

RÉVISION DU **PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

.....

Séance de présentation publique
du 10 février 2026



Commune de Jouxens-Mézery



●
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

PRESENTATION

Léo Vodoz

Urbaniste et membre FSU
Directeur de projet

Juliane Pfaller

Géographe-urbaniste
Cheffe de projet PACom

1. INTRODUCTION

- 1.1 Aménagement du territoire et cadre légal
- 1.2 Composition du dossier
- 1.3 Chronologie

2. LE PLAN D'AFECTATION

- 2.1 Contexte, périmètre et objectifs
- 2.2 Dimensionnement des zones à bâtir
- 2.3 Actualisation du règlement

3. PROCÉDURE

Suites de la procédure

1. INTRODUCTION

CADRE LEGAL

Contexte de l'aménagement du territoire

- **LAT du 1^{er} janvier 1980**, instaure la séparation entre les terrains constructibles et non constructibles
 - Les zones à bâtir se développent à 90% sur des surfaces agricoles
 - Échoue à endiguer le mitage et la destruction des terres agricoles comme du paysage
- **LAT du 1^{er} mai 2014**, validée par 63% de la population, instaure un changement de paradigme
 - Limiter l'expansion de l'urbanisation
 - Orienter le développement vers l'intérieur
 - Réduire les zones à bâtir surdimensionnées
 - Assurer la disponibilité pour éviter la thésaurisation

CADRE LEGAL



Confédération

LAT, OAT et +15 bases légales



Canton

LATC, PDCn et autres bases légales



Intercommunal

PALM, SDNL



Commune

Plan directeur communal
Plan d'affectation communal



Particuliers

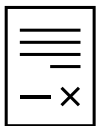
Règles de constructibilité

GENERALITES



Plan d'affectation (PACom)

- Plan d'affectation
- Plans des limites de construction, des lisières forestières, de l'espace réservé aux eaux, etc.



Règlement (RPACom)

- Règles de constructibilité, règles générales, protection de l'environnement et du bâti, destination des zones, etc.



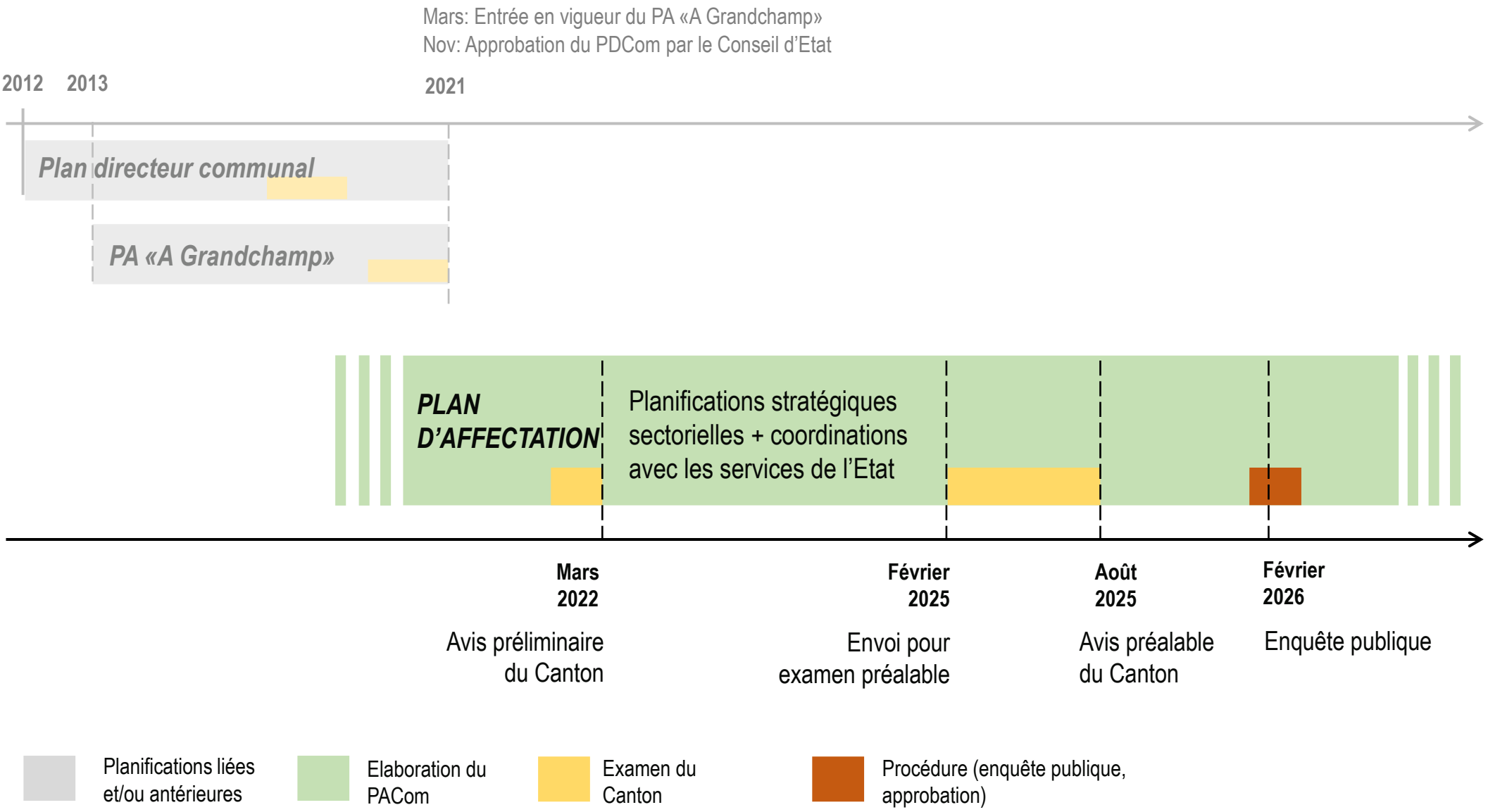
Rapport 47 OAT

- Rapport explicatif et annexes

**Documents liants
pour les tiers**

**Documents non
liants**

CHRONOLOGIE



2. LE PLAN D'AFFECTATION

2.1. CONTEXTE, PERIMETRE ET OBJECTIFS

CONTEXTE

1 - plan général d'affectation

- Approuvé en 1984 et 1994

3 - plans spéciaux

- Au Grand Record (1986)
- Au Chalet Vert (2005)
- **Beau-Cèdre (2011)**

1 - plan d'affectation

- A Grandchamp (2023)

1 - plan d'affectation cantonal

- Bois d'en bas (2010)

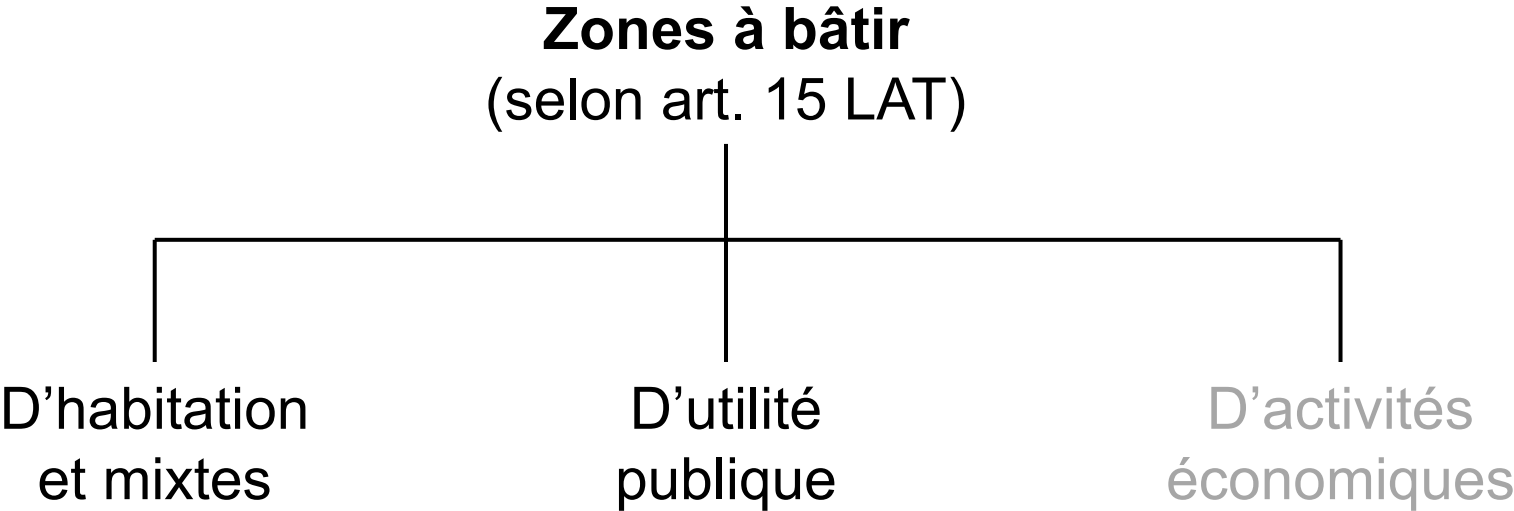


OBJECTIFS DE LA REVISION DU PACOM

1. Intégrer la réflexion du développement du secteur du Pâquis
 - étude sectorielle, image directrice
 - articles dans le règlement et inscription sur le plan
2. Intégrer les réflexions des infrastructures publiques
 - Collège et infrastructures sportives
3. Préserver le tissu bâti
 - gabarits existants largement maintenus
 - surface parcellaire minimale supprimée
 - densifications ponctuelles (Pâquis, secteur gare)
4. Intégrer la réflexion patrimoniale dans la révision du PACom
 - prise en compte des périmètres ISOS pour définir les affectations
5. Adapter le règlement aux normes de construction actuelles

2.2. ZONES A BATIR

PREAMBULE



2.2a. **ZONES A BATIR**

ZONES D'HABITATION ET MIXTES

BASE LEGALE

→ *Induit par l'entrée en vigueur en 2014 de la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).*

Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

Article 1 – Buts

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à **une utilisation mesurée du sol**.

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et pour **créer un milieu bâti compact**.

Article 15 - Zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir répondent **aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes**.

⁵ La Confédération et les cantons élaborent des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à **la manière de calculer la surface répondant aux besoins**.

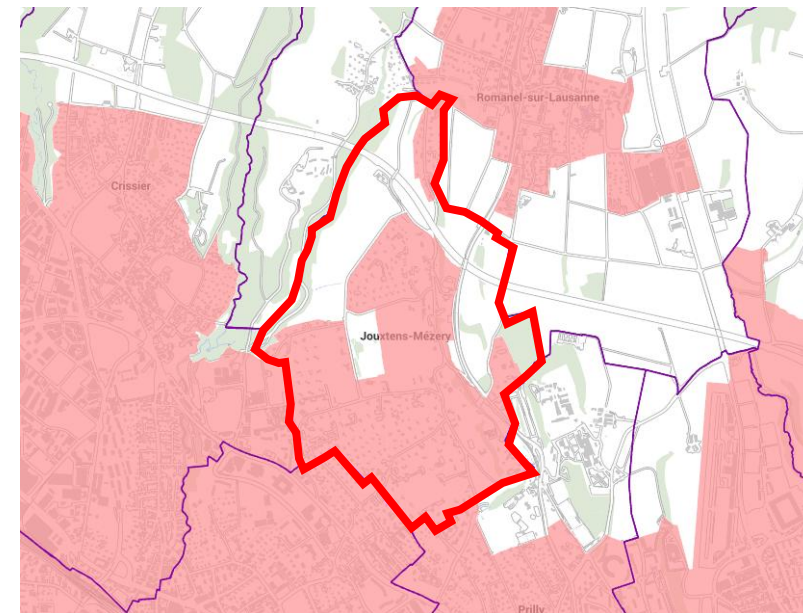
→ *Mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn)*

METHODE

Que dit le Plan directeur cantonal (Mesure A11 PDCn) ?

Selon le PDCn, Jouxens-Mézery est située à l'intérieur du **périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges**

Dans le PALM la croissance totale maximale allouée pour la période 2015-2040 s'élève à **118'410 habitants** (DGTL, août 2025)



BILAN INITIAL

Bilan **avant** révision

Capacité d'accueil théorique (capacité - besoins)

En périmètre d'agglomération

1'136 habitants

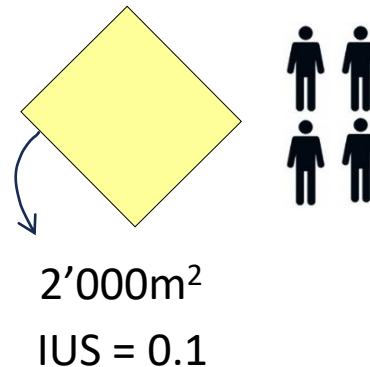
(supplémentaires théoriques)

Calcul de la capacité d'accueil (= réserves)

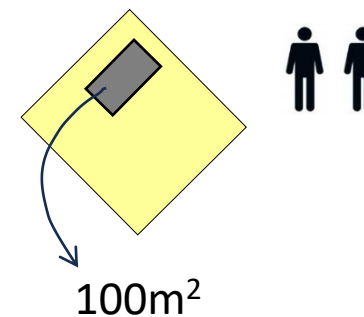
Calculé sur toutes les parcelles en
zone d'habitation

Norme cantonale de 50m² / habitant

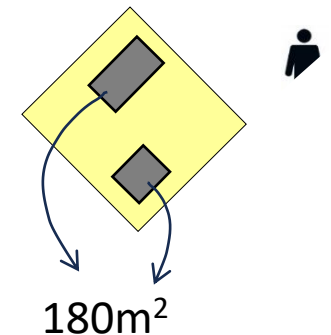
Libre



Avec réserve



Bâtie



STRATEGIE

Selon séance avec le Canton, 2 options :

- 1) Densifier en répondant aux exigences du Canton (IUS = 0.625 en cas de changement d'affectation)
- 2) Maintien de la densité existante et harmonisation des zones (fixer des IUS équivalents aux indices existants)

Obligation lors de la révision du PACom :

- Effectuer un suivi et justifier l'évolution des réserves constructibles de la zone à bâtir
- Revoir les règles limitant le potentiel constructible des parcelles

STRATEGIE

Développements portés par la Commune

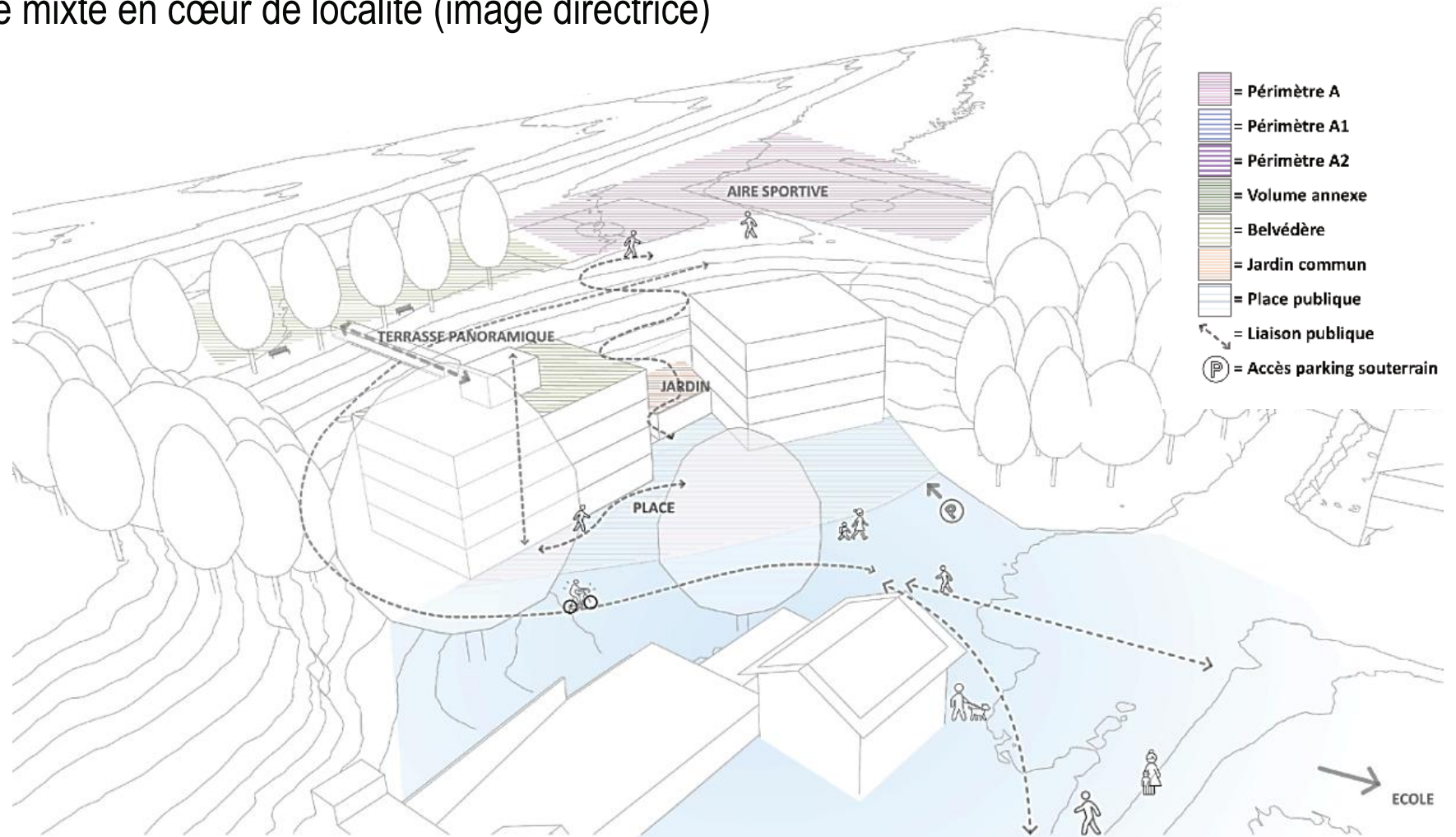
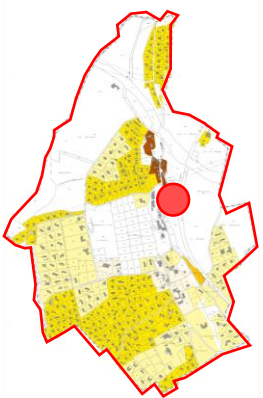
Le Pâquis – un projet à usage mixte en cœur de localité (image directrice)

Propriété communale

Zone centrale 15 LAT-A

IUS = 0.625

Programme: Crèche,
archives, salle polyvalente,
logement



STRATEGIE

Développements portés par la Commune

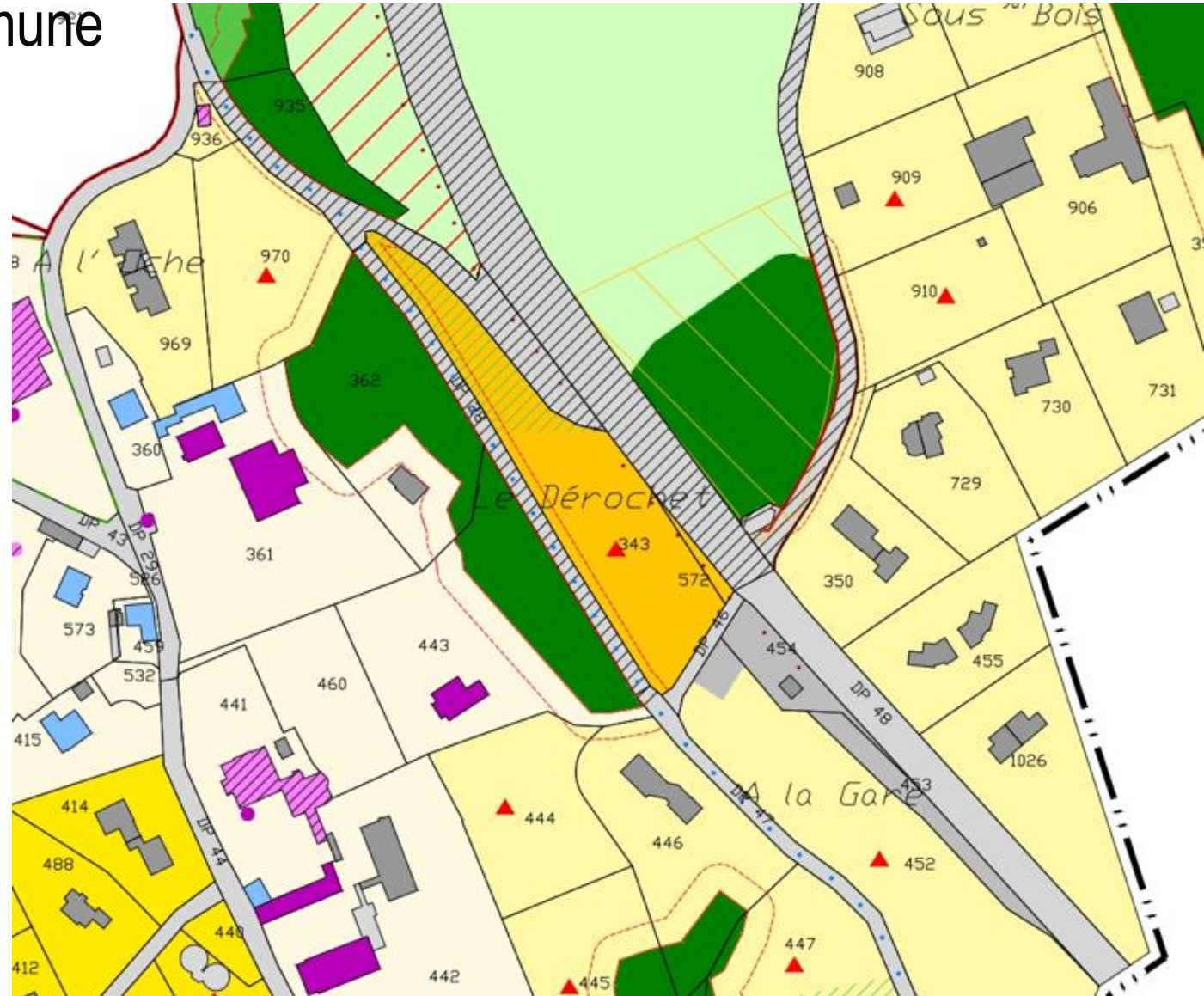
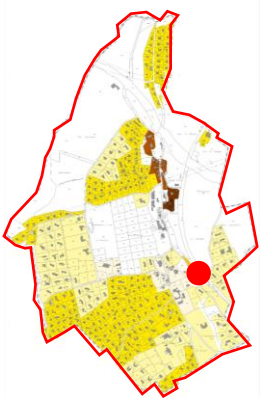
Secteur « stratégique » (selon le Canton) en proximité de gare

Propriété communale

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

IUS = 0.625

Programme imaginé: logements et infrastructures liées à la gare (places de stationnement)



STRATEGIE

Uniformisation et assouplissements des dispositions réglementaires

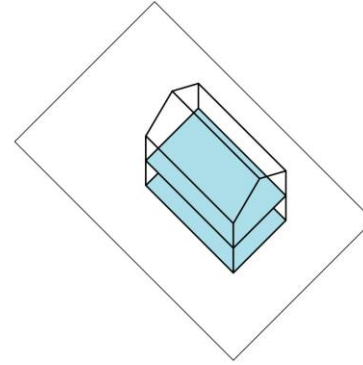
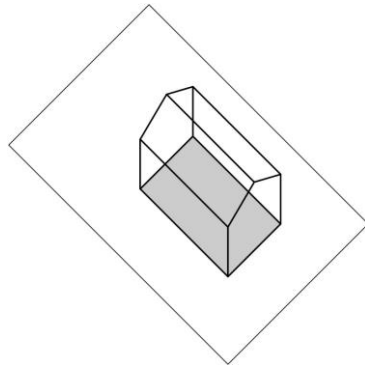
Exemple:

PGA (1984)

PACom (2026)

Coefficient d'occupation du sol (**COS**) = 0.1

Indice d'utilisation du sol (**IUS**) = 0.2



Densités maintenues :

- suppression de la surface parcellaire minimale
- suppression de la surface bâtie minimale
- suppression du nombre de niveaux (des hauteurs au faîte et à la corniche ou les gabarits existants font foi)
- adaptation des distances aux limites et des distances entre bâtiments

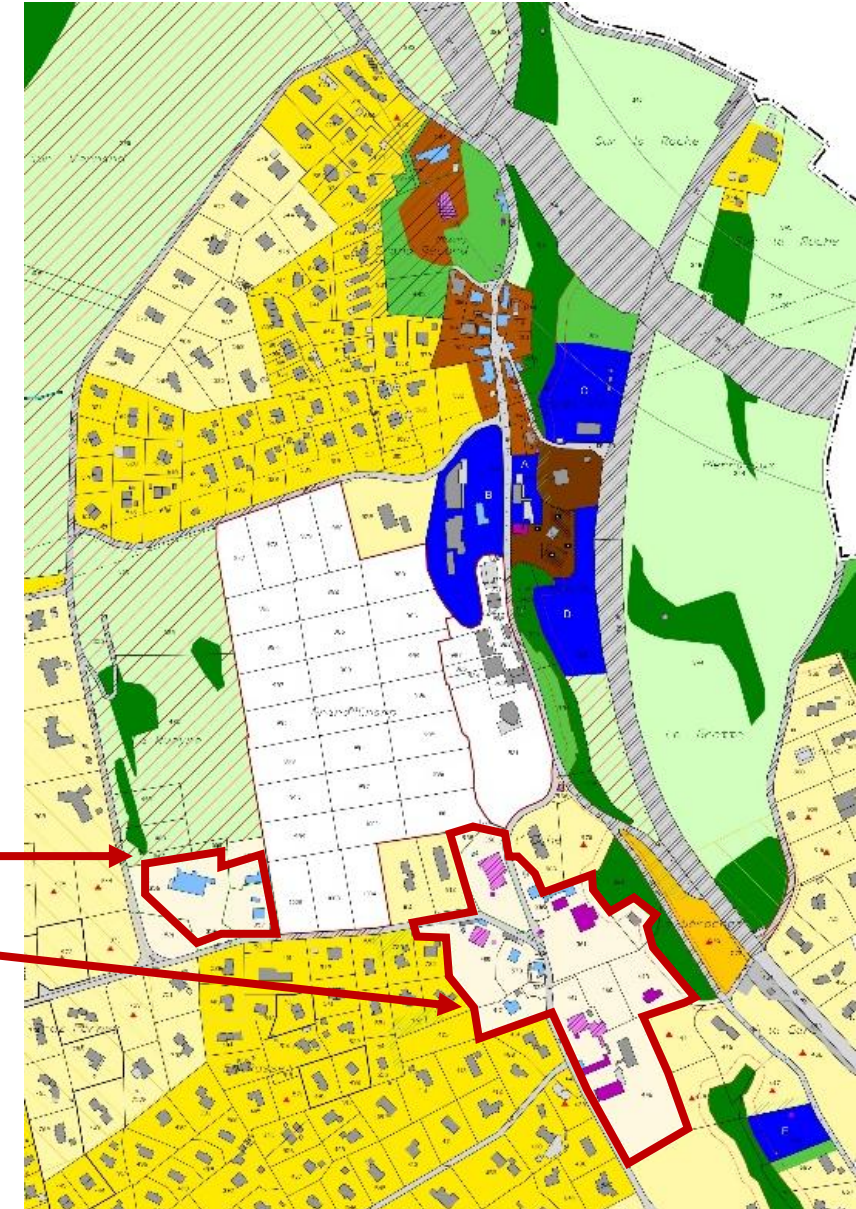
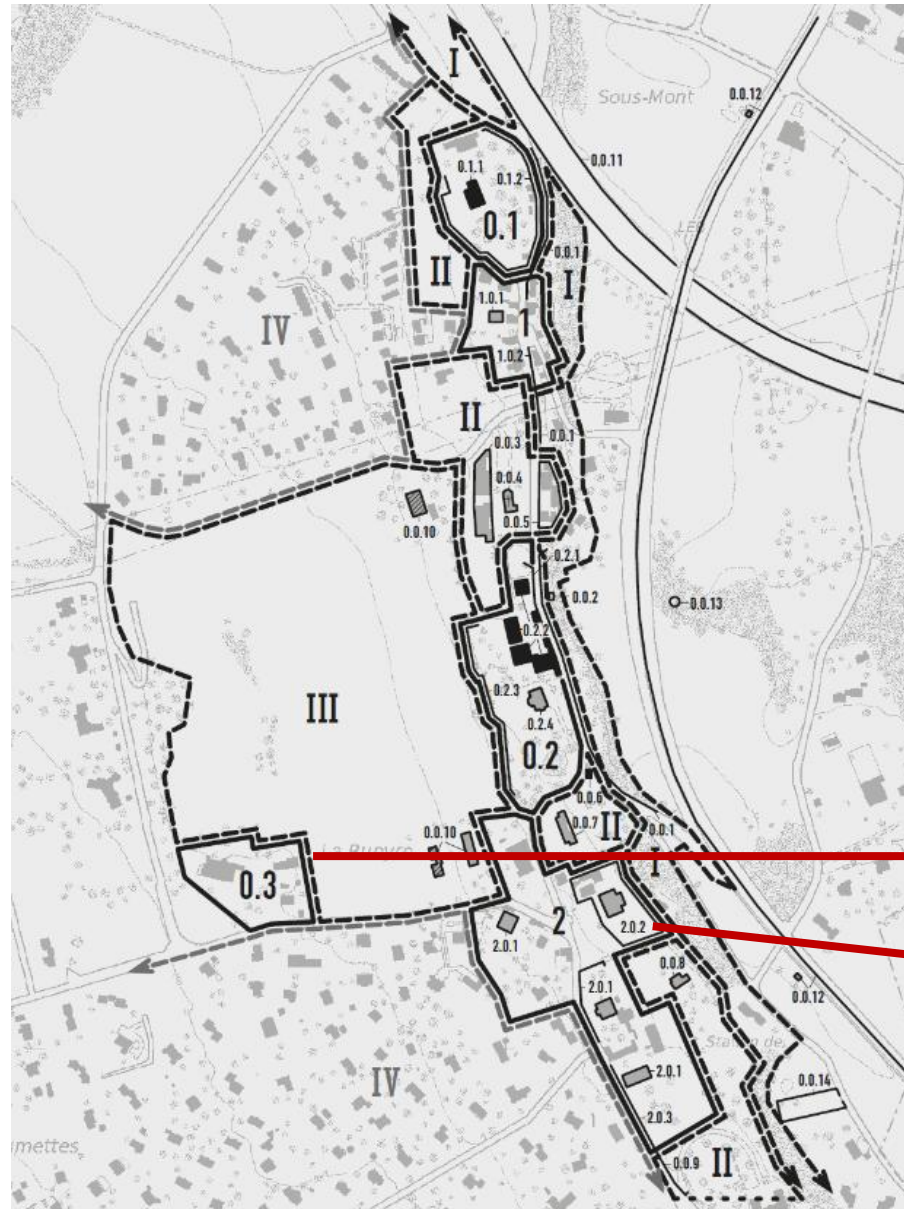
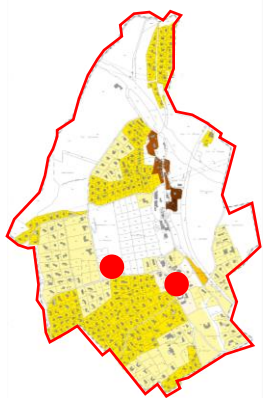
STRATEGIE ISOS

*Inventaire fédéral des sites construits
d'importance nationale à protéger en
Suisse (2019)*

Valorisation du patrimoine
bâti

Zone d'habitation de très
faible densité 15 LAT - C

Capacité constructible =
définie par les gabarits
existants



BILAN FINAL

Bilan **après** révision

En périmètre d'agglomération

Capacité d'accueil (capacité - besoins)

808 habitants
(supplémentaires théoriques)

*Bilan des réserves initial = **1'136 habitants***

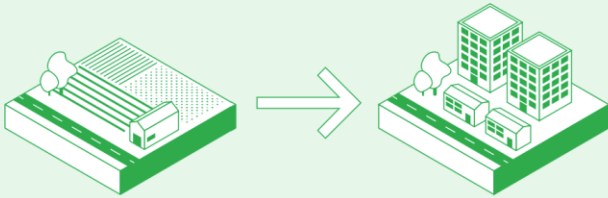
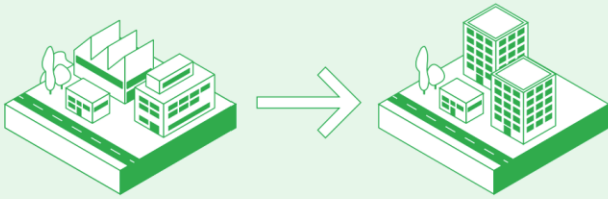
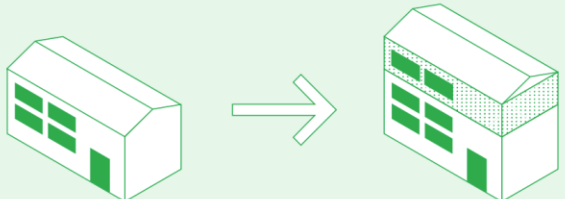
*Bilan des réserves final = **808 habitants***

TAXE SUR LA PLUS VALUE

Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

Article 5 – Compensation et indemnisation

^{1bis} Les avantages résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir dans le cadre de mesures d'aménagement sont compensés par une **taxe d'au moins 20 %**. La compensation est **exigible** lorsque le bien-fonds est **construit ou aliéné**.

1. CRÉATION D'UNE NOUVELLE ZONE À BÂTIR OU ZONE SPÉCIALE		PAR EXEMPLE Lors du classement d'une zone agricole en zone d'habitation
2. CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SOL		PAR EXEMPLE Lors du passage d'une zone d'activités en zone d'habitation
3. AUGMENTATION DES DROITS À BÂTIR SANS CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SOL		PAR EXEMPLE Droits à bâtir supplémentaires pour un nouvel étage ou un agrandissement

→ Pour autant que la mesure de planification **augmente** la valeur d'un bien-fonds **d'au moins CHF 20'000.-**

TAXE SUR LA PLUS VALUE

Procédure

1. La DGTL mandate un expert.
2. Les propriétaires concernés se voient notifier du projet de décision.
3. Le propriétaire peut faire valoir son droit d'être entendu et effectuer une contre expertise.
4. La DGTL adresse la décision aux propriétaires, ouvrant les droits de recours.
5. La décision entre en force.
6. La taxe est perçue ultérieurement.

→ Pour le détail consulter la brochure « *Taxe sur la plus-value foncière* » de l'Etat de Vaud.

2.2b. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR
ZONES D'UTILITE PUBLIQUE

BASE LEGALE

Que dit le Plan directeur cantonal (PDCn) ?

*D'après la mesure **B44 - Infrastructures publiques** :*

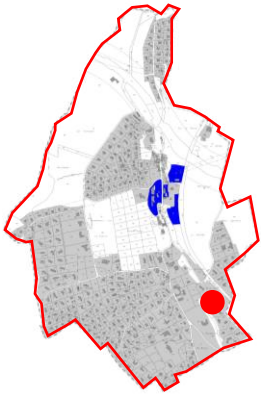
Il n'y a pas de dimensionnement en surface ou en nombre d'habitants mais...

→ Une nécessité de **justifier les besoins** dans un **horizon de 15 années** pour toute surface affectée en zone d'utilité publique, faute de quoi il s'agira de les dézoner.

MESURES DE PLANIFICATION

2. Création d'une nouvelle ZUP pour affectation particulière :

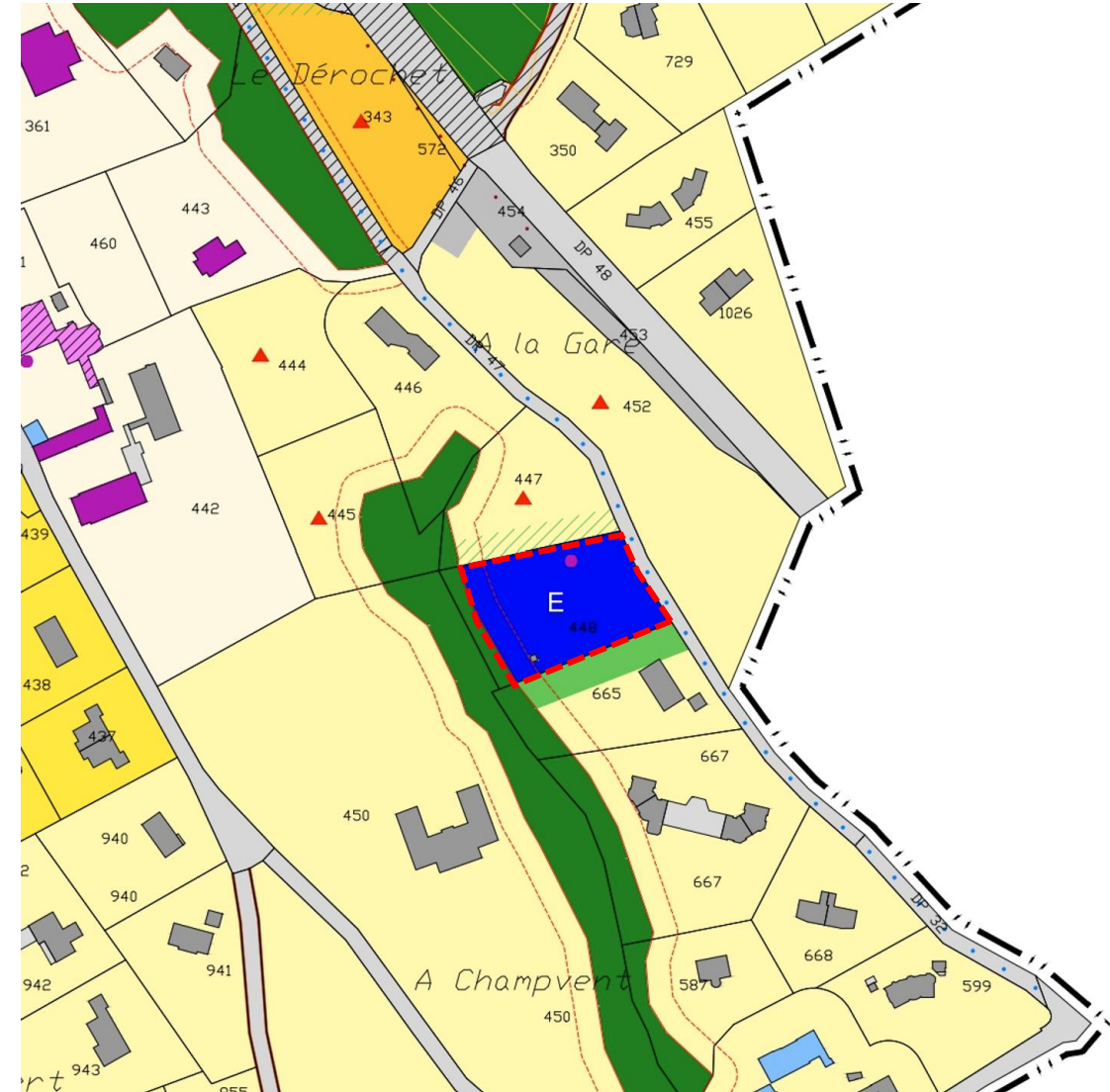
→ cimetière



PGA (1984)



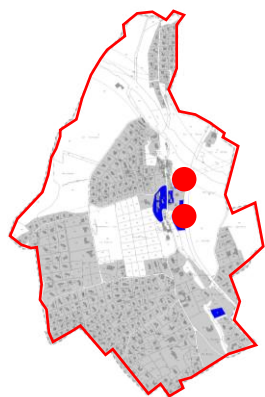
PACom (2026)



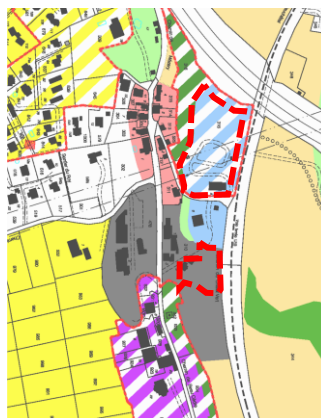
MESURES DE PLANIFICATION

3. Changement partiel de l'affectation des ZUP non compatibles avec la vision communale ou les remarques cantonales

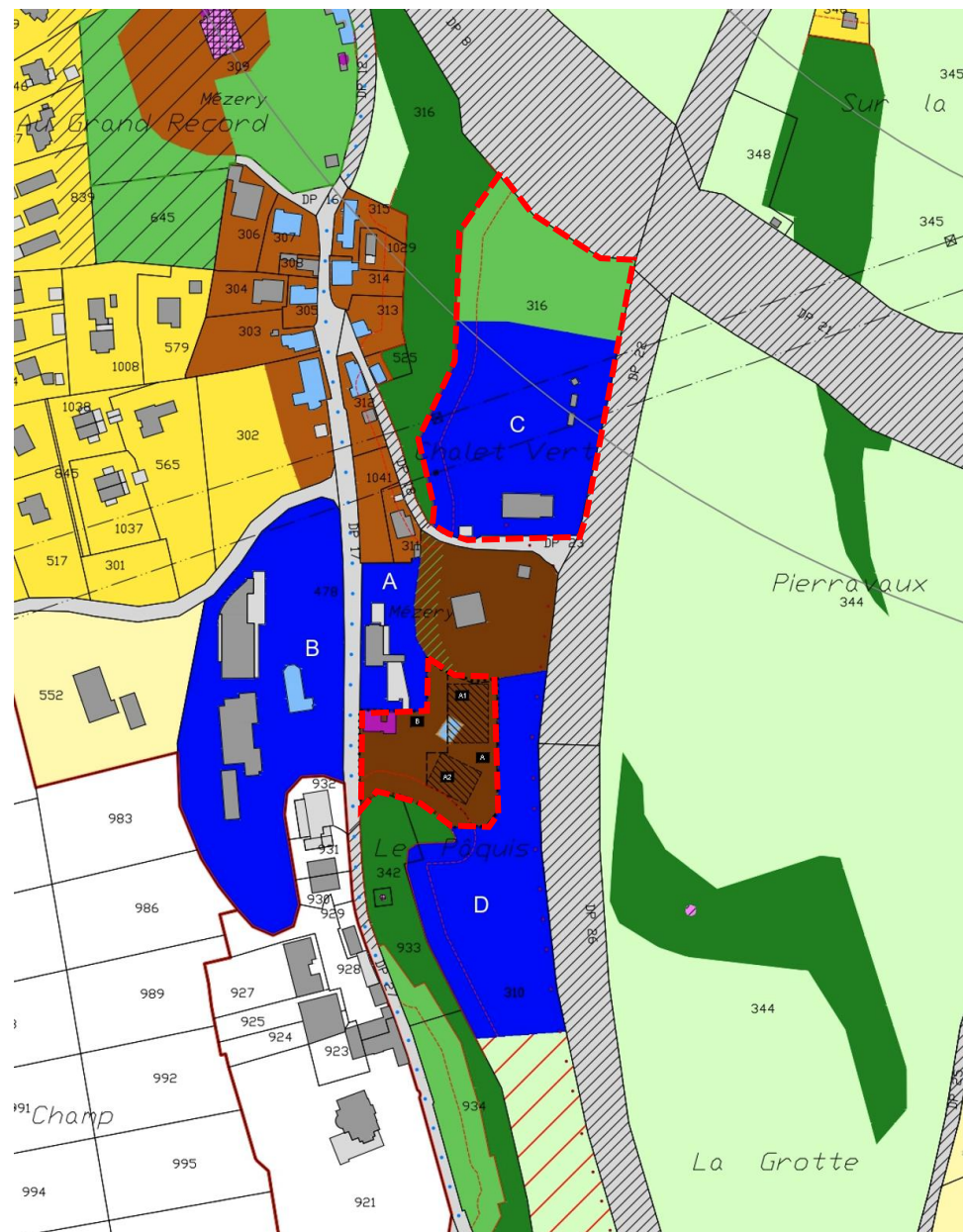
- Déchetterie (Secteur d'intérêt général PPA Chalet Vert) → Zone d'utilité publique C et zone de verdure)
- Le Pâquis (Zone de constructions d'utilité publique → Zone centrale)



PGA (1984)



PACom (2026)



STRATEGIE

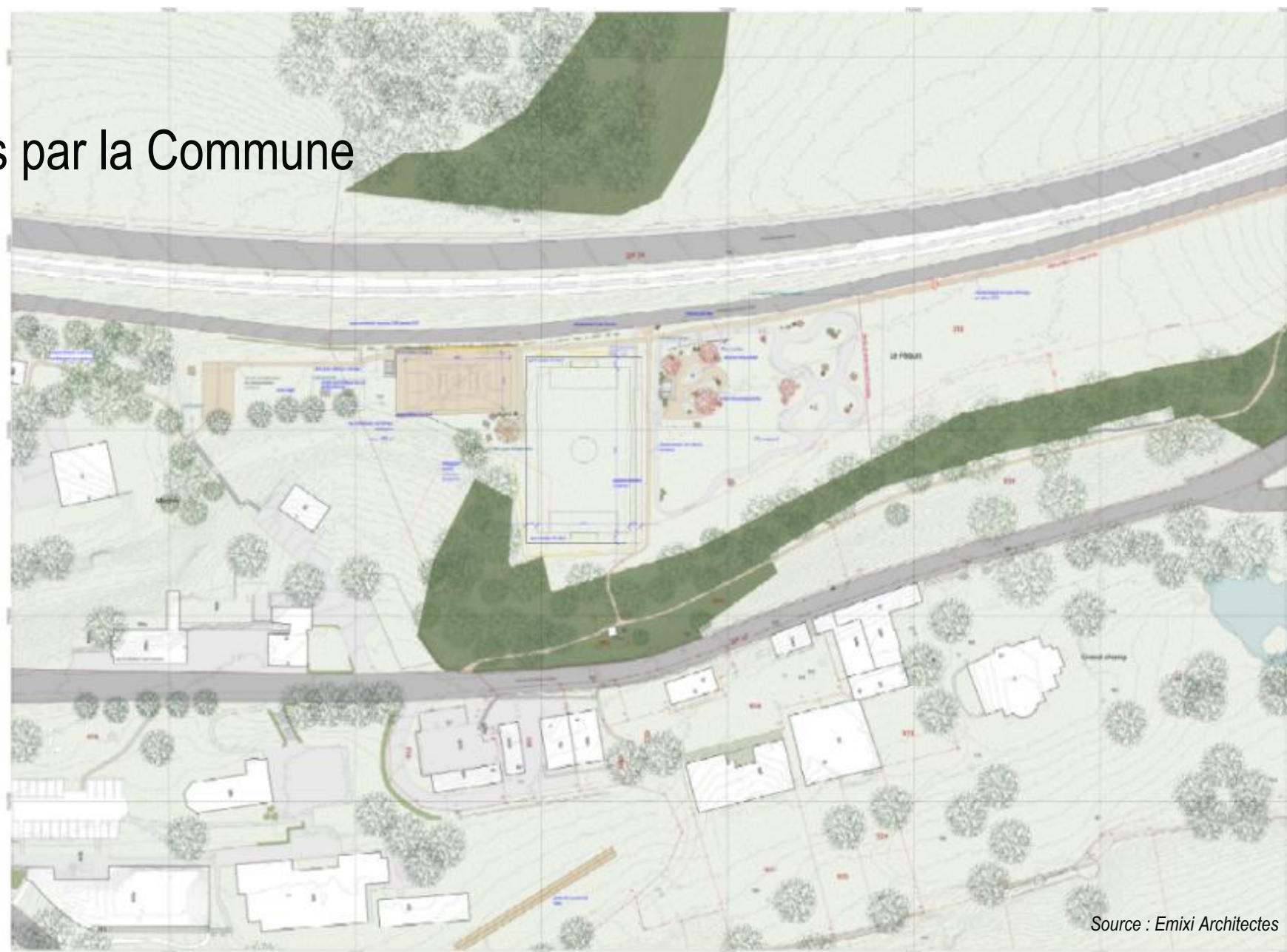
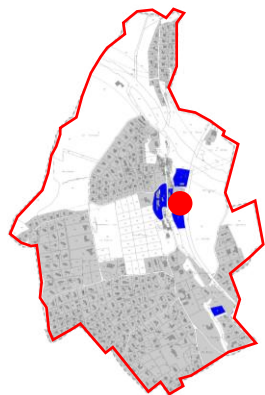
Développements portés par la Commune

Infrastructures sportives

Zone d'utilité publique 15 LAT-D

Programme: installations de sport, de détente et les aménagements liés

ISB: 0.1



STRATEGIE

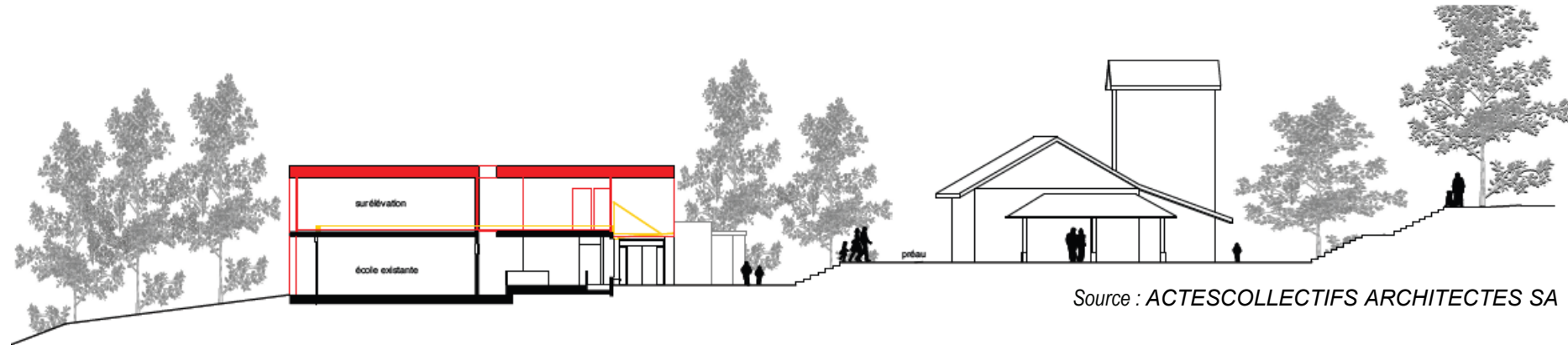
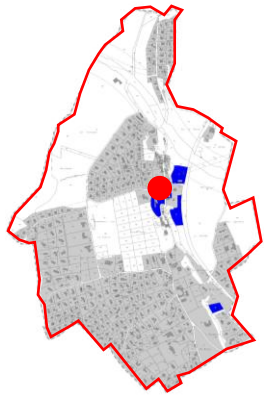
Développements portés par la Commune

Agrandissement du collège

Zone d'utilité publique 15 LAT-B

Programme: constructions scolaires ou assimilées

ISB: 0.25



2.2c. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR
AUTRES MESURES

FORETS

RELEVES DES LISIERES FORESTIERES

Motif

Obligation légale

Base légale

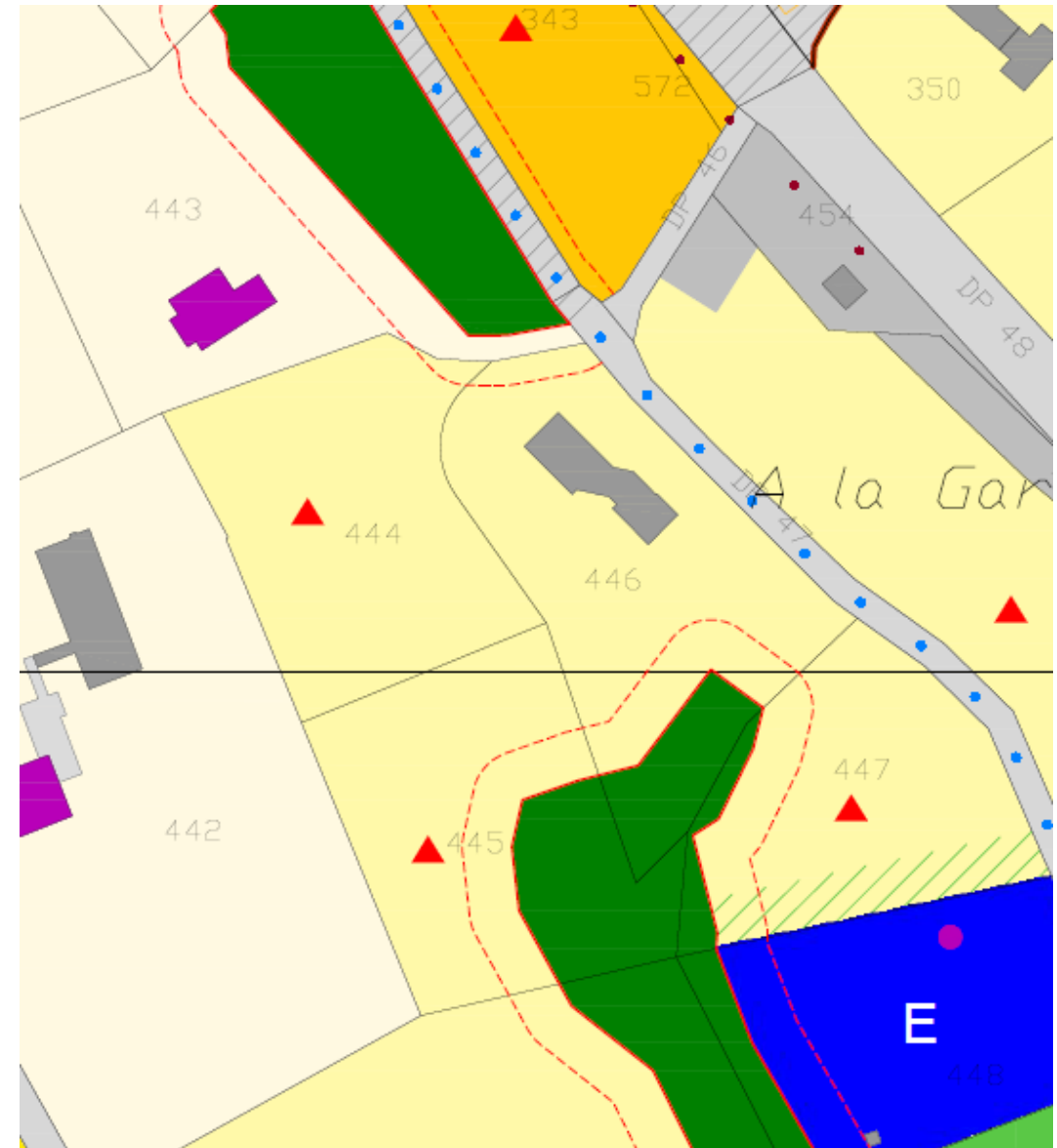
Loi fédérale sur les forêts (LFo), Loi cantonale forestière (LVLFo) et son règlement d'application (RLVLFo) et mesure E33 (PDCn)

Mesures

Relevé et constatation des lisières forestières en contact avec la zone à bâtir par l'inspecteur forestier

Effets

1. Hors zone à bâtir : lisières figurées à titre indicatif
2. En zone à bâtir : lisières définitives et légales, inconstructibilité des surfaces sur une bande de 10m à la lisière



Motif

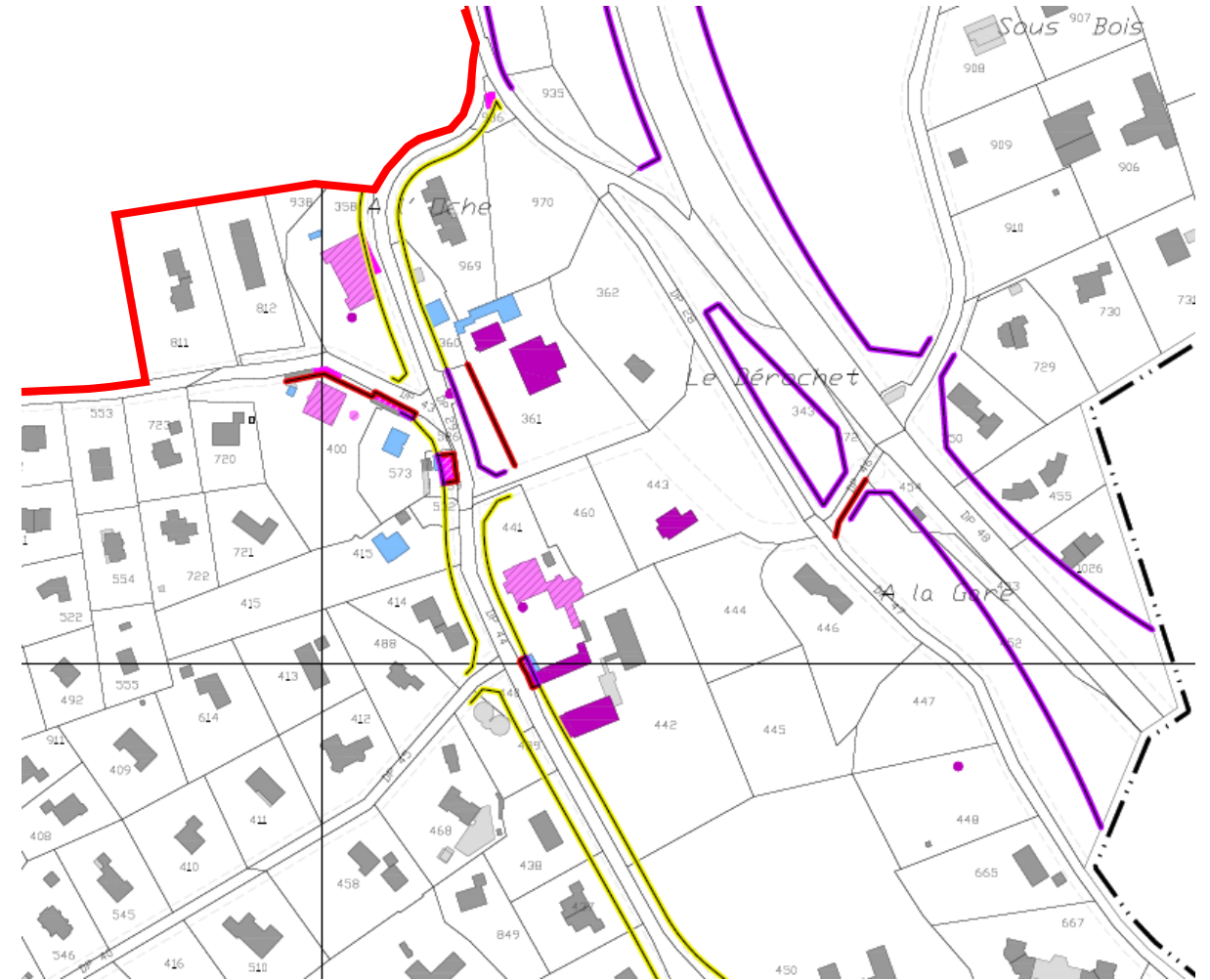
Mise à jour du plan fixant les limites de construction (des routes) en vue de favoriser la préservation d'un tissu bâti cohérent et de mettre en valeur «l'espace-rue» et ses enchaînements de façades et de «vides»

Mesures

1. Radiation de limites désuètes ou jugées inutiles (en violet)
2. Maintien des limites existantes faisant toujours sens (en jaune)
3. Création de nouvelles limites (en rouge)

Effets

Limitation de la constructibilité dans l'espace par des limites, des fronts ou des bandes d'implantation obligatoire



DANGERS NATURELS

SECTEURS TOUCHÉS PAR LE RUISSELLEMENT

Motif

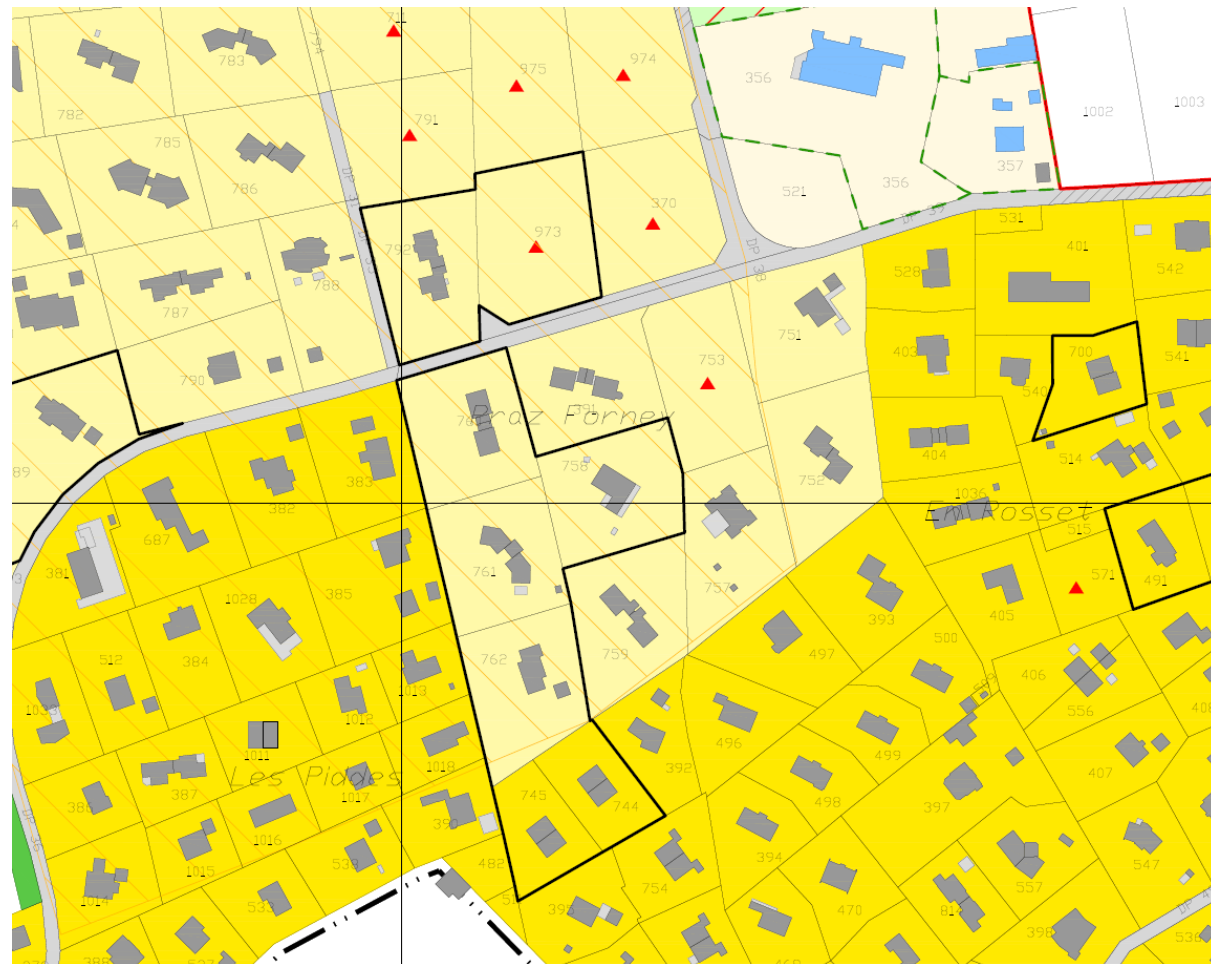
Identification des parcelles touchées par des risques de ruissellement, notamment en lien avec des événements de pluies intenses.

Mesures

Retranscription de l'étude sur le ruissellement dans le Plan, le règlement et le rapport selon les secteurs de restriction établis.

Effets

Conception de nouveaux projets et adaptation des aménagements existants compte tenu des dangers liés au ruissellement.

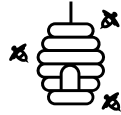


2.3 ACTUALISATION DU REGLEMENT

OBJECTIFS



Adapter le règlement aux législations supérieures, normes et standards de construction actuels.



Garantir la protection et le renforcement de la biodiversité, y compris dans le milieu bâti.



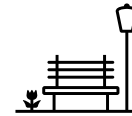
Protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti.



Permettre un développement efficient du tissu bâti sans en altérer les qualités.



Assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.



Renforcer les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale et villageoise.

STRUCTURE

1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

- Bases
- Champ d'application
- Autorisations (procédures)

2. DISPOSITIONS GENERALES

(principes,
définitions,...)

- Capacité constructible
- Implantation
- Hauteurs
- Architecture (volumétrie, toitures, esthétique,...)
- Aménagements extérieurs
- Equipements (accès, places de stationnement, raccordement, capteurs,...)
- Patrimoine et environnement

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Détail pour chaque zone (affectation, distances, hauteurs, particularités,...)

4. DISPOSITIONS FINALES

- Abrogations, entrée en vigueur

AUTRES MESURES – EXEMPLES NON-EXHAUSTIFS



Dangers naturels

Planification de secteurs de restriction liées au ruissellement



Patrimoine culturel

Instauration de mesures de protection vis-à-vis des sites et monuments les plus intéressants.



Image directrice

Développement orienté du cœur de localité.



Limites de construction

Maintien des limites de construction aux routes pour préserver le caractère villageois.



Lisières forestières

Relevé des lisières en contact avec les zones à bâtir et délimitation des bandes de 10m inconstructibles.

AUTRES MESURES – EXEMPLES NON-EXHAUSTIFS

Ont également été étudiés puis retranscrits dans le plan et le règlement :

- Le recensement architectural cantonal (bâtiments protégés), les régions archéologiques et les voies de communication historiques
- Les chemins de randonnée et de mobilité douce à préserver ou à créer (à titre indicatif)
- Coordinations effectuées avec le LEB, les tl et les CFF
- Etc.

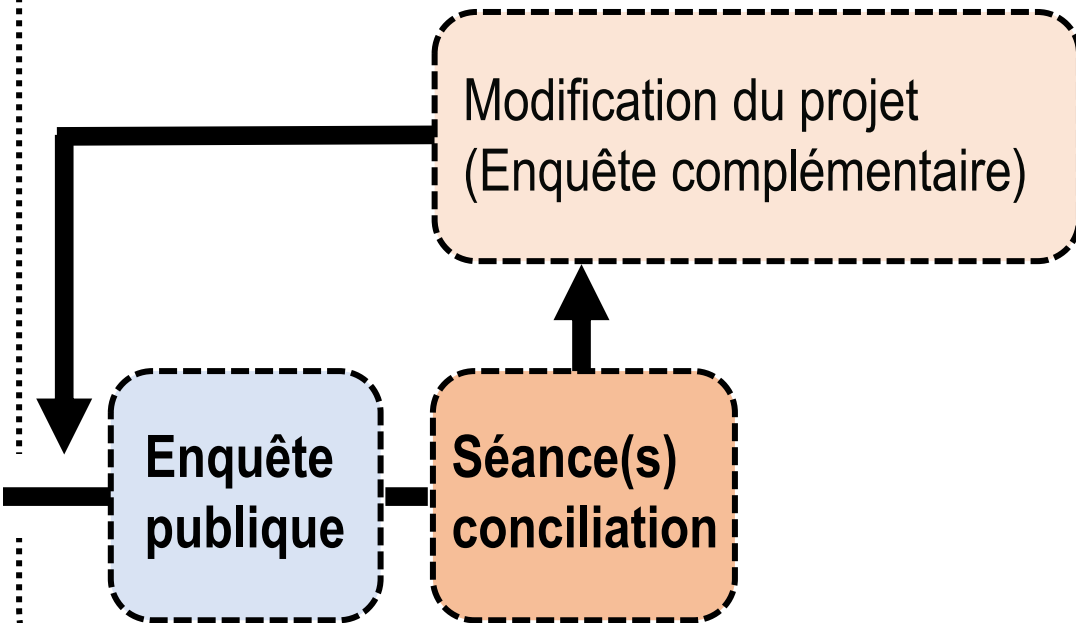
3. PROCEDURE

ASPECTS DE PROCEDURE

	PACom
Type et délai	Enquête publique
Délai	Du 31 janvier au 1^{er} mars 2026 (inclus)
Documents soumis	• Le plan d'affectation communal et son règlement • les plans des limites des constructions, de l'espace réservé aux eaux et des lisières forestières • L'abrogation des planifications antérieures (PGA, PQ,...)
Droit des tiers	Faire opposition / adresser une observation
Documents	Au greffe et sur le site internet de la commune

SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :



SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :

Modification du projet
(Enquête /consultation
complémentaire)

Enquête
publique

Séance(s)
conciliation

Préavis
Municipal

Décision
du Conseil

SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :

Modification du projet
(Enquête /consultation
complémentaire)

Enquête
publique

Séance(s)
conciliation

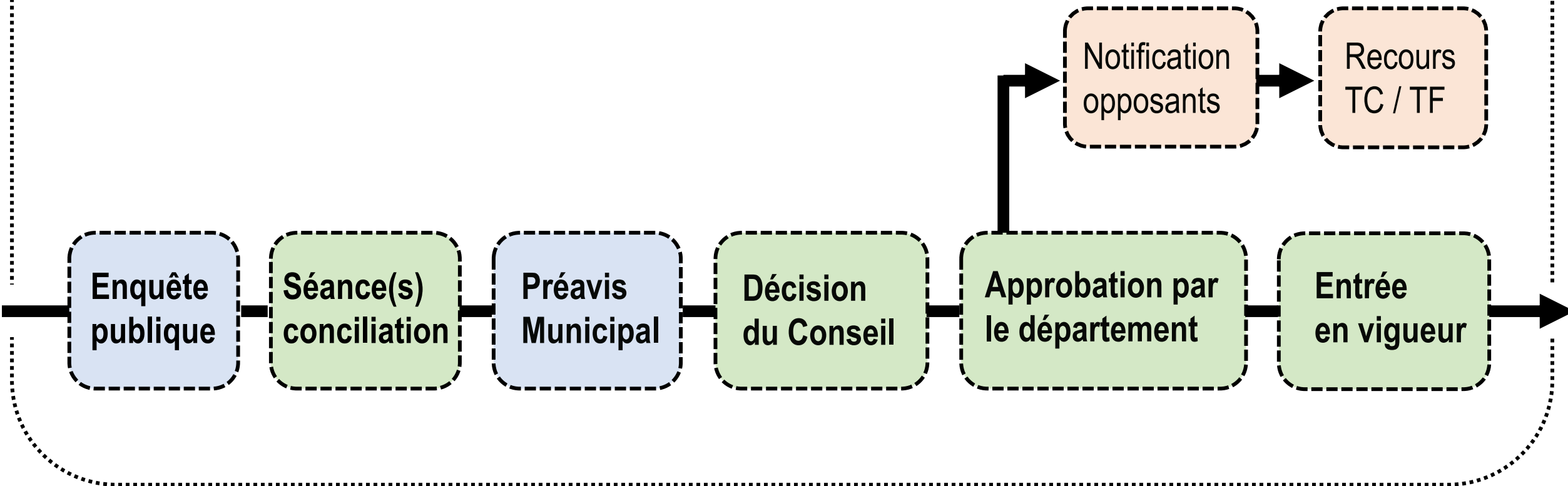
Préavis
Municipal

Décision
du Conseil

Approbation par
le département

SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

