Plan général d'affectation (PGA)

Demande de crédit complémentaire de CHF 47'000.-

1.	Objet du présent préavis	1
2.	Cadre légal	1
3.	Historique	1
3.1.	Elaboration du Plan directeur communal (PDCoM)	1
3.2.	Zone réservée et affectation du site A Grandchamp en zone agricole protégée	2
3.3.	Révision du Plan d'affectation communal (PACoM)	3
3.3.1.	Travaux préparatoires et contexte initial (2013-2021)	3
3.3.2.	Lancement de la révision du PACoM et examen préliminaire (2021-2022)	3
3.3.3.	Phase de coordination interservices et adaptations du projet (2022-2023)	3
3.3.4.	Intégration des études complémentaires et consultations externes (2024)	4
3.3.5.	Adoption municipale et examen préalable cantonal (février-août 2025)	4
3.3.6.	Coordination finale et consolidation du dossier (décembre-janvier 2026)	4
3.3.7.	Information publique, enquête publique et oppositions (février-avril 2026)	4
4.	Travaux restant à entreprendre en vue de l'approbation du PACoM	5
5.	Etat financier	5
5.1.	Décompte des crédits alloués	5
5.2.	Estimation des honoraires pour la finalisation du PACoM	6
5.3.	Synthèse financière – Montant du crédit complémentaire sollicité	7
6.	Conclusions	8

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

1. Objet du présent préavis

Le présent préavis a pour but de solliciter du Conseil communal l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 47'000.- (quarante-sept mille francs) TTC pour finaliser les procédures liées à la révision du Plan d'affectation communal (PACom).

2. Cadre légal

La révision du PACom s'inscrit dans le cadre de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), dont l'objectif est de garantir une utilisation rationnelle du sol, en coordonnant les activités de la Confédération, des cantons et des communes pour un développement durable du territoire.

Pour mettre en œuvre ces principes, chaque canton est tenu d'adopter une loi sur l'aménagement du territoire et d'établir un plan directeur cantonal PDCn, lequel définit les orientations stratégiques du développement territorial. Soumis à l'approbation du Conseil fédéral, le PDCn a force obligatoire pour les autorités fédérales, cantonales et communales.

En sus du PDCn, la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) impose aux communes de plus de 1'000 habitants l'obligation d'élaborer un plan directeur communal (PDCom), précisant les objectifs d'aménagement de la commune et les mesures à mettre en œuvre pour les atteindre, notamment dans les domaines de la mobilité et des transports, des infrastructures, ainsi que de la protection du paysage et de l'environnement. A l'instar du plan directeur cantonal, le PDCom lie les autorités, sans toutefois être opposable aux tiers.

Sur la base du plan directeur communal (PDCom) et dans le respect de la législation et de la planification de rang supérieur, il appartient encore aux communes d'établir un plan d'affectation communal (PACom), accompagné d'un règlement sur l'aménagement et les constructions (RAC). Le PACom fixe, pour chaque partie du territoire communal, l'affectation du sol et les règles applicables à son utilisation. Contrairement au PDCom, il est juridiquement contraignant pour tous, autorités, comme propriétaires fonciers. Conformément à l'art. 27 LATC, le PACom doit être réexaminé au moins tous les quinze ans ou lorsque les circonstances l'exigent.

3. Historique

3.1. Elaboration du Plan directeur communal (PDCom)

En 2010, la Municipalité soumit au Canton un projet de révision sommaire du plan général d'affectation (PGA) adopté en 1984. Le Canton refusa toutefois d'entrer en matière, exigeant que la Commune entreprenne préalablement l'élaboration d'un PDCom.

Des travaux préparatoires furent menés au cours de l'année 2012 par la Municipalité et les commissions d'urbanisme du législatif et de l'exécutif, avec le soutien du bureau d'études ABA Partenaires SA, afin d'identifier les principaux enjeux de l'aménagement du territoire communal et de définir les lignes directrices du futur développement territorial.

Ces travaux mirent notamment en évidence la volonté de préserver le secteur *A Grandchamp* libre de toute construction et de concentrer, en contrepartie, les perspectives d'urbanisation dans le secteur *Pierravaux – La Grotte*.

Sur la base de ces travaux préliminaires, le Conseil approuva, le 30 avril 2013, les préavis municipaux n° 4 / 2013 et n° 5 / 2013, portant sur l'octroi de crédits destinés à l'élaboration du PDCom, du PGA, du règlement sur l'aménagement et les constructions ainsi que sur l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur *Pierravaux – La Grotte* et la requalification du secteur *A Grandchamp*.

L'évolution du cadre légal fédéral et cantonal en matière d'aménagement du territoire ainsi que dans le domaine de l'énergie nécessita diverses études complémentaires et de nombreux échanges avec les instances cantonales pour adapter la planification territoriale communale aux nouvelles exigences.

Une fois l'ensemble du dossier ainsi adapté et complété, la Municipalité soumit le projet de PDCom à l'examen préalable des services cantonaux le 19 décembre 2018. Dans son rapport d'examen préalable, le Canton confirma l'importance de préserver le caractère non bâti du secteur *A Grandchamp*, mais exigea de reporter l'urbanisation de *Pierravaux – La Grotte* à plus de 25 ans et de supprimer l'objectif d'une densification douce sur le territoire communal, toute modification de l'indice impliquant une adaptation automatique à l'indice minimal fixé dans le PDCn.

Le projet de PDCom, adapté en fonction des remarques des services cantonaux, fut présenté à la population et soumis à l'enquête publique au printemps 2021, adopté par le Conseil communal le 22 juin 2021 et approuvé par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021.

3.2. Zone réservée et affectation du site *A Grandchamp* en zone agricole protégée

Parallèlement à l'élaboration du PDCom, la Municipalité fut confrontée à des demandes de permis de construire déposés par les propriétaires du secteur *A Grandchamp*, alors même que ce site avait été identifié comme devant rester libre de toute construction.

Afin de préserver les options de planification, la Municipalité refusa les permis de construire sollicités et décida d'instaurer une zone réservée sur ce secteur. Ladite zone réservée fut adoptée par le Conseil communal le 4 février 2014 (préavis municipal n° 1/2014) et approuvée préalablement par le Département du territoire et de l'environnement le 4 avril 2014.

Les décisions communales et cantonales relatives à l'instauration de la zone réservée ainsi qu'au refus des permis de construire donnèrent lieu à plusieurs recours de la part des propriétaires concernés. Après de longues procédures judiciaires, ces recours furent rejetés tant par le Tribunal cantonal que par le Tribunal fédéral, lesquels confirmèrent la légitimité de la démarche communale.

Afin d'éviter que la zone réservée *A Grandchamp*, d'une durée initiale de cinq ans, n'arrive à échéance avant l'entrée en vigueur du PDCom et du PACom révisé, la Municipalité décida de prolonger ladite zone réservée pour une durée de trois ans. Cette mesure, adoptée par le Conseil communal le 2 février 2021 et par le Département le 23 avril 2021, fut toutefois annulée par arrêt du Tribunal cantonal du 28 janvier 2022, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 7 juin 2023.

Parallèlement, la Municipalité proposa d'adopter sans délai un plan d'affectation spécifique *A Grandchamp*, confirmant l'affectation du site en zone agricole protégée. Adopté par le Conseil communal le 22 juin 2021 et par le Département le 10 novembre 2021, cette planification donna lieu à des recours, lesquels furent finalement rejetés par les juridictions cantonale et fédérale, consacrant ainsi définitivement la volonté communale de préserver ce secteur libre de toute construction.

3.3. Révision du Plan d'affectation communal (PACom)

3.3.1. Travaux préparatoires et contexte initial (2013-2021)

Parallèlement à l'élaboration du PDCom, la Municipalité engagea, dès 2013, des démarches de planification visant à concrétiser les orientations retenues pour le développement du territoire communal, notamment sur le secteur *A Grandchamp*, afin d'assurer la préservation durable de ce secteur sensible

Ces travaux mobilisèrent des efforts significatifs et des ressources importantes sur une période prolongée, en raison à la fois de la complexité des instruments juridiques en jeu et de la succession de procédures judiciaires engagées. Ce n'est qu'au terme de près de dix années de démarches que l'affectation du site en zone agricole protégée put être définitivement confirmée par le Tribunal fédéral (voir chapitre 3.2. *supra*).

3.3.2. Projet d'intention et examen préliminaire

A la suite de l'adoption du PDCom par le Conseil communal le 22 juin 2021 et de son approbation par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021, la Municipalité put enfin se concentrer sur la révision complète du PACom et soumit son projet d'intention en décembre 2021 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préliminaire.

Celle-ci rendit son avis préliminaire le 24 mars 2022, en relevant qu'à ce stade, elle n'avait pas identifié d'éléments pouvant compromettre le projet. Elle estima toutefois nécessaire de prévoir une phase de coordination approfondie avec différents services cantonaux et partenaires institutionnels avant le dépôt formel du dossier pour examen préalable.

3.3.3. Phase de coordination interservices et adaptations du projet (2022-2023)

Entre novembre 2022 et septembre 2023, plusieurs séances de coordination furent ainsi menées, notamment avec la DGTL, la Direction de la mobilité et des routes (DGMR) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

Ces échanges portèrent notamment sur :

- le dimensionnement de la zone à bâtir ;
- les changements d'affectation envisagés ;
- la protection du patrimoine bâti et paysager ;
- les interfaces avec les infrastructures de mobilité, notamment ferroviaires ;
- le projet de développement du site du Pâquis, situé dans un périmètre figurant à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

A l'issue de ces coordinations, le dossier du PACom fut progressivement adapté pour intégrer les remarques et attentes exprimées par les services cantonaux, ce qui nécessita des compléments d'analyse et une révision ciblée des documents de planification.

3.3.4. Intégration des études complémentaires et consultations externes (2024)

En 2024, la Municipalité poursuit les travaux de révision du PACom en intégrant les études complémentaires exigées par les services cantonaux, en particulier :

- une étude sur l'exposition au bruit routier et ferroviaire, notamment pour le secteur du Pâquis
- une étude sur les dangers naturels, axée sur les phénomènes de ruissellement à l'échelle du territoire communal.

Par ailleurs, des coordinations spécifiques furent conduites avec d'autres entités concernées par la planification, notamment les Transports publics de la région lausannoise (TL), la Compagnie du chemin de fer LEB SA, l'Office fédéral des routes (OFROU) ainsi que les Chemins de fer fédéraux (CFF), afin d'assurer la compatibilité du PACom avec les infrastructures existantes ou projetées.

3.3.5. Adoption municipale et examen préalable cantonal (février – août 2025)

Après intégration des études et dernières adaptations, la Municipalité adopta le projet de PACom le 11 février 2025 et le transmet aux services de l'Etat pour examen préalable, conformément à la LATC.

Les services cantonaux rendirent leur préavis le 22 août 2025, demandant plusieurs clarifications techniques, des adaptations ponctuelles, ainsi que des compléments d'analyse sur l'affectation de certaines parcelles situées dans le périmètre ISOS.

3.3.6. Coordination finale et consolidation du dossier (décembre 2025 – janvier 2026)

Afin de préciser et de concilier les attentes cantonales en lien avec le patrimoine bâti et paysager, une séance de coordination fut tenue le 16 décembre 2025 avec la DGTL et la DGIP. Les demandes de cette dernière portaient principalement sur la concordance du tissu bâti avec les relevés de l'ISOS.

L'ensemble du dossier (plan, règlement et rapport selon l'art. 47 OAT) fut complété à la suite de cette séance et validé par la Municipalité le 20 janvier 2026, puis présenté à la Commission d'urbanisme et de l'environnement du Conseil communal.

3.3.7. Présentation publique, enquête publique et oppositions (février – avril 2026)

Le dossier fut soumis à l'enquête publique du 31 janvier au 1^{er} mars 2026 et une séance de présentation publique fut organisée le 10 février 2026, en présence de la Municipalité et des urbanistes en charge du projet au sein du bureau ABA Partenaires SA.

Quinze oppositions furent déposées durant le délai d'enquête publique, portant notamment sur :

- les densités et le maintien du statu quo ;
- les potentiels constructibles des zones d'habitation de très faible densité ;
- des demandes de compléments ou d'ajustements du règlement du PACom (toitures, nombre de logements, hauteurs, distances, stationnement des cycles, etc.) ;
- le plan des limites des constructions ;
- des remarques ponctuelles concernant certaines parcelles out thématiques spécifiques (parcelle n° 343, lisère forestière, taux de couverture du sol, etc.).

Conformément à l'art. 40 LATC, les opposants furent reçus en séances de conciliation les 16 et 17 mars ainsi que le 13 avril 2026. Les échanges furent l'objet de procès-verbaux, transmis à chaque opposant.

4. Travaux restant à entreprendre en vue de l'approbation du PACom

Certaines remarques émises dans le cadre des oppositions et lors des séances de conciliation appellent des adaptations ciblées du règlement et du plan des limites des constructions pour améliorer la qualité du projet et renforcer la sécurité juridique du PACom. Conformément à l'art. 41 LATC, ces modifications devront être soumises à une enquête publique complémentaire.

Dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, d'éventuelles oppositions pourraient être déposées à l'égard des modifications apportées et de nouvelles séances de conciliation devraient alors être organisées.

Sous réserve qu'une nouvelle enquête publique complémentaire ne soit requise, le dossier sera ensuite soumis au Conseil communal, appelé à statuer sur les projets de réponses aux oppositions en même temps que sur le plan, puis transmis au Département compétent pour approbation. La décision du Département et les décisions communales sur les oppositions seront alors notifiées à la Municipalité et aux opposants. Cette notification ouvrira un délai de recours de 30 jours auprès du Tribunal cantonal.

5. Etat financier

5.1. Décompte des crédits alloués

L'établissement de la planification territoriale communale – comprenant le plan directeur communal (PDCom), la zone réservée, sa prolongation ainsi que le plan d'affectation *A Grandchamp*, ainsi que la révision du plan d'affectation communal (PACom) et du règlement sur l'aménagement et les constructions (RAC) – s'inscrit dans un processus de longue durée, marqué par des évolutions légales importantes, des exigences cantonales accrues et de nombreuses procédures de coordination, voire contentieuses.

A cet effet, la Municipalité a déjà sollicité du Conseil communal les crédits suivants :

- Préavis municipal n° 4 / 2013 : Crédit de CHF 220'000.- destiné à la mise en œuvre du Plan directeur communal, du Plan général d'affectation et du Règlement sur l'aménagement et les constructions ;
- Préavis municipal n° 5 / 2013 : Crédit de CHF 130'000.- destiné à l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur Pierravaux / La Grotte et à la requalification du secteur A Grandchamp ;
- Préavis municipal n° 5 / 2018 : Crédit complémentaire de CHF 185'000.- pour la finalisation des procédures liées à la mise en œuvre du Plan directeur communal et à la révision du Plan d'affectation communal et du Règlement sur l'aménagement et les constructions.

A ce jour, l'ensemble de ces crédits est entièrement engagé, à l'exception d'un solde résiduel de CHF 11'457.10 sur le préavis n° 5 / 2018.

5.2. Estimation des honoraires pour la finalisation du PACom

Les prestations ci-dessous couvrent toutes les étapes nécessaires pour transmettre le dossier au Département pour approbation depuis le lancement de l'enquête publique le 31 janvier 2026. Il s'agit notamment de l'analyse et du traitement des quinze oppositions, des séances de conciliation, de la mise à l'enquête complémentaire et de la préparation du dossier en vue de son approbation par le Département. L'estimation ci-dessous comprend aussi les éventuelles oppositions portant sur l'enquête publique complémentaire.

TYPE DE MANDAT	PRESTATIONS	MONTANT CHF TTC
a) Conseils-urbanisme	<ul style="list-style-type: none">• Coordination avec les services cantonaux et prestations d'accompagnement à la suite de l'enquête publique et l'enquête publique complémentaire• Gestion d'oppositions, divers renseignements et demandes ponctuelles	5'000.00
b) PACom	<ul style="list-style-type: none">• Présentation du PACom à la population• traitement des oppositions• Tenue des séances de conciliation et procès-verbal• Préparation du dossier en vue de l'enquête publique complémentaire• Traitement des éventuelles oppositions après enquête publique complémentaire, tenue des séances de conciliation et procès-verbal• Préparation du dossier pour adoption par le Conseil communal (y compris préavis municipal)• Préparation du dossier pour adoption par le Conseil d'Etat (y compris séances y afférentes)	30'000.00
c) Conseils-avocat	<ul style="list-style-type: none">• Analyse et prestations d'accompagnement juridique pour le traitement des oppositions après enquête publique et enquête publique complémentaire (y compris participation aux séances de conciliation et appui à l'élaboration des réponses aux opposant)	14'000.00
Divers-imprévis	<ul style="list-style-type: none">• 20% des chiffres a) - c) ci-dessus	9'800.00
Total		<hr/> 58'800.00 <hr/>

5.3. Synthèse financière – Montant du crédit complémentaire sollicité

Crédits votés		
Préavis 4 / 2013	220'000.00	
Préavis 5 / 2013	130'000.00	
Préavis 5 / 2018	185'000.00	
TOTAL crédits alloués	535'000.00	
- Crédits engagés		- 523'542.90
= SOLDE RESTANT À DISPOSITION	11'457.10	
Estimation des honoraires pour la finalisation du PACom		
a) Conseils-urbanisme	5'000.00	
b) PACom	30'000.00	
c) Conseils-avocat	14'000.00	
d) Divers et imprévus (20% des points a-c)	9'800.00	
= Total	58'800.00	
➤ CRÉDIT SOLLICITÉ (et pour arrondir)		47'000.00



Rapport au Conseil communal de la Commission d'urbanisme sur le préavis municipal n° 5/2026

relatif à la

demande d'un crédit d'études complémentaire pour la finalisation des procédures
liées à la révision du Plan général d'affectation (PGA).

Demande de crédit complémentaire de CHF 47'000.-

**Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,**

La Commission de l'urbanisme et de l'environnement (CoUrb) composée de

- Jean-François Oberson
- Vincent Ganière
- Julien Verrey
- Renato Rutta

après avoir reçu le rapport de la Municipalité, s'est réunie le 19 mai 2026 afin de débattre le préavis municipal no. 5 /2026. Comme pour tous les projets ayant un impact sur le territoire communal, la Municipalité a convié régulièrement la Commission d'urbanisme et de l'aménagement du territoire à des séances d'information afin d'avoir les derniers développements en la matière.

1. Situation

La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) impose aux communes de plus de 1000 habitants d'élaborer un plan directeur communal (PDComm) contenant des mesures et objectifs à atteindre au niveau des infrastructures, protection du patrimoine, mobilité, transports et préservation du paysage.

Sur la base du PDComm, les communes sont tenues d'élaborer également un plan d'affectation communal (PAComm). Le PAComm a pour but de détailler, pour tout le territoire communal, l'affectation du sol ainsi que les règles applicables à son utilisation.

Court historique

L'épopée PDComm / PAComm a commencé en 2012 afin d'identifier, et par la suite définir, les axes principaux du futur développement du territoire communal. Plusieurs échanges et demandes de renseignements ont eu lieu avec les services cantonaux ainsi que des procédures judiciaires relatifs à l'affectation du site « A Grandchamp » en zone agricole protégée. Pour finir le PDComm a été approuvé par le Conseil d'Etat en novembre 2021.

La Municipalité a donc pu se concentrer une révision complète du PAComm, une adaptation étant nécessaires suite aux nouvelles dispositions tant au niveau fédéral que cantonal. La révision concerne le redimensionnement des zones à bâtir et de certaines limites, les changements d'affectation, l'identification des sites d'importance nationale et



cantonale, la protection du patrimoine ainsi que les interfaces avec les infrastructures de transport.

2. Réflexions de la CoUrb

Comme mentionné, début 2026 les membres de la CoUrb ont participé à une séance d'information organisé par la Municipalité en présence des membres du bureau d'étude au sujet des adaptations du PAComm afin qu'il soit aligné avec les nouvelles recommandations fédérales et cantonales. Le mot d'ordre étant d'étudier les possibilités de « densification » des zones constructibles et l'identification des sites d'importance nationale et cantonale.

Le projet a été soumis à l'enquête publique et 15 oppositions ont été déposées pour maintes raisons.

La CoUrb remarque que :

- La Municipalité a organisé plusieurs séances de conciliation avec les opposants.
- Suite à ces séances, des adaptations du règlement et du plan des limites ont été convenues afin de renforcer la sécurité juridique du PAComm.
- Ces modifications devront être soumises à une enquête publique complémentaire qui pourrait également engendrer des nouvelles oppositions suivies potentiellement par des nouvelles séances de conciliation.
- Par la suite la Municipalité devra préparer le dossier pour l'adoption par le Conseil Communal et ensuite par le Conseil d'Etat.
- Pour la totalité du projet il ne reste plus qu'un modeste crédit résiduel de 11'457 CHF qui ne sera sûrement pas suffisant pour les activités restantes et de ce fait la « rallonge » de 47'000 CHF est pleinement justifiée.



4. Conclusions

Fondé sur ce que précède, la Commission d'urbanisme et de l'environnement vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le conseil communal de Jouxens-Mézery

- vu le rapport de la Municipalité (préavis n°5/2026),
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme et d'environnement,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

prend acte

de l'amortissement du montant de CHF 47'000.- TTC sur une période de 10 ans, à compter de l'année suivant l'entrée en vigueur du Plan d'affectation communal (PACom);

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 47'000.- TTC pour finaliser les procédures liées à la révision du Plan d'affectation communal;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cette dépense au moyen de la trésorerie courante ou par le recours aux lignes de crédit existantes.

Jouxens-Mézery, le 19.05.2026

Pour la Commission de l'urbanisme et de l'environnement :

Renato Rutta
Membre, Rapporteur

Vincent Ganière
Membre

Jean-François Oberson
Membre

Julien Verrey
Membre