



Préavis N° 1 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »
pour une durée de trois ans,
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC*



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. OBJET DU PRESENT PREAVIS

Le présent préavis a pour objet l'adoption par le Conseil communal de la prolongation de la zone réservée du site *A Grandchamp* et la proposition de réponse à l'opposant propriétaire du lieu, l'hoirie Camille Gross.

Il est utile de préciser au préalable les termes et les conditions relatifs à la « zone réservée » correspondant à l'article 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) :

- ¹ Les Communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de 5 ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.*
- ² La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.*

La prolongation de la zone réservée du site *A Grandchamp* vise à éviter toute construction de nature à entraver la mise en œuvre du plan directeur communal (ci-après : PDCoM) en voie de finalisation et la révision du plan général d'affectation (ci-après : PGA).

2. HISTORIQUE

2.1. Travaux préparatoires de planification territoriale

En 2010, la Municipalité soumit au canton un projet de révision sommaire du règlement du plan général d'affectation (PGA). Cette révision fut refusée par le Service du développement territorial (ci-après : SDT), l'adoption préalable d'un PDCoM étant évoquée.

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 projeter les lignes directrices du futur développement territorial.

Au cours de ces travaux, les Commissions soulignèrent l'importance de préserver le site *A Grandchamp* libre de toute construction en raison de sa forte valeur identitaire pour la Commune et proposèrent de densifier en contrepartie le secteur de *Pierravaux – La Grotte* au vu de sa proximité stratégique avec la route de Neuchâtel et la ligne du LEB.

La Municipalité exposa fin 2012 – début 2013 ce projet d'intention au canton, représenté notamment par Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux, Cheffe du Département de l'intérieur, et par M. Philippe Gmür, Chef du SDT, ainsi qu'à la cellule de pilotage technique du Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL), qui confirmèrent l'adéquation et la pertinence des orientations ainsi dégagées avec la planification territoriale de rang supérieur.

Les résultats de ces travaux et démarches préparatoires furent intégrés dans deux rapports de synthèse et présentés au Conseil communal lors d'une séance extraordinaire le 26 février 2013. Deux mois plus tard, le 30 avril 2013, le Conseil communal approuva à la quasi-unanimité (1 voix contre) le préavis municipal n° 4/2013 relatif à une demande d'un crédit de

CHF 220'000.00 destiné à la mise en œuvre de la révision du plan directeur communal, du plan général d'affectation et du règlement sur l'aménagement et les constructions, ainsi que le préavis municipal n° 5/2013 relatif à une demande crédit de CHF 130'000.00 pour l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur *Pierravaux – La Grotte* et pour la requalification du site *A Grandchamp*.

Suite à l'adoption des préavis municipaux susmentionnés, les études et travaux relatifs à l'élaboration du PDCom et à la révision du PGA et du RAC reprirent, en s'appuyant sur le consensus dégagé alors en faveur de la préservation du site *A Grandchamp* et de la densification du secteur *Pierravaux – La Grotte*.

Le 26 juin 2013, conformément à l'art. 4 LAT et à l'art. 3 LATC, la Municipalité organisa une séance d'information publique, visant à présenter aux habitants de Jouxten-Mézery les démarches initiées depuis début 2012 en matière d'aménagement du territoire et les principales orientations retenues.

L'accueil très favorable aux intentions urbanistiques proposées par la Municipalité lors des présentations au Conseil communal et à la population encouragea la Municipalité à entreprendre rapidement les démarches et travaux permettant d'en assurer la concrétisation.

2.2. Etablissement d'une zone réservée sur le secteur *A Grandchamp*

L'hoirie Camille Gross, propriétaire des bienfonds sis *A Grandchamp*, approchée par la Municipalité durant l'automne 2012 déjà pour discuter de la préservation du site, refusa d'entrer en matière, quand bien même la Municipalité lui suggéra une valeur d'échange constituant une pleine et entière indemnité.

L'hoirie Gross ayant déposé dans l'intervalle une demande de permis de construire pour trois villas jumelles situées à l'extrémité Sud du secteur *A Grandchamp* (parcelles n° 1002, 1003 et 1004), il fut décidé d'instaurer sans délai une zone réservée sur ce secteur, afin d'éviter que de nouveaux équipements ou constructions sur ce site ne compromettent l'élaboration du PDCom et la révision du PGA.

Le dossier relatif à l'établissement d'une zone réservée sur le secteur *d'A Grandchamp*, composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport de conformité selon l'art. 47 OAT fut élaboré au début de l'été 2013 et soumis à l'examen préalable du SDT le 9 juillet 2013.

Conformément au principe de l'effet anticipé des projets de normes, la Municipalité refusa, par décision du 6 septembre 2013, de délivrer le permis de construire sur les parcelles n° 1002, 1003 et 1004. Le même jour, elle refusa de mettre à l'enquête publique une demande de permis de construire de l'hoirie portant sur les aménagements et équipements en aux usées et en aux claires des parcelles n° 977 à 1004.

En parallèle, la Municipalité soumit l'établissement de la zone réservée sur le secteur *A Grandchamp* à l'enquête publique du 10 septembre au 10 octobre 2013. 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.

L'hoirie Gross forma alors deux recours, respectivement contre le refus de délivrer les permis de construire sur les parcelles n° 1002, 1003 et 1004 et le refus de soumettre à l'enquête publique les aménagements des parcelles n° 977 à 1004, ainsi que contre l'établissement de la zone réservée sur le secteur *A Grandchamp*.

Par arrêt du 26 avril 2016, le Tribunal cantonal rejeta les recours formés par l'hoirie Gross et confirma les décisions de la Municipalité du 6 septembre 2013 (refus de permis de construire, refus de mise à l'enquête) ainsi que celle du Conseil communal du 4 février 2014 et du Département du territoire et de l'environnement du 4 avril 2014 relatives à l'établissement de la zone réservée *A Grandchamp*. A l'appui de sa décision, le Tribunal cantonal releva notamment que la volonté des autorités communales de préserver le site *A Grandchamp* libre de toute construction était conforme au principe de l'utilisation mesurée du sol, dès lors que le milieu déjà bâti présentait encore un important potentiel de densification.

A la suite de cet arrêt, le Département décida, le 25 août 2016, de mettre en vigueur la modification du plan général d'affectation *A Grandchamp* établissant une zone réservée sur ce secteur.

Le 21 avril 2017, le Tribunal fédéral confirma l'arrêt rendu le 26 avril 2016 par le Tribunal cantonal.

2.3. Evolution du cadre légal et adaptation du PDCom

Depuis l'adoption des préavis municipaux n° 4/2013 et n° 5/2013, la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire ainsi que dans le domaine de l'énergie connut d'importants changements. Diverses études complémentaires et de nombreux échanges avec les instances cantonales furent ainsi nécessaires pour adapter la planification territoriale communale à ces nouvelles exigences.

Ainsi, la révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLene) entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, introduisit l'obligation pour les communes d'intégrer les aspects énergétiques dans leurs planifications directrices. Afin de satisfaire à cette nouvelle exigence, la Municipalité confia au bureau Amstein & Walthert SA le soin de mener une étude de planification énergétique territoriale communale, dont les résultats furent ensuite intégrés dans le projet de PDCom.

A la suite de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 11 mai 2014, la 4^e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) entrée en vigueur le 31 janvier 2018 ainsi que la révision de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 impliquèrent en outre de revoir le volet urbanisation du PDCom et d'y intégrer la thématique des surfaces d'assolement.

Une fois l'ensemble du dossier ainsi adapté et complété, la Municipalité soumit le projet de PDCom à l'examen préalable du canton le 19 décembre 2018. Les services de l'Etat rendirent leur préavis le 11 octobre 2019, soit près de dix mois plus tard. Après examen des conclusions de ce rapport d'examen préalable, la Municipalité sollicita un entretien avec Mme la Conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, Cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT), et M. Yves Noirjean, responsable de l'aménagement communal au sein de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), afin de préciser les options de développement à retenir, souligner les enjeux en présence et rappeler les échéances applicables.

2.4. Suite des travaux de planification territoriale – Nécessité de prolonger la zone réservée A Grandchamp

La Municipalité, avec l'aide du bureau ABA Partenaires SA, est en train de mettre la dernière main au projet de PDCOM, en tenant compte des remarques émises par les services de l'Etat dans le cadre de l'examen préalable. Le PDCOM sera ainsi prochainement mis en consultation publique, puis adopté par le Conseil communal et enfin soumis pour approbation au Conseil d'Etat (articles 17 à 19 LATC). A la suite de cette procédure, la révision du plan d'affectation, actuellement en suspens, pourra être menée à terme en adéquation avec les instruments de planification d'ordre supérieur, en particulier le PDCOM.

Entrée en vigueur le 25 août 2016, la zone réservée A Grandchamp arrivera au terme de son échéance de 5 ans le 26 août 2021. Au vu des travaux complémentaires réalisés pour adapter le PDCOM aux nouvelles exigences légales, du temps pris par les Services de l'Etat pour rendre leur rapport d'examen préalable, des délais encore à prévoir pour l'adoption définitive du PDCOM par le Conseil communal et son approbation par le Conseil d'Etat et du temps requis pour reporter la stratégie territoriale dans le plan d'affectation, il s'avère nécessaire de prolonger la zone réservée A Grandchamp pour une durée de trois ans au maximum conformément à l'article 46 alinéa 1 in fine LATC.

Cette mesure vise à éviter toute construction de nature à entraver les options de planification retenues par le Conseil communal et la Municipalité, en attendant la mise en vigueur du PDCOM et la révision du plan d'affectation. Il convient de relever à cet égard que la préservation du caractère non bâti du secteur A Grandchamp n'a fait l'objet d'aucune remarque ou contestation des services de l'Etat lors de l'examen préalable du PDCOM.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la prolongation de la zone réservée sur le secteur A Grandchamp est pleinement justifiée ; cette mesure provisoire permettra à la Commune de disposer du temps nécessaire pour achever les démarches requises en vue de l'entrée en vigueur du PDCOM et entreprendre la révision du plan d'affectation.

3. SITE A GRANDCHAMP

3.1. Etat initial

Colloquée en zone constructible (zone de villas II) depuis plus de quarante ans, le secteur A Grandchamp est actuellement dévolu à l'agriculture. Le site est le lien entre la partie Ouest, classée en zone agricole (site de la Rueyre), et la partie Est tournée vers les activités administratives, scolaires et sportives. Le site présente incontestablement une valeur paysagère de grande qualité et constitue un fort élément générateur d'identité pour les habitants.

3.2. Etablissement de la zone réservée – Périmètre et réglementation

Comme indiqué dans la chronologie ci-dessus, le plan de la zone réservée A Grandchamp et son règlement sont entrés en vigueur le 25 août 2016.

Pour rappel, cette zone réservée s'étend sur une surface de 88'233 m². Elle est délimitée :

- au nord par le chemin de la Bâtiaz ;
- à l'est par les limites des propriétés qui composent la partie inférieure du site « Beau- Cèdre » (Castel et zone d'utilité publique) ;

- au sud par le chemin de la Rueyre ;
- à l'ouest par les terrains agricoles de la Rueyre et les limites des parcelles

Le règlement de la zone réservée est ainsi libellé :

Mesure	art. 1	<i>Toute construction est interdite dans le périmètre de la zone réservée durant la période prévue par l'art. 46 LATC.</i>
Utilisation	art. 2	<i>L'exploitation actuellement agricole du site est maintenue.</i>
Mise en vigueur et abrogation	art. 3	<i>La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.</i>

3.3. Prolongation de la zone réservée

Le présent préavis a pour objet la prolongation de la zone réservée pour une durée maximale de 3 ans, conformément à ce qui est prévu à l'article 46 alinéa 1 *in fine* LATC et propose ainsi de compléter le règlement de la zone réservée avec un nouvel article 4, ainsi libellé :

Prolongation	art. 4	Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 25 août 2024. <i>(Nouveau)</i>
---------------------	--------	---

Seule cette nouvelle disposition a été mise à l'enquête publique, le périmètre et les autres articles du règlement de la zone réservée demeurant par ailleurs inchangés.

La Municipalité invite dès lors le Conseil communal à adopter le nouvel article 4 du règlement de la zone réservée *A Grandchamp*, tel que libellé à l'ANNEXE I au présent préavis.

4. PROCEDURE

4.1. Examen préalable

Conformément aux articles 36 et suivants LATC (procédure d'établissement des plans d'affectation), le projet de prolongation de la zone réservée *A Grandchamp* a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préliminaire. Le dossier était composé d'un plan, de son règlement et d'un rapport 47 OAT. La DGTL a préavisé favorablement le dossier de prolongation. Au vu de l'avancement du dossier, la DGTL a décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Le dossier a ainsi pu suivre la procédure prévue par l'article 38 et suivants LATC (mise à l'enquête publique).

4.2. Enquête publique

Le complément au règlement de la zone réservée (ANNEXE I) a été mis à l'enquête publique du 16 octobre au 16 novembre 2020. Le dossier comprenait également le rapport 47 OAT (ANNEXE II). Dite enquête publique a été dûment publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO) et au pilier public. Parallèlement, les membres de l'hoirie Camille Gross, propriétaires des biens concernés, ont été avisés personnellement de la démarche par courrier recommandé du 13 octobre 2020.

4.3. Opposition

Le projet de prolongation de la zone réservée *A Grandchamp* a fait l'objet d'une seule opposition (ANNEXE III), notifiée à la Municipalité par courrier recommandé du 13 novembre 2020, soit durant le délai d'enquête, par M. Jean-Pierre Gross, agissant en son nom personnel et au nom de tous les autres copropriétaires des parcelles n° 977 à 1004 sises *A Grandchamp*, à savoir Michel Gross, Françoise Gross, Madeleine Rosales, Gilbert Gross, Jacques Gross, Myriam Gross Traverso, Bernard Gross, Sophie Lopez Baumann, Hélène José de Mello Gross da Cunha et Claire Gross.

Une séance de conciliation a été organisée le 26 novembre 2020 entre, d'une part, la Municipalité, représentée par MM. Serge Roy, Bernard Freemantle, Claude Ramseyer et Luc Recordon et accompagnée de Me Benoît Bovay, et, d'autre part, l'hoirie Camille Gross, représentée par MM. Jacques Gross et Jean-Pierre Gross. A l'issue de ladite séance, les parties ont fait le constat commun qu'un accord n'était pas possible, en tout cas à ce stade.

Conformément à l'article 58 alinéa 3 LATC, il appartient au Conseil communal de statuer sur la proposition de réponse à l'opposition en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement. La Municipalité invite dès lors le Conseil communal à lever l'opposition formée par l'hoirie Camille Gross et à adopter la proposition de réponse à ladite opposition telle que formulée à l'ANNEXE IV du présent préavis.

4.4. Suite de la procédure

Une fois le plan et le règlement adoptés par le Conseil communal et l'opposition levée, le dossier complet sera transmis par la Municipalité à la DGTL, à l'intention du Département, qui se prononcera dans un délai de trois mois sur l'approbation du plan et du règlement et qui notifiera sa décision à la Commune et aux opposants, avec la décision communale sur l'opposition, en mentionnant les droits de recours.

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal

- vu le rapport de la Municipalité (préavis N° 1 / 2021),
- ouï le rapport de la Commission d'aménagement et d'urbanisme désignée pour étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis municipal N° 1 / 2021 relatif à la prolongation de la zone réservée *A Grandchamp* pour une durée de trois ans, conformément à l'article 46 alinéa 1 *in fine* LATC ;
2. d'adopter l'article 4 du règlement de la zone réservée *A Grandchamp*, tel que libellé à l'ANNEXE I du présent préavis ;
3. de lever l'opposition formée par Jean-Pierre Gross en son nom personnel et au nom de tous les autres copropriétaires des parcelles 977 à 1004 sises *A Grandchamp*, à savoir Michel Gross, Françoise Gross, Madeleine Rosales, Gilbert Gross, Jacques Gross, Myriam Gross Traverso, Bernard Gross, Sophie Lopez Baumann, Hélène José de Mello Gross da Cunha et Claire Gross, à la prolongation de la zone réservée *A Grandchamp* et d'adopter la proposition de réponse à ladite opposition, telle qu'énoncée à l'ANNEXE IV du présent préavis ;
4. de donner tout pouvoir à la Municipalité pour plaider, signer, transiger, compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption de la prolongation de la zone réservée *A Grandchamp*.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Serge Roy

Camille Bergmann



Jouxten-Mézery, le 27 novembre 2020

Délégué de la Municipalité : M. Claude Ramseyer

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} décembre 2020

Annexes :

- I. Complément au règlement de la zone réservée *A Grandchamp*
- II. Rapport 47 OAT
- III. Opposition formée par l'hoirie Camille Gross
- IV. Proposition de réponse à l'opposition formée par l'hoirie Camille Gross



Préavis N° 1 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »
pour une durée de trois ans,
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC*

ANNEXE I

Complément au règlement de la zone réservée « A Grandchamp »

Canton de Vaud
Commune de Jouxens-Mézery

**PROLONGATION DE LA ZONE RESERVEE, SECTEUR A GRANDCHAMP,
MODIFICATION DU REGLEMENT**

Approuvé par la Municipalité de Jouxens-Mézery

le 13.10.2020

Le Syndic



La Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du 16.10.2020 au 16.11.2020

Le Syndic



La Secrétaire

N° d'enquête publique :

Adopté par le Conseil communal de Jouxens-Mézery dans sa séance

du Le Président La Secrétaire

Approuvé par le Département compétent

Lausanne le : La Cheffe du Département

ENTRE EN VIGUEUR LE



ABA PARTENAIRES SA
AGRICULTEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26

Plan établi conformément au plan cadastral fourni par le bureau d'études BBHN, ingénieurs géomètres.

Mesuration cadastrale du 19/08/2020 Géodonnées © Etat de Vaud

Authenticité selon l'art. 12 RLATC le

Le géomètre breveté :

RÈGLEMENT

TITRE I Le règlement de la zone réservée communale A Grandchamp mis en vigueur le 25 août 2016 est modifié comme suit:

Mesure art.1 inchangé.

Utilisation art.2 inchangé.

Mise en vigueur et abrogation art.3 inchangé.

Prolongation art. 4 Conformément à l'art. 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 25 août 2024. (Nouveau)

TITRE II L'entrée en vigueur de la modification du règlement de la zone réservée communale A Grandchamp fait l'objet d'une constatation de la Direction générale du territoire et du logement.

ÉTAT FONCIER

Parcelle	Propriétaire(s)	Surface
977	Hoirie Gross*	3'024 m ²
978	Hoirie Gross	3'058 m ²
979	Hoirie Gross	3'044 m ²
980	Hoirie Gross	3'138 m ²
981	Hoirie Gross	3'080 m ²
982	Hoirie Gross	3'119 m ²
983	Hoirie Gross	3'433 m ²
984	Hoirie Gross	3'076 m ²
985	Hoirie Gross	3'113 m ²
986	Hoirie Gross	3'474 m ²
987	Hoirie Gross	3'000 m ²
988	Hoirie Gross	3'036 m ²
989	Hoirie Gross	3'010 m ²
990	Hoirie Gross	3'056 m ²
991	Hoirie Gross	3'060 m ²
992	Hoirie Gross	3'005 m ²
993	Hoirie Gross	3'067 m ²
994	Hoirie Gross	3'001 m ²
995	Hoirie Gross	3'229 m ²
996	Hoirie Gross	3'092 m ²
997	Hoirie Gross	3'026 m ²
998	Hoirie Gross	3'413 m ²
999	Hoirie Gross	3'201 m ²
1000	Hoirie Gross	3'038 m ²
1001	Hoirie Gross	3'600 m ²
1002	Hoirie Gross	3'297 m ²
1003	Hoirie Gross	3'195 m ²
1004	Hoirie Gross	3'348 m ²

TOTAL

88'233 m²

CARTE DE LOCALISATION



* Gross Bernard
Gross Claire
Gross Dominique
Gross Françoise
Gross Gilbert
Gross Jacques
Gross Jean-Pierre
Gross Michel
Gross Traverso Myriam
José de Melo Gross da Cunha Hélène
Lopez Baumann Sophie
Rosales Marie-Madelaine



Préavis N° 1 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »
pour une durée de trois ans,
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC*

ANNEXE II

Rapport 47 OAT



ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26



Commune de Jouxens-Mézery

ADRESSE

Chemin de Beau-Cèdre 1, 1008 Jouxens-Mézery

OBJET

PROLONGATION DE LA ZONE RESERVEE AU LIEU-DIT A *GRANDCHAMP*
Rapport 47 OAT

1202-48



VERSION POUR DÉCISION

PERSONNES DE REFERENCE

Claude Ramseyer, Municipal de l'aménagement du territoire

Commune de Jouxens-Mézery

021 634 38 46 / administration@jouxens-mezery.ch

Léo Vodoz, urbaniste – Chef de projet,

ABA PARTENAIRES S.A, Lausanne

021 / 721 26 33 – leo.vodoz@aba-partenaires.ch

ABREVIATIONS

CDAP	Cour de droit administratif et public
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DIT	Département des institutions et du territoire
DTE	Département du territoire et de l'environnement
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PA	Plan d'affectation
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PARC	Parc agricole récréatif et culturel
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
SDA	Surfaces d'assolement
SDNL	Schéma directeur du Nord Lausannois
SDT	Service du développement territorial
TF	Tribunal fédéral

TABLE DES MATIERES

1. Présentation du dossier.....	1
1.1. Origine et contexte de la procédure	1
1.2. Objectifs de la modification	2
1.3. Planifications de rang supérieur.....	2
1.4. Planifications communales en vigueur.....	3
1.5. Chronologie.....	4
1.6. Composition du dossier	5
2. Recevabilité.....	6
2.1. Acteurs du projet	6
2.2. Information, concertation et participation	6
3. Justification	7
3.1. Présentation du contexte	7
3.2. Nécessité de prolonger la zone réservée	10
3.2.1 Cohérence des planifications communales	10
3.2.2 Coordination des procédures.....	11
4. Conclusion	12
5. Annexe.....	1

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

En considérant les changements et les projets en cours sur l'ensemble de l'agglomération Lausannoise (PALM et Schémas directeurs), la Commune de Jouxens-Mézery a entrepris début 2012 une large réflexion sur l'aménagement futur de son territoire. Parallèlement à ces travaux, les instruments d'aménagement du territoire ont été progressivement modifiés au niveau fédéral comme cantonal. L'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée au 1^{er} mai 2014, l'approbation du Plan directeur cantonal (PDCn) au 31 janvier 2018 précisant notamment les critères de dimensionnement de la zone à bâtir via la mesure A11 ou encore l'entrée en vigueur de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en sont les exemples les plus marquants. Les travaux entrepris par la Municipalité depuis 2012 ont donc été contraints par une évolution importante des bases légales applicables.

Un travail de consultation mené sous forme d'ateliers a tout d'abord été réalisé auprès des commissions d'urbanisme, respectivement du Conseil communal et de la Municipalité. Conduits par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne, ces ateliers ont permis de projeter les lignes directrices du développement territorial en tenant compte du contexte régional. Elles ont mis en évidence le désir de préserver le secteur *A Grandchamp* situé au centre de la commune de toute construction et de concentrer l'urbanisation future le long de la route de Neuchâtel (RC 401), considérant les difficultés rencontrées pour réaliser un projet sur ce site sensible.

Colloquée en zone constructible (zone de villas II) depuis plus de quarante ans, la surface du secteur *A Grandchamp* est actuellement dévolue à l'agriculture. Elle est le lien entre la partie à l'ouest, classée en zone agricole (site de la Rueyre) et la partie à l'est tournée vers les activités administratives, scolaires et sportives. Le site présente incontestablement une valeur paysagère de grande qualité et constitue un fort élément générateur d'identité pour les habitants.

Les démarches permettant la sauvegarde de ce patrimoine collectif ont été entreprises par la Municipalité. Les propriétaires – l'hoirie Gross – ont à cet effet été approchés. Le principe d'une indemnité pleine et entière leur a été proposé. Ces derniers ont toutefois refusé catégoriquement d'entrer en matière au sujet d'une sauvegarde du site. Ils ont dès lors déposé une demande de permis de construire pour trois villas jumelées au sud de la zone.

En date du 30 avril 2013, le Conseil communal, invité à se prononcer sur les grandes lignes directrices du développement territorial et les budgets à allouer en ce sens, a approuvé à la grande majorité le principe de préservation du site *A Grandchamp* et d'urbanisation le long de la route de Neuchâtel (site de Pierravaux - La Grotte).

Aussi, en attendant l'entrée en vigueur du Plan directeur communal (PDCom) et la révision complète du Plan d'affectation (PA), l'affectation du périmètre *A Grandchamp* en zone réservée s'est imposée. Introduite à titre provisoire conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée a interdit toute construction sur le site *A Grandchamp*, afin de pouvoir poursuivre les réflexions concernant le futur développement territorial et d'établir des nouveaux plans communaux. En effet, rien ne devait être entrepris qui puisse entraver les options de planifications prévues dans le PDCom et le PA. Planifiée en 2013 et entrée en vigueur le 25 août 2016, la zone réservée arrivera au terme de ses 5 ans de validité le 26 août 2021.

1.2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Compte tenu de l'évolution considérable des bases légales applicables, nécessitant une adaptation constante du PDCom en préparation pendant sa phase d'élaboration, le projet commencé en 2012 a été transmis aux services de l'Etat pour examen préalable en 2018. Actuellement en phase d'adaptation suite à cet examen, le projet de PDCom ainsi que celui de PA ne pourront être achevés avant l'échéance de la zone réservée.

Au vu du contexte particulier dans lequel la planification communale a été entreprise, une prolongation de la zone réservée communale A *Grandchamp* de 3 ans s'avère nécessaire conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC.

Le périmètre de la zone réservée ainsi que les dispositions réglementaires des articles 1 à 3, entrés en vigueur le 25 août 2016 (annexe 1), restent inchangés. La présente modification vise à compléter le règlement de la zone réservée avec l'article 4 selon lequel : « *Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 25 août 2024. (Nouveau)* ». Seule cette nouvelle disposition sera mise à l'enquête publique.

1.3. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet d'agglomération Lausanne Morges (ci-après PALM) constitue un outil évolutif doté d'une visée stratégique tant en matière de développement territorial que de coordination intercommunale. Le territoire communal est intégré par cet instrument et donc concerné par ses mesures.

Compte tenu de la spécificité de son tissu urbain, la commune est relativement épargnée par les mesures du PALM, notamment en raison de sa morphologie qui se prête difficilement à l'application de son programme.

Les mesures retenues dans le PALM ont été largement prises en compte dans les réflexions relatives à la stratégie d'urbanisation mise en place dans le PDCom. L'amélioration des liaisons de mobilité douce sur la route de Neuchâtel, ainsi que l'augmentation de la cadence du LEB renforceront l'attractivité territoriale des secteurs de la commune qui se trouvent à proximité des haltes de transports publics.

Jouxens-Mézery est également concernée par le volet paysage du PALM. Une partie du territoire communal se situe en effet à l'intérieur du périmètre du projet de parc d'agglomération du «plateau de la Blécherette et de Romanel». D'autres éléments de l'armature verte d'agglomération, ainsi qu'un point de vue exceptionnel sont identifiés sur le territoire. Ils sont pris en compte dans la révision du PA.

Schéma directeur du Nord Lausannois (SDNL)

Le Schéma directeur du Nord Lausannois (ci-après SDNL) explicite plus précisément les lignes directrices du développement territorial pour les 11 communes qui le compose. Il précise les modalités de mise en œuvre opérationnelle des projets à l'échelle intercommunale.

Jouxens-Mézery est principalement concernée par les mesures du chantier 4a volet B, du SDNL, puisque celui-ci recouvre une partie de son territoire. Il identifie et propose l'aménagement d'un parc d'agglomération, prenant la forme d'un parc agricole récréatif et culturel : le P.A.R.C.

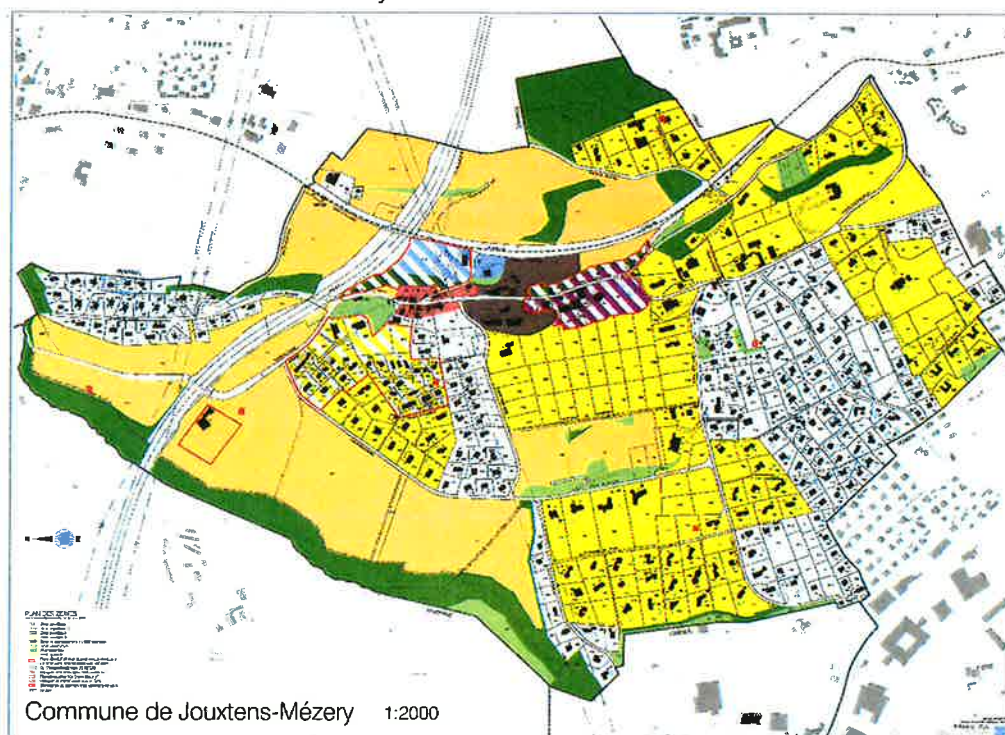
Les mesures de planification retenues dans la présente révision prennent en compte cet instrument d'aménagement d'ordre supérieur.

1.4. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

La présente zone réservée se base sur les orientations définies par le Plan directeur communal (ci-après PDCom), dont l'adaptation suite à l'examen préalable par les autorités cantonales est actuellement en cours.

Le PA en vigueur et le règlement y afférant ont été respectivement adoptés en 1984 et 1994. Depuis, le règlement a connu plusieurs modifications partielles. La grande majorité des terrains à bâtir y sont colloqués en zone villas (zone villas I et zone de villas II). Le centre historique de Mézery est colloqué en zone de village (zone de village I et zone de village II) et son prolongement vers le sud en zone de constructions d'utilité publique. L'affectation du territoire communal est complétée par les trois plans spéciaux

Extrait du PGA de Jouxens-Mézery et localisation des différents PPA



(Source : Commune de Jouxens-Mézery)

Autres planifications

En complément de ces mesures de planification, la commune a décidé de mettre en œuvre une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC sur les zones à bâtir situées dans le secteur *A Grandchamp*, afin de pouvoir entreprendre les démarches de planification dans les meilleures conditions (voir annexe 1). Cette planification, entrée en vigueur le 25 août 2016 arrivera au terme de sa validité le 26 août 2021.

La zone réservée équivaut à une affectation temporaire. Dès sa mise à l'enquête publique selon l'art. 49 LATC, elle déploie ses effets sur les territoires sur lesquels des plans doivent être révisés, modifiés ou élaborés. Le temps de sa validité elle gèle les plans et les règlements d'affectation en vigueur. Conformément à l'art. 46 al. 1 LATC, cette zone réservée est prolongeable 3 ans.

1.5. CHRONOLOGIE

- 2010 La Municipalité soumet au canton un projet de révision sommaire du règlement du PGA. Cette révision est refusée, l'adoption préalable d'un PDCom étant demandée.
- 2012 La commune confie au bureau ABA PARTENAIRES SA les études préalables en vue de l'élaboration du PDCom et de la révision future du PGA.
- 2012 Des ateliers visant à identifier les enjeux de l'aménagement du territoire et à projeter les grandes lignes directrices du futur développement territorial ont permis d'identifier deux grands principes : la sauvegarde du secteur A *Grandchamp*, ainsi que celui d'urbanisation le long de la route de Neuchâtel sur le site de *Pierravaux – La Grotte*.
- 2013 Le 30 avril, les conseillers communaux acceptent à la quasi-unanimité la requalification de la zone A *Grandchamp* en zone agricole et à l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur *Pierravaux – La Grotte* sous la forme d'un futur plan spécial.
- 2013 La Municipalité décide de planifier une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC sur les zones à bâtir situées dans le secteur *Grandchamp*.
- 2013 La zone réservée est mise à l'enquête publique du 10 septembre au 10 octobre 2013. Une seule opposition est formulée à l'encontre de la planification.
- 2014 Le département du territoire et de l'environnement (DTE) approuve préalablement la zone réservée le 4 avril.
- 2014 L'entrée en vigueur de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie au 1^{er} juillet nécessite de compléter le PDCom avec un volet énergétique. La Municipalité mandate un bureau spécialisé, afin de mener une étude de la planification énergétique territoriale. Les résultats de cette étude ont ensuite été intégrés dans le PDCom.
- 2016 Le recours interjeté contre la zone réservée est rejeté par la cour de droit administratif et public (CDAP) le 26 avril.
- 2017 Le recours interjeté suite à la décision de la CDAP est rejeté par le Tribunal fédéral (TF) le 21 avril.
- 2018 Le dossier de plan directeur communal est déposé au SDT pour examen préalable.
- 2019 En octobre, le SDT transmet son préavis d'examen préalable concernant le projet de plan directeur communal. Compte tenu des changements légaux d'importance entrés en vigueur depuis le lancement du projet, des modifications du PDCom doivent être entreprises pour le volet urbanisation. La délimitation d'un secteur libre de toute construction sur le secteur A *Grandchamp* au PDCom n'est cependant pas remis en question par les services de l'Etat. A contrario, cette mesure correspond à la nécessité de maîtriser le dimensionnement des zones à bâtir de la commune.
- 2020 La Municipalité rencontre fin juin Mme Luisier Brodard, Conseillère d'Etat Cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT) ainsi que M. Yves Noirjean responsable de l'aménagement communal au sein de la DGTL, afin de confirmer les options de planification à retenir dans le PDCom. A cette occasion, les mesures retenues par la Municipalité pour le secteur A

Grandchamp sont reconnues comme pertinentes par l'ensemble des personnes présentes.

- 2020 Une séance de coordination réunissant la Municipalité, MM. Noirjean et Carrel ainsi que les mandataires a lieu le 27 août, afin de définir la procédure à suivre pour la prolongation de la zone réservée sur *A Grandchamp*.
- 2020 Suite à la validation de la Municipalité en date du 8 septembre 2020 le dossier de prolongation de la zone réservée, sur le secteur *A Grandchamp* est transmis à la DGTL pour examen préliminaire.
- 2020 La DGTL a préavisé favorablement le dossier de prolongation de la zone réservée. Au vu de l'avancement du dossier et de son degré de complexité la DGTL décide d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 al. 3 LATC. Le dossier peut ainsi poursuivre la procédure prévue par l'article 38 et ss LATC (mise à l'enquête publique).

1.6. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier contient :

- Le règlement complété de la zone réservée ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

2. RECEVABILITÉ

2.1. ACTEURS DU PROJET

Le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Jouxens-Mézery.

Le dossier de zone réservée est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 3 LATC.

Me Benoît Bovay, avocat à Lausanne assure le conseil juridique.

La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau BBHN SA, ingénieurs géomètres à Epalinges.

2.2. INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION

Le présent projet de zone réservée est le fruit d'un travail coordonné avec les services cantonaux concernés, plus particulièrement la direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui soutient la commune de Jouxens-Mézery dans le processus de planification du territoire communal.

En application de l'art. 2 LATC, la population, les propriétaires et le Conseil communal ont été tenus informés des intentions de la commune en matière d'aménagement du territoire.

Une séance d'information publique a notamment été mise sur pied le 26 juin 2013. Elle a permis de présenter à la population de Jouxens-Mézery les tenants et aboutissants des démarches initiées depuis début 2012 en matière d'aménagement du territoire et le déroulement des procédures à venir relatives à l'établissement des plans. Elle a également permis d'explicitier le projet de territoire qui se dessine pour la commune et d'entamer une démarche ouverte aux transformations et aux débats, à la concertation et aux échanges entre les différents acteurs

Au surplus, une présentation publique à la population du projet de prolongation zone réservée et du processus global en vue de redimensionner la zone à bâtir sera organisée avant l'enquête publique. Les propriétaires concernés par la prolongation de la zone réservée seront informés par écrit.

3. JUSTIFICATION

3.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

La zone réservée est localisée au centre de la commune de Jouxtiens-Mézery au lieu-dit A Grandchamp. Elle est délimitée :

- au nord par le chemin de la Bâtiaz ;
- à l'est par les limites des propriétés qui composent la partie inférieure du site « Beau-Cèdre » (Castel et zone d'utilité publique) ;
- au sud par le chemin de la Rueyre ;
- à l'ouest par les terrains agricoles de la Rueyre et les limites des parcelles n°357 et n°480 ;

Le projet concerne les parcelles suivantes pour une surface totale de 88'233 m² :

N°	Surface parcelles	Propriétaire(s)
977	3'024 m ²	Hoirie Gross*
978	3'058 m ²	Hoirie Gross
979	3'044 m ²	Hoirie Gross
980	3'138 m ²	Hoirie Gross
981	3'080 m ²	Hoirie Gross
982	3'119 m ²	Hoirie Gross
983	3'433 m ²	Hoirie Gross
984	3'076 m ²	Hoirie Gross
985	3'113 m ²	Hoirie Gross
986	3'474 m ²	Hoirie Gross
987	3'000 m ²	Hoirie Gross
988	3'036 m ²	Hoirie Gross
989	3'010 m ²	Hoirie Gross
990	3'056 m ²	Hoirie Gross
991	3'060 m ²	Hoirie Gross
992	3'005 m ²	Hoirie Gross
993	3'067 m ²	Hoirie Gross
994	3'001 m ²	Hoirie Gross
995	3'229 m ²	Hoirie Gross
996	3'092 m ²	Hoirie Gross
997	3'026 m ²	Hoirie Gross
998	3'413 m ²	Hoirie Gross
999	3'201 m ²	Hoirie Gross
1000	3'038 m ²	Hoirie Gross
1001	3'600 m ²	Hoirie Gross
1002	3'297 m ²	Hoirie Gross
1003	3'195 m ²	Hoirie Gross
1004	3'348 m ²	Hoirie Gross

* Gross Bernard
Gross Claire
Gross Dominique
Gross Françoise
Gross Gilbert
Gross Jacques
Gross Jean-Pierre
Gross Michel
Gross Traverso Myriam
José de Melo Gross da Cunha Hélène
Lopez Baumann Sophie
Rosales Marie-Madelaine

Les coordonnées géographiques au centre du secteur sont : X : 2'535'358 Y : 1'155'880

Situation de la modification et périmètre de la zone réservée en rouge



(Source : ABA PARTENAIRE SA)

La commune fait figure d'exception au sein du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges en raison de sa morphologie urbaine (habitat individuel), de la très faible densité humaine (seulement 10 habitants/ha) et d'un taux d'activité largement en-dessous des communes limitrophes. Intégrée au périmètre compact du PALM en raison de sa localisation géographique, la commune est plus touchée par les mesures de préservation de la nature et des paysages que par les mesures d'urbanisation, notamment de densification stratégique.

Le PGA actuel date de 1984. Depuis son entrée en vigueur, quelques plans spéciaux (PQ et PPA) sont venus le compléter, notamment dans la zone centrale. Leur incidence est mineure. Les mesures d'utilisation du sol et les conditions de constructibilité du PGA sont peu favorables à une utilisation rationnelle du sol. Essentiellement colloquées en zone villas, les surfaces bâties et constructibles atteignent en effet un coefficient d'occupation du sol moyen de 0.07¹.

Aujourd'hui, la majorité des parcelles colloquées en zone villas sont bâties. Le tissu bâti de la commune présente un dernier grand espace libre au lieu-dit *A Grandchamp* ainsi que quelques parcelles encore non construites disséminées sur le territoire communal. Situé au centre du territoire communal, le secteur *A Grandchamp* (périmètre en rouge ci-dessus) d'une superficie de près de 9 ha, a fait l'objet d'un morcellement parcellaire.

¹COS de la zone villas I : villas de type A = 0.1 (120m²/1'200m²) // villas de type B = 0.08 (125 m²/1'500 m²)
COS de la zone villas II : villas de type A = 0.06 (200m²/3'000m²) // villas de type B = 0.05 (200m²/4'000m²)



Vue aérienne du site (source : Google Earth)



Photos du site (sources : ABA Partenaires, M. Ramseyer)

3.2. NÉCESSITÉ DE PROLONGER LA ZONE RÉSERVÉE

Les études préalables à la réalisation du PDCom et la révision du PA menées en 2012 ont été l'occasion de mettre en évidence deux directions possibles pour le développement territorial futur de la commune.

Dans la première, les nouvelles constructions seraient réalisées sur les terrains encore libres selon les mesures d'utilisation du sol et les conditions de constructibilité du PGA en vigueur. Pour le secteur *A Grandchamp*, cela aurait signifié la construction de multiples villas en ordre non contigu et selon le damier orthogonal du morcellement récent du secteur, obstruant l'ouverture et le dégagement présentés par ce site. Les vides du centre, notamment le périmètre de *A Grandchamp*, auraient été dans ce contexte progressivement construits et leur valeur paysagère irrémédiablement perdue.

A contrario, la deuxième direction consistait à sauvegarder les vides d'*A Grandchamp*, y compris leur valeur paysagère, et à concentrer le développement territorial de la commune en partie haute, le long de la route de Neuchâtel, sur le site de *Pierravaux – La Grotte*. Cette option tranchait radicalement avec les politiques passées en matière d'aménagement du territoire mais permettait de préserver un secteur clé de la commune de toute construction.

Ces deux options ont été présentées au Conseil communal le 26 février 2013. Ce dernier, en date du 30 avril 2013, s'est prononcé à la quasi-unanimité en faveur de la seconde direction, qui bénéficiait alors du soutien du canton et du SDNL.

Afin de ne pas prêter la stratégie de développement territorial retenue par le Conseil en l'attente d'une planification directrice consolidée, la planification d'une zone réservée sur l'ensemble du secteur *A Grandchamp* s'est avérée nécessaire en 2013. Cette mesure de planification urgente, entrée en vigueur le 25 août 2016, a permis à la commune de disposer de temps pour élaborer la stratégie de planification sur l'ensemble du territoire via le PDCom tout en évitant une urbanisation contraire aux principes arrêtés par le Conseil communal pour ce secteur particulièrement sensible. A l'intérieur de la zone réservée, rien ne devait être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'un futur plan d'affectation (article 27 LAT).

3.2.1 Cohérence des planifications communales

Dans un premier temps, les travaux entrepris dans le cadre du PDCom ont été l'occasion d'entreprendre un diagnostic du territoire, afin de mettre en évidence les caractéristiques du secteur *A Grandchamp* d'un point de vue agricole, patrimonial, paysager-naturel et social.

Une étude pédologique² menée sur le secteur *A Grandchamp* a démontré que les sols sont des surfaces d'assolement (SDA) de qualité II. Compte tenu de la pression actuelle sur les SDA, la préservation de ces surfaces de meilleure qualité pour l'agriculture revêt à ce titre un rôle stratégique pour la commune comme pour le canton.

Le secteur *A Grandchamp* est également recensé par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) comme échappée sur l'environnement avec un objectif de sauvegarde A, soit de valeur prépondérante. Cette classification est accompagnée d'une recommandation : « *conserver le caractère non bâti de cet environnement* ».

Avec son orientation Sud-Ouest, sa pente douce en direction du Léman et sa végétation généreuse, *A Grandchamp* constitue au surplus une entité marquante de la structure paysagère de la commune. Du point de vue nature ce secteur fait partie d'un ensemble d'espaces libres de toutes constructions qui constituent le « poumon vert » en bordure de l'agglomération

² M. Joseph MASTRULLO, (Décembre 2017). *Rapport: Evaluation de la valeur agricole des parcelles "Grandchamp" et "Pierravaux-La-Grotte" Mandaterre.*

Lausannoise. Le SDNL identifie à ce titre une part du territoire communal comme parc urbain de l'agglomération.

Enfin, l'ensemble de ces spécificités et qualités ont surtout été reconnues par les habitants de Jouxens-Mézery lors d'une démarche de consultation de la population sur les atouts et les faiblesses de la commune.

Au vu des éléments révélés dans la phase de diagnostic, la pertinence des options de développement retenues par le Conseil communal lors des travaux se sont avérées totalement fondées d'un point de vue territorial. Afin de garantir que l'orientation retenue pour le secteur *A Grandchamp* soit reportée dans les instruments de planifications inférieurs (plan d'affectation) et suivi d'effets concrets sur le terrain, la prolongation de la zone réservée s'avère nécessaire.

3.2.2 Coordination des procédures

Alors que les travaux menés entre 2012 et 2014 ont permis d'élaborer les volets urbanisation, mobilité et environnement du PDCoM, l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) au 1^{er} juillet 2014 a exigé de compléter cette planification directrice avec un volet énergie. Cette nouvelle condition a retardé le dépôt du dossier pour examen préalable. Les travaux complémentaires pour le volet énergie ont été entrepris dans les meilleurs délais, afin de compléter la planification directrice conformément aux exigences légales en vigueur.

L'entrée en vigueur du PDCn révisé au 31 janvier 2018 ainsi que de la LATC au 1^{er} septembre 2018 ont exigé des adaptations supplémentaires du PDCoM, en particulier concernant le volet urbanisation et le dimensionnement des zones à bâtir. Une fois l'ensemble du dossier finalisé, le PDCoM a été déposé à la DGTL le 21 décembre 2018 pour examen préalable au sens de l'article 18 LATC.

Les services de l'Etat ont rendu leur préavis d'examen préalable sur le dossier de PDCoM fin 2019. Au vu des conclusions et du temps nécessaire à la réception de ce rapport, une coordination avec Mme Luisier Brodard, Conseillère d'Etat Cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT), ainsi que M. Yves Noirjean responsable de l'aménagement communal au sein de la DGTL a été nécessaire pour souligner les enjeux en présence, rappeler les échéances applicables et préciser les options de développement à retenir.

Dans le prolongement de ces travaux, le PDCoM doit maintenant être adapté en fonction des remarques émises lors de l'examen préalable. Il sera ensuite mis en consultation publique, puis adopté par le Conseil communal et enfin soumis pour approbation au Conseil d'Etat (articles 17 à 19 LATC). A la suite de cette procédure la révision du plan d'affectation, actuellement en suspens, pourra être menée à terme en adéquation avec les instruments de planification d'ordre supérieur, en particulier le PDCoM.

Compte tenu de l'évolution des bases légales, des délais encore prévisibles pour finaliser le PDCoM et du temps encore nécessaire pour reporter la stratégie territoriale dans le plan d'affectation, la zone réservée planifiée en 2013 – et entrée en vigueur en 2016 – doit être prolongée. Cette mesure permettra de garantir que les options de développement retenues par le Conseil et la Municipalité pour le secteur *A Grandchamp* soient à terme reportés dans le plan d'affectation. Il convient de relever à ce titre que la préservation du caractère non bâti du secteur *A Grandchamp* n'a fait l'objet d'aucune remarque ou contestation des services de l'Etat lors de l'examen préalable du PDCoM.

Au vu de l'ensemble de ces éléments la prolongation de la zone réservée sur le secteur *A Grandchamp* est pleinement justifiée. Cette mesure permettra à la commune de Jouxens-Mézery de disposer du temps nécessaire pour terminer l'élaboration du PDCoM et entreprendre la révision de son plan d'affectation.

4. CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité de Jouxens-Mézery conclut à la conformité du projet de prolongation de la zone réservée avec le droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieur.

Jouxens-Mézery, le 13.10.2020

Au nom de la Municipalité
Le Syndic La Secrétaire :

A circular official stamp of the Municipality of Jouxens-Mézery is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'MUNICIPALITE DE JOUXENS-MEZERY' around the perimeter and a central emblem. The signature is written over the stamp, crossing it from left to right.



Préavis N° 1 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »
pour une durée de trois ans,
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC*

ANNEXE III

Opposition formée par l'hoirie Camille Gross

REÇU LE 16 NOV. 2020

Hoirie Camille Gross
p.a. Jean-Pierre Gross
16, chemin de Beau-Cèdre
1008 Jouxkens

Recommandé

Municipalité de
Jouxkens-Mézery
1, chemin de Beau-Cèdre
1008 Jouxkens-Mézery

Jouxkens, le 13 novembre 2020

Prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant en mon nom personnel et au nom de tous les autres copropriétaires des parcelles 977 à 1004 sises *A Grandchamp*, à savoir Michel Gross, Françoise Gross, Madeleine Rosales, Gilbert Gross, Jacques Gross, Myriam Gross Traverso, Bernard Gross, Sophie Lopez Baumann, Hélène José de Mello Gross da Cunha et Claire Gross, je m'oppose à la prolongation de la zone réservée *A Grandchamp*.

A l'appui de cette opposition, je fais valoir les moyens suivants :

I. Caducité de la zone réservée

Etablie à titre provisoire en application de l'art. 46 LATC, la zone réservée « *A Grandchamp* » a été décidée par le Conseil communal le 4 février 2014 et approuvée par le Département du territoire et de l'environnement le 4 avril 2014. C'est au plus tard à cette date-là qu'a commencé la durée de sa validité de cinq ans dictée par l'art. 46 al. 1 LATC.

Elle aurait même commencé le 10 septembre 2013, date de la parution dans la FAO de l'avis d'enquête de l'instauration d'une zone réservée *A Grandchamp*. Comme il est dit au dernier paragraphe de la page 3 du rapport 47 OAT, la zone réservée déploie ses effets « (d)ès sa mise à l'enquête publique selon l'art. 49 LATC ». C'est aussi ce qui ressort de la fiche d'application des mesures conservatoires (zone réservée) publiée en octobre 2020 par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) : « *La zone réservée communale déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC).* »

Aussi est-ce à tort qu'à l'instar du Service du développement du territoire, aujourd'hui la DGTL, la Municipalité et l'auteur du rapport 47 OAT datent du 25 août 2016 l'entrée en vigueur de la zone réservée *A Grandchamp*.

D'une part, le recours des opposants adressé à la Cour de droit public et administratif (CDAP) du Tribunal cantonal contre la mise en place de cette zone n'a pas été assorti de l'effet suspensif. D'autre part, l'arrêt rendu par la CDAP le 26 avril 2016 dispose que (I) « *Les décisions du Conseil communal de Jouxens-Mézery du 4 février 2014 et du Département du territoire et de l'environnement du 4 avril 2014 (zone réservée « A Grandchamp ») sont maintenues.* » Si elles le sont, c'est nécessairement depuis qu'elles ont été prises et non pas 2 ans et un trimestre et demi plus tard, pour ne partir que du 4 avril 2014, date de la décision cantonale.

C'est aussi ce qu'il faut déduire de la fiche d'application susmentionnée de la DGTL : « *Au-delà de sa durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée durant la validité de la zone réservée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.* »

La durée de validité de la zone réservée n'ayant pas été prolongée avant le 10 septembre 2018, voire le 4 avril 2019, la zone réservée *A Grandchamp* est caduque et ne saurait plus être ni prolongée ni renouvelée.

II. Le rapport 47 OAT du 8 octobre 2020

- A. Dans sa liste des bases légales dont l'évolution importante a marqué « *les travaux entrepris par la Municipalité depuis 2012* », le rapport 47 OAT mentionne les « *critères de dimensionnement de la zone à bâtir via la mesure A11* » du Plan directeur cantonal (PDCn) (p. 1, ch. 1.1., par. 1).

Ce qu'il ne dit pas, c'est que Jouxens-Mézery est incluse dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et que la valeur de référence des perspectives de croissance démographique s'élève à 80'280 nouveaux habitants pour la période 2014-2030 et à 42'600 nouveaux habitants pour la période 2031-2040 (cf. PALM 2016, Vol. A, Rapport de projet, p. 72).

Le rapport 47 OAT ne dit pas non plus qu'il « *est désormais nécessaire de valoriser davantage le potentiel de densification des zones construites ainsi que les réserves en zone à bâtir existante* », « *le potentiel de densification et les réserves en zone à bâtir existante ne suffis(a)nt pas à accueillir, au sein du périmètre compact, les 80'280 nouveaux habitants, correspondant aux perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan directeur cantonal (mesure A11)* ». (Ibidem, p. 167).

Il omet aussi de préciser que « *les réserves en zone à bâtir existante* » font partie du potentiel d'accueil « *incompressible* » (ibidem, p. 169) et qu'*A Grandchamp* figure dans les réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte (cf. PALM 2016, Vol. B, Volet opérationnel, p. 330, carte C12 de décembre 2016).

Quant à la maîtrise du dimensionnement des zones à bâtir de la commune dont le rapport 47 OAT fait état de la nécessité (ch. 1.5., chronologie, 2019 in fine), elle ne saurait consister dans la soustraction de surfaces aujourd'hui en zone constructible situées dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges qui est en déficit de zones à bâtir pour accueillir les 80'280 nou-

veaux habitants prévus. Ce que vise le PDCn et le PALM en imposant cette maîtrise, c'est d'éviter à la fois le classement en zone constructible de surfaces aujourd'hui en zone agricole pour les communes dont la croissance ne le justifie pas et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées des communes qui ont des capacités d'accueil trop importantes, ce qui n'est pas le cas des communes comprises dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges.

- B. On lit dans le rapport 47 OAT (p. 2, ch. 1.3., par. 3) que les « *mesures retenues dans le PALM ont été largement prises en compte dans les réflexions relatives à la stratégie d'urbanisation mise en place dans le PDCom* » mais c'est en vain qu'on cherchera dans ce rapport en quoi consiste la stratégie d'urbanisation qui conduirait à déclasser les terrains A *Grandchamp* et à rendre constructibles des terrains à *Pierravaux* et à *La Grotte*. On sait seulement que « *des modifications du PDCom doivent être entreprises pour le volet urbanisation* » (p. 4, ch. 1.5., chronologie, 2019).

En lisant (p. 2, ch. 1.3., par. 3) que « *l'amélioration des liaisons de mobilité douce sur la route de Neuchâtel, ainsi que l'augmentation de la cadence du LEB renforceront l'attractivité territoriale des secteurs de la commune qui se trouvent à proximité des haltes de transport public* », on pourrait comprendre que la stratégie d'urbanisation en question consiste dans le classement des terrains de *Pierravaux* et de *La Grotte* en zone constructible à forte densité.

Si c'est le cas, cette stratégie est incompatible avec le maintien de la zone agricole dicté par le PDCn et l'aménagement du parc d'agglomération du plateau de la Blécherette et de Romanel qui figure sur les plans du PALM et comprend les terrains de *Pierravaux* et de *La Grotte* aujourd'hui en zone agricole et en surfaces d'assolement (SDA) de qualité 1.

A cela s'ajoute qu'adaptée le 20 décembre 2019, la mesure F12 du PDCn afférente aux surfaces d'assolement dispose que les « *projets qui empiètent sur les SDA ne peuvent être réalisés que si le potentiel des zones légalisées et des projets qui n'empiètent pas sur les SDA ne permettent pas de répondre aux besoins dans le périmètre fonctionnel du projet* ». C'est dire que la condition d'admissibilité du projet d'aménagement futur à laquelle est soumise l'admissibilité de la zone réservée selon la fiche d'application susmentionnée de la DGTL n'est pas remplie.

Toujours à propos de la stratégie d'urbanisation, le Service de l'aménagement du territoire (SAT) écrivait à la Municipalité le 14 mai 2007 au sujet d'esquisses d'implantation des constructions A *Grandchamp* qu'elle lui avait présentées les 1^{er} mars et 4 mai 2007, que « *la densité projetée est largement inférieure au minimum préconisé par les planifications supérieures (Plan directeur cantonal, Projet d'agglomération Lausanne-Morges, Schéma directeur du Nord lausannois)* » et que « *le secteur est inclus dans le périmètre de l'agglomération compacte, où les nouvelles planifications, pour répondre à l'objectif de densification, doivent avoir un coefficient d'utilisation du sol (CUS) supérieur à 0,4, soit le double de la capacité constructive de votre projet* ». Ainsi donc, même si la condition d'importance cantonale du projet et celle de l'impossibilité de solutions de rechange étaient remplies, ce qui est douteux, la troisième condition imposée par l'article 30 OAT, à savoir l'utilisation optimale des surfaces, ne le serait pas.

- C. On lit dans le rapport 47 OAT (p. 1, ch. 1.1., par. 4) à propos des « démarches permettant la sauvegarde de ce patrimoine collectif ... entreprises par la Municipalité » que le « principe d'une indemnité pleine et entière ... a été proposé » à l'hoirie Gross et que « (c)es derniers ont toutefois refusé catégoriquement d'entrer en matière au sujet d'une sauvegarde du site ».

Cette version des faits est fallacieuse. Ce qui a été proposé à l'hoirie en guise « d'indemnité pleine et entière » en novembre 2012, mais sans aucune garantie que le projet puisse aboutir, c'est un échange avec une surface à La Grotte à soustraire de la zone agricole pour une affectation en zone constructible à forte densité. Pour les raisons exposées plus haut, un tel changement d'affectation est des plus improbable.

- D. Quant à l'affirmation que le site le A Grandchamp « constitue un fort élément générateur d'identité pour les habitants », elle est gratuite et sans fondement. L'identité en question aurait-elle quelque chose à voir avec l'agriculture alors qu'il n'y a plus de paysans dans la commune ? Ou tiendrait-elle de l'appel pour les grands espaces chez des gens qui s'en coupent par les clôtures et les haies aussi hautes et compactes que possible dont ils ont choisi d'entourer leurs villas avec jardin ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic et Messieurs les Conseillers municipaux, mes salutations distinguées.


Jean-Pierre Gross



Préavis N° 1 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »
pour une durée de trois ans,
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC*

ANNEXE IV

*Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formée par
l'hoirie Camille Gross*



*Prolongation de la zone réservée « A Grandchamp »
pour une durée de trois ans,
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC*

*Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formée par
l'hoirie Camille Gross*

Introduction

Par courrier recommandé du 13 novembre 2020, soit durant le délai d'enquête, M. Jean-Pierre Gross, agissant en son nom personnel et au nom de tous les autres copropriétaires des parcelles n° 977 à 1004 sises A Grandchamp, à savoir Michel Gross, Françoise Gross, Madeleine Rosales, Gilbert Gross, Jacques Gross, Myriam Gross Traverso, Bernard Gross, Sophie Lopez Baumann, Hélène José de Mello Gross da Cunha et Claire Gross, a formé opposition au projet de prolongation de la zone réservée A Grandchamp.

Dite opposition fait valoir différents moyens, résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

I. Caducité de la zone réservée

Selon les opposants, la durée de validité de la zone réservée doit être calculée à compter de son approbation par le Département le 4 avril 2014, voire dès sa mise à l'enquête publique le 10 septembre 2013, de sorte qu'elle serait déjà caduque et ne pourrait pas être prolongée.

Réponse :

La zone réservée « A Grandchamp » a certes été adoptée par le Conseil communal le 4 février 2014 et approuvée préalablement par le Département du territoire et de l'environnement le 4 avril 2014 ; cependant sa mise en vigueur n'est intervenue que le 25 août 2016, conformément à la décision rendue à cette date par le Département du territoire et de l'environnement en application de l'art. 61a aLATC alors applicable. Par conséquent, le délai de validité de 5 ans de ladite zone réservée n'arrivera à échéance que le 26 août 2021. La zone réservée A Grandchamp n'est dès lors pas caduque et peut être prolongée.

Le fait que la zone réservée ait déployé ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans conformément à l'art. 79 aLATC est sans incidence sur la durée de validité de ladite zone réservée ; le délai de validité de la zone réservée ne commence à courir qu'à compter de l'entrée en vigueur formelle des plan et règlement y relatifs, à savoir au moment de la décision d'approbation définitive par le Département conformément à l'art. 61a aLATC.

II. Rapport 47 OAT du 8 octobre 2020**A.**

Les opposants font valoir que la maîtrise du dimensionnement des zones à bâtir de la Commune ne saurait consister dans la soustraction de surfaces aujourd'hui constructibles situées dans le périmètre compact d'agglomération Lausanne-Morge (PALM) qui est en déficit de zones à bâtir pour accueillir les 80'280 nouveaux habitants prévus à l'horizon 2030.

Réponse :

Les arguments relatifs la nécessité de valoriser le potentiel de densification des réserves en zone à bâtir pour permettre au périmètre d'agglomération Lausanne-Morges d'accueillir les 80'280 nouveaux habitants prévus à l'horizon 2030 ont trait à la future planification. De tels arguments pourront être invoqués lors de la mise à l'enquête du plan d'affectation, mais non pas à ce stade de la prolongation de zone réservée A Grandchamp, mesure provisoire dont le principe a déjà été entériné tant par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal que par le Tribunal fédéral, et qui ne préjuge pas de la future affectation du site.

B.

Les opposants relèvent en outre que le rapport 47 OAT ne précise pas la stratégie d'urbanisation retenue dans le PDCom. Ils observent que s'il s'agit de classer les terrains de Pierravaux et de La Grotte en zone constructible, cette stratégie est incompatible avec les objectifs du PDCn en matière de protection des surfaces d'assolement et avec le projet d'aménagement du parc d'agglomération « Espace Blécherette ». Ils soulignent en outre qu'à supposer que les terrains susmentionnés puissent être classés en zone constructible, ils devraient prévoir un coefficient d'utilisation du sol supérieur à 0,4 pour répondre à l'objectif de densification.

Réponse :

Les observations relatives à la stratégie d'urbanisation mise en place dans le PDCom et à l'incompatibilité d'un éventuel projet d'affectation du secteur de Pierravaux – La Grotte en zone constructible avec les objectifs du PDCn visent également la future planification et sont sans rapport avec la prolongation de la zone réservée A Grandchamp.

C.

Les opposants contestent au surplus qu'une indemnité pleine et entière leur ait été proposé.

Réponse :

La question de l'indemnisation des propriétaires dont le terrain a subi une perte de valeur en raison de son passage de la zone à bâtir en zone agricole ne se pose qu'au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle affectation, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en débattre ici.

D.

Enfin, de l'avis des opposants, l'affirmation selon laquelle le site A Grandchamp constitue un fort élément générateur d'identité pour les habitants, est gratuite et sans fondement.

Réponse :

Le point de savoir si le site A Grandchamp constitue ou non un fort élément générateur d'identité pour les habitants est sans incidence sur la nécessité de prolonger la zone réservée.

L'on peut néanmoins relever à ce propos que le secteur A Grandchamp est recensé par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) comme échappée sur l'environnement avec un objectif de sauvegarde A, soit de valeur prépondérante. Cette classification est accompagnée d'une recommandation : « conserver le caractère non bâti de cet environnement ».

Avec son orientation Sud-Ouest, sa pente douce en direction du Léman et sa végétation généreuse, A Grandchamp constitue une entité marquante de la structure paysagère de la commune. Du point de vue de l'environnement, ce secteur fait partie d'un ensemble d'espaces libres de toutes constructions qui constituent un « poumon vert » en bordure de l'agglomération lausannoise.

Enfin et surtout, les spécificités et qualités du site A Grandchamp ont été reconnues par les habitants de Jouxten-Mézery lors des démarches de consultation de la population sur les atouts et les faiblesses de la commune.

Conclusions

Pour ces motifs, l'opposition formée par M. Jean-Pierre Gross, en son nom personnel et au nom de tous les autres copropriétaires des parcelles n° 977 à 1004 sises A Grandchamp, à savoir Michel Gross, Françoise Gross, Madeleine Rosales, Gilbert Gross, Jacques Gross, Myriam Gross Traverso, Bernard Gross, Sophie Lopez Baumann, Hélène José de Mello Gross da Cunha et Claire Gross, à la prolongation de la zone réservée A Grandchamp est levée.

La Municipalité