



*Préavis N° 1 / 2014*

## **RAPPORT DE LA MUNICIPALITÉ**

### **AU CONSEIL COMMUNAL**

*relatif à l'adoption par le conseil communal de la zone réservée « A  
Grandchamp »*



Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

### Préambule

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

Il est utile de préciser les termes et les conditions relatifs à la « zone réservée » correspondant à l'article 46 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et des constructions) : « *La Commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige* ».

La mise en place de la zone réservée est coordonnée avec les études et travaux en cours. Il s'agit de l'élaboration du Plan directeur communal (ci-après PDCom) et les pré-études pour le développement urbanistique de la zone *Pierravaux – La Grotte*.

### Chronologie des démarches et des travaux

En 2010, la municipalité a soumis au canton un projet de révision sommaire du PGA, plus précisément de son règlement. Cette révision fut refusée par le SDT (Service du développement territorial), l'adoption préalable d'un PDCom étant évoquée.

La municipalité, lors de sa séance du 31 janvier 2012, a fait le choix de confier au bureau d'architecture et d'urbanisme ABA Partenaires, les études préalables en vue de l'élaboration du PDCom en question et de la révision future du PGA.

Un travail de consultation auprès des commissions d'urbanisme de la municipalité et du conseil communal fut rapidement entrepris. Plusieurs ateliers furent, à cet effet, organisés entre mars et décembre 2012. Ils visaient à identifier les enjeux de l'aménagement du territoire et à projeter les grandes lignes directrices du futur développement territorial, bases de l'élaboration et de la révision des planifications communales. Dans le cadre de cette démarche, le principe de sauvegarde de la zone d'*A Grandchamp*, ainsi que celui d'urbanisation le long de la route de Neuchâtel sur les sites de *Pierravaux* et de *La Grotte* (ci-après *Pierravaux – La Grotte*), ont émergé.

Ces travaux préparatoires et les requêtes des commissions ont conduit la municipalité à solliciter divers entretiens et séances, entre autre, avec Mme Métraux, Cheffe du Département de l'intérieur, M. Gmür, Chef du Service du développement territorial (SDT), ainsi que certains collaborateurs des services de l'Etat concernés. Le SDNL (Schéma directeur du Nord lausannois), en tant que bureau responsable de la planification de rang supérieur, a également été consulté. Une présentation à la cellule de pilotage technique (CPT) a eu lieu en février 2013. L'adéquation et la pertinence des projets avec le schéma directeur ont été affirmées.

Les résultats des ateliers menés auprès des commissions d'urbanisme ont été intégrés dans deux rapports de synthèse. Ces derniers ont été présentés au conseil communal lors d'une séance extraordinaire le 26 février 2013. Deux mois plus tard, le 30 avril, les conseillers communaux ont accepté à la quasi-unanimité (1 voix contre) deux préavis, le premier étant destiné à la mise en œuvre du PDCom et à la révision du PGA, le second à la requalification de la zone d'*A Grandchamp* et à l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur *Pierravaux – La Grotte* sous la forme d'un futur plan spécial.

Le délai référendaire passé, les études et travaux préalables à l'élaboration et à la révision des planifications communales ont repris. L'affectation provisoire en zone réservée du site d'*A Grandchamp* est apparue comme une priorité dans le sens où rien, à court et à moyen termes, ne devait être entrepris qui puisse entraver l'établissement futur des nouveaux plans.

Dans un souci de transparence, l'hoirie Gross a rapidement été approchée par la municipalité pour discuter de l'avenir d'A *Grandchamp*. Une indemnisation pleine et entière a notamment été suggérée. Les propriétaires, ont dans un premier courrier, formulés dix questions relatives aux indemnités et compensations, suivi d'un second courrier contenant dix exigences et requêtes complémentaires. L'hoirie Gross a refusé catégoriquement d'entrer en matière pour la préservation du site.

Le 23 décembre, l'hoirie Gross déposait une demande de permis de construire pour trois villas jumelées à l'extrémité sud de la zone (parcelles N° 1002, 1003 et 1004). La mise à l'enquête publique de ce projet a fait l'objet de 18 oppositions dont 13 font référence à la sauvegarde du site. La CAMAC, dont l'avis initial du 25 mars 2013 était défavorable a modifié sa position sur la qualité hydrogéologique à fin juin 2013 en maintenant toutefois ses réserves sur l'urbanisation de la zone et sur la protection du paysage.

Le 26 juin 2013, conformément à l'art. 4 LAT et à l'art. 3 LATC, une présentation publique a été organisée par la municipalité et les urbanistes. Elle visait à présenter à la population de Jouxens-Mézery les tenants et aboutissants des démarches initiées depuis début 2012 en matière d'aménagement du territoire. Elle a permis d'explicitier le projet de territoire pour la commune et de lancer une démarche ouverte aux transformations et aux orientations choisies.

L'accueil très favorable aux intentions urbanistiques proposées par la municipalité lors de présentations spéciales au conseil communal et à la population, a encouragé la municipalité et son bureau technique à entreprendre rapidement les démarches et les travaux permettant d'en assurer la concrétisation.

Le dossier de mise en place d'une zone réservée sur le secteur d'A *Grandchamp*, composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport de conformité selon l'art. 47 OAT, a été élaboré durant l'été 2013 et soumis à l'examen préalable du SDT le 9 juillet 2013. Ce dossier a été modifié en tenant compte des remarques émises par le SDT. Dossier finalement approuvé par ce dernier.

La zone réservée A *Grandchamp* a été soumise à l'enquête publique pendant une durée de 30 jours soit, selon avis officiel, du 10 septembre au 10 octobre 2013.

La mise à l'enquête n'a donné lieu à aucune observation et a fait l'objet d'une seule et unique opposition formulée par l'hoirie Gross, propriétaire d'A *Grandchamp* ; opposition qui fait actuellement l'objet d'un recours déposé auprès du Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public du canton de Vaud.

### **Périmètre**

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 un territoire d'une superficie de 88'233 m<sup>2</sup>.



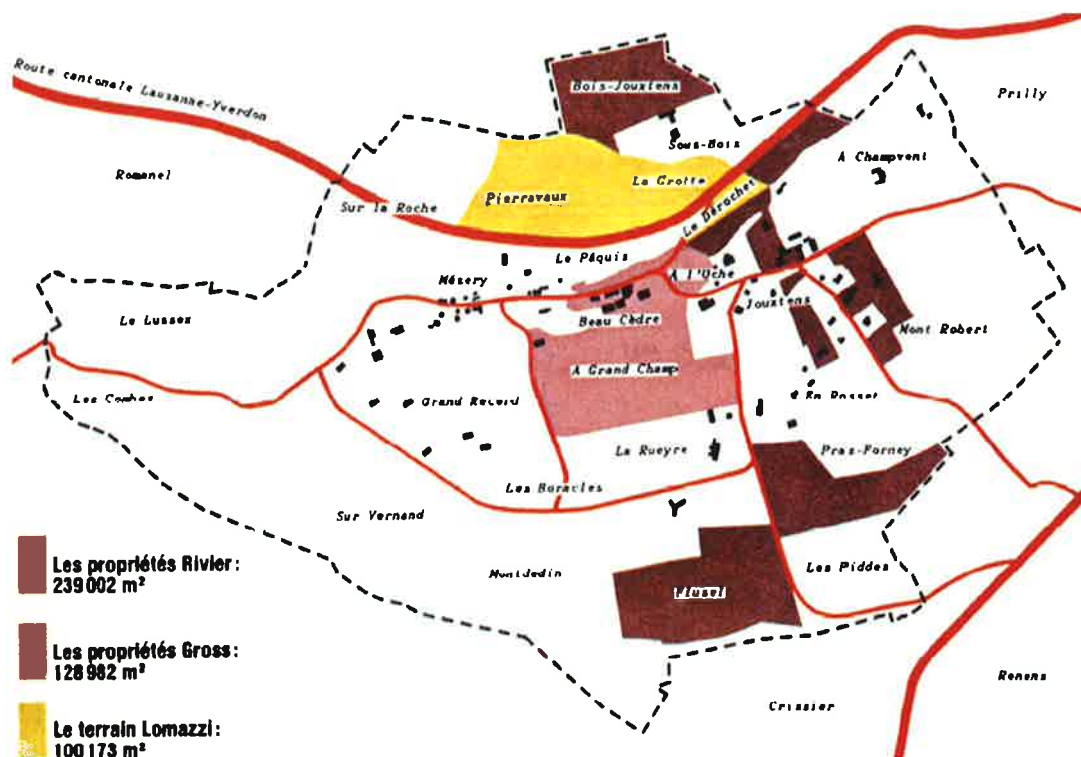
*Situation de la zone réservée (en rouge = périmètre de la zone réservée)*

### **Etat actuel**

Colloquée en zone constructible (zone de villas II) depuis plus de quarante ans, la zone d'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 Ruyre), 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.

### **Historique**

Historiquement, l'ensemble des terrains de la commune – hormis les forêts et quelques secteurs de détente – était constructible en vertu du plan d'extension de 1966 ; à part le hameau de Mézery et une petite portion affectée à l'utilité publique, la zone à bâtir était vouée à des villas (de types I et II, au sens actuellement encore en vigueur). La révision du droit supérieur de l'aménagement du territoire, loi cantonale de 1977 et la loi fédérale de 1979, obligea Jouxens-Mézery, comme bien d'autres communes, à créer une zone agricole, qui forcément dut être imputée sur la zone à bâtir existante, en pratique sur les zones de villas, en tenant compte des qualités agronomiques des sols, de leur valeur paysagère et de leur situation plus ou moins concentrée.



Propriétés majeures, état de la situation en 1981 (source : illustré – fév. 1983)

Une première mouture, élaborée par la municipalité vers 1980, prévoyait une zone agricole telle que celle connue de nos jours, sans toutefois les dix hectares des terrains appelés alors Lomazzi (du nom de la société immobilière propriétaire), sis au-dessus de la RC 401 aux lieux-dits La Grotte et Pierrevaux, proches de Sous-Bois, ni en outre les terrains d'A Grandchamp (une dizaine d'hectares appartenant à la famille Gross), de Flusel et de Praz-Forney (au total une dizaine d'hectares appartenant à la famille Rivier). En 1981, dans un débat houleux, émaillé de recours au Conseil d'Etat, le législatif communal (à l'époque un conseil général) admit de justesse la proposition municipale, malgré de vives critiques émises contre le maintien de la constructibilité des terrains d'A Grandchamp, de Flusel et de Praz-Forney, en particulier par la commission ad hoc du conseil général ; il fut relevé notamment que, même en étant moyennement centré, le terrain plane d'A Grandchamp se prêtait extrêmement bien à la culture des champs, au point d'avoir été présélectionné par la Station fédérale d'essais agronomique, lorsque dans les années 1950 et 1960 elle cherchait un site de remplacement de celui de Montagibert (qui devait faire place au futur CHUV), qui fut en définitive choisi à Changins. Le caractère du paysage, unique dans la région, fut aussi invoqué.

En 1982, les autorités cantonales, dans un premier avis préfigurant leur aval ou leur refus de la solution en question, considérèrent que le projet de zone agricole était par trop congru et devait être augmenté à cet égard. La municipalité proposa alors au conseil général d'acheter les terrains Lomazzi au prix du constructible pour ensuite rectifier le plan de zones de l'année précédente, dont l'approbation était encore en suspens, en les déclassant aussitôt en zone agricole et réaliser ainsi l'accroissement de cette zone demandé par le canton. Cela provoqua une bataille politique longue et serrée, durant laquelle un ancien syndic releva la faible qualité agronomique de cette parcelle et l'inopportunité de sa collocation agricole. Ce nonobstant, cette solution obtint l'adhésion du législatif, puis finalement, en 1984, celle du Conseil d'Etat et entra en vigueur.

### Procédure

Conformément à l'article 56 LATC (procédure d'établissement des plans d'affectation), le projet de zone réservée a été soumis au Service du développement territorial pour examen préalable le 9 juillet 2013. Le projet était composé d'un plan, de son règlement et d'un rapport 47 OAT. Le service en question a examiné le projet et a fait part de ses observations en date

du 13 août 2013. Le rapport 47 OAT, destiné à démontrer la conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al.2 LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, a été jugé conforme suite aux modifications.

Le plan et le règlement (ANNEXE I) ont été soumis à l'enquête publique du 10 septembre au 10 octobre 2013. Le dossier comprenait également le rapport 47 OAT (ANNEXE II).

### **Oppositions**

Durant le délai de consultation publique, une seule opposition a été adressée par la municipalité.

L'opposition de 42 pages (ANNEXE III) émane de l'hoirie Camille Gross représentée, selon procuration, par M. Jean-Pierre Gross aux noms de MM et Mmes

Michel Gross ;  
Françoise Gross ;  
Madeleine Rosales ;  
Gilbert Gross ;  
Jacques Gross ;  
Dominique Gross ;  
Myriam Gross Traverso ;  
Maurice Gross.

Conformément aux articles 58 et 60 de la LATC, il appartient au conseil communal de statuer sur la proposition de réponse (ANNEXE IV), formulée par la municipalité, à l'opposition de la zone réservée « *A Grandchamp* ». Une fois l'opposition levée, la réponse y relative sera transmise au SDT qui rendra une décision préalable d'approbation, puis la notifiera à l'opposant, avec la décision du conseil communal et la réponse adoptée, en mentionnant les voies de recours.

### **Conclusions**

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

#### **Le Conseil communal**

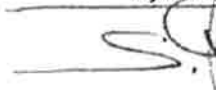

- vu le rapport de la municipalité (préavis N° 1 / 2014),
- vu le rapport de la commission d'urbanisme du Conseil communal,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,


#### **d é c i d e**

1. d'adopter le préavis municipal N° 1 / 2014 relatif à la demande de mise en place d'une zone réservée, selon l'article 46 LATC, pour le périmètre d'*A Grandchamp* ;
2. d'adopter le plan de la zone réservée « *A Grandchamp* » ainsi que son règlement (ANNEXE I)

3. d'approuver le projet de réponse de la municipalité à l'opposition formulée par l'hoirie Camille Gross, représentée par M. Jean-Pierre Gross, unique opposition enregistrée lors de la mise à l'enquête publique du dossier d'affectation (ANNEXE III) ;
4. de donner tous pouvoirs à la municipalité pour plaider, signer, transiger, compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption de la zone réservée « A Grandchamp ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  Le Secrétaire 

Serge Roy  Christian Monod

Jouxten-Mézery, le 1<sup>er</sup> décembre 2013

Délégué de la Municipalité : M. Claude Ramseyer, municipal

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 décembre 2013

Annexes	ANNEXE I	- plan de la zone réservée A <i>Grandchamp</i> et son règlement
	ANNEXE II	- rapport 47 OAT
	ANNEXE III	- opposition formulée par l'hoirie Camille Gross
	ANNEXE IV	- projet de réponse de la municipalité à l'opposition

