



Préavis N° 6 / 2021

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif au plan d'affectation communal (affectation des parcelles
n° 977 à 1004 sises A Grandchamp en zone agricole protégée)*

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

DEZONAGE AU LIEU-DIT A GRANDCHAMP
Rapport 47 OAT

1202-48



VERSION POUR APPROBATION

PERSONNES DE REFERENCE

Claude Ramseyer, Municipal de l'aménagement du territoire

Commune de Jouxkens-Mézery

021 634 38 46 / administration@jouxkens-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
PACom	Plan d'affectation communal
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 et contenu de la modification.....	2
1.3. Planifications de rang supérieur.....	3
1.4. Planifications communales en vigueur.....	4
1.5. Chronologie.....	6
1.6. Composition du dossier.....	7
2. Recevabilité.....	8
2.1. Acteurs du projet.....	8
2.2. Information, concertation et participation.....	8
3. Justification.....	9
3.1. Présentation du contexte.....	9
3.1.1 Localisation.....	9
3.1.2 Orientation stratégique du développement.....	12
3.2. Nécessité de légaliser.....	12
3.2.1 Conformité aux instruments d'aménagement du territoire.....	12
3.2.2 Surface d'assolement.....	15
3.2.3 Dimensionnement de la zone d'habitations et mixtes.....	15
3.2.4 Coordination des procédures.....	15
3.2.5 Synthèse.....	16
4. Conclusion.....	17

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.

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. 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).

Parallèlement à ces travaux, les instruments d'aménagement du territoire ont été progressivement modifiés tant au niveau fédéral que cantonal. L'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée au 1^{er} mai 2014 et de la loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) au 1^{er} juillet 2014, l'approbation du Plan directeur cantonal (PDCn) au 31 janvier 2018 précisant notamment les critères de dimensionnement de la zone à bâtir ou encore l'entrée en vigueur de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) au 1^{er} septembre 2018 en sont les exemples les plus marquants. Les planifications initiées par la Municipalité en 2012 ont donc été contraintes par une évolution importante des bases légales applicables.

Aussi, en attendant l'entrée en vigueur du Plan directeur communal (PDCom) et la révision complète du Plan d'affectation communal (PACom), l'affectation du périmètre *A Grandchamp* en zone réservée s'est imposée. Introduite à titre provisoire conformément à l'article 46 LATC, cette zone a interdit toute construction sur le site afin de pouvoir poursuivre les réflexions concernant le futur développement territorial et d'établir des nouveaux plans. Planifiée en 2013 et entrée en vigueur le 25 août 2016, la prolongation de la zone réservée pour 3 ans a été adoptée par le Conseil communal lors de la séance du 2 février 2021 à l'unanimité moins 1 abstention. Le dossier est actuellement en phase d'approbation auprès du Département.

Compte tenu du temps et des procédures encore nécessaires à la réalisation des travaux pour achever la révision du PACom (plan et règlement), la stratégie prévue dans la planification directrice ne pourra probablement pas être concrétisée avant l'échéance de la zone réservée. Par conséquent, la création d'un addenda au plan d'affectation communal en vigueur s'avère nécessaire pour assurer le dézonage du secteur *A Grandchamp* conformément à la stratégie de préservation du site retenue dans le PDCom.

1.2. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION

Compte tenu de l'évolution considérable des bases légales applicables, nécessitant une adaptation constante du PDCOM pendant sa phase d'élaboration, le projet lancé en 2012 a fait l'objet d'un préavis des services de l'Etat fin 2019. Après quelques modifications mineures du dossier, le projet de PDCOM est mis en consultation publique simultanément à la mise à l'enquête publique du présent addenda au plan d'affectation communal.

Le périmètre concerné par la mesure du dézonage correspond exactement à celui de la zone réservée mis à l'enquête publique en septembre 2013 et faisant l'objet d'une procédure de prolongation en phase d'approbation auprès du département compétent. Les dispositions réglementaires applicables sur ce périmètre sont les suivantes :

Buts du plan	Article 1 :	<i>L'objectif du présent plan d'affectation communal est d'affecter le secteur A Grandchamp en zone agricole protégée afin de le maintenir libre de toute construction.</i>
Affectation	Article 2 :	<i>La zone agricole protégée est une surface inconstructible à grande valeur paysagère dévolue à la culture ou au pâturage du sol.</i>
Utilisation	Article 3 :	<i>Cette zone est régie par le droit cantonal et fédéral.</i>
Permis de construire	Article 4 :	<i>Toute demande au sens de l'article 103 LATC est à soumettre préalablement au Département compétent.</i>
Degré de sensibilité au bruit (DS)	Article 5 :	<i>DS – III</i>
Dispositions finales	Article 6 :	<i>¹ Les législations fédérales et cantonales demeurent applicables pour tous les cas non régis finales par le présent règlement. ² Le présent plan d'affectation communal (plan et règlement) est approuvé par le Département compétent. ³ L'entrée en vigueur du plan est constatée par la Direction générale compétente. ⁴ Dès son entrée en vigueur, le plan abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les réglementations communales sur l'aménagement du territoire et les constructions antérieures, notamment : - le plan des zones approuvé par le conseil d'Etat le 1er Juin 1984 ; - le plan et le règlement de la zone réservée mis en vigueur le 25 août 2016 et dont la prolongation a été adoptée par le Conseil communal le 2 février 2021.</i>

1.3. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Plan directeur cantonal

La commune de Jouxens-Mézery est en grande partie comprise dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et, par conséquent, est concernée par la mesure R11 du PDCn. En déclassant une zone d'habitation de très faible densité en faveur de la zone agricole protégée, le projet d'addenda vise à préserver un espace de verdure dont l'aire d'influence rayonne à l'échelle de l'agglomération.

Compte tenu de sa localisation idéale par rapport au parc d'agglomération *Espace Blécherette*, le présent addenda répond ainsi aux objectifs stratégiques de la mesure R11 visant à « *aménager un réseau d'espaces verts, naturels et agricoles à l'échelle de l'agglomération* » et à « *renforcer la performance environnementale de l'agglomération* ».

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 intégré dans cette planification est donc concerné par ses mesures.

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.

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 concerné 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 le présent PACoM.

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 : « L'espace Blécherette ».

Des réflexions sont en cours pour inclure plus largement les espaces naturels et paysagers de la commune à l'intérieur du périmètre du parc d'agglomération Espace Blécherette. Les mesures de planification retenues dans le présent addenda sont coordonnées avec les modifications de cet instrument d'aménagement d'ordre supérieur.

1.4. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

L'addenda au PACom se base sur les orientations définies par le PDCom, mis en consultation publique simultanément à la mise à l'enquête publique du présent dossier.

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 Jouxtons-Mézery et localisation des différents PPA



(Source : Commune de Jouxtons-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 relatives au PDCom et au PACom dans les meilleures conditions.

Cette planification, entrée en vigueur le 25 août 2016 arrivera au terme de sa première échéance le 26 août 2021. Compte tenu des travaux et des procédures encore nécessaires à l'achèvement de la révision du PACom, une procédure de prolongation de la zone réservée pour 3 ans supplémentaires a été entreprise conformément à l'article 46 LATC. Cette prolongation a été adoptée par le Conseil communal en date du 2 février 2021 à l'unanimité moins une abstention. Le dossier est actuellement en phase d'approbation auprès du Département compétent.

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 Des ateliers visant à identifier les enjeux de l'aménagement du territoire 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*.
- 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.
- 2014 L'entrée en vigueur de la loi vaudoise sur l'énergie au 1^{er} juillet 2014 nécessite de compléter le PDCom avec un volet énergétique. La Municipalité mandate un bureau spécialisé, afin de mener les études appropriées. Les résultats de ces études 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 2016.
- 2017 Le recours interjeté suite à la décision de la CDAP est rejeté par le Tribunal fédéral (TF) le 21 avril 2017.
- 2018 Le dossier de PDCom est déposé au SDT pour examen préalable.
- 2019 En octobre, le SDT transmet son préavis d'examen préalable concernant le projet de PDCom. Compte tenu des changements légaux d'importance entrés en vigueur depuis le début des travaux, le volet urbanisation du PDCom doit être modifié. 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.
- 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*, soit la prolongation de la zone réservée et le dézoning, sont acceptées par l'ensemble des personnes présentes.
- 2020 Une séance de coordination réunissant la Municipalité, des représentants de la DGTL ainsi que les mandataires a lieu le 27 août 2020, afin de définir la procédure à suivre pour la prolongation de la zone réservée et le dézoning sur *A Grandchamp*.
- 2020 Suite à la validation de la Municipalité en date du 15 décembre 2020 le dossier de dézoning sur le secteur *A Grandchamp* est transmis à la DGTL pour avis préliminaire.

- 2021 Le dossier de prolongation de la zone réservée est adopté par le Conseil communal en date du 2 février 2021 à l'unanimité moins une abstention.
- 2021 La DGTL a préavisé favorablement le dossier de mise en zone agricole protégée du secteur *A Grandchamp*. 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 plan d'affectation du dézonage au 1/2'000 et son règlement ;
- 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 Jouxkens-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 dézonage 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 Jouxkens-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 Jouxkens-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.

Une séance d'information à l'intention du Conseil a été réalisée le 12 novembre 2020 pour présenter l'avancement des projets de planification (PDCOM, PACOM) depuis les études préalables. Cette rencontre a permis de rappeler les lignes directrices des planifications territoriales et de mettre en évidence les adaptations prévues conformément aux exigences des Services de l'Etat et à l'évolution des bases légales en la matière. La nécessité d'entreprendre une modification anticipée du PACOM pour le secteur *A Grandchamp* a été soulignée afin d'assurer la cohérence de l'ensemble de la stratégie.

La Commission d'urbanisme du Conseil a également été informée en date du 30 mars 2021 de la mise en consultation publique du PDCOM, de la mise à l'enquête publique de l'addenda au plan d'affectation communal concernant le dézonage du secteur *A Grandchamp* et du calendrier des procédures.

Au surplus, le projet de dézonage du secteur *A Grandchamp* sera indiqué dans la feuille des avis officielle, le journal communal, au pilier public et les documents seront publiés sur le site Internet de la commune. Les propriétaires concernés par cette mesure seront également informés par courrier recommandé.

3. JUSTIFICATION

3.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

3.1.1 Localisation

La zone réservée est localisée au centre de la commune de Jouxens-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 du dézonage (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)

3.1.2 Orientation stratégique du développement

Les études préalables à la réalisation du PDCoM et la révision du PACoM 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 d'*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, qui tranchait radicalement avec les politiques passées en matière d'aménagement du territoire, avait l'avantage de concentrer le développement urbanistique le long de la voie du LEB sur des surfaces agricoles de moindre qualité, tout en préservant 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 à 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. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

3.2.1 Conformité aux instruments d'aménagement du territoire

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 mais également de vérifier que la stratégie générale de développement retenue par le Conseil communal pour le site, soit un retour en zone non constructible, est conforme aux instruments d'aménagements du territoire.

Une étude pédologique² menée sur le secteur *A Grandchamp* a démontré que les sols du site 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 maintien de la vocation agricole du site correspond donc pleinement aux principes fixés à l'article 3 alinéa 2 lettres a. et d. de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) selon lesquels les mesures d'aménagement du territoire doivent permettre : « de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres

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

cultivables, en particuliers, les surfaces d'assolement ». Le secteur *A Grandchamp* correspond au surplus à la catégorie d'espace identifiée par le projet d'agglomération Lausanne-Morges de 3^e génération révisé (PALM 2016 Volume A) des « *Espaces agricoles périurbains* ». A ce titre, le dézonage du site permet de répondre à l'enjeu de « *Maintien des pénétrantes et poches agricoles* » au sein du périmètre compact d'agglomération.

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* ». Selon le document « *Explications relatives à l'ISOS* », la catégorie d'inventaire « a » indique : « *qu'il s'agit d'une partie indispensable du site construit, libre de constructions* » et préconise : « *la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre* ». Le déclassement de zone à bâtir à zone agricole protégée répond donc de manière appropriée aux recommandations de l'ISOS.

Au surplus, cette mesure correspond à l'objectif fixé dans l'article 1 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) selon lequel il convient : « *de ménager et de protéger l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé [...] et de promouvoir leur conservation et leur entretien* » ainsi qu'à l'article 4 alinéas 1 et 2 de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) selon lequel : « *Sont protégés conformément à la présente loi [...] tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique, historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère* ».

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 l'agglomération. 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 Lausannoise. Alors que l'Est du territoire communal est déjà compris dans le parc d'agglomération *Espace Blécherette*, une coordination avec le SDNL a permis d'étendre ce périmètre sur le secteur *A Grandchamp* ainsi qu'à d'autres secteur de la commune. A l'échelle de l'agglomération, le maintien de la grande qualité environnementale du site contribue à « *ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres* » conformément à l'article 3 al. 3 let. e LAT et à renforcer l'armature paysagère de l'agglomération.

L'ensemble de ces spécificités et qualités ont également été reconnues par les habitants de Jouxens-Mézery lors d'une consultation de la population sur les atouts et les faiblesses de la commune. Pour les habitants de Jouxens-Mézery comme pour les nombreux visiteurs venus des communes avoisinantes, le site constitue un poumon vert, un espace de détente, de balades et de ressourcement. Il répond ainsi aux trois valeurs paysagères identifiées par le PALM 2016 Volume A, soit les valeurs d'image, d'usage et de contemplation. Son affectation en zone agricole protégée permet de contribuer aux enjeux identifiés par ce document stratégique pour le développement de l'agglomération de « *constitution progressive d'une palette d'espaces ouverts à fortes valeurs paysagères* » et « *adéquation de l'offre en espaces ouverts avec la demande sociale en termes de distributions spatiale et de qualité* ». Enfin, le dézonage du secteur *A Grandchamp* répond également à l'article 3 al. 2 let. d LAT selon lequel il convient : « *de conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement* ».

Au vu des éléments révélés dans la phase de diagnostic, la pertinence des options de développement retenues par le Conseil communal lors des travaux préparatoires se sont avérées totalement fondées d'un point de vue territorial. Les particularités sociales, culturels, paysagères et environnementales ont même renforcé l'objectif de préserver le caractère non bâti du site. Il a donc été décidé de colloquer le secteur *A Grandchamp* en zone agricole protégée.





Pour assurer que ces analyses soient suivies d'effets concrets les mesures stratégiques suivantes ont été reportées dans le PDCom :

- Préserver et valoriser les ouvertures sur le grand paysage et le patrimoine bâti existant
- Préserver et valoriser le caractère non bâti du secteur A Grandchamp
- Prendre en compte les mesures de protection du paysage (selon inventaire ISOS)
- Maintenir la pénétrante verte en direction des terrains d'A Grandchamp
- Favoriser la mise en œuvre des propositions et recommandations de l'Espace Blécherette dans son périmètre.







Extrait du PDCom – volet environnement





Valoriser la qualité paysagère du territoire

-  Préserver et valoriser les ouvertures sur le grand paysage / le patrimoine bâti existant
-  Maintenir les grandes surfaces boisées situées dans le tissu bâti
-  Préserver et valoriser le caractère non bâti du secteur « A Grandchamp »
-  Promouvoir le caractère vert et arborisé des quartiers de villas et préconiser l'utilisation d'essences indigènes lors des plantations

Préserver la valeur écologique du territoire

-  Protéger l'aire forestière
-  Préserver les surfaces agricoles
-  Respecter les corridors écologiques
-  Prendre en compte les mesures de protection du paysage (selon inventaire ISOS)
-  Maintenir la pénétrante verte en direction des terrains d'« A Grandchamp »
-  Promouvoir une gestion des espaces verts publics et privés favorable à la faune et la flore

Favoriser la mise en œuvre des propositions et recommandations de l'espace Blécherette dans son périmètre

-  Zone comprise dans le périmètre de transition de l'espace Blécherette (en révision)
-  Périmètre d'exclusion de l'Espace Blécherette

(sources : ABA PARTENAIRES SA)

3.2.2 Surface d'assolement

La valeur agricole du site *A Grandchamp* a fait l'objet d'une évaluation réalisée par MandaTerre en décembre 2017³. Les conclusions de cette étude sont les suivantes : « *la parcelle Grandchamp présente un sol de bonne qualité, avec une texture équilibrée et une faible pierrosité, une structure meuble dans l'horizon de surface ; il s'agit d'un sol profond (70 à 90 cm), frais en profondeur, avec une perméabilité normale. Au vu des caractéristiques du sol, de la pente, de l'accès, de la dimension et de la forme, la parcelle Grandchamp offre un potentiel de rendement élevé et ne présente aucune contrainte agronomique, excepté dans la partie pentue exploitée en prairie permanente. [...] Actuellement, la parcelle Grandchamp n'est pas classée en SDA. En raison de la pente, une partie significative de la surface en prairie permanente ne répond pas à la qualité SDA. Sur la base de notre analyse, la partie assolée de la parcelle (plus de 6 ha), paraît répondre aux principaux critères de qualité des surfaces d'assolement (zone climatique A, B ou C, pente inférieure à 18%, profondeur utile supérieure ou égale à 50 cm, pas d'horizon compacté ou hydromorphe, forme adéquate, taille supérieure à 1 ha) ».*

Le projet de déclassement de zone d'habitation très faible densité à zone agricole protégée permettra selon les conclusions de cette étude de préserver plus de 6 hectares des terres agricoles d'excellentes qualités aujourd'hui colloquées en zone à bâtir de très faible densité. Le présent projet d'addenda au PACom permet de répondre au principe indiqué à l'article 3 alinéa 2 lettre a LAT selon lequel il convient : « *de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particuliers, les surfaces d'assolement* ».

3.2.3 Dimensionnement de la zone d'habitations et mixtes

Selon les principes fixés dans la mesure A11 du PDCn, le dimensionnement de la zone à bâtir de la commune de Jouxens-Mézery est évalué au sein du périmètre d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). La croissance est fixée sous forme d'enveloppe globale pour l'ensemble des communes intégrées dans le périmètre compact d'agglomération.

D'après les informations transmises par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes sont largement couverts jusqu'en 2036 au sein du PALM. Le dézonage de la zone d'habitation de très faible densité sur le secteur *A Grandchamp*, dont la densité est plus de quatre fois inférieur à l'indice minimum fixé dans le périmètre compact d'agglomération, ne portera aucune atteinte aux objectifs de développement fixés dans le PALM.

Concernant la commune de Jouxens-Mézery, le déclassement du secteur *A Grandchamp* reviendrait à réduire le potentiel de croissance d'environ 265 habitants. Elle disposera cependant sur le reste de son territoire colloqué en zone à bâtir d'un potentiel de croissance estimé à 757 habitants. Le dimensionnement de la zone d'habitation et mixtes restante après le déclassement du secteur *A Grandchamp* en zone agricole protégée sera donc suffisant pour couvrir les besoins de la commune à l'horizon 2036.

3.2.4 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 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.

³ M. Joseph MASTRULLO, (Décembre 2017). *Rapport: Evaluation de la valeur agricole des parcelles "Grandchamp" et "Pierrevaux-LaGrotte" Mandaterre.*

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 en 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.

Le projet a été soumis à la DGTL pour ultime contrôle le 14 décembre 2020 et la direction a rendu son préavis le 8 mars 2021. Après quelques ajustements mineurs, le PDCom est mis en consultation publique simultanément à la mise à l'enquête publique du présent addenda. Il sera adopté par le Conseil communal et enfin soumis pour approbation au Conseil d'Etat (articles 17 à 19 LATC) dans le courant 2021. A la suite de cette procédure la révision du PACom, actuellement en suspens, pourra être finalisée 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 PACom, le présent addenda au PACom s'avère indispensable. Cette mesure permettra de garantir que les options de développement retenues par le Conseil et la Municipalité pour le secteur A *Grandchamp* entrent en vigueur, puis soient reportés dans le PACom lors de la révision.

3.2.5 Synthèse

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la mise en zone agricole protégée du secteur A *Grandchamp* est pleinement justifiée. Il s'agit d'une mesure qui correspond à la stratégie retenue dans le PDCom et qui s'avère indispensable pour éviter un développement du site contraire aux principes retenus dans le PDCom.

Les caractéristiques identifiées dans le cadre de la révision du PDCom et reportées dans les chapitres ci-dessus justifient pleinement la présente procédure d'affectation du secteur A *Grandchamp* en zone agricole protégée. Basée sur tous les inventaires en présences ainsi qu'une analyse complète du site (ISOS, SDA, valeur paysagère, intérêt de la population), le dézonage du secteur A *Grandchamp* est coordonné avec les mesures de planification qui seront retenues dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal. Dans la mesure où il s'agit du seul secteur de la commune présentant les caractéristiques territoriales mises en évidence dans le cadre de l'élaboration du PDCom, aucun autre secteur de la commune n'a été identifié comme devant manifestement faire l'objet d'un déclassement. Il est en revanche indiscutable que cela doit être le cas de A *Grandchamp*.

Etant donné les travaux encore nécessaires pour achever la révision du PACom et des délais importants à prévoir pour les phases de consultation, le présent addenda se justifie pour garantir que l'orientation retenue pour le secteur A *Grandchamp* dans le PDCom soit suivie d'effets concrets. Cette mesure sera à court terme reportée dans le PACom au moment de l'achèvement de la révision.

4. CONCLUSION

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

Jouxens-Mézery, le 6 avril 2021

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire :



