



● ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

● ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26



● COMMUNE DE JOUXTENS-MÉZERY

● ADRESSE

Chemin de Beau-Cèdre 1

● OBJET

Révision du plan d'affectation communal
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

● PROCEDURE

Enquête publique

● 1202-46



●
Autorité

Commune de Jouxens-Mézery

●
Date

Le Vice-Syndic

Bernard Freemantle

La Secrétaire

Camille Bergmann

PERSONNES DE RÉFÉRENCE

Bernard Freemantle, Municipal de l'aménagement du territoire,
Commune de Jouxens-Mézery
021 634 38 46 / administration@jouxens-mezery.ch

ABA PARTENAIRES SA, Lausanne
021 721 26 26 / info@aba-partenaires.ch
Chargés de projet : Léo Vodoz, Julien Ehrbar, Juliane Pfaller

ABRÉVIATIONS

ARE	Office fédéral de l'aménagement du territoire
BHNS	Bus à haut niveau de service
CDAP	Cour de droit administratif et public
CFF	Chemins de fer fédéraux
COS	Coefficient d'occupation du sol
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LEB	Lausanne-Echallens-Bercher (compagnie de chemins de fer)
LVLFo	Loi fédérale sur les forêts
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves
NORMAT	Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OLEI	Ordonnance sur les lignes électriques
OPair	Ordonnance fédérale sur la protection de l'air
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
ORNI	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant
PAC	Plan d'affectation cantonal
PACom	Plan d'affectation communal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCom	Plan directeur communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
PSDC	Plan sectoriel des décharges contrôlées
RC	Route cantonale
RGATC	Règlement du plan général d'affectation
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
SDA	Surface d'assolement
SDNL	Schéma directeur du Nord lausannois
SDT	Service du développement du territoire
SIPAL	Service immeubles, patrimoine et logistique
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
TF	Tribunal fédéral
TP	Transports publics
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

TABLE DES MATIÈRES

0. Présentation du dossier.....	1
0.1. Origine et contexte de la procédure	1
0.2. Planifications de rang supérieur	1
0.3. Planifications communales	2
0.4. Chronologie	9
0.5. Bordereau des pieces.....	10
1. Recevabilité.....	12
1.1. Acteurs du projet	12
1.2. Information et concertation	12
1.3. Démarches liées.....	12
1.4. Disponibilité des terrains	13
1.5. Plus-value.....	14
2. Justification	16
2.1. Présentation du contexte communal	16
2.2. Périmètre du projet.....	18
2.3. Nécessité de légaliser et intentions de la Commune.....	18
2.4. zones d'habitation et mixtes	18
2.4.1 Bilan du dimensionnement avant révision.....	18
2.4.2 Territoire urbanisé	22
2.4.3 Mesures de planification	24
2.4.4 Etat après révision	33
2.5. Dimensionnement des zones à bâtir d'utilité publique	33
2.5.1 Etat avant révision.....	33
2.5.2 Mesures de planification	34
2.5.3 Etat après révision	35
2.6. Règlement du plan d'affectation.....	36
2.6.1 Adaptation de la dénomination des zones	36
2.6.2 Structure et règles générales du règlement	36
2.6.3 Dispositions particulières du règlement	37
2.6.4 Dispositions des plans spéciaux	43
3. Conformité	45
3.1. Généralités	45
3.1.1 Organisation spatiale	45

3.2.	Mobilité	46
3.2.1	Transports publics	46
3.2.2	Mobilité douce	47
3.3.	Préservation du patrimoine culturel	47
3.3.1	ISOS	47
3.3.2	IVS	56
3.3.3	Recensement architectural cantonal	56
3.3.4	Régions archéologiques	57
3.3.5	ICOMOS	58
3.4.	Préservation du patrimoine naturel	58
3.4.1	Inventaires fédéraux et cantonaux	58
3.4.2	Réseau écologique cantonal	59
3.4.3	Corridors à faune	60
3.5.	Protection de l'Homme et de l'environnement	61
3.5.1	Eaux souterraines	61
3.5.2	Espace réservé aux eaux	61
3.5.3	Dangers naturels	62
3.5.4	Sites pollués	63
3.5.5	Mines et carrières	63
3.5.6	Décharges et gravières	63
3.5.7	Rayonnement non ionisant	64
3.5.8	Qualité de l'air	64
3.5.9	Espace aérien	65
3.5.10	Economies d'énergie	65
4.	Conclusion	66
5.	Annexes	67
5.1.	Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir – état initial (P^0)	67
5.2.	Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir – état initial après correction (P^1)	68
5.3.	Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir – état intermédiaire après harmonisation (P^2)	69
5.4.	Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir – état final après révision (P^3)	70
5.5.	Plan de l'espace réservé aux eaux (ERE) à l'échelle 1 : 2'500 (janvier 2026)	71
5.6.	Etude sectorielle « Implantation d'un nouveau bâtiment à usage mixte » (août 2023, mise à jour en avril 2025)	72
5.7.	Etude de bruit routier selon art. 31 OPB – Construction d'un immeuble d'habitation et de locaux préscolaires / parascolaire à Jouxens-Mézery (décembre 2023)	73

5.8.	Etude d'intégration des dangers naturels d'inondation (ruissellement) dans le Plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Jouxens-Mézery (février 2024, mise à jour en décembre 2025) ainsi que lettre attestant la bonne collaboration entre urbaniste et ingénieur DN.....	74
5.9.	Etude participative autour de l'héritage et de l'avenir du centre du village – Diagnostic sensible et exploration du champ des possibles (mars 2022)	75
5.10.	Sondage sur les équipements sportifs de la zone de centre (2022)	76
5.11.	Stratégie de planification centre village (juillet 2023)	77
5.12.	Planification d'équipements sportifs et de confort (mars 2024).....	78
5.13.	Plan des limites des constructions des routes à l'échelle 1 :5'000 (janvier 2026).....	79
5.14.	Constatation de l'entrée en vigueur du PA A Grandchamp (février 2025)	80
5.15.	Préavis CFF sur le PACom (juin 2025)	81
5.16.	Préavis LEB sur le PACom (octobre 2025)	82
5.17.	Plans de constatation de la nature forestière à l'échelle 1 :1'000 (décembre 2025).....	83

0. PRÉSENTATION DU DOSSIER

0.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

L'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), a considérablement changé les conditions cadres de toutes planifications territoriales. Les objectifs de la LAT mentionnent par exemple la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT).

La 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018, a pour objectif d'adapter la répartition de la zone à bâtir selon les exigences de la LAT révisée, en localisant prioritairement le développement dans les « centres » équipés et bien desservis par les transports publics. Le PDCn précise la répartition de la croissance démographique à l'échelle cantonale, ainsi que la méthodologie pour atteindre les objectifs fixés lors de la révision de la LAT.

Dans ce contexte, la Municipalité a décidé de mandater ABA PARTENAIRES SA pour engager la révision de son plan d'affectation communal (PACom) et orienter son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

Parallèlement aux réflexions qui ont mené à la révision du PACom expliquée dans le présent rapport d'aménagement, la Commune a révisé son Plan directeur communal (ci-après PDCom). Celui-ci a été approuvé par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021.

0.2. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Cette révision respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (fédéral et cantonal).

Plan directeur cantonal (PDCn)

Le plan directeur cantonal (ci-après PDCn) répertorie la commune de Jouxens-Mézery dans le périmètre d'agglomération Lausanne-Morges (mesures B11 et R11).

Plan d'affectation cantonal (PAC)

Situé sur les territoires des communes de Lausanne, Crisser et Jouxens-Mézery, le plan d'affectation cantonal (ci-après PAC) n° 319 traitant du réaménagement du site de décharge contrôlée pour matériaux inertes de « Bois-d'en-bas » se superpose à l'aire forestière tout à l'ouest de la commune.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) constitue un outil évolutif doté d'une visée stratégique tant en matière de développement territorial que de coordination intercommunale. Le territoire communal, compris par cette planification directrice, est donc concerné par ses mesures.

En matière d'urbanisation, le PALM reprend l'exigence du PDCn de respecter une densité minimum de 125 habitants + emplois par hectare. Compte tenu du caractère de la commune, celle-ci est relativement épargnée par les mesures du PALM, notamment en raison de sa morphologie urbaine qui se prête difficilement à l'application de son programme.

Il faut également relever la présence de deux sites stratégiques de développement de l'agglomération lausannoise à proximité directe de la commune de Jouxens-Mézery : le site de *Romanel-Vernand-Cheseaux* (site C) et le site de la *Route de Cossonay* (site F).

Au niveau des politiques de transports, les mesures du PALM qui concernent la commune de Jouxens-Mézery sont les suivantes :

- L'augmentation à 15 minutes de la cadence du LEB ;
- Le développement d'une ligne de bus à haut niveau de service (ci-après BHNS), qui reliera Lutry à Crissier (actuellement lignes 18 et 9) le long de la Rue de Cossonay ;
- Le développement d'infrastructures de mobilité douce le long de la Route de Neuchâtel ;
- La création d'une nouvelle jonction autoroutière à la Blécherette et la réalisation d'un barreau routier sur la Route de la Sauge.

Ces mesures ont été largement prises en compte dans les réflexions relatives à la stratégie d'urbanisation mise en place dans le PDCom. L'amélioration des liaisons de mobilité douce sur la *Route de Neuchâtel* ainsi que l'augmentation de la cadence du LEB renforceront l'attractivité territoriale des secteurs de la commune qui se trouvent à proximité des haltes de transports publics.

Jouxens-Mézery est également concernée par le volet paysager du PALM. Une partie du territoire communal se situe en effet à l'intérieur du périmètre du projet de parc d'agglomération du « plateau de la Blécherette et de Romanel ». D'autres éléments de l'armature verte d'agglomération ainsi qu'un point de vue exceptionnel sont identifiés sur le territoire. Ils sont pris en compte dans la révision du PACom.

Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL)

Le Schéma directeur du Nord lausannois (ci-après SDNL) explicite plus précisément les lignes directrices du développement territorial pour les 11 communes qui le compose. Il précise les modalités de la mise en œuvre opérationnelle des projets à l'échelle intercommunale.

Jouxens-Mézery est principalement concernée par les mesures du chantier 4a volet B du SDNL, puisque celui-ci recouvre une partie de son territoire. Il identifie et propose l'aménagement du parc d'agglomération Espace Blécherette.

Les mesures de planification retenues dans la présente révision prennent en compte cet instrument d'aménagement d'ordre supérieur.

0.3. PLANIFICATIONS COMMUNALES

Plans d'affectation et règlements en vigueur

Le PGA en vigueur et le règlement y afférant ont été respectivement adoptés en 1984 et 1994. Depuis, le règlement a connu plusieurs modifications partielles. La grande majorité des terrains à bâtir y sont colloqués en zone villas (zones de villas I et II). Le centre historique de *Mézery* est colloqué en zone de village (zones de village I et II) et son prolongement vers le sud en zone de constructions d'utilité publique.

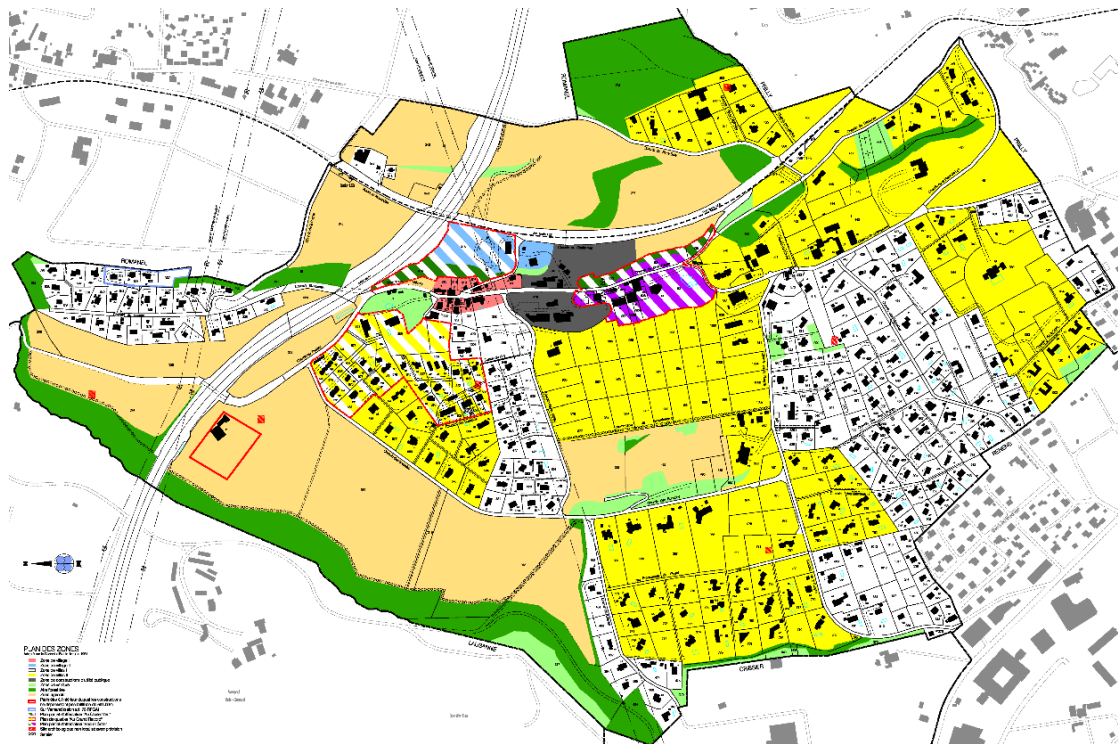
L'affectation du territoire communal est complétée par les trois plans spéciaux suivants :

- **Le PQ « Au Grand Record » (1986).** Ce PQ a pour origine non seulement la préservation du Château de Mézery, mais également l'urbanisation du secteur situé à l'ouest du château. Cette zone est la seule de la commune permettant, en l'espèce, la construction de villas en ordre contigu.
- **Le PPA « Au Chalet Vert » (2005).** Ce PPA a été réalisé avant tout pour la création de la déchetterie communale et n'a ainsi pas beaucoup d'impact sur la zone à bâtir résidentielle de la commune.

- **Le PPA « Beau-Cèdre » (2011).** Cet instrument concerne surtout la préservation de l'ensemble patrimonial composé d'une maison de Maître, de ses jardins et dépendances attenantes. L'objectif de ce PPA est la préservation du site.
- **Le PA « A Grandchamp » (2024),** approuvé le 10 novembre 2021 par le Département. La décision du TF du 24 juin 2024 confirme la mise en zone agricole protégée des parcelles concernées.

L'évaluation de l'état de ces plans spéciaux ainsi que de leur éventuel maintien, modification ou abrogation sera développée plus en détail au chapitre 2.6.4.

Extrait du PGA de Jouxens-Mézery et localisation des différents plans spéciaux



Source : BBHN SA

Le règlement des constructions actuellement en vigueur ne constitue plus un outil adapté pour gérer efficacement l'aménagement du territoire de la commune de Jouxens-Mézery. Le règlement en question se distingue en effet par sa grande complexité et sa difficulté d'application. De plus, les mesures d'utilisation du sol ainsi que les autres prescriptions de construction contenues dans ce document ne sont plus adaptées à la poursuite des objectifs de développement prévus pour une commune située au sein du périmètre compact d'agglomération.

Planifications directrices

La présente révision du PACom et son règlement y afférant tiennent compte du travail réalisé dans le cadre du Plan directeur communal (ci-après PDCom) approuvé par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021. Le PDCom est un plan d'intention servant de référence et offrant un instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 16 LATC). Dans ce sens, il se veut souple et modulable en fonction de l'évolution du contexte, de la situation économique, sociale ou encore technique. Le PDCom n'a pas de force contraignante pour les particuliers (art. 17 et 19 LATC).

Extrait du PDCom - Concept directeur - Urbanisation



Le PDCom vise à identifier les enjeux de la commune et de proposer des orientations sous forme d'objectifs et de mesures pour le développement du territoire communal. Sur la base d'un diagnostic territorial, les objectifs suivants ont été énoncés :

Urbanisme :

- Encourager le développement urbanistique de Jouxten-s-Mézery le long de la route de Neuchâtel et du LEB ;
- Préserver la valeur patrimoniale et la structure urbaine singulière du centre villageois ;
- Renforcer l'identité et l'attractivité du centre villageois ;
- Maintenir la qualité du cadre de vie des zones de faible densité.

Mobilité :

- Préserver les routes de localité du trafic de transit ;
- Encourager l'utilisation des transports publics ;
- Offrir un réseau de mobilité douce complet, attractif et sécurisé.

Environnement :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel ;
- Protéger la population contre les risques naturels et anthropiques ;
- Favoriser une utilisation durable des ressources.

Energie :

- Diminuer les besoins énergétiques liés au parc bâti ;
- Augmenter la part des énergies renouvelables locales dans l'approvisionnement du territoire.

Planifications stratégiques sectorielles

La commune a mené des études sectorielles pour approfondir sa vision du développement pour le centre de localité :

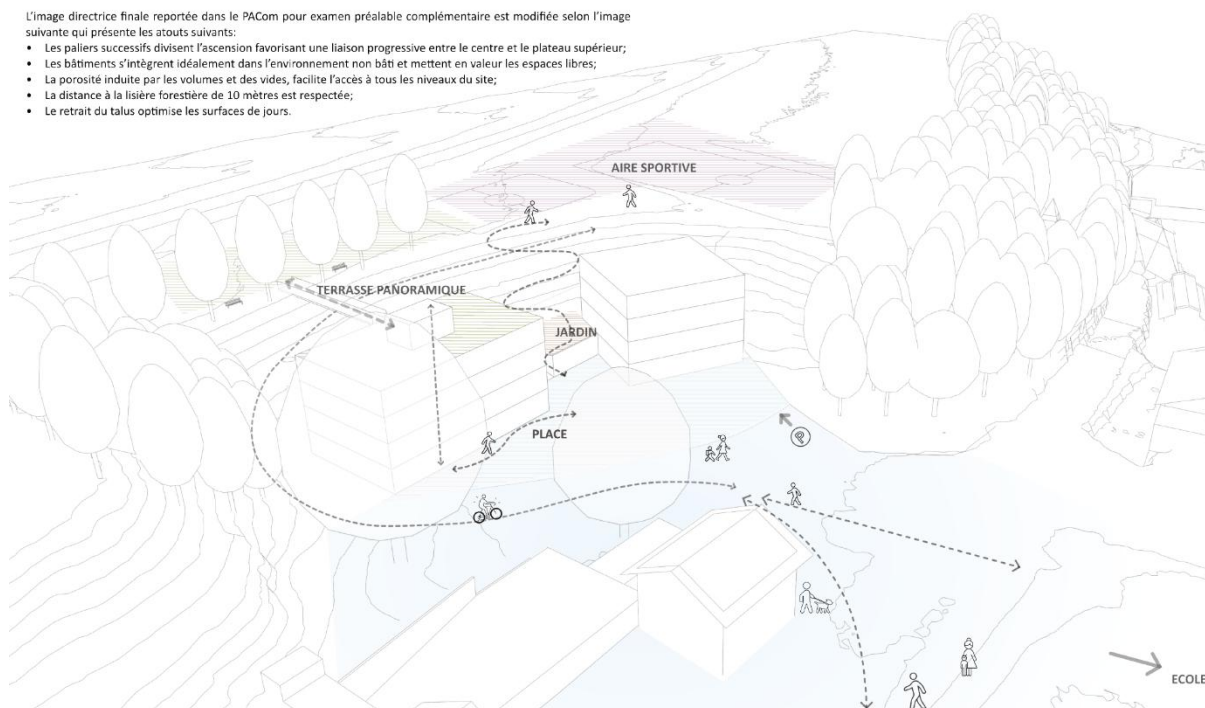
- 2023 : étude sectorielle « implantation d'un nouveau bâtiment à usage mixte » et étude d'intégration du Pâquis Nord. L'étude vise la définition d'un site propice à l'implantation d'un bâtiment à usage mixte puis propose diverses variantes d'implantation dudit bâtiment sur le site retenu.

Extrait du rapport – Etude d'intégration du bâtiment à usage mixte au Pâquis

5. - IMAGE DIRECTRICE ADAPTÉE

L'image directrice finale reportée dans le PACom pour examen préalable complémentaire est modifiée selon l'image suivante qui présente les atouts suivants:

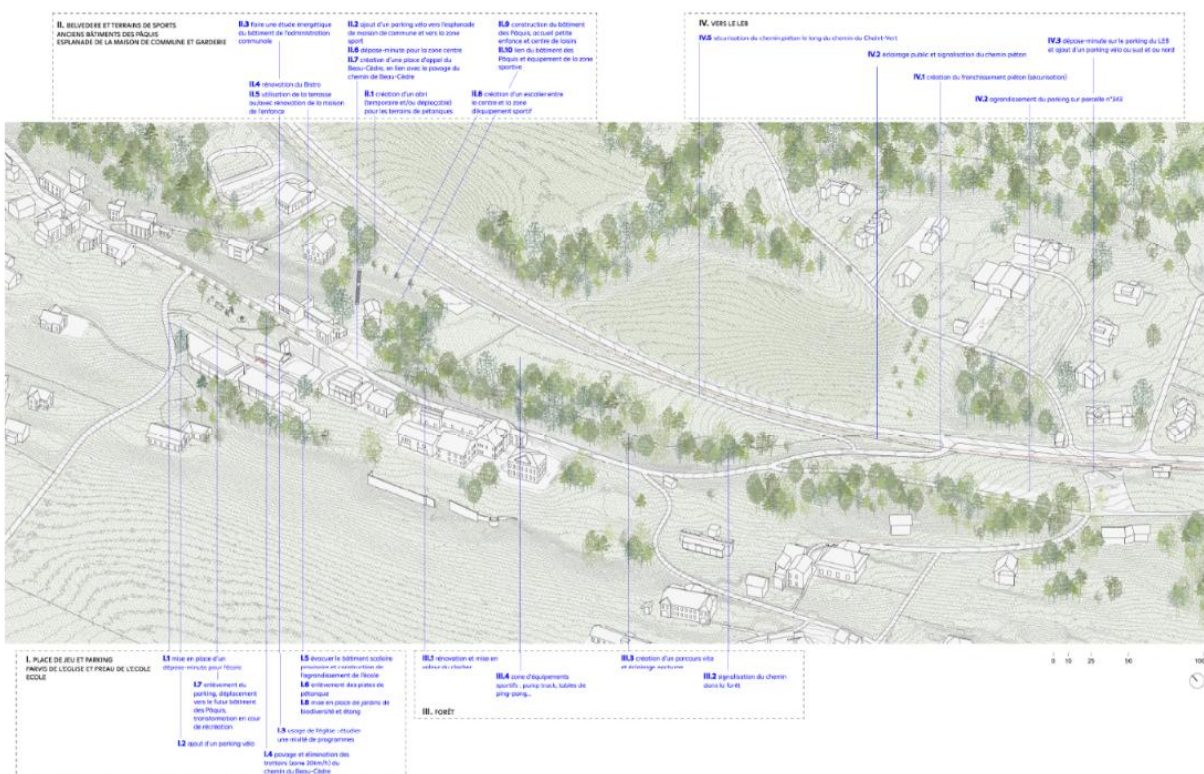
- Les paliers successifs divisent l'ascension favorisant une liaison progressive entre le centre et le plateau supérieur;
- Les bâtiments s'intègrent idéalement dans l'environnement non bâti et mettent en valeur les espaces libres;
- La porosité induite par les volumes et des vides, facilite l'accès à tous les niveaux du site;
- La distance à la lisière forestière de 10 mètres est respectée;
- Le retrait du talus optimise les surfaces de jours.



Source ABA Partenaires

- 2023 : stratégie de planification centre village : l'étude vise un établissement d'une vision d'ensemble avec des premiers essais en volumes et dimensions concrètes pour projeter la suite du développement du centre du village.

Projet « stratégie de planification centre village »



Source : Emixi Architectes

- 2024 : Planification d'équipements sportifs et de confort : l'étude détaille les étapes de planification des équipements sportifs, situés en aval de la ligne du LEB. Un plan détaillé accompagne l'étude.

Projet « planification d'équipements sportifs »



Source : Emixi Architectes

Intégration des planifications dans le projet de PACom

Dans le cadre des travaux de révision du PACom, la Commune oriente le développement du territoire communal en respect des planifications supérieures (LAT, PDCn, etc.) et en tenant compte de sa planification directrice (PDCom). Les objectifs sont résumés dans le tableau suivant :

Enjeux	Objectifs et mesures reportées dans le PACom
Se conformer aux objectifs et directives des planifications supérieures	<ul style="list-style-type: none">- Prévoir les surfaces à bâtir nécessaires au développement de l'habitat, des équipements et des activités pour les 15 prochaines années ;- Augmenter la compacité et la densité du tissu bâti ;- Coordonner l'urbanisation et les politiques de transport ;- Préserver les surfaces d'assolement.
Concrétiser la vision territoriale du PDCom	<ul style="list-style-type: none">- Préserver le secteur <i>Grandchamp</i> dans sa qualité de vide structurant ;- Diversifier le tissu bâti et socio-économique en encourageant une mixité formelle, fonctionnelle et sociale ;- Densifier judicieusement le tissu bâti de faible densité tout en préservant le caractère et l'identité du territoire local ;- Augmenter l'offre en logements collectifs ;- Dynamiser le centre de localité et densifier le réseau d'espaces publics dans ce dernier ;- Renforcer la qualité des espaces publics et des liaisons de mobilité douce ;- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.
Doter la commune d'un instrument souple et efficace	<ul style="list-style-type: none">- Redéfinir les droits à bâtir et les règles constructives des parcelles de manière à permettre une évolution du tissu bâti existant ;- Alléger le cadre réglementaire et faciliter son application ;- Abroger les plans spéciaux devenus désuets ;- Garantir l'esthétique et l'intégration des constructions dans leur contexte.

0.4. CHRONOLOGIE

2010	La Municipalité soumet au Canton un projet de révision sommaire du règlement du PGA. Cette révision est refusée, l'adoption préalable d'un PDCom étant demandée.
2012	La Commune confie à ABA PARTENAIRES SA les études préalables en vue de l'élaboration du PDCom et de la révision future du PACom. Des ateliers visant à identifier les enjeux de l'aménagement du territoire ont permis d'identifier deux grands principes validés par le Conseil Communal le 30 avril, la sauvegarde du secteur <i>A Grandchamp</i> , ainsi que celui d'urbanisation le long de la route de Neuchâtel sur le site de <i>Pierravaux – La Grotte</i> .
2013	La Municipalité décide de planifier une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC sur les zones à bâtir situées dans le secteur <i>Grandchamp</i> pour garantir que les lignes directrices retenues par le Conseil Communal restent réalisables.
2014	Compte tenu de l'évolution importante du cadre légal en matière d'aménagement du territoire, la Commune suspend la révision de son PACom et se concentre sur l'élaboration du PDCom, en adéquation avec les nouvelles bases légales en vigueur.
2019	En octobre 2019, le SDT transmet son préavis d'examen préalable sur le PDCom. La délimitation d'un secteur libre de toute construction sur le secteur <i>Grandchamp</i> n'est aucunement remise en question par les Services de l'Etat.
2020	Etant donné le temps nécessaire à l'achèvement du PDCom, puis à la reprise de la révision du PACom, la Municipalité décide de transmettre à la DGTL un dossier de dézonage sur le secteur <i>A Grandchamp</i> pour avis préliminaire.
2021	En mars 2021, la DGTL préavise favorablement la mise en zone agricole protégée du secteur <i>Grandchamp</i> transmis en décembre 2020 et décide d'établir un avis préliminaire valant examen préalable (au sens de l'art. 36 al. 3 LATC). Le 22 juin, le Conseil communal de Jouxens-Mézery adopte le plan d'affectation « <i>A Grandchamp</i> » et la DGTL approuve l'entrée en vigueur de ce plan d'affectation le 23 novembre.
2021	Le 10 novembre 2021, le Conseil d'Etat approuve l'entrée en vigueur du PDCom de Jouxens-Mézery avec une réserve sur le développement à long terme du secteur <i>Pierravaux – La Grotte</i> .
2021	Etant donné les changements légaux importants intervenus depuis le début de la révision du PACom en 2012, la Municipalité transmet son projet d'intention à la DGTL le 23 décembre.
2022	La DGTL transmet son avis préliminaire le 23 mars et recommande d'effectuer trois séances de coordinations avec la DGMR, la DGIP-MS et la DGTL. Ces séances, effectuées entre novembre 2022 et septembre 2023, ont permis de préciser les intentions de la Commune et d'adapter le PACom en fonction des demandes des services consultés.
2023	En mai 2023, le recours interjeté à la suite de la décision du DIT concernant l'approbation du plan d'affectation « <i>A Grandchamp</i> » est rejeté par la CDAP.
2024	Le résultat des études complémentaires nécessaires à la révision du PACom, notamment concernant le bruit routier et les dangers naturels, sont intégrés au dossier.

2024	En juin 2024, le recours concernant l'approbation du plan d'affectation « A <i>Grandchamp</i> » est rejeté par le Tribunal Fédéral. Ce plan d'affectation étant entré en vigueur, la surface concernée est exclue du PACom.
2025	Le 11 février 2025, la Municipalité de Jouxens-Mézery adopte le présent dossier de PACom et le transmet pour examen préalable auprès des Services de l'Etat.
2025	Le 22 août 2025, les Services de l'Etat rendent leur préavis sur le dossier. Ce préavis contient les demandes d'adaptation du projet de révision du PACom formulées par les Services cantonaux sollicités afin de rendre ce dernier conforme aux planifications et lois supérieurs.
2025	Une séance de coordination réunissant la DGTL, la DGIP et la Commune est tenue le 16 décembre afin de vérifier les adaptations à mener concernant le patrimoine. Ces éléments sont retranscrits dans le présent rapport.
2026	La Municipalité valide le PACom dans sa séance du 20 janvier 2026. Le dossier est ensuite présenté à la Commission d'urbanisme, puis à la population lors d'une information publique le 10 février. L'enquête publique du PACom se déroule du 31 janvier au 1er mars 2026. Il suivra ensuite la procédure prévue par la LATC.

0.5. BORDEREAU DES PIECES

Le présent dossier contient :

- Le plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 : 2'500 ;
- Le règlement du plan d'affectation communal (RPACom) ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Le plan d'affectation et le règlement sont les seuls documents liants du dossier pour les autorités et les tiers. Ils feront l'objet d'une mise à l'enquête publique publiée dans la feuille officielle.

Le rapport 47 OAT vise à expliciter les réflexions et les mesures d'aménagement retenues lors de la présente révision. Ce document est non liant et ne peut donc pas être sujet à opposition.

Le présent rapport est accompagné des annexes suivantes :

- Les rapports de synthèse générés via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir et corrigés par ABA PARTENAIRES SA (annexe 5.1 : état initial, annexe 5.2 : état initial après correction, annexe 5.3 : état intermédiaire, annexe 5.4 : état final) ;
- Le plan de l'espace réservé aux eaux (ERE) à l'échelle 1 : 2'500 (janvier 2026) (annexe 5.5);
- Etude sectorielle « implantation d'un nouveau bâtiment à usage mixte » (août 2023, mise à jour en avril 2025) (annexe 5.6) ;
- Etude de bruit routier selon art. 31 OPB – Construction d'un immeuble d'habitation et de locaux préscolaire / parascolaire à Jouxens-Mézery (décembre 2023) (annexe 5.7) ;
- Etude d'intégration des dangers naturels d'inondation (ruissellement) dans le Plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Jouxens-Mézery (février 2024, mise à jour en décembre 2025) ainsi que la lettre attestant la bonne collaboration entre l'urbaniste et l'ingénieur dangers naturels (annexe 5.8) ;
- Etude participative autour de l'héritage et de l'avenir du centre du village – Diagnostic sensible et exploration du champ des possibles (mars 2022) (annexe 5.9) ;
- Sondage sur les équipements sportifs de la zone de centre (2022) (annexe 5.10) ;

- Stratégie de planification centre village (juillet 2023) (annexe 5.11) ;
- Planification d'équipements sportifs et de confort (mars 2024) (annexe 5.12) ;
- Le plan des limites des constructions des routes à l'échelle 1 :5'000 (janvier 2026) (annexe 5.13) ;
- La constatation de l'entrée en vigueur du PA A Grandchamp (février 2025) (annexe 5.14) ;
- Le préavis CFF sur le plan d'affectation Communal Jouxens-Mézery (juin 2025) (annexe 5.15) ;
- Le préavis LEB sur le plan d'affectation Communal Jouxens-Mézery (octobre 2025) (annexe 5.16) ;
- Les plans de constatation de la nature forestière à l'échelle 1 :1'000 (décembre 2025) (annexe 5.17).

1. RECEVABILITÉ

1.1. ACTEURS DU PROJET

Conformément à l'art. 34 al. 1 LATC, le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Jouxten-Mézery.

Le PACom est élaboré par le bureau d'architecture et d'urbanisme ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 3 LATC.

La révision du PACom est également le fruit d'un important travail de coordination et de consultation avec la commission d'urbanisme de Jouxten-Mézery. Des ateliers de travail ont eu lieu entre ABA PARTENAIRES SA et la commission d'urbanisme afin de préciser les mesures adaptées aux mesures communales.

L'étude d'intégration des dangers naturels dans le PACom a été réalisée par le bureau Hydrique SA. Le bureau Prona Romandie SA s'est chargé de l'étude de bruit. Le report des conclusions de ces études dans les différents documents du dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT) ont fait l'objet d'une coordination.

La délimitation de la lisière forestière a été réalisée par le bureau BBHN SA et l'inspecteur forestier à la fin de l'année 2025.

Finalement, la base cadastrale ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT 2 sont respectivement fournis et contrôlés par le bureau d'études BBHN SA ingénieurs géomètre.

1.2. INFORMATION ET CONCERTATION

En application de l'article 2 LATC, la population a été informée de la volonté de la Municipalité de réviser le PACom. En complément, des démarches participatives et autres moyens de consultation ont été mobilisés par la Commune.

Un sondage au sujet des équipements sportifs dans la future zone centrale a été réalisé afin de permettre à toute personne de s'exprimer sur les besoins et souhaits en la matière.

Sur la base de la fiche sectorielle « Centre de localité » issue du PDCom, des ateliers participatifs ont été mis sur pied. Les citoyens de la commune, les associations locales ainsi que les élèves de l'école de Jouxten-Mézery ont été invités à identifier les forces et les souhaits de développement pour le centre.

La Commission d'urbanisme a été informée du présent projet au stade de l'examen préalable et préalablement à la mise à l'enquête publique du PACom.

Au surplus, une séance de présentation publique des mesures d'aménagement retenues dans le cadre de la présente révision du PACom sera organisée conjointement à la mise à l'enquête publique du dossier.

1.3. DÉMARCHES LIÉES

La révision du plan d'affectation communal a été l'occasion d'entreprendre certaines démarches et d'établir un état des planifications connexes. Les résultats de ces coordinations sont reportés sur le PACom, ainsi que dans le règlement du plan d'affectation le cas échéant. Les résultats de cet examen sont les suivants :

Etat de l'équipement

Selon l'aperçu de l'état de l'équipement de la commune, l'entier du périmètre du PACom est équipé. Aucun besoin supplémentaire en équipement n'est nécessaire.

Distribution et évacuation des eaux

La commune dispose d'un plan général d'évacuation des eaux (PGEE) datant de 2012.

La planification de nouvelles zones à bâtir n'étant pas prévues dans le cadre de la révision du PACom, PGEE sera mis à jour ultérieurement. Pour rappel, la réinfiltration des eaux claires comme moyen d'évacuation préférentiel des eaux claires est préconisée dans la mesure du possible, puis la rétention et enfin l'évacuation simple dans les eaux superficielles, conformément à l'art. 7 LEaux et l'art. 12 LPDP. La commune est régie par le plan directeur de la distribution d'eau (PDDE) de la Ville de Lausanne, géré par l'entité communale lausannoise eauservice.

Dangers naturels

Un rapport d'étude sur les dangers naturels présents sur le territoire communal a été réalisé par le bureau Hydrique sur demande de la DGE au stade de l'examen préliminaire du présent dossier. Les résultats de l'étude sont intégrés au plan ainsi qu'au règlement du PACom. L'étude est annexée au présent rapport et reprise de manière synthétique dans le chapitre 3.5.3.

Lisières forestières

Les constatations de la nature forestière ont été mises à jour en juillet 2025 et finalisées en fin d'année 2025 et intégrées au PACom.

Limites constructibles

La commune dispose de plusieurs plans des limites des constructions, principalement pour le centre de localité, approuvés à des époques différentes.

La préservation et/ou le remaniement des limites des constructions pour les sites compris dans l'ISOS A, au centre de localité, répondent aux enjeux de maintien du patrimoine bâti qui ont été relevés dans le cadre du PDCom. De fait, le plan indique la surface sur laquelle les bâtiments peuvent être transformés, subir certaines modifications ou reconstructions à la condition de respecter le caractère architectural de la localité. Les nouvelles limites des constructions liées au projet d'élargissement des voies du LEB sont reportées sur le plan. Les parcelles touchées sont les suivantes : 310, 316, 343, DP8, DP21, DP22, DP23, DP26, DP27.

Un plan qui reporte les limites des constructions accompagne le présent dossier. Les anciennes limites sont abrogées.

1.4. DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

En application de l'art. 15a LAT, les Cantons et les Communes prennent les mesures nécessaires pour que leurs zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, ce qui signifie notamment que les zones à bâtir doivent être mobilisées d'ici à l'horizon de planification.

Entré en vigueur au 1^{er} septembre 2018, l'article 52 LATC introduit des mesures « favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ». En particulier, l'art. 30 RLAT requiert de fixer un délai d'obligation de construire dans le règlement du plan d'affectation communal.

En accord avec la législation fédérale et cantonale pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir, la Commune de Jouxens-Mézery a mis en place des dispositions réglementaires qui prévoient un délai de construction de 12 ans au-delà duquel des sanctions, sous la forme de mesures fiscales,

s'appliquent, conformément à l'article 52 LATC. Ces dispositions sont détaillées à l'article 1.5 du RPACom.

Les parcelles qui sont libres de construction et qui ne sont pas constructibles d'après les dispositions du RPACom ne sont pas concernées par cette mesure. En revanche, certaines parcelles en zone à bâtir comportent uniquement une construction de minime importance et sont donc considérées comme parcelles partiellement bâties selon la fiche d'application en la matière. Elles sont donc aussi visées par la mesure de disponibilité.

Conformément aux directives cantonales en la matière, les parcelles visées spécifiquement par cette mesure sont identifiées sur le plan du PACom. Il s'agit des parcelles suivantes : 343, 370, 428, 439, 444, 445, 447, 451, 452, 472, 487, 570, 571, 673, 711, 753, 774, 791, 909, 910, 946, 948, 949, 951, 952, 953, 970, 973, 974, 975, 1019 et 1044.

Les parcelles libres de construction en zone à bâtir ne détenant pas de symbole de disponibilité des terrains sont soit localisées à proximité des lignes à haute tension et sont dès lors inconstructibles (voir OLEI), soit elles sont colloquées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-C, qui précise que les gabarits de cette zone sont définis par les volumes existants (art. 17.2 RPACom).

1.5. PLUS-VALUE

La présente révision du PACom implique plusieurs changements d'affectation et réhausse d'indices de constructibilité. De ce fait, de nombreuses parcelles sont susceptibles d'être soumises à une taxation sur la plus-value, telle que le prévoit l'art. 64 LATC. En effet, conformément à l'art. 64a et b LATC, un classement en zone à bâtir, un changement d'affectation ou une modification des prescriptions ayant une influence sur les possibilités de bâtir peuvent constituer un « avantage majeur » duquel découlerait une augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds (plus-value).

L'application ou l'exemption de la taxation sur la plus-value sera déterminée par la DGTL, sur la base d'une expertise externe. Le détail des parcelles concernées par ce point est répertorié dans le tableau ci-dessous :

Parcelle	Surface concernée (m²)	Affectation antérieure	Affectation nouvelle
303	906	Zone de villas I	Zone centrale 15 LAT – B
304	499	Zone de villas I	Zone centrale 15 LAT – B
310	4'164	Zone de constructions d'utilité publique	Zone centrale 15 LAT – A
337	378	Aire forestière	Zone de verdure 15 LAT
339	202	Aire forestière	Zone de verdure 15 LAT
343	3'910	Zone de villas II	Zone d'habitation de faible densité
374	65	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B
461	445	Aire forestière	Zone de verdure 15 LAT
466	865	Aire forestière	Zone de verdure 15 LAT
709	282	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B
710	144	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B
779	201	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B

Parcelle	Surface concernée (m ²)	Affectation antérieure	Affectation nouvelle
784	297	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B
789	323	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B
793	48	Aire forestière	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B

En complément, de nombreuses parcelles voient leur capacité constructible maximale augmenter de manière très légère (augmentation d'IUS de maximum 0.02 à des fins d'harmonisation). Cette légère hausse n'est que très limitée et ne correspond pas à une plus-value. Pour cette raison, elles ne sont pas inscrites dans le tableau ci-dessus. De plus, certaines parcelles sont touchées par une modification d'affectation des zones de verdure en aire de jardin qui se superpose à la zone d'habitation. La zone de verdure étant comptabilisée comme surface constructible dans la précédente planification, cette modification n'influe pas sur la capacité constructible des parcelles concernées.

2. JUSTIFICATION

2.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Jouxens-Mézery se situe dans le district de Lausanne, elle est intégrée dans le périmètre de centre cantonal. Cependant, la structure du tissu bâti de Jouxens-Mézery possède des caractéristiques singulières qui ne correspondent pas à sa localisation géographique dans l'agglomération lausannoise, ni aux secteurs qui l'entourent, voués à d'importants développements urbanistiques à court et moyen termes. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs confirmé que :

« La commune de Jouxens-Mézery fait figure d'exception parmi les communes du PALM en raison de sa morphologie urbaine (habitat individuel), de la très faible densité humaine (seulement 10 habitants/ha) et d'un taux d'activité inférieur à celui des communes limitrophes. » (ATF 1C_288/2023)

Historiquement composée de deux localités, la commune s'est développée de manière différenciée par rapport aux grands développements entrepris dans la région lausannoise à partir du milieu du XX^{ème} siècle. Plutôt que les immeubles locatifs qui structurent le tissu urbain des communes limitrophes, le territoire communal de Jouxens-Mézery est constitué principalement de maisons individuelles. Le Tribunal fédéral souligne :

« Actuellement, la commune forme un îlot de verdure et de prospérité au sein de l'agglomération lausannoise où travaille la majorité de sa population » (ATF 1C_288/2023)

Ce paramètre est devenu, au fil des années, un élément identitaire fort et revêt une importante influence sur la composition de la population et le développement de la vie locale.

Sur le plan démographique, la commune de Jouxens-Mézery a connu un fort développement résidentiel entre 1980 et 1990 avant de fléchir progressivement dans les années 1990 ainsi que dans la première décennie des années 2000. Plus récemment, la population communale est passée de 1'358 habitants en 2012 à 1'468 habitants à fin 2022.

En 2022, le parc locatif de la commune est composé de 66% de villas individuelles, soit l'un des taux les plus élevés du canton de Vaud, lui-même figurant parmi les cantons où le taux de maisons individuelles est le plus bas (18% contre 21% au niveau de la Suisse). Par ailleurs, les logements de 4 pièces et plus représentent 80% du parc de logement communal, contre seulement 45% à l'échelle du canton.

Le nombre d'emplois sur le territoire est extrêmement faible mais connaît une récente augmentation. En 2011, la commune comptabilisait un total de 119 postes de travail, soit moins d'un emploi pour 10 habitants, tandis qu'en 2021, 175 postes de travail étaient à signaler. Les entreprises présentes sont principalement en rapport avec les activités du bâtiment. Cette situation se traduit au niveau de l'affectation du sol, puisqu'aucun de ses terrains n'est colloqué en zone artisanale ou industrielle (zones d'activités économiques).



Source ABA PARTENAIRES SA

2.2. PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le présent PACom couvre la totalité du territoire communal à l'exception des périmètres de plan d'affectation légalisés mentionnés en plan, soit la « zone de décharge » du *Bois d'en Bas*, située à l'ouest, le périmètre régi par le PPA « Beau-Cèdre » ainsi que le PA « *A Grandchamp* ».

2.3. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER ET INTENTIONS DE LA COMMUNE

Compte tenu de la situation et de l'ancienneté de certaines planifications en vigueur, la présente procédure de révision est l'occasion de traiter plusieurs enjeux de la planification communale. Celle-ci vise notamment à :

1. Effectuer le bilan des besoins et des réserves de zones à bâtir résidentielles conformément aux exigences du PDCn ;
2. Intégrer les exigences de la LATC révisée au 1^{er} septembre 2018, notamment la transcription des dangers naturels, la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value ;
3. Adapter les zones d'affectation en accord avec la directive cantonale NORMAT 2, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020 ;
4. Abroger les plans spéciaux qui peuvent l'être (après pesée des intérêts) dans une logique de simplification en tenant compte des particularités locales ;
5. Faire correspondre au mieux l'affectation à l'utilisation réelle du sol ;
6. Favoriser la préservation des qualités patrimoniales et naturelles du territoire, notamment à travers le respect de la fiche ISOS ;
7. Revoir et actualiser les dispositions du règlement de la police des constructions.

2.4. ZONES D'HABITATION ET MIXTES

2.4.1 Bilan du dimensionnement avant révision

L'évaluation des besoins en zone à bâtir et des capacités d'accueil restantes est une étape clé de la procédure de révision d'un PACom. Elle permet d'évaluer le dimensionnement de la zone à bâtir à l'horizon de la planification, soit 15 ans. Un redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation s'impose lorsque celle-ci apparaît surdimensionnée (art. 15 al. 2 LAT) au sens de la mesure A11 du PDCn.

Comme indiqué dans la mesure R11 du PDCn, l'ensemble de la zone à bâtir de Jouxens-Mézery est située à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. Cette localisation donne pour objectif de développement général d'atteindre des densités humaines égales à au moins 125 habitants + emplois par hectare, ce qui représente un indice de densité de 0.625. Cette densité peut ensuite « être adaptée aux conditions locales pour autant que les efforts de densification restent significatifs ». Aucune mesure visant à redimensionner (à la baisse) sa zone à bâtir d'habitation n'est donc imposée à la Commune.

Pour faire un suivi et justifier l'évolution des réserves selon le projet suivi par la Commune et soutenu par le Canton, plusieurs tableaux seront présentés tout au long du chapitre. Ceux-ci récapitulent l'état des réserves par phases : la phase P⁰ étant le bilan initial des réserves basé sur la méthode de calcul automatique du Canton, la phase P¹ étant le bilan initial après corrections des erreurs ou des imprécisions, la phase P² étant le bilan intermédiaire après intégration des nouvelles dispositions réglementaires (en matière de constructibilité), et finalement la phase P³ étant le bilan final après

révision, soit après prise en compte des mesures de planification entreprises par la Commune (déclassements, changements d'affectation, etc.).

Données de base	En centre
A. Taux de croissance annuel accordé par la mesure A11	(Fait partie du périmètre compact : enveloppe globale du potentiel d'accueil pour le périmètre du PALM)
B. Nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification (2015-2036)	21 années
C. Possibilité de développement totale (A*B)	(Enveloppe globale définie dans le cadre du PALM)
D. Population au 31 décembre 2015	1405
E. Besoins en logements d'utilité publique	0 hab.
F. Population au moment du bilan (31 décembre 2020)	1410 hab.

Le calcul des réserves en zones d'habitation et mixte est effectué au moyen du guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir mis à disposition par le canton pour toutes les communes vaudoises. Cette méthode de détermination automatique des réserves (MADR) comprend :

1. **Les réserves** : parcelles non ou partiellement bâties, pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments. Les réserves sont comptabilisées à 100% dans le calcul.
2. **Les potentiels de densification** : parcelles ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais dont la surface de plancher déterminante (ci-après SPd) autorisée n'a pas été entièrement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers dans le calcul.

La capacité d'accueil totale des zones à bâtir d'habitation de la commune s'obtient donc en calculant la différence entre la SPd maximale autorisée par le règlement, à laquelle est soustraite la SPd déjà réalisée. La capacité d'accueil en nombre d'habitants s'obtient en considérant une moyenne de 50m² de SPd par habitant. Sur la base de ces éléments, la capacité d'accueil obtenue initialement est la suivante, compte tenu du fait que le secteur « *A Grandchamp* » est encore considéré comme zone à bâtir à ce stade :

Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir (réserves) + potentiel de densification des autres parcelles

Capacités d'accueil	En centre
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	1042 hab.
2. Accroissement population (2020 : moment du bilan - 2015 : date de référence)	+5 hab.
3. Potentiel de densification des autres parcelles	89 hab.

	En centre
P ⁰ : Bilan initial (selon MADR)	1'136 hab.

Il convient de souligner que la capacité constructible existante sur le territoire communal est fortement dépendante des indices réglementaires reportés dans le guichet cantonal. Dès lors, le bilan de dimensionnement a fait l'objet de plusieurs adaptations préliminaires qui se déclinent comme suit :

1. Une lecture attentive des divers règlements en vigueur a mis en évidence des divergences entre les indices reportés dans le guichet cantonal et ceux fixés dans les règlements (ou calculés par équivalence) ;
2. Des adaptations ponctuelles ont été apportées sur certaines parcelles. Par exemple, le potentiel constructible a été diminué, voire supprimé, dans le cas de parcelles abritant une construction protégée ou jouissant d'une piscine en maçonnerie de plus de 40m² ;
3. Etant donné la décision du TF validant la mise en zone agricole protégée des parcelles n° 977 à 1004 comprise, suppression des droits à bâtir pour les parcelles situées dans le PA « A Grandchamp ».

Ces adaptations sont conformes aux directives cantonales en la matière et modifient le bilan de la manière suivante :

	En centre
P ⁰ : Bilan initial (selon MADR)	1'136 hab.
P¹ : Bilan intermédiaire (après correction)	857hab.

Dans un second temps, le bilan a été adapté en fonction des nouveaux indices fixés dans le règlement révisé du PACom. Cette phase intermédiaire (P¹) est aussi le résultat de l'harmonisation des zones et des planifications en vigueur (changements d'affectation). Le tableau ci-dessous illustre la méthodologie retenue pour effectuer ce travail de remaniement des affectations. Il précise les indices pour chacune des zones résidentielles de la commune, avant et après révision.

Tableau récapitulatif du travail d'harmonisation (avant et après révision)

Avant révision					Après révision	
Type	Zones selon anciennes planifications	Indices selon anciens règlements	IUS selon guichet cantonal	IUS moyen calculé	Zones selon PACom révisé	IUS projeté
PGA	Zone de village I	Non fixé	0.50	0.44	Zone centrale 15 LAT - B	-
	Zone de village II	Non fixé	0.50	0.23	Zone centrale 15 LAT - A	0.625
	Zone de villas I	villas A selon COS et niveaux: $0.1 * 2 = \sim 0.2$ (IUS) villas B selon COS et niveaux: $0.083 * 2.6 = \sim 0.22$ (IUS)	0.15 - 0.25	0.20	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A	0.20
	Zone de villas II	villas A selon COS et niveaux: $0.066 * 1.6 = \sim 0.11$ (IUS) villas B selon COS et niveaux: $0.05 * 2.6 = \sim 0.13$ (IUS) villas C selon COS et niveaux: $0.133 * 1 = \sim 0.13$ (IUS)	0.15 - 0.25	0.17	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	0.15
PQ Grand - Record	Zone d'habitation groupée et individuelle	selon SB et niveaux: $0.1 * 2 = \sim 0.2$ (IUS)	0.11	0.23	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C	-
PPA Beau - Cèdre	Zone d'habitation de faible densité et d'activités tertiaires et artisanales	selon SPd secteur: $= \sim 0.3$ (IUS)	0.25	0.47	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	0.625
					Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A	0.20
					Selon PPA Maintenu	

A l'exception de la zone centrale 15 LAT – A et de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT, les nouveaux IUS fixés ont tous été calqués sur les indices fixés dans les anciens règlements (COS/SB et nombre de niveaux réalisables). Pour la zone centrale 15 LAT-B et la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-C, le maintien des gabarits des bâtiments a été privilégié à l'IUS afin de maintenir une cohérence du bâti et du site, s'agissant de périmètres ISOS et de bâtiments figurant dans le recensement architectural.

De manière plus détaillée :

- La zone de village II devient la zone centrale 15 LAT – A, avec un indice de 0.625, fixé de telle sorte à se conformer à la fiche A11 du PDCn en matière de densité attendue dans les périmètres de centres d'agglomération.
- La zone de village I devient la zone centrale 15 LAT – B, sans indice, mais en maintenant les volumes des bâtiments existants (en l'absence de quelconque indice fixé dans le règlement du PGA).
- La zone de villas I (et sa distinction « villas A » et « villas B ») devient la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A, avec un IUS de 0.2 qui correspond à la fois à l'équivalent calculé selon le COS et le nombre de niveaux fixés dans le règlement en vigueur et à l'IUS moyen de ce qui est construit aujourd'hui.
- La zone de villas II (et sa distinction « villas A », « villas B » et « villas C ») est répartie entre :

- La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B avec un indice de 0.15 ;
 - La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-C avec des gabarits définis par les volumes existants, afin de conserver le caractère verdoyant et la valeur patrimoniale des bâtiments qui s'y trouvent dans ce périmètre ISOS. Il s'agit principalement de bâtiments situés le long de la route de Champvent ainsi qu'au croisement des chemins de la *Rueyre* et des *Boracles* ;
 - la zone d'habitation de faible densité 15 LAT. Le nouvel IUS permet un développement du secteur stratégique situé à proximité de la gare de Jouxten-Mézery.
- La zone d'habitation groupée et individuelle du PQ « Au Grand Record » est également colloquée dans la nouvelle zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A. Comme pour la zone de villas I du PGA, l'IUS de 0.2 correspond aussi à l'existant (construit comme permis par le règlement).
 - La zone d'habitation de faible densité et d'activités tertiaires et artisanales est inchangée pour les raisons évoquées au chapitre 2.6.4 au sujet du maintien en vigueur du PPA « Beau-Cèdre ».

Après introduction du nouveau règlement et remaniement des zones, le bilan intermédiaire est modifié comme suit :

	En centre
P ⁰ : Bilan initial (selon MADR)	1'136 hab.
P ¹ : Bilan intermédiaire (après correction)	857 hab.
P² : Bilan intermédiaire (après harmonisation)	735 hab.

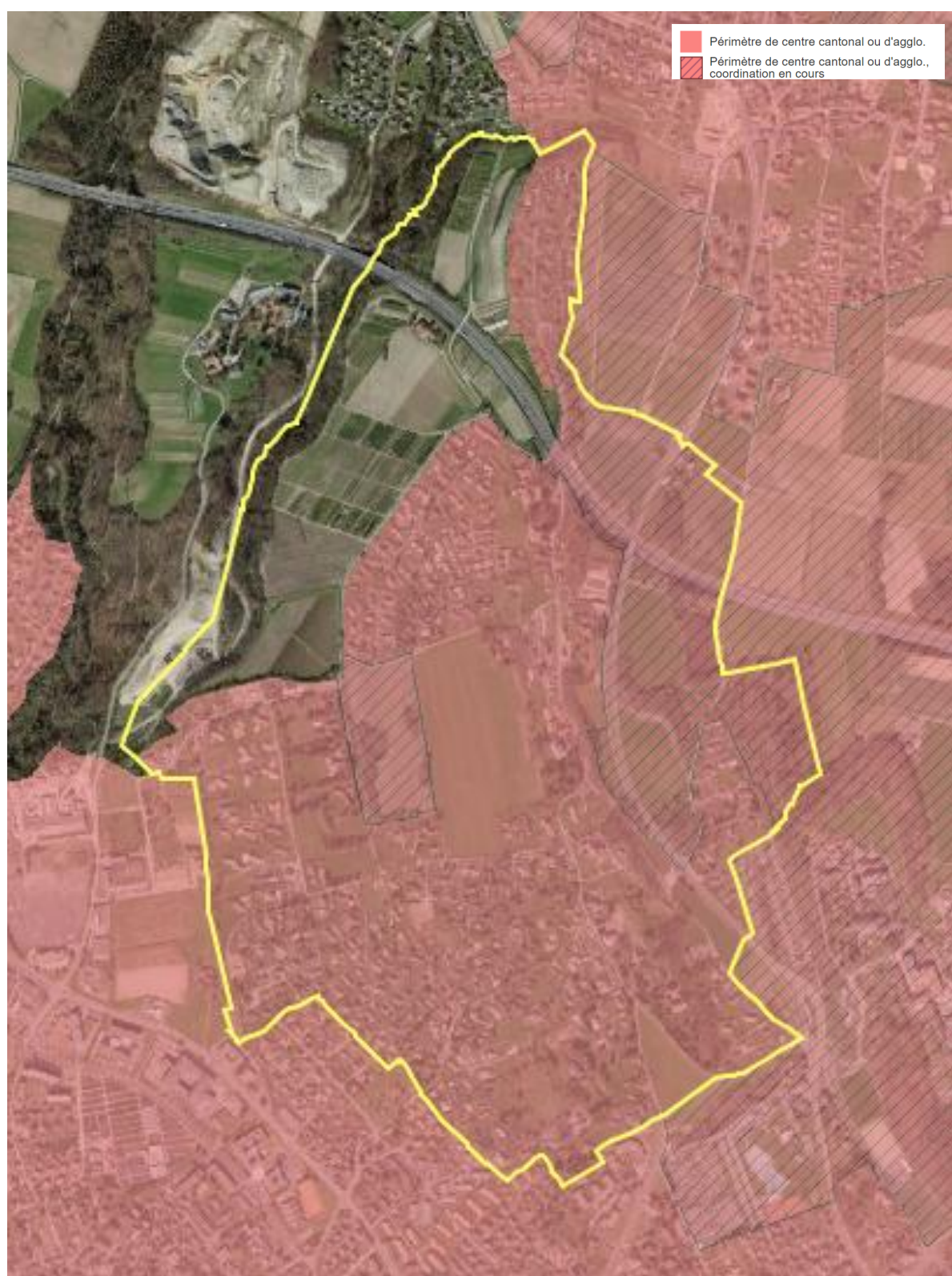
En conclusion de ce chapitre, le bilan des réserves en zone à bâtir résidentielle avant application des mesures de planification présente une légère modification de la capacité d'accueil, passant de 1'136 habitants à 735 habitants, ce qui représente une diminution de **401 habitants**.

2.4.2 Territoire urbanisé

Avant de détailler les mesures de planification entreprises par la Commune dans le cadre du dimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation, il est important de contextualiser le rôle du territoire urbanisé. Ce dernier est un outil visant à orienter la stratégie des communes surdimensionnées en matière de redimensionnement des zones à bâtir et d'encadrer de potentiels développements. Il comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine, aussi appelé « vides structurants ».

Dans le cas de la commune de Jouxten-Mézery, qui appartient à la catégorie des centres d'agglomération et compte ainsi un « périmètre de centre d'agglomération », la délimitation de celui-ci englobe la totalité du tissu bâti continu y compris les espaces non construits. Dès lors, son impact sur les mesures de planification de la commune est à relativiser. Celui-ci est représenté en plan ci-dessous d'après les géodonnées du guichet cartographique du PDCn.

Périmètre de centre d'agglomération du PALM équivalent au territoire urbanisé de la commune



Source *geo.vd.ch* édité par ABA PARTENAIRES

2.4.3 Mesures de planification

Afin de répondre aux exigences cantonales et de répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée, la Commune propose plusieurs mesures visant à adapter l'affectation de ses zones à bâtir résidentielles. A proprement parler, aucune zone à bâtir selon l'art. 15 LAT n'est toutefois créée. Les mesures entreprises sont les suivantes :

- L'adaptation ponctuelle de l'affectation d'une zone à bâtir existante ;
- L'adaptation de certaines parcelles au nouveau relevé de la lisière forestière ;
- Le changement d'affectation d'une zone à bâtir tiers à une zone à bâtir résidentielle.

L'ensemble des mesures de planification entreprises sont détaillées dans les sous-chapitres suivants.

Adaptation de l'affectation

En sus du travail d'harmonisation réalisé et présenté au chapitre 2.4.1, quelques changements d'affectation ont été effectués pour adapter la zone à bâtir à l'utilisation du sol, aux besoins projetés ou dans le but de poursuivre les objectifs de sauvegarde des sites d'importance nationale (voir chapitre 3.3.1 « ISOS »). Ces changements ne concernent, en majeure partie, que des passages d'une zone à bâtir résidentielle (15 LAT) à une autre. Il n'y a donc ni création, ni suppression totale de droits à bâtir dans la plupart des cas. Certaines parcelles sont touchées par l'évolution de l'aire forestière. L'impact de cette évolution sur les zones constructibles a également été relevé dans les changements qui sont décrits ci-après.

Ces changements sont les suivants :

- Les parcelles n°646, 673, 677, 679, 696, 837 et 839, à l'ouest du *Château de Mézery*, sont intégralement affectées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A en adéquation avec la typologie du tissu bâti. Comprises dans le PQ Au Grand Record avant la révision du PACom, ces parcelles étaient affectées à la zone de protection du site (du Château) et à la zone d'habitation groupée et individuelle. Les parties des parcelles concernées sont rendues partiellement inconstructibles par un périmètre à prescription particulière (article 15.7) de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A.
- Les parcelles n°303, 304 et 306, aux abords du *Chemin de Mézery*, sont intégralement colloquées à la zone centrale 15 LAT – B afin de faire correspondre l'affectation avec le périmètre ISOS n°1 (voir ch. 3.2.1) identifié dans le secteur historique de *Mézery*.
- Les parcelles n°400, 415, 459, 526, 532 et 573, au croisement des chemins de *La Rueyre* et de *Champvent*, sont colloquées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C. Ce groupe de parcelles avec des bâtiments protégés voire inscrits à l'inventaire est identifié comme appartenant au périmètre ISOS n°2 (voir ch. 3.2.1) relevé dans le secteur historique de *La Rueyre*.
- Le changement d'affectation opéré sur la parcelle 452, en lien avec le LEB, consiste au passage de 244 m² affectés en zone résidentielle en zone ferroviaire 15 LAT, afin de rendre conforme la construction d'un bâtiment de service qui a été réalisé dans le cadre de travaux d'agrandissements et de développement du réseau. Les nouveaux droits à bâtir de la parcelle n°452 sont à considérer en fonction de la suppression de ces 244m².
- La totalité des parcelles n°343 et 572 sont colloquées en zone d'habitation de faible densité 15 LAT, soit une surface de 5'596 m², afin de permettre le développement d'habitations à proximité de la gare, dans un périmètre déterminé par le PDCn comme périmètre d'agglomération compact, justifiant ainsi un IUS de 0,625. La commune, ayant la maîtrise foncière sur ces parcelles, envisage de compléter le programme d'habitation avec une infrastructure en lien avec la gare (parking). Le changement d'affectation implique que la parcelle est aussi soumise à la taxe sur la plus-value (chapitre 1.5).

- Selon le plan d'affectation entré en vigueur en 1984, un report d'indice est possible pour les parcelles partiellement concernées par une zone de verdure. Cette disposition spécifique à la zone de verdure n'étant pas reconduite, les parcelles suivantes disposent de l'entièreté de leurs droits à bâtir après la modification de la zone de verdure en aire de jardin : 310, 343, 400, 419, 420, 421, 447, 553, 554, 555, 720, 721, 722, 723, 903. L'aire de jardin se superpose à l'affectation de base. Elle n'est pas constructible et sert d'espace de dégagement. Les surfaces qui étaient donc affectées en zone de verdure avant la révision seront affectées en zone à bâtir après la révision, pour les parcelles concernées par les modifications.
- D'après les nouvelles lisières forestières, relevées et mises à jour en juillet 2025, les parcelles suivantes ne sont plus concernées par les aires forestières : 337, 339, 461, 466. Compte tenu de la situation dans le tissu bâti, cette ancienne aire forestière est colloquée en zone de verdure 15 LAT.
- Pour les parcelles 374, 709, 710, 779, 784, 789, 793 à l'ouest de la commune, l'ancienne aire forestière est colloquée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-B, au vu de l'impact minime sur la zone à bâtir qu'engendre cette adaptation.
- Au sud de la commune, l'aire forestière a évolué de manière à impacter les parcelles affectées en zone d'habitation suivantes : 445, 446, 447, 449, 450. La surface colloquée en aire forestière de ces parcelles est augmentée.
- Au centre de la commune, l'aire forestière a évolué sur la parcelle 525. Cependant, cette augmentation n'a pas d'impact sur la capacité constructible de la parcelle étant donné qu'elle est colloquée en zone centrale 15 LAT-B. Pour cette zone, le règlement prévoit que les gabarits sont définis par les volumes existants.
- Au centre de la commune, l'aire forestière s'est étendue et impacte les zones constructibles sur la parcelle 310. Le remaniement précis des affectations est décrit dans les paragraphes suivants, en lien avec l'étude du Pâquis.
- La parcelle 353 est partiellement concernée par une mise en zone de verdure, induite par la délimitation de l'espace réservé aux eaux (ERE).

En conclusion, le tableau ci-dessous résume les adaptations précédemment citées.

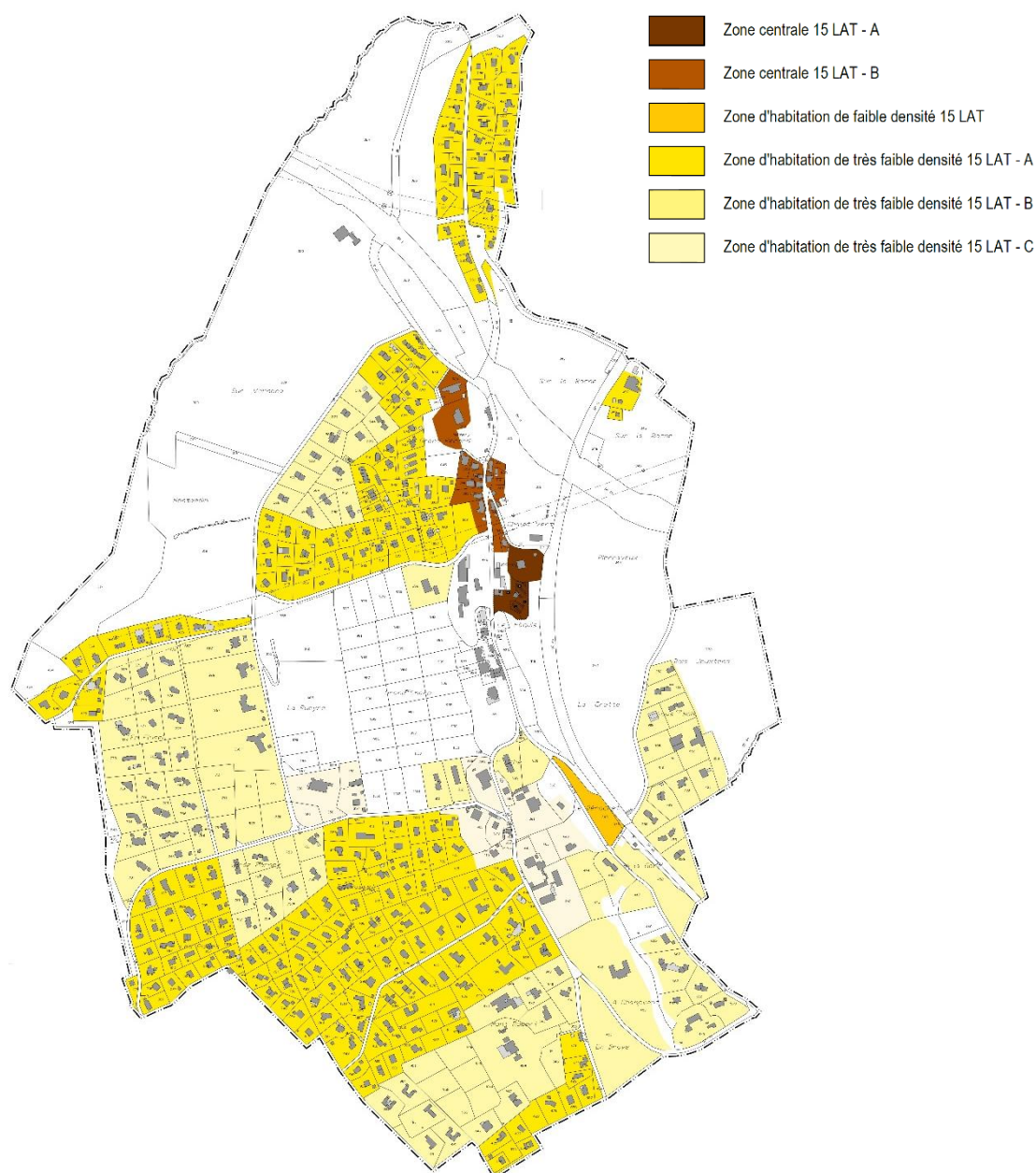
N° parcelle	Avant révision		Révision	Après révision	
	Affectation	Surface (m²)	Surface modifiée (m²)	Affectation	Surface totale (m²)
303	Zone de villas I	906	906	Zone centrale 15 LAT – B	1'413
304	Zone de villas I	499	499	Zone centrale 15 LAT – B	766
306	Zone de villas I	1'119	1'119	Zone centrale 15 LAT – B	1'119
310	Zone de verdure	734	734	Zone centrale 15 LAT – A / Aire de jardin	734
	Zone de constructions d'utilité publique	338	338	Aire forestière 18 LAT	338
337	Aire forestière	378	378	Zone de verdure 15 LAT	378
339	Aire forestière	202	202	Zone de verdure 15 LAT	202
343	Zone de villas II	3'910	3'910	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	5'450
	Zone de verdure	1'540	1'540	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT / Aire de jardin	
353	Zone de villas II	2'405	25	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	2'380
				Zone de verdure 15 LAT - B	25
374	Aire forestière	65	65	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	4'298
400	Zone de villas I	4'895	4'895	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	4'980

N° parcelle	Avant révision		Révision	Après révision	
	Affectation	Surface (m²)	Surface modifiée (m²)	Affectation	Surface totale (m²)
	Zone de verdure	85	85	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	
415	Zone de villas I	4'730	2'461	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A	4'730
			2'269	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	
419	Zone de verdure	1'918	1'918	Zone d'habitation de très faible densité LAT – B / Aire de jardin	3'506
420	Zone de verdure	727	727	Zone d'habitation de très faible densité LAT – B / Aire de jardin	3'676
421	Zone de verdure	29	29	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B / Aire de jardin	3'624
445	Zone de villas II	3'093	310	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B	2'783
	Aire forestière	536	310	Aire forestière 18 LAT	846
446	Zone de villas II	3'681	159	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	3'522
	Aire forestière	562	159	Aire forestière 18 LAT	721
447	Zone de verdure	694	694	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B / Aire de jardin	2'891
	Zone de villas II	2'197	44	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B	2'241
	Aire forestière	170	44	Aire forestière 18 LAT	214
449	Zone de villas II	5'686	152	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B	5'534
				Aire forestière	152
450	Zone de villas II	22'843	931	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	21'912
	Aire forestière	3'936	931	Aire forestière	4'867
452	Zone de villas II	9'038	244	Zone ferroviaire 15 LAT	244
459	Zone de villas I	356	356	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	356
461	Aire forestière	445	445	Zone de verdure 15 LAT	445
466	Aire forestière	865	865	Zone de verdure 15 LAT	865
525	Zone de village I	296	174	Aire forestière	174
526	Zone de villas I	32	32	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	32
532	Zone de villas I	348	348	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	348
553	Zone de verdure	226	226	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A / Aire de jardin	1'857
554	Zone de verdure	65	65	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A / Aire de jardin	1'663
555	Zone de verdure	400	400	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A / Aire de jardin	1'679
572	Zone de villas II	146	146	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	146
573	Zone de villas I	1'878	1'878	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	1'878
646	Zone de protection du site	454	454	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	1'379
673	Zone de protection du site	945	945	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	1'804
677	Zone de protection du site	1'026	1'026	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	2'000
679	Zone de protection du site	925	925	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	2'712
696	Zone de protection du site	163	163	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	579
709	Aire forestière	282	282	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	3'111

N° parcelle	Avant révision		Révision	Après révision	
	Affectation	Surface (m²)	Surface modifiée (m²)	Affectation	Surface totale (m²)
710	Aire forestière	144	144	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	3'120
720	Zone de verdure	238	238	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	1'506
721	Zone de verdure	323	323	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A / Aire de jardin	1'884
722	Zone de verdure	700	700	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A / Aire de jardin	1'882
723	Zone de verdure	821	821	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A / Aire de jardin	1'884
		189	189	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A	
779	Aire forestière	201	201	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	4'434
784	Aire forestière	297	297	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	3'066
789	Aire forestière	323	323	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	5'112
793	Aire forestière	48	48	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	196
837	Zone de protection du site	489	489	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	1'455
839	Zone de protection du site	988	988	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	2'960
903	Zone de verdure	96	96	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B / Aire de jardin	3'506

Finalement, l'extrait de plan ci-dessous figure le découpage des zones d'habitation de très faible densité (A, B et C), d'habitation de faible densité, ainsi que les zones centrales (A et B) après harmonisation des zones et adaptations ponctuelles (changements d'affectation).

Changement d'affectation



Source ABA PARTENAIRES

Introduction

En 2021, le plan directeur communal pose les bases d'une densification par le centre à travers des mesures telles que « encourager le développement urbanistique (...) le long de la *Route de Neuchâtel* et du LEB », « renforcer l'identité et l'attractivité du centre villageois » ou encore « densifier le réseau d'espaces publics dans le centre ».

Afin de répondre à ces objectifs, la Municipalité a initié les réflexions pour développer le secteur du *Pâquis* situé en son centre. Ce secteur stratégique pour la Commune se situe au cœur de la localité et à proximité directe des infrastructures et services à la population (administration, écoles, édilités, etc.).

Extrait de l'étude – site retenu (Pâquis nord)



Source *geo.vd.ch* édité par ABA PARTENAIRES

Lors du retour d'examen préliminaire émis par la DGTL en date du 24 mars 2022 au sujet de la révision du PACom, celle-ci recommande à la Commune plusieurs séances de coordination autour des aspects de dimensionnement des zones à bâtir et de patrimoine notamment. A la suite de la rencontre organisée avec la DGTL et la DGIP le 23 novembre 2022, la DGIP demande à la Commune de réaliser une analyse de variante pour vérifier l'opportunité d'un développement sur le site du Pâquis mais également de justifier de la possibilité d'intégration d'un tel projet au cœur du secteur ISOS. En complément, la DGTL relève que la Commune étant située dans le

périmètre compact d'agglomération, les possibilités de densification sont à mettre dans la balance avec la protection du patrimoine. Une pesée des intérêts doit être effectuée.

Recherche d'alternatives et étude d'intégration

La Commune mandate ABA PARTENAIRES SA pour réaliser l'étude demandée par le Canton. Celle-ci est jointe en annexe du présent dossier (voir annexe 5.6). De nombreux critères sont établis afin de comparer les caractéristiques des 4 sites retenus dans le cadre de l'étude (et représentés ci-dessous). Ces critères sont notamment :

- Les contraintes géographiques du site et du terrain ;
- Les contraintes patrimoniales (liés notamment à l'ISOS).
- Les enjeux d'accessibilité et de mobilité en lien avec le site ;
- Les enjeux d'intégration, de mutualisation et l'exploitation de synergies ;
- L'objectif de renforcer la vie sociale (et la mixité).

Extrait de l'étude d'intégration – sites retenus et étudiés



Source ABA PARTENAIRES

A la lumière de cette grille d'analyse, le site du *Pâquis nord* apparaît comme le plus favorable parmi les options explorées. En effet, sa situation géographique est idéale, comme évoqué précédemment, compte tenu de sa localisation au cœur de la commune et sa proximité immédiate aux bâtiments scolaires, à l'administration communale et autres services publics. Le site apparaît comme l'endroit idéal pour accueillir le développement souhaité. Situé à moins de 500m de la gare du LEB « Jouxkens-Mézery », il justifie également d'une bonne accessibilité, routière comme piétonne. Sa localisation au cœur du village permettrait de renforcer l'activation la place publique existante et les rues alentour, mais également avec les installations sportives au sud ou les divers bâtiments services publics à l'ouest.

Le site comporte un bâtiment. Cependant, celui-ci ne répond pas aux besoins de la commune, notamment car il est insalubre et qu'il ne permet pas un développement en adéquation avec les projections communales et attentes citoyennes. Bien que la note 4 lui soit attribuée dans le cadre du recensement architectural, son maintien ne semble pas pertinent à ce stade.

Extrait du rapport – Récapitulatif des sites étudiés

3.1 - RÉCAPITULATIF ET PESÉE DES INTÉRÊTS			
SITE A - LA BÂTIAZ	SITE B - LE PÂQUIS (NORD)	SITE C - LE PÂQUIS (SUD)	SITE D - LE DÉROCHET
			
FAISABILITÉ 	FAISABILITÉ 	FAISABILITÉ 	FAISABILITÉ 
INTÉGRATION ET VIE SOCIALE 	INTÉGRATION ET VIE SOCIALE 	INTÉGRATION ET VIE SOCIALE 	INTÉGRATION ET VIE SOCIALE 
ÉVALUATION FINALE 	ÉVALUATION FINALE 	ÉVALUATION FINALE 	ÉVALUATION FINALE 
RECOMMANDATION Situé dans un tissu bâti résidentiel en contrebas du centre du village et des établissements publics, ce site apparaît peu adéquat au cahier des charges du programme mixte imaginé par la Commune. Le potentiel de synergies et de vie sociale y est faible, sans compter la pauvre qualité d'accessibilité au site. En complément, l'urbanisation du secteur, non conforme aux contraintes liées à l'ISOS, tendrait à dégrader la vue ainsi que le dégagement verdoyant protégé par l'ensemble bâti historique de Mézery. Ce site n'apparaît donc pas pertinent pour accueillir la nouvelle construction publique.	RECOMMANDATION La localisation du site est idéale d'un point de vue accessibilité et aménagement du territoire. Son emplacement au cœur de la Commune et à proximité des écoles, du centre sportif et de l'administration communale permet d'envisager un grand nombre de synergies du point de vue de la mutualisation des équipements et présente un fort potentiel pour le renforcement de la vie sociale. Le site étant situé dans le coteau boisé identifié par l'ISOS, il existe cependant un risque significatif lié à ces contraintes, qui pourraient cependant être étudié et balancé avec une intégration architecturale de qualité. Malgré cela, il apparaît être le plus pertinent pour accueillir le programme projeté.	RECOMMANDATION Le périmètre présente une bonne qualité en termes de faisabilité. Néanmoins, la localisation du site en amont du coteau rend son accessibilité délicate, et accentue la rupture spatiale avec le cœur du village et les établissements publics. Le potentiel de vie sociale y est de ce fait fortement restreint, et peu de synergies directes peuvent être envisagées. En complément, un développement sur ce périmètre entrerait en compétition avec les prochains projets d'aménagements sportifs de la Commune. En conclusion, le site n'apparaît pas comme idéal au développement du programme de la Commune.	RECOMMANDATION Situé à distance du centre du village, cet emplacement ne paraît pas adéquat au développement du programme envisagé. Malgré une qualité de desserte en transports publics élevée dû à la proximité de la gare du LEB, les synergies possibles avec les établissements publics existants et le potentiel de vie sociale est trop faible voire inexistant, ne permettant pas de pouvoir envisager un tel développement sur ce site.
 Site défavorable	 Site préférentiel	 Site peu favorable	 Site peu favorable

Source ABA Partenaires

Au vu des résultats issus de l'analyse de variante, des études complémentaires se sont avérées nécessaires pour vérifier la faisabilité du projet tant du point de vue de l'exposition au bruit, de la présence de la forêt ainsi que de l'inventaire ISOS. Les résultats des études bruits et forêts sont présentés dans les chapitres ci-dessous. Concernant le patrimoine, une pesée des intérêts complète est effectuée dans le chapitre 3.3.1 consacré à l'ISOS.

Etude de bruit

Le site ayant été confirmé, une étude de bruit a été réalisée sur demande de la DGTL, au vu de la proximité de la route de Neuchâtel. Le bureau Prona Romandie SA a été mandaté par la commune afin de vérifier la conformité du site à l'OPB. Le secteur est situé en zone DS III. Les calculs d'immission de bruit et l'impact sur les façades se basent sur les volumétries issues de l'étude de projection de volumes et d'affectations.

L'étude conclut que les VLI sont respectés pour les DS en vigueur devant toutes les façades évaluées. L'étude précise que les exigences constructives minimales de la norme SIA 181:2020

devront être respectées afin de permettre une protection efficace contre le bruit extérieur, mais également le bruit des équipements techniques, dans le bâtiment.

Relevé des lisières forestières – juillet 2025

Depuis la réalisation de l'étude concernant le secteur du Pâquis décrite ci-dessus, l'aire forestière a évolué de manière à impacter les périmètres d'implantation définis dans ladite étude. Bien que les principes généraux restent valables (deux périmètres d'implantation du bâti, alternances vide-plein, toit accessible au public, etc.), une étude complémentaire a été menée parallèlement à l'examen préalable du dossier afin d'étudier plus précisément les nouvelles implantations envisageables en fonction de la topographie et des nouvelles lisières forestières. Les nouveaux périmètres d'implantation du Pâquis issus de l'étude complémentaire ont été transmis aux services cantonaux pour vérification, puis reportés sur le plan d'affectation.

Conclusion et impact sur le bilan

En conclusion, la parcelle n°310 est l'objet d'un changement d'affectation partiel de zone de constructions d'utilité publique à zone centrale 15 LAT – A pour un total de 4'204m². En effet, la zone d'utilité publique étant incompatible avec l'accueil de ce type de projet comprenant une mixité d'affectation entre logements, activités et autres affectations secondaires, un changement d'affectation s'avère nécessaire.

Cette mesure participe à la conformité du projet au PDCom ainsi qu'aux objectifs généraux que s'est fixée la Commune dans le cadre de la révision de son plan d'affectation : La mixité sociale au cœur de la localité est renforcée par la construction de logements destinés aux familles et aux seniors, la mise à disposition de services et d'éléments administratifs, et la création de lieux de vie et de rencontre.

Tableau récapitulatif du changement d'affectation opéré

N° parcelle	Avant révision		Révision	Après révision	
	Affectation	Surface (m ²)	Surface modifiée (m ²)	Affectation	Surface (m ²)
310	Zone de constructions d'utilité publique	13'786	3'726	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A et D	9'722
			338	Aire forestière	338
	Zone de village II	3'584	4'204	Zone centrale 15 LAT - A	7'788
	Zone de verdure	735	735	Zone centrale 15 LAT – A / Aire de jardin superposée	735

2.4.4 Etat après révision

La densification des parcelles 343 et 572, d'une surface totale de 5'596 m², contribue à une augmentation significative des droits à bâtir et correspond à une augmentation du potentiel d'accueil d'environ 53 habitant supplémentaire $((5'596 \times 0.625) - (5'596 \times 0.15)) / 50$. Cette estimation ne prend néanmoins pas en compte que certaines surfaces pourraient être réservées à des activités tertiaires, selon une proportion à préciser ultérieurement.

Pour la parcelle 310, le changement d'affectation représente la création d'un potentiel d'accueil de 52 habitants supplémentaires en zone centrale $((4'164 \times 0.625) / 50)$. Cette estimation ne tient toutefois pas compte du fait qu'une partie des surfaces sera en réalité destinée à des infrastructures d'utilité publique, voire à des activités tertiaires dans une proportion qui reste encore à déterminer. En l'état actuel des projections, seule une surface de plancher (SPd) de 1'400m² environ serait concrètement dédiée à l'habitation. L'impact sur le bilan des réserves en zone à bâtir d'habitation à prévoir sera donc probablement moindre, certainement aux alentours de 18 habitants supplémentaires $((1'400 \times 0.625) / 50)$.

Les adaptations de zones de verdure à aire de jardins visant à reconduire la possibilité de comptabiliser la surface constructible sur l'intégralité de la parcelle (comme prévu par le règlement en vigueur) constituent des changements avec impact mineurs sur le bilan de dimensionnement. Ces modifications sont néanmoins reportées dans le bilan.

Après l'application des mesures de planification présentées dans les sous-chapitres précédents, la Commune de Jouxten-Mézery compte un bilan des réserves équivalent à **808 habitants**, en comptant notamment le déclassement de l'intégralité du secteur non bâti de *Grandchamp*. Il s'agit du potentiel d'accueil en habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire en tenant compte de ce qui est déjà réalisé et ce qui pourra l'être théoriquement à l'horizon 2036. Pour rappel, la Commune comptait moins de 1'500 habitants à la fin de l'année 2021. L'ensemble des mesures prises amène donc une diminution de **49 habitants** (857 – 808).

	En centre
P ⁰ : Bilan initial (selon MADR)	1'136 hab.
P ¹ : Bilan initial (après correction)	857 hab.
P ² : Bilan intermédiaire (après harmonisation)	735 hab.
P³ : Bilan final (après révision)	808 hab.

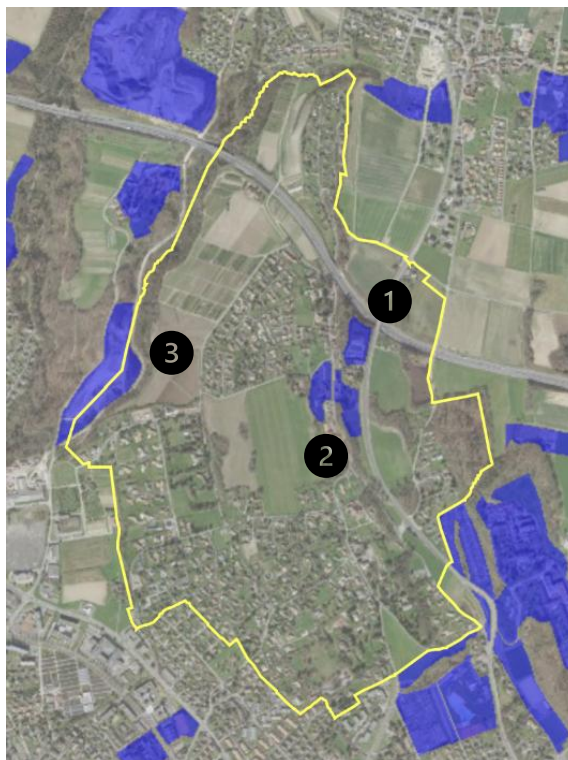
2.5. DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR D'UTILITÉ PUBLIQUE

Conformément à la mesure B44 du PDCn, la Commune se doit également de justifier d'un dimensionnement cohérent de ses zones destinées aux installations et activités d'utilité publique, et ce dans un horizon de 15 années. Toute surface inutilisée et sans projet, ou bien simplement surdimensionnée par rapport à son utilité actuelle ou future, devra être déclassée en conséquence.

2.5.1 Etat avant révision

La commune de Jouxten-Mézery compte trois grands secteurs affectés à l'utilité publique sous les planifications en vigueur :

1. La zone d'intérêt général du *Chalet Vert*, dans le centre de la localité, qui abrite les installations de la déchetterie communale ;
2. La zone de constructions d'utilité publique du *Pâquis*, également dans le centre de la localité, qui – découpée en deux parties par le *Chemin de Beau-Cèdre* – abrite plusieurs fonctions. A l'ouest du chemin, on retrouve les installations et bâtiments scolaires de l'école primaire ainsi que l'église de Jouxkens-Mézery. A l'est se situent le bâtiment de l'administration communale, un autre bâtiment para-scolaire, ainsi que des terrains de sport et un terrain encore mobilisable pour des activités sportives ou de prélassement. Un avant-projet (voir chapitre 0.3 et annexe 5.12) de programmation d'équipements sportifs et de confort a été réalisé à la suite d'un questionnaire adressé à la population quant aux potentiels de développement du secteur.



3. La zone de décharge du *Bois d'en Bas*, à l'ouest du territoire communal, accueille la décharge contrôlée pour des matériaux inertes. Il s'agit d'un secteur affecté par le PAC n°319. Cette planification touche les communes de Jouxkens-Mézery, Lausanne et Crissier.

En l'espèce, les espaces dédiés à l'intérêt général et à la vie commune des jouxkensais ne paraissent ni sous-dimensionnés, ni surdimensionnés. Ils se trouvent majoritairement dans le centre de la localité et sont situés de manière stratégique et cohérente d'un point de vue de l'aménagement du territoire et des principes d'accessibilité.

2.5.2 Mesures de planification

La destination de chaque zone a été revue en fonction des affectations et usages en présence. Au surplus, quelques mesures d'adaptation de la zone d'utilité publique ont été nécessaires dans le cadre de cette révision :

Changement d'affectation

Afin de permettre des projets de mixité logements, activités et surfaces d'utilités publiques un changement d'affectation sur une partie de la parcelle 310, sise au cœur du village, apparaît nécessaire pour accueillir un développement porté par la Municipalité. Le détail de la planification figure au chapitre 2.4.3. Le projet prévoit aussi de rendre accessible la toiture du bâtiment sis dans le périmètre A1. Ce belvédère représente ainsi un prolongement de l'espace public / sportif prévu en amont de la parcelle n°310 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT-D. Ce changement d'affectation de la zone d'utilité publique est opéré au profit de la zone centrale 15 LAT – A sur une surface de 4'204 m². La parcelle concernée (n°310) est propriété de la Commune. Compte tenu de la présence d'un périmètre ISOS de degré « I », des dispositions particulières sont associées à ce changement d'affectation afin de garantir que le projet réalisé soit conforme à l'image directrice reportée dans le règlement.

La surface dédiée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT-C au Chalet Vert est réduite : Environ un tiers de la parcelle 316 anciennement en zone affectée à des besoins publics,

adjacente au DP8, est nouvellement colloquée en zone de verdure. Environ 8'000 m² sont reconduits afin de maintenir et développer la déchetterie existante.

Le cimetière (parcelle n° 448) autrefois colloqué en zone de verdure est transposé en zone affectée à des besoins publics 15 LAT- E dans le cadre de la révision avec des dispositions réglementaires spécifiques afin de faire correspondre l'affectation à l'utilisation effective du sol.

Autres mesures

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A s'étend sur une surface d'environ 2'153 m². Pour permettre une évolution voire un agrandissement des bâtiments existants (369 m² bâti, bâtiments souterrains exclus) un ISB = 0.2 est fixé.

La Municipalité entend également préserver le reste de ses zones d'utilité publique, celles-ci correspondant aux besoins à terme pour ses infrastructures et installations (scolaires, sportives, administratives, etc.). Dans le but de pouvoir accueillir un nombre croissant d'élèves, des réflexions sur la surélévation du collège ou la création d'un nouveau collège dans le prolongement de l'existant est en cours. Pour permettre ces développements, un ISB = 0,25 ainsi qu'une hauteur H = 12m sont attribués à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B. La parcelle, d'une surface de 12'159 m², dispose ainsi d'un potentiel constructible suffisant¹ pour accueillir des salles de classes supplémentaires ainsi que les infrastructures liées.

En complément à cette offre scolaire et en réponse au sondage mené par la commune en 2022 auprès de la population, un projet de planification d'équipements sportifs est en cours sur la partie affectée en zone d'utilité publique 15 LAT - D (7'568 m²) de la parcelle n°310 (annexes 5.10 à 5.12). L'ISB de 0.1 fixé sur cette partie de la parcelle permettra d'associer quelques constructions aux infrastructures sportives prévues.

A contrario, et comme évoqué au chapitre 2.2, la Municipalité décide de ne pas inclure la zone de décharge du *Bois d'en Bas* dans la révision de son PACom. Répondant à une planification supérieure (cantonale), cette surface est donc sortie du périmètre du plan d'affectation de Jouxten-Mézery.

2.5.3 Etat après révision

Les mesures de planifications mentionnées ci-dessus permettent de répondre aux infrastructures publiques existantes et aux développement connus au moment de la révision.

¹ Les bâtiments construits sur la parcelle colloquée en zone affectée à des besoins publics B totalisent 1'658 m². Après augmentation de l'ISB, la surface déterminant des constructions disponible restante est de 1'382 m² ((12'159*0.25)-1'658).

2.6. RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

La révision du plan d'affectation communal s'accompagne d'une refonte complète du règlement du plan d'affectation communal (ci-après le règlement et/ou RPACom) pour répondre aux nouveaux besoins ainsi qu'aux exigences en la matière.

2.6.1 Adaptation de la dénomination des zones

Afin de se conformer à l'évolution des directives de « Normalisation des données de l'aménagement du territoire » (ci-après NORMAT 2), les dénominations des zones à bâtir ont été adaptées (détail au chapitre dispositions particulières du règlement). Ces changements n'ont pas d'incidence sur d'éventuelles modifications du règlement sur les constructions.

Par ailleurs, l'ancien plan d'affectation ne faisait pas mention de la « zone de desserte ». Cette zone est désormais clairement identifiée dans le PACom. Elle prend la dénomination de « zone de desserte 15 LAT », lorsqu'elle est située en zone à bâtir, et de « zone de desserte 18 LAT », lorsqu'elle est en dehors. La « zone des eaux 17 LAT » est aussi nouvelle, représentant le domaine public des eaux issu du cadastre du même nom.

2.6.2. Structure et règles générales du règlement

Le RPACom a été restructuré dans le but de présenter les aspects généraux qui concernent l'ensemble du territoire communal préalablement aux aspects particuliers de chaque zone. Il est séparé en différents chapitres structurés de la manière suivante :

- I. **Les dispositions liminaires** présentent les dispositions introductives et détaillent les procédures en matière d'autorisation.
- II. **Les règles générales** traitent notamment des aspects architecturaux et environnementaux, des équipements et des aménagements extérieurs. Ce chapitre définit également les modes de calcul des mesures d'utilisation du sol, des hauteurs et des distances.
- III. **Les règles particulières** précisent les dispositions propres à chaque zone, notamment les dispositions constructives et les valeurs quantitatives.
- IV. **Les dispositions finales** définissent les modalités d'application du RPACom et répertorient les planifications antérieures abrogées par le nouveau plan d'affectation.

La refonte du règlement des constructions proposée dans le cadre de la présente révision du PACom vise à doter la commune d'un outil souple, efficace et apte à répondre aux objectifs de développement globaux.

La réglementation révisée permet de construire les terrains encore libres avec des mesures d'utilisation du sol adaptées à une commune située dans un périmètre compact d'agglomération, et rend possible une densification effective et judicieuse des parcelles déjà bâties ou partiellement bâties. Le nouveau règlement a pour but d'encourager et encadrer une densification douce du territoire tout en garantissant le respect des caractéristiques identitaires de Jouxten-Mézery.

Globalement, les principales modifications apportées au document en question peuvent être synthétisées comme suit :

- Pour les zones de villas, l'utilisation d'un coefficient d'occupation du sol (COS) est abandonnée au profit de l'indice d'utilisation du sol (IUS). Ce changement vise à offrir plus de flexibilité constructive ;
- Simplification des limitations de hauteurs et maintien de valeurs relativement basses afin de conserver la typologie bâtie existante.

2.6.3. Dispositions particulières du règlement

La révision du plan d'affectation communal a été l'occasion d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables sur le territoire communal. Les spécificités architecturales et réglementaires de chaque zone ont été étudiées, regroupées lorsque les conditions étaient réunies, voire dissociées le cas échéant.

Les tableaux ci-après illustrent les dispositions applicables avant et après révision pour chaque affectation, ainsi que pour les plans spéciaux (PPA, PEP, PQ, etc.)

Pour la future zone centrale 15 LAT-B, la nouvelle réglementation inscrit des dispositions en lien avec le traitement des espaces privés attenants au domaine public, ce qui n'était pas le cas pour la zone de village I. Concernant les dispositions constructibles, le nouveau règlement reprend majoritairement l'ancienne réglementation.

	Avant révision	Après révision
	Zone de village I	Zone centrale 15 LAT - B
Affectation	Les aménagements permettent de conserver l'aspect caractéristique de village.	Logement et activités habituelles d'un centre (compatibilité avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment concerné à assurer).
Capacité constructible	Les constructions nouvelles, les restaurations, les réparations importantes ou les transformations doivent s'harmoniser avec le caractère des maisons anciennes de ce quartier, notamment en ce qui concerne le volume et le style. En cas de reconstruction après destruction ou démolition, l'implantation peut subsister.	Les gabarits sont définis par les volumes existants lors de l'entrée en vigueur du règlement. L'édification de nouveaux bâtiments principaux ou des agrandissements importants ne sont pas autorisés. De modestes agrandissements sont autorisés. Les bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire détenant les notes 1 à 4 compris peuvent être transformés pour autant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à des éléments patrimoniaux. Les bâtiments recensés au bénéfice d'une note de 5 à 7, ou pas de note, peuvent faire l'objet d'une démolition et d'une reconstruction dans leurs gabarits pour autant que le projet améliore la situation existante. La SPd des bâtiments n'est pas limitée. Leur volume peut être intégralement exploité dans les limites de leur gabarits existants et des exigences patrimoniales.
Ordre des constructions	Les constructions doivent être implantées sur les alignements ou en retrait de ceux-ci (dans ce cas, elles sont parallèles à l'alignement).	Défini par les volumes existants
Distances	d = 3 m (sauf si les bâtiments sont implantés sur l'alignement et disposés en ordre contigu)	d = 3m pour les modestes agrandissements Les exigences AEAI sont applicables pour les distances entre bâtiments situés sur la même propriété.
Hauteurs	H = 10.5 m h = 6.5 m	Les gabarits de cette zone sont définis par les volumes existants.
Longueur	L = max 16 m.	-
Niveaux	-	-
Toitures	Recouvertes de tuiles, anciennes ou modernes	Les toitures existantes doivent être maintenues dans leurs caractéristiques. Les toitures sont à pans, de pente comprise entre 40% et 80%, en tuiles d'une couleur qui s'accorde aux tuiles des constructions voisines. Pour autant que la couleur et l'aspect soient similaires, d'autres mode de couverture peuvent

	Avant révision	Après révision
	Zone de village I	Zone centrale 15 LAT - B
		<p>être admis. Les croupes sur les pignons sont autorisées.</p> <p>Les balcons-baignoires sont interdits. Les autres ajouements doivent respecter l'art. 6.3, leur nombre est réduit au minimum.</p>
Dispositions particulières	-	<p>Espace privé attenant au domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation de places de stationnement y est admise pour autant qu'elles soient bien intégrées ; - Des aménagements extérieurs (fontaine, terrasse, ...) peuvent également y être admis ; - L'empiètement éventuel d'extensions souterraines peut y être autorisé.
Bruit (DS)	II	II

Dans la précédente planification, les dispositions réglementaires relatives à la zone de village II se réfèrent à un plan de quartier qui n'a jamais été réalisé. Le PACom révisé complète cette lacune réglementaire par la création d'une zone centrale 15 LAT – A. Cette zone a pour objectif de permettre la création d'un projet à usage mixte dans le secteur du Pâquis et de garantir l'évolution des bâtiments ECA n°47 et 50.

	Avant révision	Après révision
	Zone de village II	Zone centrale 15 LAT - A
Affectation	Habitations collectives à caractère social	Habitation et activités moyennement gênantes
Capacité constructible	Cf plan de quartier	IUS = 0.625
Ordre des constructions	Cf plan de quartier	Non contigu
Distances	Cf plan de quartier	Hors du périmètre à prescription particulière : D = 10m.
		Pour les constructions comprises dans le périmètre à prescription particulière : à l'intérieur des périmètres d'implantation du socle (A) et des bâtiments (A1 et A2).
Hauteurs	Cf plan de quartier	Hors du périmètre à prescription particulière : h = 7m, H = 10m
		Pour les périmètres d'implantation A1 et A2 : cote d'altitude maximale : 566 m. Pour le périmètre d'implantation A1 : Une superstructure dont la surface sera limitée à 20% de l'emprise de l'étage inférieur et dont l'intégralité ne dépassera pas, en hauteur, la cote d'altitude de plus de 3.5m pourra y prendre place.
Niveaux	Cf plan de quartier	Dans le périmètre à prescription particulière, le niveau inférieur commun des périmètres d'implantation A1 et A2 (socle) ne pourra pas dépasser la hauteur d'un niveau apparent depuis l'aval.
Toitures	Cf plan de quartier	Dans le périmètre à prescription particulière, pour les périmètres d'implantation A1 et A2 : toitures plates et végétalisées. La toiture du périmètre d'implantation A1 sera rendue accessible.
Bruit (DS)	Cf plan de quartier	III

La zone villas / fixait des mesures de constructibilités (indice, distance et hauteur) variables en fonction de la taille de la parcelle. Cette ancienne zone est dissociée en deux zones différentes en tenant compte du périmètre ISOS n°2 afin de permettre une évolution du bâti adaptée aux caractéristiques spécifiques de chaque secteur.

	Avant révision	Après révision	
	Zone de villas I	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
Affectation	Habitation et activités de services.	Bâtiments servant prioritairement à l'habitation. Des activités tertiaires non-génantes peuvent néanmoins être admises pour autant qu'elles conservent un caractère annexe.	Le caractère verdoyant et la valeur patrimoniale des bâtiments qui s'y trouvent doivent impérativement être respectés et maintenus. Les activités non-génantes sont admissibles pour autant qu'elles sont bien intégrées au contexte.
Capacité constructible	Villas A : COS 1/10 Surface parcelle > 1'200m ² par villas Surface bâtie ≥ 80 m ² Villas B : COS 1/12 Surface parcelle > 1'500m ² par villas Surface bâtie ≥ 100 m ² Villas C : COS 2/15 Surface parcelle > 3'000m ² par villas Surface bâtie ≥ 80 m ²	IUS = 0.2	Les gabarits de cette zone sont définis par les volumes existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. La SPd des bâtiments n'est pas limitée. Leur volume peut être intégralement exploité dans les limites de leur gabarits existants et des exigences patrimoniales. L'édification de nouveaux bâtiments principaux ou des agrandissements importants ne sont pas autorisés. De modestes extensions des volumes sont admis. Les bâtiments peuvent exceptionnellement faire l'objet de démolition et de reconstruction dans les mêmes gabarits pour autant qu'elle soit motivée par des impératifs structurels ou de salubrité
Ordre des constructions	Non contigu	Non Contigu	Volumes existants
Distances	d = 10 m villas A d = 12 m villas B D = d × 2 Pour les villas A et B lorsqu'une façade dépasse 14m de longueur les distances minimales sont augmentées de 1/5 de l'excédent de longueur. Pour les villas C lorsqu'une façade dépasse 30m de longueur les distances minimales sont augmentées de 1/5 de l'excédent de longueur.	d = 9m D = 18m	d = 12m Les exigences AEA sont applicables pour la distance entre bâtiments situés sur la même propriété
Hauteurs	Villas A: h = 4m H = 8m Villas B: h = 6.5m H = 10.5m Villas C: h = selon pente du toit H = 6.5m Secteur "Le Lussex" cote d'altitude maximale fixée à 591m.	h = 4m H = 8m Secteur "Le Lussex" cote d'altitude maximale fixée à 591m.	Les gabarits sont définis par les volumes existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.
Niveaux	Villas C : un seul niveau	-	-
Toitures	Couverture autre que la tuile est autorisé si harmonie avec constructions avoisinantes.		Les toitures existantes doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (hauteur, orientation, pentes,...). Les balcons-baignoires sont interdits. Les autres ajournements respectent l'art. 6.3. Leur nombre est réduit au minimum.

	Avant révision	Après révision	
	Zone de villas I	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
Dispositions particulières	2 logements principaux maximum. L'aménagement d'un troisième logement comportant au plus 2 pièces d'habitation peut être autorisé par la Municipalité. Arborisation à raison d'un arbre majeur au minimum par tranche de 250m ² .	Les bâtiments ne pourront pas abriter plus de 2 logements principaux. Un 3 ^{ème} logement est admis s'il ne dépasse pas le tiers de la SPd du logement principal le plus petit. Arborisation à raison d'un arbre majeur au minimum par tranche de 250m ² .	Les dispositions applicables aux bâtiments classés sont réservées.
Bruit (DS)	II	II	II

Tout comme la précédente, la *zone villas II* fixait des mesures de constructibilités (indice, distance et hauteur) variables en fonction de la taille de la parcelle. Cette ancienne zone est dissociée en trois zones différentes afin de tenir compte du périmètre ISOS n°II La parcelle n°343 est colloquée en zone d'habitation de faible densité afin de garantir une certaine densité à proximité de la gare LEB de Jouxten-Mézery.

	Avant révision	Après révision		
	Zone de villas II	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
Affectation	Habitation et activités de services.	Bâtiments servant prioritairement à l'habitation. Des services publics et activités tertiaires moyennement gênantes peuvent néanmoins être admises.	Bâtiments servant prioritairement à l'habitation. Des activités tertiaires non-gênantes annexes admises	Le caractère verdoyant et la valeur patrimoniale des bâtiments qui s'y trouvent doivent impérativement être respectés et maintenus. Les activités non-gênantes sont admissibles pour autant qu'elles sont bien intégrées au contexte.
Capacité constructible	Villas A : COS 0.066 Surface > 3'000m ² par villas Surface bâtie ≥ 80 m ² Limitée à 200m ² si surface ≤ 3'000m ² Peut être augmentée de 1/15 si la surface > 3'000m ² Villas B : COS 0.05 Surface > 4'000m ² par villas Surface bâtie ≥ 100 m ² Limitée à 200m ² si surface ≤ 4'000m ² Peut être augmentée de 1/20 si la surface > 4'000m ² Villas C : COS 0.133 Surface > 3'000m ² par villas Surface bâtie ≥ 80 m ² Limitée à 400m ² si surface ≤ 3'000m ² Peut être augmentée de 2/15 si la surface > 3'000m ² Hauteur au faite max : 6.5m	IUS = 0.625	IUS = 0.15	Les gabarits de cette zone sont définis par les volumes existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. La SPd des bâtiments n'est pas limitée. Leur volume peut être intégralement exploité dans les limites de leur gabarits existants et des exigences patrimoniales. L'édification de nouveaux bâtiments principaux ou des agrandissements importants ne sont pas autorisés. De modestes extensions des volumes sont admis. Les bâtiments peuvent exceptionnellement faire l'objet de démolition et de reconstruction dans les mêmes gabarits pour autant qu'elle

	Avant révision	Après révision		
	Zone de villas II	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
				soit motivée par des impératifs structurels ou de salubrité
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu	Non contigu	Volumes existants
Distances	d = 12 m villas A et C d = 14 m villas B D = d × 2 Pour les villas A et B lorsqu'une façade dépasse 14m de longueur les distances minimales sont augmentées de 1/5 de l'excédent de longueur. Pour les villas C lorsqu'une façade dépasse 30m de longueur les distances minimales sont augmentées de 1/5 de l'excédent de longueur.	d = 5m D = 10m	d = 9m D = 18m	d = 12m Les exigences AEAI sont applicables pour la distance entre bâtiments situés sur la même propriété
Hauteurs	Villas A: h = 4m H = 8m Villas B: h = 6.5m H = 10.5m Villas C: h = selon pente du toit H = 6.5m	h = 10m H = 14m	h = 4m H = 8m	Les gabarits sont définis par les volumes existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.
Niveaux	Villas C : un seul niveau	-	-	-
Toitures	Couverture autre que la tuile est autorisée si harmonie avec constructions avoisinantes.	Toitures plates ou à pans. Pentes entre 40 et 80%. Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées et couvertes de panneaux photovoltaïques	-	Les toitures existantes doivent être maintenues dans leurs caractéristiques. Les balcons-baignoires sont interdits. Les autres ajournements respectent l'art. 6.3. Leur nombre est réduit au minimum.
Dispositions particulières	2 logements principaux maximum. L'aménagement d'un troisième logement comportant au plus 2 pièces d'habitation peut être autorisé par la Municipalité. Arborisation à raison d'un arbre majeur au minimum par tranche de 250m ² .	Arborisation à raison d'un arbre majeur au minimum par tranche de 500m ²	Les bâtiments ne pourront pas abriter plus de 2 logements principaux. Un 3 ^{ème} logement est admis s'il ne dépasse pas le tiers de la SPd du logement principal le plus petit. Arborisation à raison d'un arbre majeur au minimum par tranche de 250m ² .	Les dispositions applicables aux bâtiments classés sont réservées.
Bruit (DS)	II	III	II	II

2.6.4 Dispositions des plans spéciaux

La commune de Jouxten-Mézery compte deux plans partiels d'affectation (PPA), « Au Chalet Vert » et « Beau-Cèdre » et un plan de quartier (PQ) « Au Grand Record ». La révision du PACom est l'occasion de faire l'analyse de ces planifications de détails afin d'évaluer la pertinence de leur maintien, de leur adaptation ou de leur abrogation. En cas d'abrogation, la cohérence du tissu bâti et des constructions existantes avec la zone d'affectation retenue pour le secteur sera vérifiée.

Globalement, plusieurs paramètres permettent de définir si une planification doit être préférentiellement maintenue en l'état ou non. Ces critères sont, entre autres, les suivants :

- La date d'entrée en vigueur du plan (et sa désuétude) ;
- L'état de réalisation de la planification (en lien avec l'image attendue du quartier p.ex) ;
- Le niveau de détail et la complexité générale du plan en lien avec la possibilité de le reverser dans une zone d'affectation plus standard et moins détaillée qu'un plan de détail.

PA « A Grandchamp »

Le plan d'affectation « A Grandchamp », entré en vigueur le 16 mai 2023, colloque les parcelles concernées en zone agricole protégée. Il n'est pas modifié dans le cadre de la présente révision.

PQ « Au Grand Record »

Ce secteur est construit dans son entièreté et possède des caractéristiques bâties similaires aux dispositions qui régissent la zone de villas I (devenue zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A). Les mesures nécessaires à la préservation du Château de Mézery sont donc intégrées directement dans l'article qui concerne ladite zone. Dans ce sens, un périmètre d'inconstructibilité partielle est indiqué sur le plan en reprenant les dispositions inscrites dans le PQ : seuls les garages enterrés sont autorisés dans ce périmètre (art. 15.7 RPACom).

	Avant révision	Après révision
	PQ – « Au Grand Record » – 1986 Abrogation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A
Affectation	Préservation de l'environnement du Château de Mézery Habitation, commerces, culture et agriculture	Habitation et activités tertiaires non gênantes (caractère annexe)
Capacité constructible	Selon SB et nb de niveaux : IUS = ~ 0.2 → IUS moyen = ~0.23	IUS = 0.2
Ordre des constructions	Selon périmètres d'implantation	Non contigu (contigu admis)
Distances	d = selon périmètres d'implantation D = 6m	d = 9m D = 18m
Hauteurs	h = non fixé H = 8m	h = 4m H = 8m
Niveaux	Un niveau sous la corniche (+combles sous conditions)	-
Toitures	A pans (2 min.) entre 25 et 45°	-
Dispositions particulières	Nombreuses dispositions quant à l'architecture des constructions et à leur intégration Des dispositions particulières de constructibilité s'appliquent aux garages enterrés compris dans le PQ « Au Grand Record »	2 logements principaux max. (3 ^{ème} admissible sous conditions) Les parcelles attenantes au secteur de site construit protégé sont partiellement inconstructibles (seuls sont autorisés des garages enterrés selon des dispositions précises).
Bruit (DS)	II	II

PPA « Au Chalet Vert »

Ce plan partiel d'affectation accueillant la déchetterie communale est colloqué en zone d'utilité publique. Le site étant aujourd'hui aménagé, le PPA est abrogé et les surfaces non affectées à de la zone à bâtir ont été colloquées en aire forestière 18 LAT.

	Avant révision	Après révision
	PPA – « Au Chalet Vert » – 2005 Abrogation	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C
Affectation	Usage communal (déchetterie, locaux d'entretien de la voirie et des pompiers, dépôts, etc.) voire activités du secteur secondaire	Maintien et développement de la déchetterie et de ses aménagements
Capacité constructible	Selon SPd max. et selon périmètres d'évolution des constructions	ISB = 0.1
Ordre des constructions	-	Non contigu
Distances	Selon périmètres d'évolution des constructions	d = 3m D = selon nécessités et sous réserve prescriptions AEAI
Hauteurs	h = 6.5m H = 10.5m	h = 8m H = 12m
Niveaux	-	-
Toitures	A pans (15% min.)	Plates ou à pans
Bruit (DS)	III	III

PPA « Beau-Cèdre »

Bien que déjà valorisé, ce plan spécial réalisé en collaboration avec le SIPAL pour assurer la conservation de ce site d'importance contient des dispositions esthétiques détaillées concernant la protection patrimoniale du domaine de la maison de campagne de *Beau-Cèdre*. Ces prescriptions garantissent efficacement la sauvegarde de ce secteur sensible de la commune, c'est pourquoi il est maintenu.

	Avant révision	Après révision
	PPA – « Beau-Cèdre » – 2011 Maintien	PPA – « Beau-Cèdre » – 2011 Maintien
Affectation	Variable selon secteur (habitation de faible densité, activités tertiaires et artisanales non gênantes, verdure et forêt)	Maintenu en l'état
Capacité constructible	Selon aires d'implantation des constructions (sur plan)	
Ordre des constructions	-	
Distances	Selon aires d'implantation des constructions (sur plan)	
Hauteurs	Bâtiments existants : dans leurs implantations et leurs gabarits actuels / Nouvelles constructions dans les périmètres A1 et A2 : cote de hauteur maximale selon plan et coupes	
Niveaux	Bâtiments existants : dans leurs implantations et leurs gabarits actuels / Nouvelles constructions dans les périmètres A1 et A2 : nombre de niveaux selon plan et coupes.	
Toitures	-	
Dispositions particulières	Nombreuses dispositions sur le traitement des aménagements extérieurs et des plantations	
Bruit (DS)	II	

3. CONFORMITÉ

3.1. GÉNÉRALITÉS

3.1.1 Organisation spatiale

Structure du contexte communal



Orientation du coteau



Autoroute A9



Zone à bâtir de type faible densité



Route de Neuchâtel

La commune de Jouxens-Mézery se situe dans le district de Lausanne, au milieu des communes de Romanel, Crissier, Prilly, Cheseaux et Renens et appartient au périmètre de centre cantonal. Deux axes principaux traversent le territoire communal. L'autoroute A9 située au nord ainsi que la route de Neuchâtel, doublée de la voie du LEB, qui traverse la commune du nord au sud.

La commune est couverte d'un tissu bâti résidentiel peu dense profitant d'une situation exceptionnelle à proximité de l'agglomération. A l'exception d'une zone relativement modeste le long du *Chemin de Sous-Bois*, le tissu bâti de la commune de Jouxens-Mézery se concentre actuellement en dessous de la route de Neuchâtel, sur la portion du territoire offrant les meilleures conditions en termes de dégagement et de vue.

Aussi, la commune de Jouxens-Mézery possède un tissu bâti très peu diversifié, consistant principalement à de la zone à bâtir résidentielle de faible, voire très faible, densité. Cette particularité est devenue au fil des années un élément identitaire fort et possède une influence importante sur la composition de la population et le développement de la vie locale.

3.2. MOBILITÉ

3.2.1 Transports publics

La zone d'habitation de la commune de Jouxens-Mézery dispose d'une desserte en transport public (ci-après TP) jugée variable (allant d'inexistante à bonne). L'un des atouts de la commune réside dans le fait qu'à une exception près, l'ensemble de la zone à bâtir est desservie par les transports publics selon les critères de l'Office fédéral du développement territorial (ci-après ARE). En effet, seule la zone de villas contenue entre les chemins *de la Bâtiaz*, *du Taulard* et *des Boracles* ne dispose d'aucune desserte selon la classification de l'ARE.

Il faut pour le surplus constater que les mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision sont plutôt cohérentes du point de vue de l'équilibre entre densification et desserte en transports publics.

Qualité de la desserte selon l'ARE



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

3.2.2 Mobilité douce

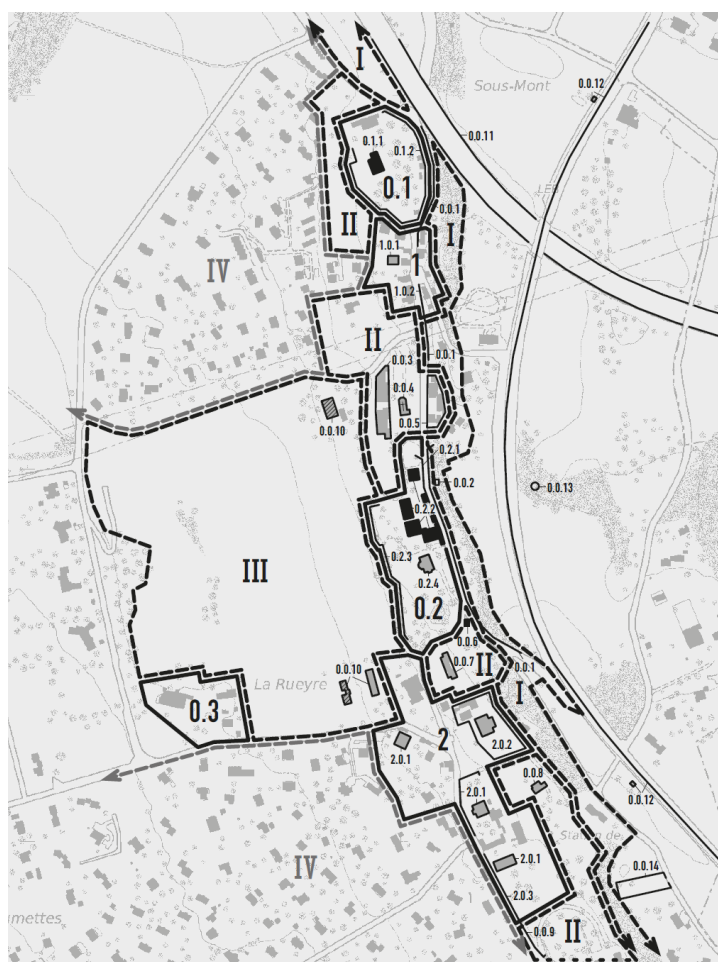
En matière de mobilité douce, la commune s'avère traversée par l'itinéraire cycliste régional n°22 « Nord vaudois – Jura » ainsi que par un itinéraire de randonnée pédestre. Tous deux traversent la commune du nord au sud, le premier à travers les axes principaux de la localité (*chemins du Dérochet, de Beau-Cèdre et du Taulard*), et le second à travers la zone résidentielle, du côté ouest de la commune. Ceux-ci sont reportés sur le plan et régis par l'article 9.7 du RPACom. Aucune mesure prise ne remet en cause la viabilité de ces réseaux. Par ailleurs, aucun développement des infrastructures touristiques qui nécessiterait une réflexion autour des itinéraires de mobilité douce n'est entrepris. La commune souhaite entreprendre la création d'un itinéraire pédestre depuis l'arrêt actuel du LEB jusqu'au lieu-dit Chalet Vert, le long du Chemin du Chalet-Vert.

3.3. PRÉSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL

3.3.1 ISOS

Sur le territoire communal, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après ISOS) répertorie plusieurs éléments et objets à préserver. Un objectif de sauvegarde maximal (« A » pour les périmètres et ensembles bâtis et « a » pour les échappées dans l'environnement) est attribué à de nombreux secteurs de la commune comme en témoigne l'extrait de la fiche de site ISOS ci-dessous.

Extrait de la fiche de site ISOS



Source fiche de l'ISOS lié au relevé de site effectué en septembre 2013

Périmètre n°1

Ce périmètre représente la composante historique de la localité de *Mézery*. Celui-ci est traversé par le *Chemin de Mézery* et composé d'anciennes maisons et fermes du 18^{ème} et 19^{ème} siècles. Il est affublé de l'objectif de sauvegarde maximal (A) par l'Inventaire.

Comme décrit précédemment (voir ch. 2.4.3), l'adaptation de l'affectation des parcelles n° 303, 304 et 306 selon le périmètre ISOS permet d'assurer une meilleure cohérence entre affectation, nature du sol et préservation patrimoniale.

La zone centrale B correspond majoritairement au périmètre 1 de la fiche ISOS. Ce périmètre est la composante historique de Mézery. Les bâtiments sont principalement des anciennes fermes et maisons historiques, partiellement remaniées. Des jardins complètent les parties non-bâties. La réglementation permet l'évolution des constructions dans les gabarits existants (notes 1 à 4 au recensement architectural), conservant ainsi la composition du site historique. Pour les bâtiments avec une note 5 à 7 le règlement permet des démolitions-reconstructions dans les gabarits existants pour autant que le projet apporte une amélioration sensible du caractère du site et de l'intégration dans son contexte. La zone centrale B se prolonge aussi sur une petite partie des échappées dans l'environnement I et II qui correspondent respectivement à un coteau abrupt et à un secteur verdoyant formant des espaces tampon entre les composantes bâties.

Périmètre n°2

Ce périmètre représente la composante historique de la localité de *Jouxteins*. Composé d'un tissu bâti dispersé complété par plusieurs maisons de maître et de fermes, il est concerné par un objectif de sauvegarde maximal.

Ainsi, comme dit précédemment, les parcelles situées au croisement des chemins de la *Rueyre* et de *Champvent* sont colloquées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C. Cette mesure permet de respecter la préservation du secteur de *Rueyre* par le biais des dispositions incluses dans le règlement de la zone, notamment celles qui visent à limiter au maximum l'arrivée de nouvelles constructions.

Ensembles n°0.1, 0.2 et 0.3

Les domaines de la maison seigneuriale de *Mézery* (0.1) et de *Beau-Cèdre* (0.2) sont composés, respectivement, d'un parc richement arborisé et comportant une vue spectaculaire sur le Léman et le grand paysage des montagnes du Jura et des Alpes, et d'un parc à l'anglaise majestueux.

Le cas de ces ensembles pour lesquels un objectif de sauvegarde maximal est fixé était déjà réglé par des plans spéciaux. La protection de ces secteurs est toujours garantie dans le cadre de la révision du PACom. Le PPA « Beau-Cèdre » est en effet maintenu et les dispositions relatives à la sauvegarde de la maison seigneuriale de *Mézery* sont intégrées aux dispositions du secteur de site construit protégé. Le jardin ICOMOS, qui couvre une partie de ce périmètre, est inscrit sur le plan, soulignant son intérêt dans la préservation du site.

Le site de *Rueyre* (0.3) et sa ferme d'origine agricole puis partiellement transformée en manoir est également affublé d'un objectif de sauvegarde maximal. Comme le périmètre n°2, il est régi par une nouvelle réglementation spécifique à la zone d'habitation de très faible densité – C à laquelle il est rattaché. Celle-ci affirme l'importance de la préservation patrimoniale et des espaces de dégagement au même titre qu'elle limite au maximum l'implantation de nouvelles constructions. Le périmètre du jardin ICOMOS superposé aux parcelles concernées est retranscrit sur le plan d'affectation pour souligner son intérêt dans la préservation du site.

Echappée dans l'environnement n°1

Selon la fiche ISOS, la commune se distingue sur la frange Est du tissu bâti historique par un « coteau abrupt presque entièrement couvert de forêts ». Ce coteau est défini comme « échappée dans l'environnement (n°1) » sans aucune qualité spatiale ni qualité historique et architecturale. Il présente cependant une signification importante « X » et jouit selon l'ISOS d'un objectif de sauvegarde maximal (a).

Dans le cadre de cette révision, la Commune a identifié un besoin de développer un nouveau programme mixte lié au logement, à l'éducation, à l'administratif et au social. Parallèlement à ce programme, la Commune souhaite renforcer le développement du cœur de la localité. Ce besoin a d'ailleurs été corroboré par la population lors d'une démarche participative. Comme relevé au chapitre 2.4.3, elle a engagé une étude (annexe 5.6) afin de rechercher les alternatives d'implantation sur 4 sites potentiels de son territoire. Le site retenu à l'issue de cette étude est celui du Pâquis concerné par l'échappée de l'environnement n°1.

Pour évaluer l'opportunité d'une atteinte à l'objet ISOS « échappée de l'environnement n°1 » par le projet, une analyse détaillée des caractéristiques de cet objet dans le périmètre du Pâquis s'est avérée nécessaire. Une fois cet état des lieux établi, les variantes d'implantation du programme seront comparées afin d'identifier l'option la plus appropriée par rapport au contexte. Pour conclure, une pesée des intérêts entre l'atteinte à l'ISOS et les variantes d'implantation du projet est effectuée.

Caractéristiques :

Selon les informations figurant dans la fiche ISOS, l'échappée de l'environnement n°1 est caractérisée par un coteau abrupt largement boisé. Les quelques bâtiments implantés sur l'ensemble de cet objet ne se distinguent pas particulièrement voire sont masqués par les frondaisons. La hauteur des murs de soutènement en aval, notamment sur la route de Beau-Cèdre est en revanche un élément marquant. Il convient de relever que le site du Pâquis figure sur la carte de la fiche ISOS comme l'un des rares secteurs de l'échappée n°1 dépourvu de toute forêt. La carte représente par ailleurs deux bâtiments. L'un de ces bâtiments a déjà été supprimé alors que l'autre, identifié avec une note 4 au recensement cantonal, est à supprimer compte tenu de son état de délabrement avancé.

Il faut également relever que le site du Pâquis n'est pas considéré comme un espace tampon ayant pour objectif de permettre une meilleure lecture du tissu bâti historique de Mézery ou de la propriété de Beau-Cèdre. Les seuls bâtiments directement attenant sont ceux de maison de commune, construite vers 1939 et reconstruite en 2000. Ce bâtiment est identifié avec une note 6, soit sans intérêt. Seul l'ancien collège est un bâtiment recensé avec une note 3. Quant à l'ensemble des bâtiments recensé en note 2 et inscrit à l'inventaire en aval du Chemin de Beau-Cèdre, ils ne présentent aucun lien visuel ni fonctionnel direct avec le site du Pâquis, ce dernier étant légèrement enclavé et masqué par le cordon forestier.

La fiche ISOS ne mentionne aucune vue caractéristique concernant le coteau abrupt et le site du Pâquis (ISOS 2012 p.3). La vue n°16 sur le Chemin de la Rueyres ainsi que son homologue sur le Chemin de la Batiaz est très éloignée et ne présente pas de lien direct avec le site du Pâquis. Seul un bâtiment avec une hauteur importante pourrait être repéré depuis ces points de vue distants. Bien qu'elle ne soit pas relevée par l'ISOS, on mentionnera cependant la vue depuis la terrasse sous le Chemin du Chalet Vert qui présente un dégagement exceptionnel.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la qualité de l'objet ISOS étudié apparaît comme relativement faible sur le site du Pâquis en particulier.

Variantes d'implantation du programme :

Après évaluation des besoins en présence, la Municipalité a retenu un programme répondant à un besoin concret. Les surfaces ont été étudiées en fonction de l'évolution actuelle des besoins

pour les places de crèche, en adéquation avec le développement de l'école de Jouxkens-Mézery intégré dans la présente planification, ainsi que le manque de surface à disposition de la Commune pour les archives et les locaux de type salle polyvalente. En complément de ce programme répondant à des besoins publics, la Municipalité a étudié la possibilité d'y ajouter du logement afin de rendre l'opération économiquement supportable. Selon une étude de faisabilité économique réalisée par CBRE, une surface de 1'400 m² de SPd pour du logement assurerait une opération financièrement équilibrée, sans pour autant dégager de revenus supplémentaires. Avec au total 2'600 m² de surface de plancher auquel s'ajoute 600 m² de surfaces en sous-sol, le programme se décline comme suit :

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

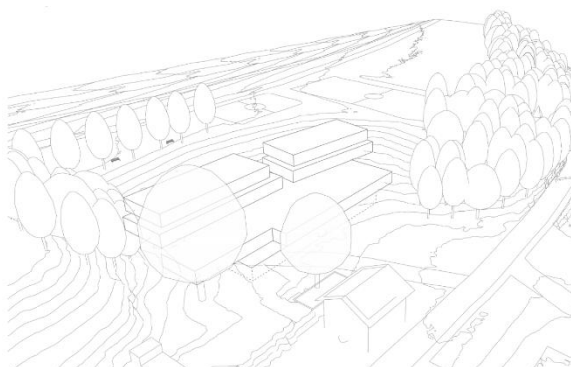
1'400m ²	Logement
100m ²	Surface de stockage pour archives (73 mètres linéaires + réserve)
2 x 30m ²	Salle polyvalente (y.c. Vestiaire/douches)
20-100m ²	10 Nurseries (2 groupes de 5)
112-140m ²	14 Trotteurs (2 groupes de 7)
160-200m ²	20 Moyens (2 groupes de 10)
480-640m ²	80 Enfants parascolaire
20 places	Parking sous-sol pour véhicules motorisés

Parallèlement à ce besoin en surfaces construites, ce projet vise également à un renforcement de la mixité sociale à travers la construction de logements pour des familles et des seniors avec des services contribuant à créer un lieu de vie et de rencontre à côté de l'administration communale et à quelques pas de l'école.

Compte tenu de sa situation dans un espace qualifié par l'ISOS comme « échappée de l'environnement n°1 », l'étude présente ensuite plusieurs variantes d'implantation des volumes sur le site retenu, comme le détaillent les extraits suivants. Pour chacune d'entre elle une évaluation de l'impact sur l'échappé mentionnée précédemment a été effectué.

Cette première variante d'implantation présente l'avantage de conserver une altitude maximum bien en deçà du belvédère situé en amont.

Elle comble cependant l'ensemble de la surface du coteau et sa large emprise la rend particulièrement imposante effaçant par la même occasion le dégagement naturel propre au coteau.

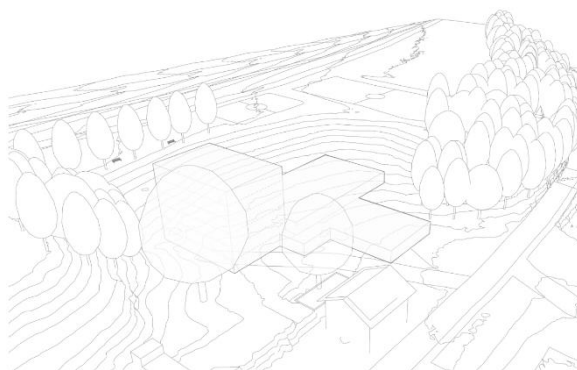


Pour ces raisons, cette variante n'a pas été retenue par la Commune.

L'intérêt de la variante n°2 réside dans son format hybride. Elle laisse un large dégagement dans le coteau avec un volume plus imposant au Nord.

Celui-ci dépasse cependant le niveau du belvédère et masque la vue depuis ce point de vue emblématique. Au surplus, le premier niveau s'avance très près du Chemin du Beau-Cèdre et du bâtiment en note 3 réduisant d'autant l'aménagement d'un espace public, élément clé pour la Commune comme pour la population.

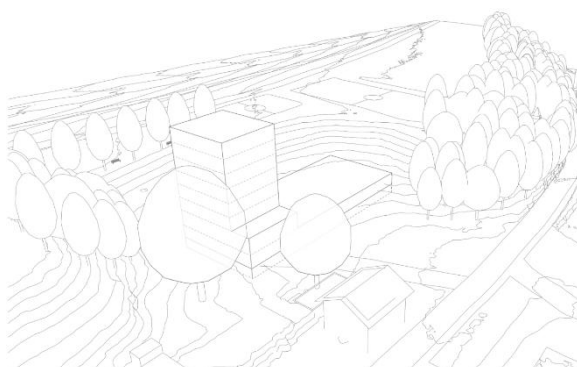
Pour ces raisons, cette variante n'a pas été retenue par la Commune.



Le parti pris par la variante n°3 est celui d'un volume construit marquant. Cette option dégage largement le coteau dans sa partie Sud et la surface en aval pour l'aménagement d'un espace public.

Elle rompt cependant nettement avec les typologies bâties environnantes ainsi que sur le reste du territoire de Jouxten-Mézery. Ce volume marquerait une césure claire dans le coteau, serait visible de loin, tout en masquant une partie de la vue depuis le belvédère.

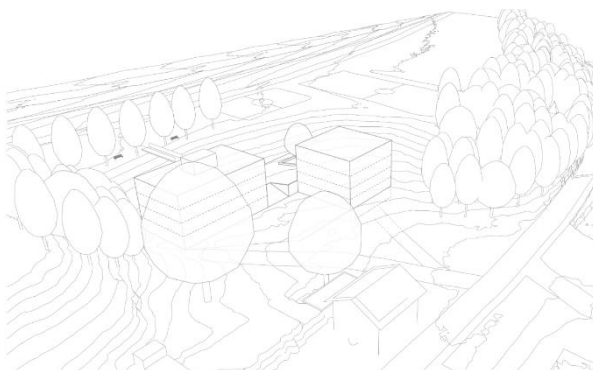
Pour ces raisons, cette variante n'a pas été retenue par la Commune.



La 4^e variante comprend 2 volumes reliés par un socle commun. Elle s'intègre dans le coteau en laissant des perspectives sur ce dégagement naturel.

Les hauteurs maximales des constructions sont calées sur le belvédère pour garantir la continuité de la vue remarquable. Une surface est maintenue en aval pour aménager un espace public généreux.

Cette variante s'inscrit en cohérence avec les percées visuelles et respecte au surplus la topographie naturelle du coteau. Compte tenu de ces éléments, cette variante dernière a été largement retenue par la Commune.



Pesée des intérêts :

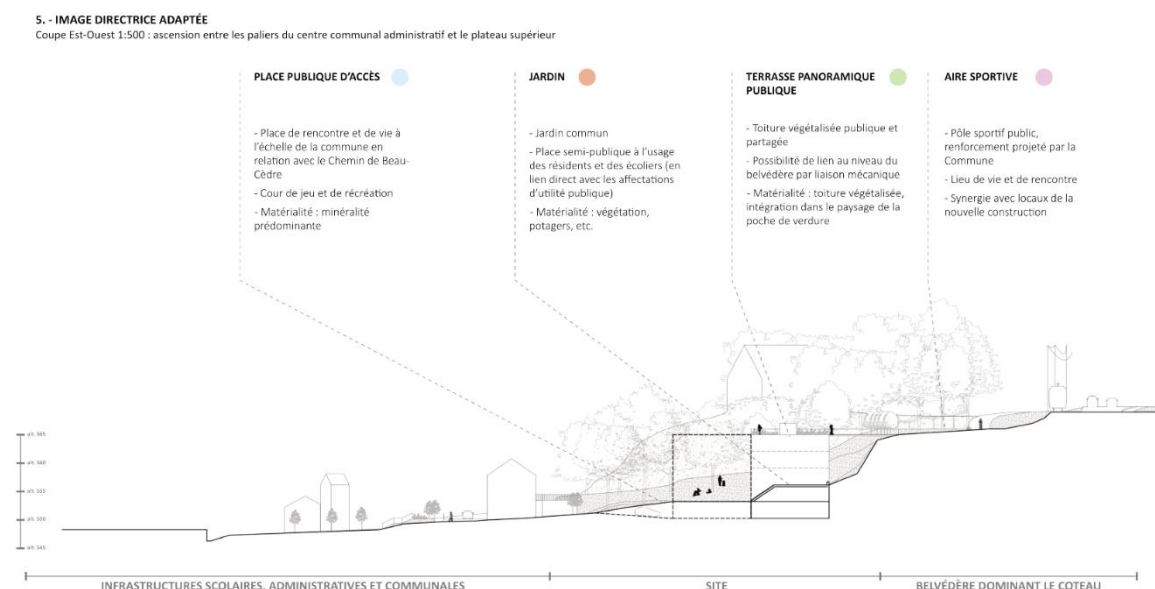
L'étude des caractéristiques de l'échappée de l'environnement n°1 a permis de reconsidérer l'importance de l'ISOS sur le site du Pâquis en particulier. Le coteau ne présente aucun intérêt majeur depuis le Chemin de Beau-Cèdre et ne contribue pas à la lecture d'un tissu bâti historique en tant qu'espace tampon. Les seules vues marquantes identifiées par l'ISOS sont très éloignées du site, en contrebas du secteur « A Grandchamp ». Seule la vue depuis le belvédère est appréciée de la population pour son ouverture sur le grand paysage.

Concernant le projet de développement communal, celui-ci est composé pour moitié de surfaces pour des infrastructures publiques et pour l'autre moitié de logements. La surface dédiée au logement permet de garantir l'équilibre économique du projet sans pour autant dégager de revenus et les infrastructures publiques répondent à un besoin concret à court terme. Ce programme situé dans le périmètre compact d'agglomération, à moins de 10 minutes à pied de la gare du LEB de Jouxten-Mézery et à côté de la maison de commune comme de l'école est particulièrement bien situé. Il répond à des enjeux importants tout en garantissant une densité optimale conformément aux critères du PDCn.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le niveau d'atteinte au site ISOS est considéré comme faible pour la variante de développement retenue (n°4). *Intégration dans le PACom :*

Au vu de ces résultats, la commune a approfondi la réflexion pour préciser les modalités d'intégration de la variante n°4 dans le site du Pâquis afin d'atténuer encore son impact sur l'ISOS d'une part et garantir que le projet imaginé respectera les principes de planification d'autre part.

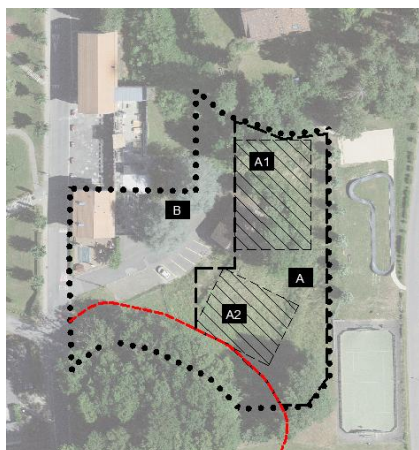
Les hauteurs maximales des constructions sont définies dans le règlement par une cote d'altitude maximale (voir art. 12.7 RPACom), si bien que les aires de dégagements existantes au sommet du coteau sont conservées, comme le démontre la coupe suivante (extrait de l'étude) :



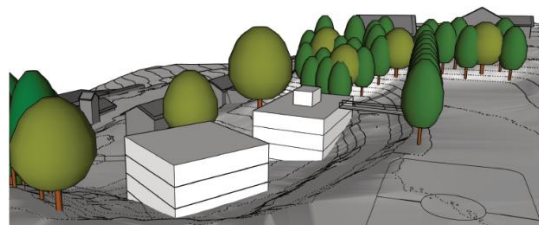
Une passerelle relie le haut du coteau à une terrasse panoramique publique située sur le toit du bâtiment inscrit dans le périmètre A1. Cette intervention permet de valoriser davantage la vue sur le contrebas et le village de Jouxten-Mézery.

Les périmètres d'implantation et les hauteurs maximales définies respectent et s'intègrent à la topographie du site. Le périmètre A2 respecte la distance à la forêt consécutivement à la mise à jour du relevé de la lisière forestière :

Extrait de l'étude : orientation des périmètres d'implantation selon la topographie



Extrait de l'étude : intégration des volumes à la topographie du coteau

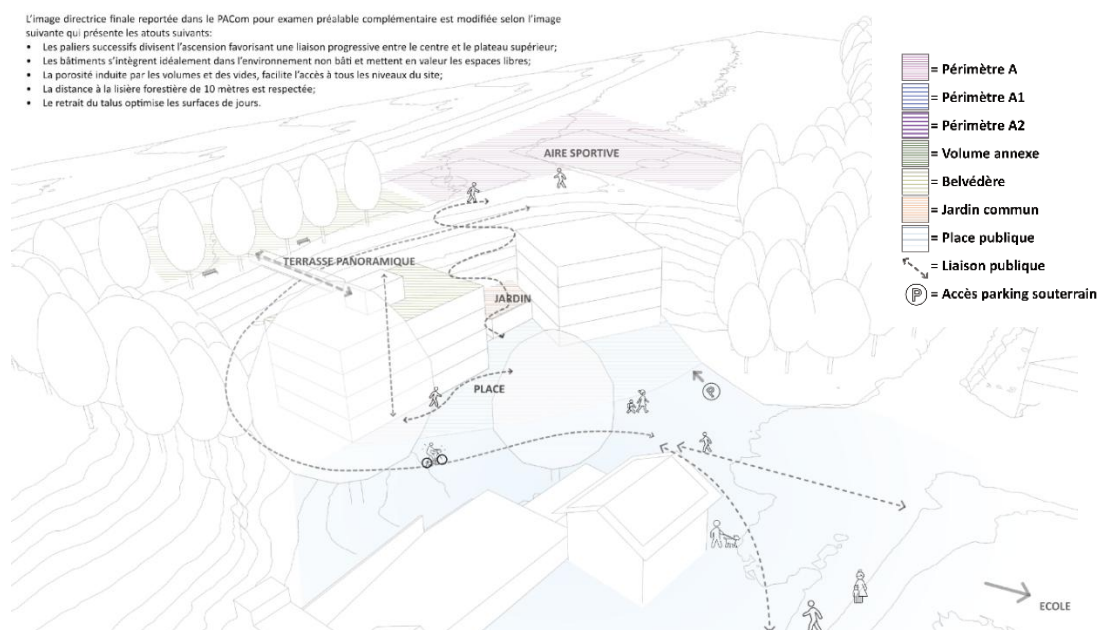


Ainsi, les dispositions versées sur le plan et dans le règlement garantissent une intégration harmonieuse du projet dans son contexte, naturel et culturel environnant. L'image cadre ci-dessous a permis de préciser cette réglementation « sur-mesure » pour ce site sensible. Elle favorisera une implantation tenant compte de ses composantes singulières caractéristiques de son identité forte, paysagère comme topographique.

5. - IMAGE DIRECTRICE ADAPTÉE

L'image directrice finale reportée dans le PACom pour examen préalable complémentaire est modifiée selon l'image suivante qui présente les atouts suivants:

- Les piliers successifs divisent l'ascension favorisant une liaison progressive entre le centre et le plateau supérieur;
- Les bâtiments s'intègrent idéalement dans l'environnement non bâti et mettent en valeur les espaces libres;
- La porosité induite par les volumes et des vides, facilite l'accès à tous les niveaux du site;
- La distance à la lisière forestière de 10 mètres est respectée;
- Le retrait du talus optimise les surfaces de jours.

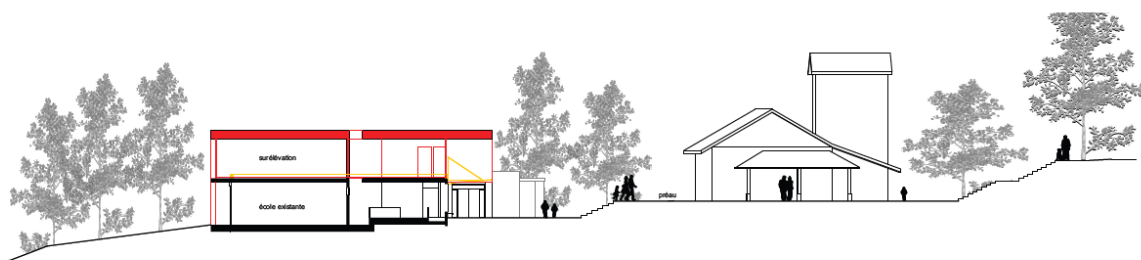


Périmètres environnants n°II

En l'absence d'une quelconque significative augmentation de la densité, la singularité des différents périmètres environnants (n°II) – identifiés comme des secteurs verdoyants et morcelés – n'est pas remise en cause. Un besoin d'agrandissement de l'école (objet n° 0.0.3), située en zone d'utilité publique 15 LAT-B, a été relevé par l'ASIGOS. Cet agrandissement répond à plusieurs enjeux :

- Remplacer les deux pavillons scolaires provisoires par une construction pérenne (i.e. : 2x salles de classe 5-6P + bloc sanitaire) ;
- Disposer d'une salle de dégagement et d'une salle multiusage et de rangement (inexistantes à ce stade).

Ces réflexions ont fait l'objet d'une étude en 2023 qui a analysé 3 variantes d'agrandissement. Une étude de faisabilité a par la suite identifié la surélévation du collège existant comme variante à retenir, comme montré sur la coupe ci-après :



Source : Etude de faisabilité (octobre 2024) – ACTESCOLLECTIFS ARCHITECTES SA

Sur la base du rapport de cette étude de faisabilité, daté d'octobre 2024, l'ASIGOS, en accord avec la Municipalité, a opté pour la variante surélévation. Une procédure d'appel d'offres « ouverte » pour les prestations d'architecture a alors été lancée (publication sur SIMAP 30 avril 2025). Le projet porte une atteinte faible au site. La coupe indique que le gabarit de la surélévation s'intègre dans le contexte bâti et ne dépasse pas les hauteurs du temple (bâtiment ECA 288). La structure paysagère du site est également conservée (secteur verdoyant morcelé, formant plusieurs poches faisant office de tampon entre les composantes bâties, jardins, prés). Les vues ne sont pas entravées, étant donné que l'arrière du bâtiment est déjà bordé d'une végétation dense et haute.

Concernant la zone d'utilité publique 15 LAT-A, le gabarit de l'élément individuel 0.0.5 (Placette définie par l'ancien collège et la Maison de Commune, réunies par la salle communale) est maintenu étant donné que l'ISB attribué à la zone reste inchangé. L'atteinte au site est nul.

Pour les parcelles qui sont traversées par les lignes à haute tension, l'ordonnance sur les installations électriques à courant fort fixe dans son annexe 3, des distances minimales de sécurité avec les installations allant de 2.5m à 6m en fonction de la tension nominale de l'installation.

En cas de nouvelle demande de permis, les valeurs de protection de l'ordonnance contre le rayonnement non ionisant (ORNI) doivent être prises en compte. La distance à respecter entre une ligne et un local sensible dépendra alors de la charge électrique et de la configuration de la

ligne. Ainsi, des mesures de protection supplémentaires ne sont pas nécessaires pour les parcelles concernées.

Périmètre environnant n°III

Le périmètre environnant n°III représente un grand champ, au sens propre comme figuré, en contrebas du cœur de la localité. Il participe également à un grand dégagement qualitatif pour la propriété de *Beau-Cèdre*. Dès lors, le déclassement de l'ensemble du secteur *Grandchamp* répond à l'enjeu de préservation de ce dégagement également concerné par un objectif de sauvegarde maximal.

Echappée dans l'environnement n°IV

L'échappée dans l'environnement n°IV, constituée d'un tissu résidentiel de villas, bien souvent luxueuses, ne représente pas un enjeu majeur selon l'inventaire ISOS. Aucune mesure particulière n'est prise en ce sens. La situation reste donc relativement inchangée, en tout cas pas péjorée.

Conclusion

Dans l'ensemble, la présente révision intègre les mesures de planification nécessaires à la préservation et la mise en valeur efficace des objets secteurs patrimoniaux de la commune.

Comparatif entre l'ISOS et le projet de PACom



3.3.2 IVS

L'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (ci-après IVS) recense – comme son nom l'indique – les chemins historiques qui ont marqué et entrecoupé le territoire national autrefois.

Ce dernier recense deux tronçons situés le long de la *Route de Champvent* et du *Chemin de Sous-Bois*. Ces tronçons sont reconnus comme des « voies de communication historiques avec substance ». A titre d'objets d'importance nationale, leur tracé est reporté sur le plan d'affectation communal et régi par une disposition réglementaire à l'article 10.5 du RPACom.

3.3.3 Recensement architectural cantonal

Le recensement architectural cantonal (ci-après recensement) identifie et évalue la qualité patrimoniale de sites bâtis en se basant, notamment, sur l'ISOS. Plusieurs objets extraordinaires sont répertoriés sur le territoire, à l'image du Château de *Mézery* et de nombreuses maisons de maîtres ou paysannes.

Extrait du recensement



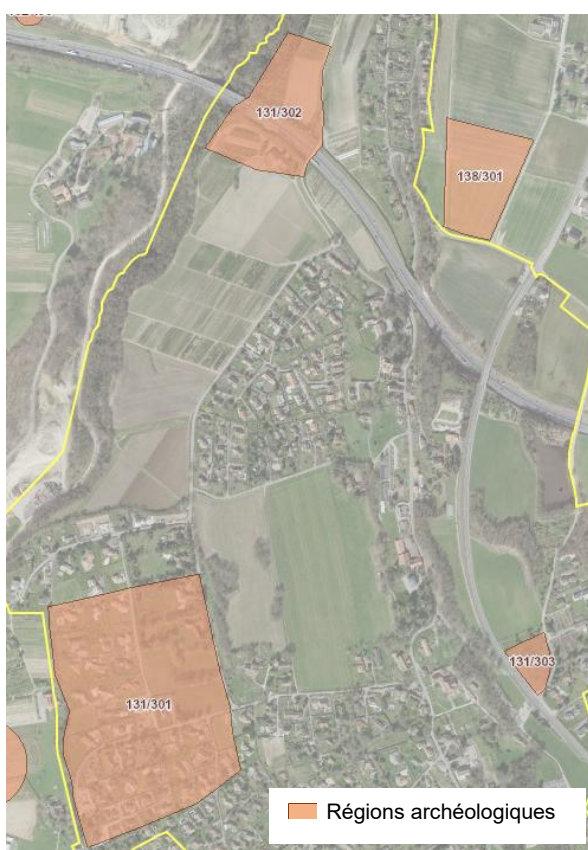
Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

L'ensemble des objets évalués avec une note de 4 ou supérieure (1, 2, 3) sont représentés sur le plan d'affectation. Ils font également l'objet de dispositions réglementaires spécifiques dans le règlement du plan d'affectation, précisant les interventions architecturales possibles et les procédures spécifiques en la matière (art. 10.3 RPACom). Les propriétaires concernés par un objet classé (ex-monument historique) suivent les articles 25 à 38 LPrPCI qui rappellent notamment l'effet du classement, tandis que ceux concernés par un objet inscrit à l'inventaire (appellation identique) se réfèrent aux articles 15 à 24 de cette même loi pour en connaître plus sur l'effet de l'inscription à l'inventaire. Cette protection supplémentaire figure également sur le plan, soit par une hachure « lignée » (pour les objets inscrits), soit « quadrillée » (pour les objets classés).

3.3.4 Régions archéologiques

Trois régions archéologiques sont répertoriées sur la commune de Jouxens-Mézery. La première se trouve à l'ouest de la commune entre les terrains de *Grandchamp* et les limites partagées avec la commune de Crissier. La deuxième se situe de part et d'autre de l'autoroute au nord de la commune. La troisième et dernière se trouve au lieu-dit *Le Dérochet* à l'est de la commune. Il s'agit en résumé des régions n° 131/301, 131/302 et 131/303.

Dans ces zones, toute intervention portant atteinte au sous-sol doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service cantonal concerné (voir art. 10.2 du RPACom). Des mesures de sauvegarde peuvent également être imposées par l'autorité cantonale. Ainsi, les régions archéologiques, et en particulier celle située en-dessous de la zone résidentielle du sud-ouest de la commune, devront être prises en considération lors de la réalisation de projets de construction.



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

3.3.5 ICOMOS

La commune compte plusieurs grandes surfaces de jardins et de parcs recensés à l'Inventaire du conseil international des monuments et des sites (ci-après ICOMOS). On note la présence des jardins des sites de *Beau-Cèdre*, du Château de *Mézery* et de *Rueyre*. Ces jardins figurent sur le plan d'affectation et sont réglementés à travers l'article 10.4 du règlement. Selon ce dernier, toute demande de permis de construire touchant à l'un de ces parcs ou jardins ICOMOS devra être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé, puis soumis à la Municipalité.

Extrait des parcs et jardins ICOMOS



Jardins certifiés ICOMOS

3.4. PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

3.4.1 Inventaires fédéraux et cantonaux

Malgré sa richesse naturelle et son environnement ouvert et aéré, Jouxens-Mézery ne compte que très peu de milieux naturels ou biotopes recensés par des inventaires (cantonaux comme fédéraux).

Seul un site de reproduction des batraciens d'importance régionale est à signaler. Celui-ci se trouvant dans le secteur du *Bois d'en Bas* – non inclus dans la présente révision – aucune mesure ne peut être prise en ce sens.

3.4.2 Réseau écologique cantonal

Le réseau écologique cantonal (ci-après REC) a pour but la préservation de la biodiversité, notamment au travers de la conservation et de la protection de ses « nœuds », représentés sur l'extrait de plan suivant par les territoires d'intérêt biologique prioritaire et supérieur (TIBP et TIBS) et des liaisons biologiques (ci-après LB) qui les relient.

Extrait du réseau écologique cantonal



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

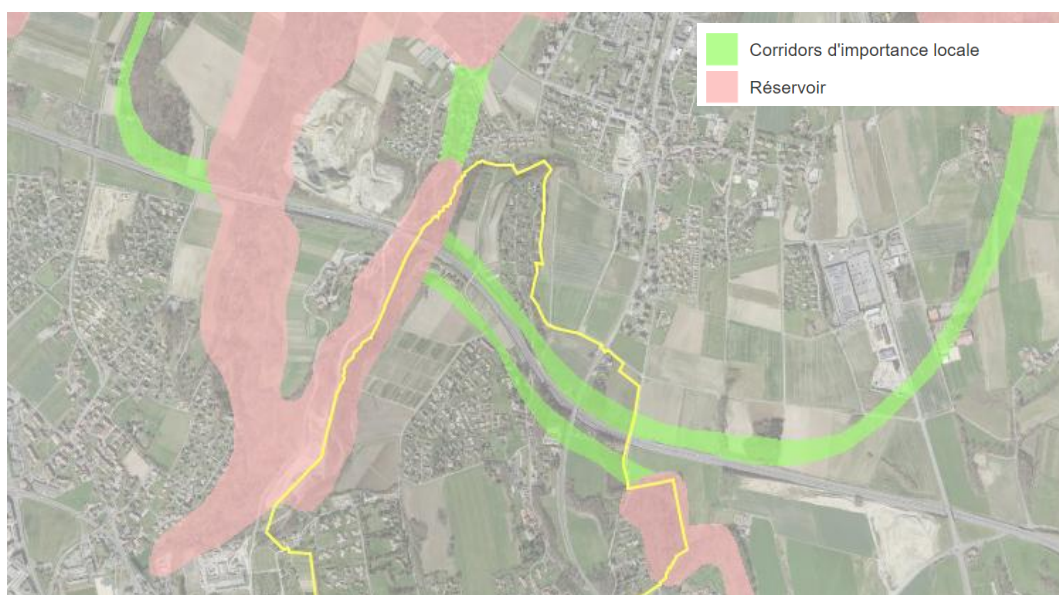
Le *Bois de Jouxkens*, à l'est, apparaît comme un TIBP à renforcer. De l'autre côté, presque tous les terrains identifiés comme TIBS se trouvent affectés en zone agricole ou en zone agricole protégée. Le PACom ne prévoyant pas de densification sensible de ses zones à bâtir, ni de nouveau classement en zone à bâtir, aucun impact concernant le REC n'est à mesurer concernant la présente planification.

3.4.3 Corridors à faune

Les corridors à faune représentent les lieux de passage, d'échange et de déplacement pour la faune sur l'ensemble du Canton. Ces corridors relient les différents réservoirs à faune et garantissent le bon fonctionnement du milieu dans son ensemble.

Dans le cas présent, un corridor à faune d'importance locale situé de part et d'autre de l'autoroute, relie le *Bois-Genoud* au *Bois de Jouxkens* et, plus loin, au *Bois de Vernand-Dessus*, au nord-est de la commune.

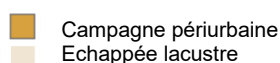
De nouvelles zones à bâtir ne sont pas prévues dans les secteurs concernés par les corridors d'importance locale. La continuité et la fonctionnalité (largeur) de ces corridors est garantie par les différentes affectations (zone agricole protégée, aire forestière et la nouvelle affectation en zone de verdure du nord de la parcelle 316).



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

3.4.4 Enjeux paysagers cantonaux

D'après les géodonnées relativement imprécises du PDCn, deux secteurs à enjeux paysagers sont identifiés sur le territoire jouxanais. Il s'agit d'un paysage dit de « campagne périurbaine » et d'une « échappée lacustre ». Ces enjeux paysagers sont principalement du ressort des planifications régionales et intercommunales. Toutefois, les franges urbaines identifiées à Jouxens-Mézery préserveront leurs rôle et fonctions en l'absence de toute mesure allant à l'encontre de la préservation de leur dégagement et de leurs caractéristiques propres. Il en est de même pour l'échappée lacustre identifiée du sud au nord de la commune. Celle-ci est préservée, autant que possible, de par les dispositions réglementaires sur les hauteurs et la densité conservée en l'état, mais également à travers le déclassement du secteur *Grandchamp*.



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

3.5. PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.5.1 Eaux souterraines

L'intégralité du territoire jouxanais se situe en catégorie « secteur üB ». Ce secteur est soumis aux obligations générales sur la protection des eaux. S'agissant d'un secteur sans enjeux particuliers, aucune mesure n'est entreprise en sus. Plusieurs sources d'eau traversent le territoire communal. Dans le cadre des travaux du LEB, la Commune a effectué des relevés des sources afin de les préserver et d'en prendre soin.

3.5.2 Espace réservé aux eaux

La détermination de l'espace réservé aux eaux (ci-après ERE) a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du présent PACom, conformément aux directives en la matière. Celle-ci a également fait l'objet d'une coordination avec la Direction générale de l'environnement (DGE).

L'ERE délimité autour des ruisseaux de *La Covatannaz* et de *La Broye* ne se superposant dans aucun cas à une zone à bâtir légalisée (selon l'art. 15 LAT), aucune mesure particulière n'a été entreprise. Son tracé figure toutefois sur le plan d'affectation ainsi que sur le plan éponyme annexé au présent dossier et soumis à l'enquête publique simultanément à ce dernier. L'ERE est également réglé par des dispositions spécifiques à travers le RPACom (voir art. 9.2).

3.5.3 Dangers naturels

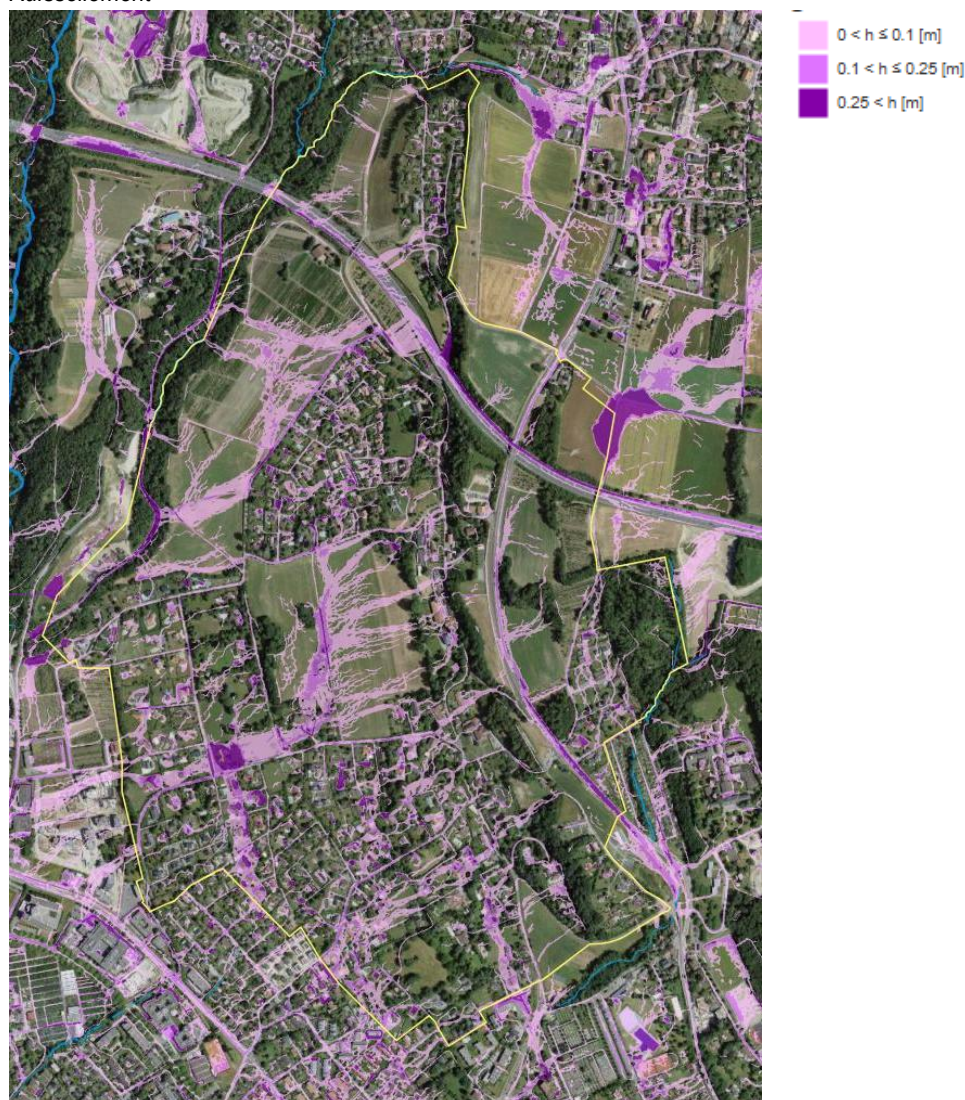
Le bureau Hydrique ingénieurs a été mandaté afin de réaliser l'étude délimitant les secteurs à risque en fonction du degré de danger d'inondation et de l'affectation des parcelles sur le territoire communal. Cette étude a dès lors permis de définir les restrictions et les concepts de mesures de protection à intégrer dans le Plan d'affectation communal pour les secteurs concernés.

L'étude met en avant les zones les plus exposées au danger, à savoir les zones d'accumulation les plus grandes (surface > 250 m²). Celles-ci sont retenues et soumises à des restrictions / exigences de protection. Les zones d'accumulation plus modestes (surface < 250 m²) sont plus nombreuses et réparties sur l'ensemble de la commune et ne sont pas soumises à des restrictions/exigences, bien qu'elles présentent les mêmes dangers d'inondation. A noter que, pour le territoire de la Commune de Jouxteins-Mézery, la problématique d'inondation est due au ruissellement (il ne s'agit pas d'inondations liées aux cours d'eau).

Les principaux résultats sont les suivants :

- Peu de cours d'eau sont susceptibles de déborder sur la commune et de générer des conflits avec les espaces habités. Seuls sont touchés par les débordements le chemin d'accès menant aux parcelles 1026, 455, 350, 729, 730, 731 et 353 ainsi que le DP48 et DP33 ;
- Aucune mesure de protection n'est nécessaire pour les parcelles privées en lien avec les risques d'inondation par débordement ;
- Plusieurs parcelles sont touchées par le danger de ruissellement. Les zones d'accumulation correspondent principalement à des rampes d'accès menant au garage qui se situe au sous-sol des maisons. Il s'agit des parcelles suivantes : 792, 973, 789, 491, 492, 700, 744, 745, 758, 760, 761, 762.
- Les mesures de protection pour les parcelles situées dans le secteur de restriction « Inondation » concernent uniquement les projets de nouvelles constructions, reconstructions et agrandissement de constructions existantes.

Ruissellement



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

3.5.4 Sites pollués

La Commune de Jouxens-Mézery ne compte qu'un seul site pollué en lieu et place de la décharge du *Bois d'en Bas*. Le site est dit pollué mais il ne lui est pas reconnu d'atteinte nuisible ou incommodante prévisible. Aucun enjeu n'est donc à signaler à ce sujet, d'autant que le site ne fait pas partie du périmètre de révision du PACom.

3.5.5 Mines et carrières

La Commune de Jouxens-Mézery n'est pas concernée par la présence de mines ou de carrières sur son territoire.

3.5.6 Décharges et gravières

La Commune de Jouxens-Mézery possède – en commun avec les communes de Lausanne et de Crissier – une décharge inscrite au Plan sectoriel des décharges contrôlées (PSDC). Il s'agit de la décharge n° 2-228. Celle-ci n'est pas impactée par la présente révision (voir chapitre 2.2).

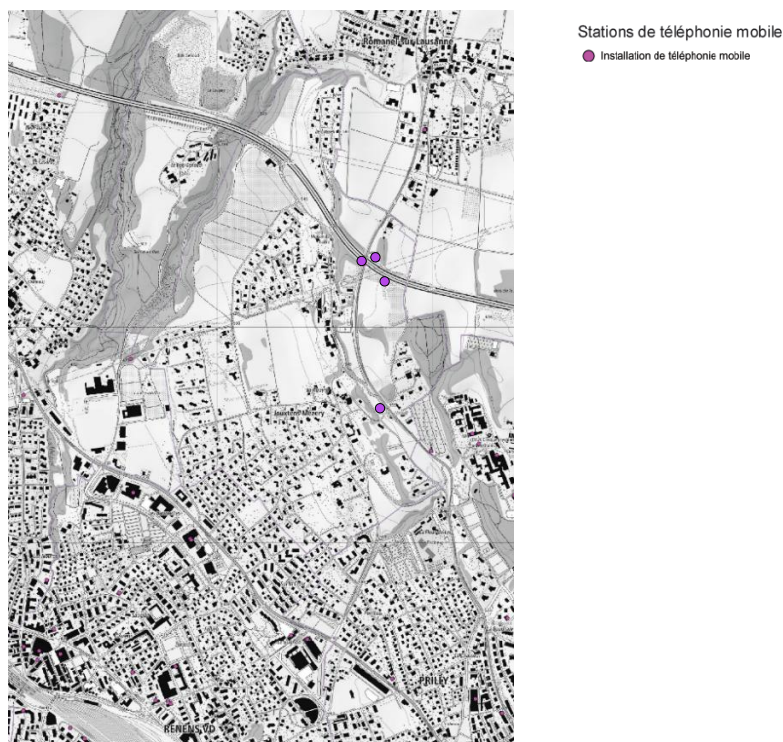
3.5.7 Rayonnement non ionisant

L'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) a pour but de protéger l'Homme contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommode. L'ORNI s'applique en fonction de l'affectation du sol. Dans le cas d'une zone à bâtir légalisée, tout nouveau permis de construire peut être délivré selon les règles de la zone en question selon l'art. 11a de l'Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI). Des mesures visant à faire respecter les « valeurs d'immission » maximales sont cependant obligatoires.

Dans le cas de la légalisation d'une nouvelle zone à bâtir – ce qui n'est pas le cas ici – l'application de l'ORNI est plus contraignante, dans le sens où la nouvelle zone devra respecter les « valeurs de prévention ». Il en résulte, en général, une inconstructibilité de logements en lien avec l'incompatibilité de telles « affectations ».

La Combe de Jouxens-Mézery est traversée par deux grands axes de lignes haute-tension. Le premier axe est situé au Nord, au lieu-dit Le Lussex et se superpose partiellement aux parcelles n°332, 333, 339, 461, 466 et 717. Le second est localisé plus au centre de la commune, au nord du lieu-dit Grand Champ et se superpose à de nombreuses parcelles au nord du *Chemin de la Bâtiaz* et autour du *Chemin de Crissier*, plus à l'ouest. 4 stations de téléphonie mobile sont situées sur le territoire communal, le long de la route de Neuchâtel.

Emplacements des stations de téléphonie mobile



3.5.8 Qualité de l'air

En conformité avec le Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges, le présent projet de révision du PACom limite au maximum son impact sur la qualité de l'air au sens de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair). Comme défini parmi les mesures intégrées au plan OPair, il s'agit principalement de localiser « la bonne activité au bon endroit ». C'est justement ce qui a été souhaité et fait dans le cadre, par exemple, du projet du *Pâquis* (détaillé au ch. 2.4.3). Ainsi, dans l'ensemble, le projet de PACom révisé ne péjore pas la situation actuelle et vise, bien au contraire, à en améliorer les conditions.

3.5.9 Espace aérien

L'ensemble du territoire jouxthanais fait partie intégrante du périmètre de la zone de sécurité de l'aérodrome de la *Blécherette*. Celui-ci doit permettre de garantir une exploitation aéronautique sans obstacles.

Le projet de révision du PACom n'ayant pas d'impact significatif, ni sur la constructibilité de ses terrains ni sur la hauteur des constructions qui pourront s'y trouver, celui-ci s'avère conforme aux prescriptions du plan de zone de sécurité de l'aérodrome.

3.5.10 Economies d'énergie

La Commune de Jouxens-Mézery encourage la réalisation de bâtiments économes, dans les limites des dispositions du droit cantonal en vigueur (voir article 6.5 du RPACom).

4. CONCLUSION

Considérant ce qui précède, la Commune de Jouxten-Mézery soumet la présente révision de son PACom à l'enquête publique au sens de la LATC. Elle est établie conformément aux bases légales fédérales et cantonales en vigueur ainsi qu'aux directives applicables.

Cette révision du PACom marque une étape dans l'évolution territoriale de la commune. Elle vise à garantir un développement urbain harmonieux, respectueux de l'identité de la commune, tout en assurant une adaptation progressive aux nouveaux besoins en logements, infrastructures publiques et transports. L'intégration de mesures en faveur de la mobilité douce permettra par exemple de renforcer l'accessibilité et la qualité de vie des habitants.

La protection du patrimoine bâti et naturel est également une priorité de cette révision, avec la prise en compte des sites d'intérêt historique et écologique. Enfin, la mise en place de mesures contraignantes pour mobiliser les terrains à bâtir encouragera à mettre en œuvre le développement prévu par la présente planification.

Avec cette révision, Jouxten-Mézery se dote d'un outil de planification adapté aux défis de demain, conciliant développement urbain et préservation du cadre de vie.