



Préavis N° 5 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

relatif au plan directeur communal

ANNEXE III

*Notice concernant les remarques formulées
lors de la consultation publique du PDCom*



Plan directeur communal (PDCom)

*Notice concernant les remarques formulées lors de la
consultation publique*

INTRODUCTION

La mise en consultation publique du Plan directeur communal (ci-après PDCom) a suscité trois interventions durant le délai de consultation.

1. Par courrier du 30 avril 2021, une partie des copropriétaires de la parcelle n° 449 au chemin du Fleur-de-Lys 2-4-6, à savoir Mme et M. Sylvia et Jaime Compagny, Mme et M. Françoise et Christian Jaggi, M. Martin Hasler, Mme et M. Sylvie et François Veillard, et Mme Patricia Ineichen, ont transmis à la Municipalité leurs observations à l'égard du projet de PDCom.
2. Par courrier recommandé du 6 mai 2021, 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, Marie-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 fait part de ses remarques relatives au PDCom.
3. Par courrier recommandé du 7 mai 2021, M. Olivier Bronner et Mme Elisabeth Canomeras agissant au nom de la Compagnie du chemin de fer leb SA ont transmis leurs observations sur le projet.

Dites interventions énoncent diverses remarques à l'égard du PDCom, résumées ci-dessous, auxquelles la Municipalité répond de la manière suivante :

**1. REMARQUES FORMULEES PAR CERTAINS COPROPRIETAIRES DE LA
PARCELLE N° 449**

1.1. Liaison entre le centre et le secteur Pierravaux – La Grotte

Pour une partie des copropriétaires (ci-après « les copropriétaires ») de la parcelle n° 449, l'idée d'une future liaison entre le centre et la future urbanisation aux abords de la route de Neuchâtel semble étrange et utopique.

Réponse :

Si le PDCom prévoit à court-moyen terme un développement urbanistique à l'Ouest de la route de Neuchâtel sur les sites du Chalet-Vert, du Pâquis ou encore du Dérochet, il maintient l'objectif de développer à plus long terme également l'urbanisation à l'Est de ladite route, sur le secteur Pierravaux-La Grotte.

Pour mémoire, ces terrains ont été acquis par la Commune il y a près de 40 ans pour un montant de CHF 4'500'000.00. Le préavis municipal y relatif n°9/1982 relevait déjà ce qui suit : « Enfin, à très longue échéance, soit dans plus de 25 ans, la Commune aura, grâce à ses terrains, des moyens importants à tous égards pour résoudre les problèmes qui se poseront à elle en matière d'aménagement du territoire et de politique économique ».

L'urbanisation du secteur Pierravaux-La Grotte devrait permettre d'accueillir environ 750 habitants sans compter les éventuels services à la population, commerces et activités qui y seront associés.

Dans la perspective de ces nombreux développements, la réalisation d'un chemin de mobilité douce sécurisé permettant de franchir la route de Neuchâtel et les voies du LEB est essentielle pour assurer le lien entre le centre historique de Jouxens-Mézery et le futur quartier.

1.2. Urbanisation continue de Lausanne à Romanel

De l'avis des copropriétaires de la parcelle n° 449, l'urbanisation projetée du secteur *Pierravaux – La Grotte* aurait pour effet une urbanisation continue de Lausanne à Romanel, alors que le plan directeur cantonal prônerait une césure de l'urbanisation entre Prilly et Romanel.

Réponse :

La mesure d'aménagement auquel il est fait référence par les intervenants, soit une césure de l'urbanisation, ne figure ni dans le plan directeur cantonal (PDCn) ni dans le plan d'agglomération Lausanne Morges (PALM).

Certes, le périmètre du parc d'agglomération « Espace Blécherette », prévu par la mesure C7 du PALM 2016, intègre effectivement les terrains de Pierravaux – La Grotte. Cependant, la commune a rencontré les responsables du Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL), en charge de coordonner la planification du secteur Nord du PALM, dans le cadre de l'élaboration du plan directeur communal. Ces rencontres ont mis en évidence la nécessité de revoir le périmètre du parc d'agglomération « Espace Blécherette ». Les surfaces présentant des qualités naturelles ou paysagères avérées ont été intégrées dans le périmètre (notamment A Grandchamp, La Rueyre, Montdedin, Sur Vermand) afin d'assurer un développement des réseaux de mobilité douce coordonné avec les espaces paysagers d'intérêts et cohérent sur l'ensemble du territoire. A l'inverse les secteurs urbanisés du Grand Record, du Lussex ainsi que les sites d'urbanisation future de Pierravaux – La Grotte ont été exclus du périmètre du parc d'agglomération.

La volonté de la Municipalité de concentrer le développement de l'urbanisation le long de la route de Neuchâtel et du LEB a donc été planifiée en cohérence avec la prochaine mise à jour du périmètre du parc d'agglomération « Espace Blécherette » prévu dans la mesure C7 du PALM, périmètre d'ores et déjà reporté dans le volet stratégique environnement du PDCom.

Les mesures de développement de l'urbanisation ont donc été coordonnées avec les instruments d'aménagement du territoire d'ordre supérieur et le réseau de transports publics.

1.3. Préservation du vallon de la Broye

Les copropriétaires de la parcelle n° 449 relèvent avec regret que le PDCom ne mentionne pas les caractéristiques naturelles et paysagères du vallon de la Broye et remettent en question la proposition de créer une nouvelle route à travers ce terrain.

Réponse :

Comme relevé par les intervenants, le vallon de la Broye se situe très largement sur le territoire de la commune de Prilly. Partant, il ne revient pas au PDCom de Jouxten-Mézery de prévoir des aménagements directement sur ces surfaces. En revanche, l'intérêt majeur de ce site pour les habitants a bien été identifié par la commune, aux mêmes titres que le secteur du Lussex, du chemin des Boracles ou encore d'A Grandchamp. Le volet stratégique environnement du PDCom prévoit plus particulièrement de « préserver et valoriser les ouvertures sur le grand paysage » sur l'ensemble des sites susmentionnés, y compris le long du chemin de la Fleur-de-Lys. Cette mesure souligne la nécessité de traiter la qualité paysagère avec une attention particulière sur les sites identifiés.

La configuration actuelle de l'axe Fleur-de-Lys – Champvent – Broye ne permet pas une circulation fluide et des aménagements doivent être entrepris pour assurer la sécurité des usagers. Les études préliminaires réalisées dans le cadre de l'élaboration du PDCom ont montré que différentes adaptations sont envisageables afin de requalifier cet axe, allant d'une simple correction de carrefour, à la conception d'un nouveau tracé. En l'attente d'un projet définitif, le PDCom indique la nécessité de revoir l'aménagement de cette route, sans pour autant préciser l'option qui sera retenue en définitive. Dans tous les cas, cette solution devra tenir compte des qualités paysagères du site et des mesures d'accompagnement (plantations, aménagement paysagers) pourront être considérées.

1.4. Maintien de la parcelle n° 451 en zone de villas II

Les copropriétaires de la parcelle n° 449 s'étonnent que la parcelle n° 451 soit maintenue en zone villa II, alors que le propriétaire n'a jamais manifesté la moindre intention d'y bâtir. A leur sens, cette surface fait partie du vallon de la Broye et devrait rester en culture.

Réponse :

Il faut rappeler au préalable que le plan directeur communal est un outil de planification stratégique qui définit et coordonne les grands principes de développement du territoire, alors que le plan d'affectation communal détermine l'affectation du sol pour chaque parcelle. Il ne revient donc pas au PDCom de préciser les règles de constructibilité applicables sur les différents secteurs du territoire communal.

Il est fait mention de l'affectation de la parcelle n° 451 dans le chapitre I « Contexte » du PDCom. Cette première partie vise à situer le PDCom en fonction des différentes planifications en vigueur au moment de son élaboration. A ce stade, seul le plan général d'affectation (PGA) et le règlement y afférent adoptés en 1984 et 1994 y sont reportés. La révision complète de ces documents interviendra consécutivement à l'approbation du PDCom par le Conseil d'Etat.

En résumé, le PDCom ne définit aucune affectation pour la parcelle n° 451. En revanche, la qualité paysagère du site est relevée dans le volet stratégique « Environnement ». Les possibilités de valorisation ou de préservation du site pourront être étudiées plus en détail dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal à venir.

2. REMARQUES FORMULEES PAR L'HOIRIE CAMILLE GROSS

2.1. Risque financier pour la commune et risque d'augmentation massive des impôts pour ses habitants

L'hoirie Gross intervient au sujet de l'objectif du PDCOM visant à maintenir le secteur A Grandchamp libre de toute construction. Elle met en avant le risque financier pris par la commune, car une interdiction de construire serait constitutive d'une expropriation matérielle. Selon elle, la commune devrait emprunter le montant des indemnités à payer et augmenter massivement le taux d'impôt.

Réponse :

Il n'a y a pas lieu de discuter ici des critères d'une procédure d'expropriation matérielle qui ne peut intervenir qu'après un dézonage défini par un plan d'affectation. Un simple objectif figurant dans le PDCOM, qui n'a pas un effet liant sur les administrés, ne saurait être constitutif d'une expropriation matérielle. De plus, contrairement à ce que mentionne l'hoirie Camille Gross, l'indemnité d'expropriation matérielle ne serait pas à charge de la commune. Selon l'art. 73 LATC, en cas de jugement exécutoire condamnant une commune à verser à un propriétaire une indemnité au titre d'expropriation matérielle à la suite de l'approbation d'une zone agricole ou viticole, l'Etat verse au propriétaire l'indemnité et les frais. Cela résulte de la modification de la LATC du 17 avril 2018 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Auparavant, la commune devait verser la moitié de l'indemnité ordonné par un tribunal ; depuis la modification de la loi, en raison de l'introduction de la taxe de plus-value qui est versée à l'Etat, celui-ci assume la totalité d'une éventuelle indemnité d'expropriation matérielle. Il est précisé que la procédure en indemnisation est administrative depuis le 1^{er} octobre 2020, la Direction générale du territoire et du logement étant l'autorité compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT).

2.2. Possibilité d'une solution équitable et exempte de risques A Grandchamp

L'hoirie Gross évoque d'autres scénarios, en particulier la concentration des constructions sur une bande de zone à bâtir plus étroite de 2 à 3 ha au pied de la falaise ce qui permettrait de sauvegarder 6 ha de terres agricoles, de ménager les vues tout en respectant les densités minimales dictées par le PDCn (IUS = 0,625) sans augmenter le nombre d'habitants prévu dans ce secteur. Cette solution éviterait en outre à la commune un risque financier.

Réponse :

Il est pris acte que l'hoirie Gross reconnaît la valeur agricole du secteur A Grandchamp. La variante proposée par celle-ci, consistant à maintenir en zone à bâtir une partie de ce secteur, n'a pas été retenue par le PDCOM. Le maintien d'un front bâti au pied de la falaise contreviendrait en effet directement aux objectifs poursuivis par le PDCOM à l'égard de ce site, à savoir : la préservation des ouvertures sur le grand paysage, la préservation des vues sur le patrimoine bâti, la préservation d'une échappée de l'environnement avec un objectif de sauvegarde « a » selon l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), le maintien d'un espace de verdure d'envergure pouvant répondre aux besoins exprimés par la population à maintes reprises.

Quant au risque financier pour la commune, il est inexistant pour les motifs énoncés au chiffre précédent.

3. REMARQUES DE LA COMPAGNIE DU CHEMIN DE FER LEB SA

3.1. Préavis du LEB

La Compagnie du chemin de fer leb SA (ci-après : « le LEB ») relève que le PDCom est concerné par le domaine ferroviaire et soumis aux dispositions de l'art. 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF), de sorte que l'office fédéral compétent (i.e. l'OFT) dispose d'un droit de recours contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al. 3 LCdF) et que le préavis formel du LEB doit être demandé et joint au dossier avant sa validation par le Conseil d'Etat.

Réponse :

La Municipalité estime que, dans le cas particulier, les intérêts de l'entreprise ferroviaire ne sont pas mis en cause par le PDCom. Elle prend acte que le préavis formel du LEB devra être joint au dossier avant sa validation par le Conseil d'Etat.

3.2. Déplacement de la gare du LEB

Le LEB estime que le déplacement de la gare de Jouxten-Mézery a proximité du centre du village nécessitera des travaux d'infrastructure lourds qui auront des impacts financiers, ainsi que sur l'exploitation, l'environnement et la desserte.

Réponse :

A ce stade, le PDCom propose seulement « d'étudier l'opportunité de déplacer la gare du LEB ». Ce déplacement devra être étudié à long terme, en cohérence avec les nombreux développements prévus de part et d'autre de la route de Neuchâtel. L'urbanisation du secteur Pierravaux – La Grotte en particulier aura pour effet de renforcer sensiblement le centre historique de Jouxten-Mézery. Le déplacement de la gare permettrait d'accompagner ce développement, d'améliorer l'accessibilité générale de la commune aux transports publics et de réduire l'utilisation des transports individuels motorisés.

3.3. Emprises double voie

Le LEB rappelle qu'une double voie sera vraisemblablement nécessaire entre Romanel-sur-Lausanne et Jouxten-Mézery à l'horizon 2050 pour assurer une cadence à 5' et prie dès lors la commune d'intégrer cette contrainte dans le PDCom.

Réponse

La Municipalité prend note qu'une future double voie entre Romanel-sur-Lausanne et Jouxten-Mézery sera probablement nécessaire à l'horizon 2050. Elle en tiendra compte lors de l'élaboration de ces planifications futures.

La Municipalité

