



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 III

Opposition formée par l'hoirie Camille Gross

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

Recommandé

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

Jouxtons, le 6 mai 2021

Plan d'affectation « 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, 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, je m'oppose au plan d'affectation « *A Grandchamp* » mis à l'enquête publique du 14 avril au 14 mai 2021 et tendant au classement des parcelles susmentionnées en zone agricole protégée au sens de l'art. 16 LAT.

A l'appui de cette opposition, je fais valoir les moyens ci-après.

I. Du rapport au sens de l'article 47 OAT

Ad 1.5. Chronologie

Le rapport rédigé par ABA Partenaires SA et daté du 6 avril 2021 comporte à la page 6, chiffre 1.5., une chronologie à ce point lacunaire et unilatérale qu'elle induit gravement en erreur et biaise l'ensemble du rapport.

En ne commençant qu'en 2010, elle ne dit mot de ce qui s'est passé de 1990 à 2010 et dont voici un résumé très succinct :

1990 Le 11 octobre 1990, la commune de Jouxtons-Mézery et l'hoirie Gross (ci-après : l'hoirie) passent une convention par laquelle les parties conviennent que la procédure la plus appropriée pour réaliser un aménagement rationnel et de qualité à *Grandchamp* est l'élaboration d'un plan de quartier.

La convention prévoit que l'hoirie se chargera de l'élaboration du plan de quartier tout en respectant au mieux les objectifs de planification ra-

tionnelle et harmonieuse fixés dans la convention. Elle le fera à ses frais, informera la commune régulièrement et la consultera.

- 1993 Le 26 octobre 1993, le Conseil communal adopte le règlement sur l'aménagement et les constructions qui **maintient A Grandchamp en zone de villas II. Le Conseil d'Etat ratifie ce règlement le 1^{er} juin 1994.**
- 1996 Dans son avis préalable du 22 juillet 1996 sur l'avant-projet de plan partiel d'affectation présenté par l'hoirie, la Municipalité met en question l'opportunité de certaines options, fait savoir qu'elle attend « *l'évolution du projet avec maquette et plans plus détaillés* » et propose « *d'envisager une solution basée sur le plan directeur localisé (PDL)* ».
- 1997 En juillet 1997, la Municipalité s'exprime en ces termes à propos du plan de quartier modifié présenté par l'hoirie :
- « Notre autorité se plaît tout d'abord à souligner l'intéressant effort et la qualité des solutions qui nous ont été présentées par votre hoirie. Elle adhère à l'esprit du projet tout en prenant la liberté d'émettre quelques suggestions ou de solliciter quelques variantes.*
- ... il faut comprendre nos observations dans un esprit de collaboration constructive destiné au **bon aboutissement du projet qui nous tient à cœur de part et d'autre** »* (souligné par le réd.).
- 1999 Au chiffre III de son préavis n° 3/1999 au Conseil communal daté du 13 avril 1999, la Municipalité cite A Grandchamp « *parmi les **territoires importants encore constructibles [...] qui pourraient faire l'objet de plans d'affectation particuliers*** » (souligné par le réd.).
- 2000 Les parcelles 811 et 812 sises A Grandchamp, en amont de la parcelle 1004 sont construites sans opposition aucune ni de la Municipalité ni du Conseil communal ni du Service de l'aménagement du territoire (SAT) devenu la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).
- Le 18 août 2000, une séance se tient au SAT avec, pour objet, l'étude du plan de quartier de l'hoirie.
- L'entrée en matière est positive.
 - Le projet de plan de quartier peut être mis en circulation pour avis aussi bien au niveau communal que cantonal.
- 2001 Le 23 février 2001, le SAT fait part à la Municipalité de ses premières remarques :
- « *La disposition des **futures constructions au pied de la falaise**, en contrebas de la terrasse Beau-Cèdre, **permet à la fois de ménager les vues** depuis ce lieu sur la région, mais également depuis le secteur de la Rueyre sur l'ensemble bâti de Beau-Cèdre »* (souligné par le réd.).
 - « *L'organisation interne du quartier telle qu'elle est proposée (bâtiements groupés – réseau des circulations – places – équipement public) offre à la commune et à la région un mode d'appropriation du lieu très différent de celui que l'on trouve habituellement dans les quartiers d'habitations collectives ou individuelles. »*

- « **L'option d'aménagement** du PDCOM, confirmée et **développée par le concept du PQ**, répond à la notion de développement durable » (souligné par le réd.).
- 2002 Le 12 novembre 2002, sur préavis n° 12/2002 de la Municipalité, le Conseil communal décide :
- «1. de s'en tenir à la Convention passée entre l'hoirie Gross et la Municipalité le 11 octobre 1990 et, par conséquent, d'accepter le principe d'aménagement spécifique du secteur "A Grand Champ" par **plan de quartier** en fixant le droit de report à **58 logements au maximum** » (souligné par le réd.) ;
3. de demander à la **Municipalité** de ... **collaborer activement** avec les répondants de l'hoirie Gross **pour réaliser un nouveau plan de quartier** susceptible de réunir une approbation majoritaire et ceci dans un délai d'un an » (souligné par le réd.).
- 2004 Le 23 mars 2004, le Conseil communal décide entre autres :
- «2. d'adopter le dispositif général d'aménagement paysager et d'implantation des constructions ;
7. d'adopter le principe de fixer en priorité les règles juridiques qui garantissent l'inconstructibilité de la zone non bâtie ».
- 2006 Le 19 juillet 2006, la Municipalité décide de mettre en œuvre une procédure de plan de quartier A Grandchamp qui prévoit un dispositif d'urbanisme qui laisserait un espace libre de constructions au centre et dans le bas de Grandchamp.
- 2007 La Municipalité présente au SAT des esquisses d'implantation des constructions A Grandchamp. Le SAT répond 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** » (souligné par le réd.). Le chef du Département a la même position.
- La Municipalité lui répond que « Dorénavant, elle se bornera à planifier le développement de cette zone conformément aux dispositions du règlement d'affectation communal ». Aussi décide-t-elle « d'abandonner le projet de PPA GrandChamp. »
- Le 9 octobre 2007, la Municipalité tient avec les représentants de l'hoirie une réunion pour « discuter du **futur développement de la zone dite de "Grandchamp", en conformité au règlement d'affectation communal** » (souligné par le réd.).
- 2008 La Municipalité approuve le projet de fractionnement de Grandchamp en 28 parcelles et obtient l'accord de l'hoirie pour toutes les servitudes qu'elle demande en faveur de la commune (passage, canalisations EU/EC, bornes hydrantes, conteneurs à ordures).

- 2011 L'acte constitutif de servitudes et de charge foncière est signé le 20 janvier 2011.
- Pour que les eaux claires et les eaux usées provenant des 28 parcelles n° 977 à 1004 de *Grandchamp* puissent s'écouler et aboutir par gravité dans les collecteurs communaux enfouis dans le chemin de la Rueyre, la commune abaisse le niveau des collecteurs en question.
- 2012 Dans une lettre du 21 mars 2012 adressée à l'hoirie et ayant pour objet « **le développement** de la zone dite de **Grandchamp**, la Municipalité tient à « **renouveler les remarques avisées du bureau d'urbaniste nouvellement mandaté pour la révision du PDCOM et du RAC par la Municipalité, à savoir :**
- **l'importance d'une arborisation de premier ordre** (pour éviter l'effet labyrinthe de thuyas usuels à Jouxens-Mézery) ;
 - **la largeur et l'aménagement des voies de déserte** (sic) **prévues pour échapper à l'effet de cloisonnement, comme malheureusement cela c'est** (sic) **fait de manière irrévocable pour certaines propriétés sous le Château** » (souligné par le réd.).

Ad 1.1. Origine et contexte de la procédure

a) On lit au deuxième paragraphe de ce chiffre du rapport 47 OAT que les ateliers conduits par ABA PARTENAIRES SA « *ont permis de projeter les lignes directrices du développement territorial en tenant compte du contexte régional* » et que ces lignes directrices « *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* ».

Or, la soustraction de *Grandchamp* à la zone constructible et l'urbanisation des terrains sis à *La Grotte* et en *Pierravaux*, le long de la RC 401, sont contraires à ce que commande le plan d'agglomération de Lausanne-Morges (ci-après : PALM), mesure d'application du Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn).

Le PALM prévoit en effet qu'il « *est désormais **nécessaire de valoriser davantage le potentiel de densification des zones construites ainsi que les réserves en zone à bâtir existante*** » (souligné par le réd.), pour répondre « *aux perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan directeur cantonal (mesure A11)* » (cf. PALM 2016, Vol. A, Rapport de projet, p. 167), que « *les réserves en zone à bâtir existante* » font partie du potentiel d'accueil « **incompressible** » (souligné par le réd.) (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 aux « *difficultés rencontrées pour réaliser un projet sur ce site sensible* » de *Grandchamp*, elles ne tiennent ni à la configuration des lieux ni à leur situation mais au comportement de la Municipalité contraire aux règles les plus élémentaires de la bonne foi (voir ch. II ci-dessous).

b) A la fin du troisième paragraphe, on lit que *Grandchamp* « *constitue un fort élément générateur d'identité pour les habitants* » de la commune. C'est en vain que l'on en cherchera la démonstration dans le rapport 47 OAT. L'identité en question aurait-elle quelque chose à voir avec l'agriculture alors qu'il n'y a plus de paysan 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 ?

c) Au quatrième paragraphe, il est écrit que l'hoirie a « *refusé catégoriquement d'entrer en matière au sujet d'une sauvegarde du site* ». Rien n'est plus faux. Il suffit pour s'en convaincre de se rappeler la volonté qu'elle a manifestée depuis 1990 et tout ce qu'elle a entrepris pour un aménagement rationnel et de qualité à *Grandchamp* (voir la chronologie).

Ad 1.3. Planifications de rang supérieur

a) A lire les deux premiers paragraphes de ce chiffre, le classement de *Grandchamp* en zone agricole protégée répondrait « *aux objectifs stratégiques de la mesure R11* » du PDCn grâce à sa situation « *idéale par rapport au parc d'agglomération Espace Blécherette* ». Les terrains sis A *Grandchamp* ne sont pourtant pas inclus dans ce parc d'agglomération (cf. carte C7). Et pour cause ! Ils en sont séparés par la route de Neuchâtel (RC 401), la ligne de chemin de fer LEB, puis des « *terrasses successives ... séparées les unes des autres par des ruptures de pente, le plus souvent recouvertes d'une végétation généreuse* » (cf. PDCom p. 58, ch. 3.4.1).

b) Il est écrit au cinquième paragraphe 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* ». En fait d'urbanisation, on cherche à soustraire quelque 9 ha à la construction et l'on envisage de classer en zone constructible à forte densité à la faveur d'un prochain PDCom les terrains sis à *La Grotte* et en *Pierravaux* aujourd'hui en zone agricole. Ils sont pourtant inclus dans le parc d'agglomération Espace Blécherette du PALM. Ce sont des surfaces d'assolement (SDA) de qualité I et non pas « *de moindre qualité* » comme il est écrit à la fin du troisième paragraphe du chiffre 3.1.2, page 12. Quant aux terrains sis A *Grandchamp*, ils sont de qualité SDA II (cf. Rapport 47 OAT, p. 12 *in fine*).

A cela s'ajoute qu'adaptée le 20 décembre 2019, la mesure F12 du PDCn afférente aux SDA 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* ». Or, A *Grandchamp* est aujourd'hui en zone de villas II, donc constructible et légalisée au sens de cette mesure.

S'agissant enfin de la proximité des arrêts des transports publics dont il est écrit dans le PDCom (cf. p. 53, ch. 3.3.2) qu'ils « *peuvent être rapidement rejoints ... depuis l'ensemble du territoire communal* », on relèvera que *Grandchamp* se situe à quelque 15' à pied de la halte LEB de Jouxens-Mézery.

Ad 3.2.1 Conformité aux instruments d'aménagement du territoire

a) On lit au premier paragraphe que « *les travaux entrepris dans le cadre du PDCom ont été l'occasion ... 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.* »

Or, comme dit plus haut, le PALM prévoit au contraire qu'il « *est désormais nécessaire de valoriser davantage le potentiel de densification des zones construites ainsi que les réserves en zone à bâtir existante* » (souligné par le réd.) pour répondre « *aux perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan directeur cantonal (mesure A11)* » (cf. PALM 2016, Vol. A, Rapport de projet, p. 167), 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).

b) Au début de la page 13, il est écrit que « *le dézonage du site permet de répondre à l'enjeu de « maintien des pénétrantes et poches agricoles » au sein du périmètre compact d'agglomération* ». Ce n'était pas l'avis de la commission des finances du Conseil communal qui, dans son rapport du 11 février 2006, considérait que « **la parcelle de terrain déjà propriété de la commune en bas de ce secteur est suffisante pour assurer la présence d'une zone verte dans cette région** » et que « **la démarche de l'hoirie Gross visant à la construction de villas en "zone villa II" est la meilleure solution** » (souligné par le réd.).

c) Au quatrième paragraphe de la page 13, il est fait état de la « végétation généreuse » A Grandchamp et de la contribution du « *maintien de la grande qualité environnementale du site* » au ménagement « *dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres* ». Or, il suffit de voir les photographies contenues dans le rapport pour constater qu'à part deux frênes en limite est et une haie de charmilles au sud, le long du chemin de la Rueyre, il n'y a pas de végétation A Grandchamp. On a affaire à un champ cultivé, donc régulièrement labouré et semé, à l'amont duquel se trouve une surface « *pentue exploitée en prairie permanente* ».

d) Il est écrit au cinquième paragraphe de la page 13 que « *pour les habitants de Jouxteins-Mézery comme pour les nombreux visiteurs venus des communes voisines, le site constitue un poumon vert, un espace de détente, de balades et de ressourcement* ». On voit mal comment ce peut être le cas d'un champ cultivé. Seul le chemin qui borde l'ouest de Grandchamp et que l'hoirie a bien voulu grever d'une servitude de passage en faveur du public se prête à la promenade, voire « *au délassement* » dont il est question à la fin de ce même paragraphe.

Ad 3.2.3 Dimensionnement de la zone d'habitations et mixtes

A lire ce passage du rapport 47 OAT, le « *dézonage de la zone d'habitation de très faible densité ... A Grandchamp ... ne (porterait) aucune atteinte aux objectifs de développement fixés dans le PALM* », car ce déclassement ne réduirait « *le potentiel de croissance (que) d'environ 265 habitants* » alors que, « *sur le reste de son territoire, colloqué en zone à bâtir* », la commune disposera « *d'un potentiel de croissance estimé à 757 habitants.* »

C'est une lecture erronée de la position de la DGTL. Si « *le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes (est) largement couvert jusqu'en 2036 au sein du PALM* », cela signifie qu'il n'est pas requis d'en instaurer d'autres mais qu'il reste « ***nécessaire de valoriser davantage ... les réserves en zone à bâtir existante*** » (souligné par le réd.) pour répondre « *aux perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan directeur cantonal (mesure A11)* » (cf. PALM 2016, Vol: A, Rapport de projet, p. 167).

Le SAT l'écrivait à la Municipalité en 2007 déjà et ce, précisément à propos d'un projet de plan de quartier A Grandchamp : « ***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*** » (souligné par le réd.).

II. En droit

a) De la violation des règles de la bonne foi (art. 9 Cst.)

Le comportement de la Municipalité contrevient aux règles les plus élémentaires de la bonne foi qui imposent, tant aux administrés qu'aux autorités, d'agir de manière loyale dans les relations qu'ils entretiennent avec des tiers. La violation de ce principe par la Municipalité est particulièrement caractérisée. Son comportement se heurte à chacun des sous-principes dégagés par la doctrine et la jurisprudence. Le dézonage et l'affectation en zone agricole protégée de toutes les parcelles 977 à 1004 sises A Grandchamp viole à la fois le principe de la confiance (ch. 1), l'interdiction des comportements contradictoires (ch. 2) et l'interdiction de l'abus de droit (ch. 3).

1. Protection de la confiance

Selon le Tribunal fédéral, « le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration » (RDAF 2005 II 532, 540). En d'autres termes, il confère à l'administré, à certaines conditions, le droit d'exiger des autorités qu'elles se conforment aux promesses ou assurances précises qu'elles lui ont faites lorsque, sur la foi de celles-ci, il a pris des dispositions sur lesquelles il ne peut revenir sans subir de préjudice (ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 636 s.; 129 I 161 consid. 4.1 p. 170; 128 II 112 consid. 10b/aa p. 125).

Pour que l'administré puisse demander la protection de la confiance qu'il a placée dans les actes de l'autorité, trois conditions cumulatives doivent être réunies :

- Il faut tout d'abord un **acte de l'autorité** sur lequel l'administré s'est fondé en toute bonne foi. Aucune forme particulière n'est requise pour l'acte de l'autorité. Il peut donc s'agir d'une décision au sens formel mais aussi de déclarations ou d'un comportement suscitant, par actes concluants, certaines attentes de la part de l'administré. Il faut toutefois souligner que la nature de l'acte peut avoir des conséquences sur la portée de la protection de la confiance. Ainsi, l'autorité qui rend une décision ou s'engage contractuellement ne pourra et ne peut en principe remettre en question des actes qui ont justement pour objet de fixer l'administré sur sa situation juridique.
- Il faut ensuite que le comportement ou l'acte de l'autorité ait **suscité la confiance de l'administré**. Cela suppose bien entendu que ce dernier ait eu connaissance de cet acte et qu'il n'ait pas été en mesure de reconnaître qu'il était induit en erreur sur le régime applicable ou les réelles intentions de l'autorité.
- Il faut enfin que l'acte de l'autorité ait conduit l'administré à prendre des dispositions sur lesquelles il ne peut revenir sans inconvénients majeurs. Il doit donc exister un lien de causalité entre le comportement de l'autorité et les **dispositions prises par l'administré**.

La jurisprudence et la doctrine nuancent la portée de la protection de la confiance en précisant que même lorsque les conditions sont réunies, il convient de procéder à une pesée des intérêts entre la protection de la confiance et les intérêts publics antagonistes. Cette cautèle est compréhensible dans la mesure où, dans la grande majorité des cas, la protection de la confiance porte sur des renseignements erronés donnés par l'autorité et aboutit à une décision qui se heurte à la loi. Ce n'est toutefois pas le cas en l'espèce, les opposants ne sollicitant aucune dérogation au régime légal. Partant, la retenue dont il faut habituellement faire preuve pour mettre

en œuvre le principe de la confiance ne trouve pas application dans le cas d'espèce et la pesée des intérêts doit se faire en faveur des opposants.

Quels sont les actes de la Municipalité auxquels les opposants se sont fiés pour prendre des dispositions sur lesquelles ils ne peuvent revenir ?

En près de vingt-cinq ans, la Municipalité a donné à l'hoirie un nombre important de garanties qui ont pris des formes diverses : convention, décisions, courriers, séances, autorisation de fractionnement, obtention de servitudes et d'une charge foncière, etc. Elles allaient toujours dans le sens de la construction et de la valorisation des terrains A *Grandchamp*. Les opposants sont légitimement partis du principe qu'il s'agissait d'un objectif commun et ce, dès la signature de la convention de 1990 prévoyant une planification rationnelle et harmonieuse des constructions dans ce secteur. Si la Municipalité n'avait pas pris un tel engagement, les opposants auraient, dès le début, mis en valeur les terrains en question en application des règles de la zone de villas II déjà en vigueur à l'époque et qui le sont restées jusqu'à ce jour mais qui ont été suspendues provisoirement par l'instauration d'une zone réservée (art. 46 LATC) A *Grandchamp*.

Au fil des années, les opposants se sont rendu compte que la collaboration étroite qu'ils pensaient avoir instaurée avec la Municipalité n'était pas réciproque. S'ils ont constamment fait preuve d'une totale transparence en soumettant toujours et sans retard les résultats de leurs études et projets à la Municipalité, celle-ci a plus d'une fois pris le parti de faire cavalier seul. C'est ainsi qu'après avoir décidé dans un premier temps, en 1999, de lier la procédure d'adoption du plan de quartier dit alors de « *Beau-Cèdre* » à celle d'un plan directeur communal, elle a unilatéralement décidé de découpler les deux objets pour donner la priorité au plan directeur communal. Face à l'échec de ce dernier, elle a proposé, au début de l'année 2002, de redéfinir avec les opposants une stratégie commune.

A partir de cette date, la Municipalité n'a eu de cesse de demander aux opposants de faire des concessions, leur laissant entendre qu'elles étaient nécessaires pour aboutir à un projet de plan de quartier de préférence à l'application des règles de la zone de villas II. La commune de Jouxens-Mézery a demandé à plusieurs reprises aux opposants d'adapter leurs projets successifs de plan de quartier en imposant ses propres vues, par exemple en limitant le nombre de logements à 58, quand bien même les possibilités de construction réglementaires étaient de 88 logements (art. 17 et 28 RAC). Les opposants ont accepté cette importante concession en estimant de toute bonne foi que la contrepartie de la Municipalité serait de tout mettre en œuvre pour que ces 58 logements puissent être construits dans des conditions optimales.

Après l'échec de la voie conventionnelle provoqué par le refus du Conseil communal d'accepter le statut juridique proposé pour la surface à l'aval de *Grandchamp* qu'il était prévu de laisser non construite, les opposants ont déposé en automne 2005 une demande de permis de construire conforme au régime de la zone de villas II. Se prévalant de l'article 77 LATC pour refuser le permis, la Municipalité s'est attelée à réaliser elle-même un projet de plan de quartier. L'hoirie a accepté de participer à son élaboration et d'arrêter dans une convention le statut juridique de la surface à laisser non construite, le nombre de logements à 58 ainsi que les détails de l'aménagement des accès carrossables et des chemins pour piétons. Cette nouvelle convention était soumise à la condition suspensive de l'adoption du plan de quartier municipal.

L'hoirie a vu ses nombreuses concessions et la confiance qu'elle avait placée dans les actes de la Municipalité bien mal récompensées lorsque le SAT a rejeté, le 27 août 2007, le projet de plan de quartier en raison d'une **trop faible densité**. Impo-

sée par la Municipalité, celle-ci n'était **pas compatible avec les objectifs du PDCn et du PALM.**

Se fondant sur la décision proclamée par la Municipalité le 6 septembre 2007 de se borner à planifier le développement *A Grandchamp* « conformément aux dispositions du règlement d'affectation communal », les opposants ont entrepris les démarches nécessaires au fractionnement et à l'équipement des parcelles litigieuses. La Municipalité a subordonné son approbation du fractionnement à l'obtention de toute une série de servitudes et d'une charge foncière : servitudes de passage en faveur du public, de canalisations pour les eaux claires et les eaux usées, de superficie pour l'installation de conteneurs à ordures, charge foncière pour les dispositifs de rétention des eaux claires et une tranchée filtrante. Persuadée que ces démarches allaient dans le sens d'une valorisation de la zone en question, l'hoirie a consenti à grever ses parcelles de droits conséquents en faveur de la commune. En raison des exigences de la Municipalité et d'un retard quasi-systématique dans l'élaboration de l'acte constitutif des servitudes et de la charge foncière en faveur de la commune, il a fallu pratiquement trois ans dès les premiers pourparlers de l'été 2008 pour qu'elles soient inscrites sur le registre foncier en été 2011, avec effet rétroactif au 27 janvier de cette année-là.

L'octroi de ces servitudes et charge foncière perdait son sens si le but de la commune était de préserver la zone entièrement libre de constructions. Les opposants se sont aussi fiés aux travaux réalisés par la commune en 2011 pour abaisser le niveau des collecteurs des eaux claires et usées afin de permettre le futur raccordement par gravité des constructions à venir à *Grandchamp*. Toute personne raisonnable à la place des opposants aurait déduit que la Municipalité participait activement à la valorisation des 28 parcelles issues du fractionnement de *Grandchamp*.

Les membres de l'hoirie ont toutefois dû déchanter en constatant que la Municipalité adoptait un comportement de plus en plus opaque dès le dépôt, en janvier 2012, de la demande du permis de construire un projet reconnu conforme à la réglementation mais refusé en 2006 sur la base de l'article 77 LATC. Le 13 mars 2012, elle a convié l'hoirie pour discuter, « **du futur développement de la zone dite de Grandchamp** ». A cette réunion, elle a insisté sur l'importance d'une arborisation de premier ordre et sur la largeur et l'aménagement des voies de desserte. Puis elle n'a plus communiqué aucune information sur les variantes qu'elle envisageait de présenter au Canton. Ce n'est qu'en septembre 2012, qu'un membre de l'hoirie a appris, de manière informelle, que l'objectif véritable de la Municipalité était de soustraire une partie de *Grandchamp* à toutes constructions.

Dix mois après avoir invité l'hoirie à parler avec elle « *du futur développement de la zone dite de Grandchamp* », la Municipalité écrivait avoir « pris contact avec le service du développement territorial du canton de Vaud pour établir, ensemble, une zone réservée sur l'entier de la zone "A Grandchamp", ceci conformément à l'article 46 LATC ».

Il faut aussi souligner que la Municipalité n'a fait que demander toujours plus de concessions de la part des opposants. Pour les obtenir, elle leur a fait miroiter une valorisation rationnelle et optimale de leurs terrains dont elle écrivait en 1977 qu'il lui tenait à cœur et ce, via un partenariat étroit. L'hoirie a passé un temps, consacré des énergies et dépensé des sommes considérables pour permettre une planification de la zone aussi harmonieuse que possible dans le sens voulu par la Municipalité. Aujourd'hui, la commune ne saurait tirer avantage de son comportement contraire aux règles de la bonne foi au détriment des opposants.

2. Interdiction des comportements contradictoires

Intimement lié au précédent, ce grief, mérite de faire l'objet d'un examen indépendant, tant les comportements de la Municipalité ont été contradictoires et équivoques au détriment des opposants.

L'exigence de loyauté contenue dans le principe de la bonne foi interdit tant à l'autorité qu'à l'administré d'adopter un comportement contradictoire (ATF 136 I 254 consid. 5.2 p. 261 ; ATF 134 V 306 consid. 4.2 p. 312). Un tel comportement est en effet de nature à créer un dommage à l'administré qui aurait pris des dispositions irréversibles. Pour qu'il y ait contradiction, il faut qu'il s'agisse de la même autorité, des mêmes intéressés et de la même affaire (ATF 111 V 81 consid. 6 p. 87 ; 118 Ib 312 consid. 3c p. 316 s.). Pour le surplus, la violation de cette interdiction a les mêmes conséquences que celle du principe de la confiance. Les deux griefs ont pour résultat que l'autorité est tenue par l'apparence qu'elle a créée et qui a amené l'administré à prendre, de bonne foi, des dispositions irréversibles.

La plus grande contradiction dans le comportement de la Municipalité, réside bien entendu dans le fait d'avoir collaboré et soutenu pendant vingt ans l'aménagement et la constructibilité des parcelles litigieuses avant d'affirmer ouvertement qu'elle souhaitait les laisser libres de constructions.

Mais en y regardant de plus près, le comportement de la Municipalité au cours de ces vingt dernières années est truffé de contradictions dont certaines ont déjà fait l'objet de remontrances de la part d'autres organes de la commune qui ont montré du doigt les graves manquements de la Municipalité.

On peut tout d'abord s'étonner qu'à l'époque des premiers avant-projets, soit de 1996 à 1998, la Municipalité, au lieu de contribuer à leur développement, se soit adjoint les services d'un urbaniste qui considérait que la parcelle devait rester vierge de constructions. Cette approche était en totale contradiction avec la convention signée en 1990. De même, lorsque la Municipalité a soumis son plan directeur communal, elle a préféré écarter le projet de plan de quartier des opposants qu'elle devait pourtant présenter en même temps. Pire, les membres de la commission ad hoc ignoraient jusqu'à l'existence de ce projet puisqu'ils ont recommandé à la Municipalité « *de prendre contact avec l'hoirie Gross afin de connaître ses intentions et ses idées au sujet de l'aménagement de Grandchamp* ».

Aussi, le 30 octobre 2002, en rendant son rapport sur le préavis n°12/2002 de la Municipalité sur le plan de quartier A Grandchamp, la commission ad hoc du Conseil communal a-t-elle mis en évidence les graves manquements de la Municipalité dans la procédure d'adoption et les violations de la convention de 1990. Elle écrivait :

« La commission ne comprend pas pourquoi en 1997, la Municipalité a eu à examiner différents avant-projets de plans de quartier établis par l'hoirie Gross, et qu'elle ne les a pas présentés soit à la commission d'urbanisme, soit publiquement. La commission regrette que la Municipalité n'ait pas agi selon l'esprit du chapitre II de la convention (Mandats de conseils conférés par les parties) plus particulièrement l'article 2. Dans la majorité des conclusions de son préavis, la Municipalité est opposée à ce projet alors qu'elle devait y être étroitement associée. On peut dès lors comprendre une certaine exaspération de la part de l'hoirie Gross ».

Après le constat commun, le 21 juin 2005, que la convention de 1990 était caduque, l'achat par la commune d'une surface A Grandchamp a été envisagé et discuté au Conseil communal. A cette époque déjà, le Syndic considérait que la planification de la zone A Grandchamp tirait en longueur. Voici en quels termes il l'a

déclaré en séance du Conseil communal : « *on ne peut pas traîner encore cette affaire qui dure depuis 4 ou 5 ans. Il faut être honnête et prendre une décision.* »

Au début de 2006, lorsque la Municipalité a souhaité diriger elle-même un projet de plan de quartier pour la zone litigieuse, elle a sollicité un crédit d'investissement de 163'000 fr. pour la réalisation d'un concours d'aménagement. La commission des finances (CF) s'y est opposée en justifiant sa position comme suit : « *La CF ne voit pas l'intérêt de développer un plan de quartier A Grandchamp. Elle considère que **la parcelle de terrain déjà propriété de la commune en bas de ce secteur est suffisante pour assurer la présence d'une zone verte dans cette région.** Dès lors, elle considère que la démarche de l'hoirie Gross visant à **la construction de villas en "zone villas II" est la meilleure solution** » (souligné par le réd.). Le Conseil communal a effectivement refusé le financement sollicité.*

A la même séance et sur motion du conseiller communal Christian Schaer, le Conseil communal a demandé « *à la Municipalité de cesser toutes démarches propres visant à l'élaboration d'un plan de quartier A Grandchamp et de **laisser le propriétaire développer lui-même le terrain, dans le cadre du plan de zone actuel, à savoir en zone villa II** » (souligné par le réd.).*

La Municipalité n'a cependant pas suivi ses instructions, adoptant ainsi un comportement contradictoire. Nous rappellerons en effet que l'interdiction des comportements contradictoires peut viser deux autorités différentes lorsque celles-ci sont tenues de coordonner leurs activités (ATF 121 I 181 consid. 2 p. 183 s.), ce qui était le cas en l'espèce.

Par préavis n°5/2006-2007 du 21 septembre 2006, elle a sollicité un nouveau crédit d'investissement de 200'000 fr. pour l'élaboration d'un plan partiel d'affectation. Ce faisant elle a commis une violation des droits politiques en écartant purement et simplement une motion qu'elle était tenue de prendre en considération.

La commission ad hoc du Conseil communal n'a pas manqué de souligner à nouveau **le comportement tout à fait inacceptable de la Municipalité**, qu'elle a jugé « **incompatible avec le droit des propriétaires** » (souligné par le réd.). Elle a également relevé que la Municipalité s'obstinait « *à ne pas vouloir prendre en compte les avis de la précédente Commission ad hoc sur ce sujet, ni ceux de l'Urbaniste, ni de la Commission d'urbanisme, ni de l'hoirie Gross* » alors qu'*il ne sert à rien d'émettre un projet sans l'implication étroite des décisionnaires* ». La commission a conclu en ces termes : « **la motion Milliet demandant l'augmentation de l'indice d'occupation du sol avec délai au 31 décembre 2005 n'a toujours pas été traitée. Elle irait dans le sens que nous recherchons à Grandchamp** » (souligné par le réd.).

Ces remontrances ont conduit la Municipalité à accepter, au début de 2007, de faire participer les opposants au processus de planification par voie de convention. Elle n'a toutefois pas tenu compte des considérations portant sur la densité et le taux d'occupation du sol alors que cet élément avait expressément été mis en avant par la commission. Le SAT n'a pas manqué de relever, dans son courrier du 14 mai 2007 que « **les nouvelles planifications, pour répondre à l'objectif de densification, doivent avoir un coefficient d'utilisation du sol (CUS) supérieur à 0,4** (souligné par le réd.), soit le double de la capacité constructive de votre projet ». Là encore, la Municipalité n'a pas tenu compte de cet avertissement pourtant très clair et s'est entêtée à conserver la faible densification de son projet de PPA. La conséquence prévisible de son refus de se conformer aux directives du Canton a été le rejet du projet de PPA par le Chef du Département le 12 juin 2007 puis par le SAT le 27 août 2007.

Prenant acte de cette décision, la Municipalité a déclaré dans le courrier adressé au SAT le 6 septembre 2007 qu'elle se « *bornera à planifier le développement de cette zone conformément aux dispositions du règlement d'affectation communal* ».

Par la suite, le comportement de la Municipalité démontre qu'elle ne s'est pas tenue à cet engagement. Après avoir demandé et obtenu de la part des opposants un nombre significatif de servitudes et une charge foncière, la Municipalité a, comme nous l'avons vu, astucieusement œuvré pour obtenir que toute la zone *A Grandchamp* soit soustraite à la construction. Elle a cherché l'aval du Canton en été 2012 déjà.

C'est l'occasion de relever que le comportement de l'Etat n'est pas non plus exempt de toutes critiques. Après avoir rejeté le PPA de la Municipalité en été 2007 parce que la densité était trop faible, donc incompatible avec les objectifs du PDCn et du PALM, il semble désormais se rallier à la position de la Municipalité de laisser les terrains libres de toutes constructions. Il y a de quoi tomber des nues. Les opposants qui voient le PPA refusé à cause d'une trop faible densité des constructions ne peuvent comprendre qu'une chose : ils doivent œuvrer dans le sens d'une densification du projet, et non le contraire.

Pour faire la synthèse de ce grief, nous relèverons que la Municipalité a souvent eu un comportement ambigu vis-à-vis des opposants. Elle a même joué un double jeu. D'une part, elle assurait les opposants de sa coopération et de sa volonté de mettre en valeur la zone litigieuse. D'autre part, elle dissimulait sa véritable intention de laisser la zone libre de constructions et ce, malgré toutes les concessions consenties par l'hoirie. Nous insistons également sur les nombreuses remontrances que le Conseil communal, les différentes commissions ad hoc et la commission des finances ont adressées à la Municipalité pour qu'elle agisse de manière loyale et cesse de faire cavalier seul en tentant d'écarter les autres parties prenantes. En agissant de la sorte, la Municipalité n'a pas seulement déçu la confiance suscitée chez les opposants. Elle a également bafoué le fonctionnement des institutions politiques communales. Le comportement individualiste de la Municipalité est stigmatisé enfin dans les importantes mises en garde qui lui ont été adressées concernant la densification de son plan partiel d'affectation. En refusant d'en tenir compte, elle a conduit son projet de PPA à l'échec, causant à nouveau d'importants dommages aux opposants qui comptaient sur l'aboutissement de cet instrument de planification.

La duplicité de la Municipalité ressort enfin de son communiqué de décembre 2012 à la population. Son contenu traitant « *du futur développement de la zone "A Grandchamp"* » et de la nécessité « *de tout tenter pour y prévoir un développement harmonieux* » est à l'opposé de ce qu'elle avait conçu en février-mars 2012 et entrepris depuis lors, à savoir de soustraire tout *Grandchamp* à la construction. Il ne peut en effet être question du développement d'un secteur s'il s'agit de le maintenir dans son état actuel.

3. *Interdiction de l'abus de droit*

Comme nous l'avons évoqué, la Municipalité a exercé ses différentes prérogatives de manière contestable avec un objectif qui ne saurait bénéficier de la protection de la loi. En ce sens, son comportement est constitutif d'abus de droit.

En effet, parallèlement à la protection de la confiance et à l'interdiction des comportements contradictoires, le principe de la bonne foi interdit à chacun d'abuser de ses droits. L'autorité est également tenue d'exercer ses droits dans un esprit de loyauté (ATF 110 Ib 332 consid. 3 p. 336 s.).

Selon la jurisprudence, il y a abus de droit lorsque l'exercice d'un droit apparaît, dans un cas concret, manifestement contraire au droit ou lorsqu'une institution juridique est utilisée à l'encontre de la fin pour laquelle elle a été créée, pour réaliser des intérêts que cette institution n'a pas pour vocation de protéger (ATF 134 I 65 consid. 5.1 p. 72 ss ; 131 I 185 consid. 3.2.4 p.192 ; 131 II 265 consid. 4.2 p. 267).

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a admis que l'autorité qui retardait volontairement une procédure dans le but d'en tirer un avantage, en l'occurrence appliquer à l'administré un régime qui lui était moins favorable en matière de permis de construire, commettait un abus de droit qui devait être sanctionné (ATF 110 Ib 332).

En l'espèce, nous sommes manifestement dans un cas où la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant l'abus de droit de l'autorité s'applique. En effet, il ressort de l'ensemble des faits exposés que la Municipalité a constamment retardé ses décisions pour gagner du temps. Elle a adopté les attitudes contradictoires que nous avons énumérées et mis un temps excessif à répondre à chacune des sollicitations des opposants. Plusieurs semaines, voire des mois pour répondre à un courrier, plusieurs mois pour organiser une séance avec les opposants, etc. Ceux-ci devaient constamment relancer la Municipalité faute de quoi leurs requêtes demeureraient sans réponse.

Adoptée depuis près de vingt ans, la stratégie de la Municipalité porte ses fruits car à ce jour, elle a réussi à conserver la zone vierge de constructions. Parallèlement à cette temporisation, elle a cherché par tous les moyens à empêcher durablement toute construction sur les parcelles litigieuses que ce soit par des projets de plan directeur ou de plan de quartier qu'elle entendait mener seule, par une proposition d'achat de quelque 30'000 m² qui a été rejetée par le Conseil communal, par le recours à l'article 77 LATC, par la proposition floue d'un échange de parcelles au détriment des opposants ou par le projet qui nous occupe de classer l'entier des terrains en zone agricole protégée.

Ce faisant, la Municipalité a utilisé et continue d'utiliser des instruments de planification pour une fin qu'ils n'ont pas pour vocation de protéger. En effet, aucun de ces instruments ne vise à priver les propriétaires d'immeubles des possibilités de construire que leur octroie expressément le régime en vigueur. En se comportant de la sorte, la Municipalité a commis et commet un abus de droit au préjudice des opposants.

b) De la violation des garanties de procédure (art. 29 Cst.)

Par son comportement, la Municipalité a également violé les garanties de procédures consacrées à l'article 29 Cst. qui obligent l'autorité à faire preuve de célérité dans le traitement des affaires relevant de sa compétence.

L'article 29 alinéa 1 Cst. garantit ainsi à toute personne, dans une procédure judiciaire ou administrative, le droit à ce que sa cause soit traitée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'article 6 paragraphe 1 CEDH qui, à cet égard, n'offre pas une protection plus étendue, cette disposition consacre le principe de la célérité, en ce sens qu'elle prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée, l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans le délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable. Le caractère raisonnable du délai s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, eu égard en particulier à la complexité de l'affaire, au comportement du requérant et à celui des autorités compétentes, ainsi qu'à l'enjeu du litige pour l'intéressé (ATF 135 I 265 consid. 4.4 p. 277; 130 I 312 consid. 5.1 p. 331).

En l'espèce, la Municipalité n'a eu de cesse de recourir à des manœuvres dilatoires pour retarder l'avancement des différents projets de planification. Les exemples sont kyrielles. A titre d'illustration, nous mentionnerons quelques exemples, non exhaustifs, des retards de la Municipalité :

- Alors que le premier avant-projet de l'hoirie lui a été présenté au milieu de l'année 1996 et que plusieurs modifications y ont été apportées à sa demande, plus de cinq ans après, en novembre 2001, la Municipalité n'en avait toujours pas informé les autres organes communaux, notamment pas le Conseil communal.
- Entre les premiers pourparlers et l'inscription des servitudes et de la charge foncière en faveur de la commune, trois ans se sont écoulés (de l'été 2008 à l'été 2011) au cours desquels les opposants n'ont eu de cesse de relancer la Municipalité. Devant son mutisme, ils ont même évoqué l'éventualité d'une renonciation de la Municipalité aux avantages qui étaient offerts à la commune.
- La Municipalité a convié les opposants le 13 mars 2012 à une séance en vue de discuter du futur développement de la zone *A Grandchamp*. Ce n'est que six mois plus tard que les opposants ont appris les véritables objectifs de la Municipalité. Nous relèverons au passage que cet élément constitue également une violation du droit d'être entendu et des engagements qu'avait pris la Municipalité de planifier la zone litigieuse en concertation avec les opposants.

Il ressort de ces considérations que la garantie du traitement sans retard de l'affaire des opposants a été violée à plusieurs reprises par la Municipalité.

c) De la violation du droit à l'égalité de traitement (art. 8 al. 1 Cst.)

L'égalité de traitement interdit d'opérer entre des personnes des distinctions qui ne trouvent pas de justification objective ou de traiter de manière semblable des situations tellement différentes qu'elles justifient un traitement différent. En d'autres termes, l'autorité est tenue de traiter de la même manière les situations semblables et de manière différente les situations dissemblables (ATF 136 I 17 consid. 5.3 p. 29; 136 IV 97 consid. 5.1 p. 102; 135 V 361 consid. 5.4.1 p. 369; 131 I 91 consid. 3.4 p. 103; 123 I 1 consid. 6 p. 7).

En l'espèce, deux parcelles ont été construites en 2000 à *Grandchamp*. Il s'agit de la parcelle 811 jouxtant la parcelle 1004 des opposants et de la parcelle 812. Les autorisations de construire ont été délivrées par la Municipalité alors même que les villas se situaient dans le champ de dégagement visuel que la Municipalité cherche aujourd'hui à préserver.

En d'autres termes, la Municipalité applique deux régimes différents pour des parcelles qui, selon la réglementation communale en matière de constructions, doivent être traitées de la même manière en raison de leur similarité (situation, zone villas

II). Dans la mesure où il n'existe aucune raison objective justifiant un traitement différent des propriétaires de ces parcelles, la mise en place d'une zone agricole protégée *A Grandchamp* viole le droit à l'égalité de traitement consacré à l'article 8 alinéa 1 Cst.

d) De la violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.)

L'article 26 Cst. garantit les droits individuels de propriété de toute personne physique ou morale contre les atteintes injustifiées des pouvoirs publics.

Pour qu'une restriction à la propriété soit justifiée, elle doit satisfaire aux conditions de l'article 36 Cst., à savoir être fondée sur une base légale, viser un intérêt public, respecter le principe de la proportionnalité et ne pas porter atteinte au noyau de la propriété (Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse de 1999, Genève 2003, ad art. 26 N 10).

En l'espèce, il est manifeste que le comportement de la Municipalité depuis plus de vingt ans a porté atteinte aux prérogatives des opposants en leur qualité de propriétaires et que le projet qui nous occupe aurait la même conséquence. En l'espèce, la Municipalité a restreint et cherche à continuer de restreindre la faculté des membres de l'hoirie d'utiliser leur bien de sorte qu'ils ont été et seraient privés d'un attribut essentiel de leur droit de propriété, la possibilité de construire étant la prérogative par excellence du propriétaire immobilier. Il s'agit d'une atteinte extrêmement importante qui se caractérise à la fois par sa gravité et par sa durée, étant rappelé que les agissements de la Municipalité ont déjà eu pour conséquence de geler la situation depuis plus de vingt ans

Le dézonage et le classement en zone agricole protégée n'est pas licite car les conditions posées par de l'article 36 Cst. ne sont pas réunies. Cette mesure ne vise pas un intérêt public prépondérant. S'appuyant sur le PDCn et sur le PALM, le Département et le SAT avaient demandé à la Municipalité en 2007 de densifier les constructions A *Grandchamp* pour répondre à l'intérêt public visé par le PALM.

III. Du risque financier pour la commune et d'augmentation des impôts

Dans la présentation de son projet de dézonage et de classement de *Grandchamp* en zone agricole protégée, la Municipalité ne dit mot du risque financier qu'il comporte pour la commune et qui se chiffre en dizaines de millions de francs. Interdire toute construction A *Grandchamp* serait en effet constitutif d'une **expropriation matérielle** dont **les propriétaires** des terrains **devraient être dédommagés**. La Municipalité en est bien consciente.

Dans le rapport 47 OAT du 13 octobre 2020 afférent à la prolongation de la durée de la zone réservée A *Grandchamp*, on lit en effet (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 et que « (c)es derniers ont toutefois refusé catégoriquement d'entrer en matière au sujet d'une sauvegarde du site » (souligné par le réd.).

Ce que la Municipalité offrait en guise d'indemnité pleine et entière, c'était un échange des terrains A *Grandchamp* contre des surfaces à *La Grotte* appartenant à la commune (parcelle 344), qui sont en zone agricole, dans le parc d'agglomération Espace Blécherette du PALM, qu'elle envisageait de classer en zone constructible à forte densité mais dont **elle sait** aujourd'hui **qu'ils ne seront pas constructibles avant 25 ans** (cf. projet de PDCom, p. 72 ss, ch. 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1 et 5.1.1).

Déjà en 2005, alors que l'hoirie était disposée à entrer en discussion pour la vente à la commune d'un rectangle d'environ 30'000 m² A *Grandchamp*, la Municipalité a fait savoir le 6 septembre au Conseil communal que « **pour être en mesure d'acheter ce terrain**, la commune (devait) **valoriser** la parcelle qu'elle possède à **la Grotte** » (souligné par le réd.). A ses yeux, « la valeur de ce terrain permettrait à la commune de réaliser une affaire blanche, le prix de vente du terrain de la Grotte couvrant le prix d'achat du terrain A *Grandchamp*. »

Il ressort de ce qui précède que la Municipalité est bien consciente que le dézonage et le classement en zone agricole protégée des terrains A *Grandchamp* exposerait la commune à devoir payer des indemnités pour expropriation matérielle. Elle

se garde toutefois d'en prévenir le Conseil communal et la population ! Endettée qu'elle est déjà de 12,8 millions de francs, la commune n'en aura pas les moyens, sauf à augmenter massivement le taux d'impôt (cf. article du conseiller municipal Pierre-Henri Froidevaux dans le Bulletin communal *Le Tchaffatsatagne* n° 86 du printemps 2021).

IV. De la position du Département des institutions et du territoire et de la Direction générale du territoire et du logement

On lit au bas de la page 6 du rapport 47 OAT qu'à la fin juin 2020, la Cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT) et le responsable de l'aménagement communal au sein de la DGTL ont accepté les mesures retenues par la Municipalité pour le secteur *A Grandchamp*, soit la prolongation de la zone réservée et le dézonage. Il est aussi écrit, mais à la page 7 que la DGTL a préavisé favorablement le dossier de mise en zone agricole protégée du secteur *A Grandchamp*.

Ce faisant, le DIT et la DGTL adoptent des comportements contradictoires constitutifs de violation crasse des règles de la bonne foi et des principes que la jurisprudence et la doctrine en ont dégagés. Pour éviter des redites, on renvoie à ce sujet au ch. II, pp. 7 à 13 ci-dessus.

V. Possibilité d'une solution équitable et exempte de risque

Le 23 février 2001, le Service de l'aménagement du territoire (SAT) devenu la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accueilli favorablement les objectifs et les principes d'aménagement d'un projet de plan de quartier prévoyant le report en amont les droits à bâtir de la partie aval de *Grandchamp*. Le SAT écrivait :

- *« Le nouveau quartier d'habitation de Grand Champ tel que conçu, renforce le caractère de centralité que représente le bâti existant, composé des bâtiments communaux (école, administration, église) et des bâtiments de Beau-Cèdre (activités tertiaires envisagées).*
- *La disposition des futures constructions au pied de la falaise, en contrebas de la terrasse Beau-Cèdre, permet à la fois de ménager les vues depuis ce lieu sur la région, mais également depuis le secteur de la Rueyre sur l'ensemble bâti de Beau-Cèdre. »*

Si le contexte général de planification a évolué depuis 2001, une solution comparable, réunissant les mêmes bénéfices en termes d'aménagement du territoire, mais adaptée aux nouvelles contraintes établies notamment par le PDCn est possible.

Ainsi, plutôt que de supprimer tout potentiel à bâtir de la parcelle, nous pourrions aisément imaginer la **concentration des constructions sur une bande plus étroite de 2 à 3 ha au pied de la falaise**, ce qui permettrait de **sauvegarder quelque 6 ha de terres agricoles** (près de 75% de la surface totale de la parcelle, qui sont par ailleurs les surfaces de meilleure qualité agricole selon le rapport explicatif établi par les mandataires de la commune), et de **ménager les vues** dont il est question dans le PDCom, tout en **respectant les densités minimales** dictées par le PDCn (IUS de 0,625) **sans augmenter le nombre total d'habitants** prévu dans ce secteur.

Cette solution aurait le mérite de proposer une convergence d'intérêts entre les parties, en évitant par ailleurs **à la commune un risque financier** qui déboucherait sur **une augmentation des impôts**.

VI. Conclusion

Fort de ce qui précède, je m'oppose des parcelles 977 à 1004 au dézonage et à leur affectation en zone agricole protégée. Je demande en lieu et place l'adoption et la mise en œuvre de la solution esquissée au paragraphe précédent.

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


Jean-Pierre Gross



DISTRICT DE LAUSANNE
COMMUNE DE JOUXTENS-MEZERY
N° D'ARCHIVE :

PLAN DE QUARTIER Juin 2001
"BEAU-CEDRE" Echelle 1:1000

CONCERNANT LES TERRAINS COMPRIS ENTRE LE CHEMIN DE LA BATAZ, LA ZONE AGRICOLE LA RUEYRE, LE CHEMIN DE LA RUEYRE, LE PAQUIS ET LE CHEMIN DE BEAU-CEDRE.

Approuvé par le **Municipalité de Jouxrens-Mezery** dans sa séance du Le **Secrétaire**
Plan déposé au **Bureau municipal** pour être soumis à l'assemblée publique du Le **Secrétaire**
Adopté par le **Conseil communal** dans sa séance du Le **Président** Le **Secrétaire**
Approuvé par le **Département des Infrastructures** Le **Chef du Département**

Établi par **Jacques Gross et Atelier Cubit SA Architectes - Lausanne**
Etat: **Fond. Assesmet Ing. géomètres et Bâti à Vevey**

Légende

- Périètre du plan de quartier
- Zones
- Limite des constructions
- Front obligatoire des façades
- Bande d'implantation obligatoire des façades
- Périètre constructible
- Périètre dont l'indice de construction est reporté en amont
- Bâtiements existants
- Périètre d'agrandissement
- Eau de source
- Aire forestière
- Zone de verdure :
- Zone Terrasse Beau-Cedre - parc
- Zone Paquis : place et jardin
- Voie de desserte pour véhicules
- Voie de desserte réservée aux véhicules prioritaires
- Cheminement public pour piétons
- Parc à voitures pour visiteurs
- Périètres constructibles
- SBLP selon tableau récapitulatif du règlement
- Nombre de niveaux - attique
- (Degré de sensibilité OPB)
- Altitude maximale
- Cote de référence indicative
- Points de coordonnées des périètres

