



## Préavis municipal no 01/2023 Plan d'affectation communal (PACom)

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité de Ropraz a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant le Plan d'affectation communal (PACom).

### 1. INTRODUCTION

---

Le présent préavis porte sur le dossier de la révision du plan d'affectation communal de Ropraz, qui a fait l'objet d'une enquête publique du 12 septembre au 14 octobre 2022.

La commune de Ropraz est actuellement au bénéfice d'un PGA et d'un règlement d'application légalisés le 24 mars 2010 par le Conseil d'Etat.

Depuis lors, les contextes politique et législatif en matière d'aménagement se sont sensiblement modifiés, notamment avec :

- la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT) sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014,
- la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn, basée sur les principes de la nouvelle LAT, a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017. Au sens de la mesure A11 du PDCn, les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard 5 ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil,
- la révision de la LATC avec son règlement d'application, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018,
- la mise à jour au 1<sup>er</sup> juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- la publication par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire.

La révision des documents de planification de la commune, sous la forme d'un nouveau plan d'affectation communal (PACom) est nécessaire notamment pour :

- redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation, d'activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT, mesure A11 PDCn),
- simplifier l'utilisation des documents grâce notamment à l'abrogation d'un plan spécial obsolète,
- mettre en conformité la réglementation avec l'évolution de la législation et des normes en vigueur (zone agricole, dangers naturels, bâtiments dignes de protection, espace réservé aux eaux, etc.).

## 2. HISTORIQUE

---

Le Plan général d'affectation (PGA) et son règlement (RPGA), ayant une valeur légale et définissant l'affectation et les règles de construction, sont entrés en vigueur le 6 septembre 2010. La nécessité de réviser ces documents après un laps de temps assez réduit est liée à l'obligation de redéfinir le dimensionnement de la zone à bâtir, selon la demande cantonale. Une première information de la révision à venir est transmise à tous les propriétaires fonciers de la commune, le 12 novembre 2015. La Municipalité de Ropraz a lancé les études pour la révision de son plan d'affectation, un mandat a été attribué au bureau Plarel à Lausanne en 2017.

A cette occasion, la Municipalité informe l'entier des propriétaires de la commune, le 27 octobre 2017, à travers un avis publié dans la FAO et affiché au pilier public, que, dès lors, tout projet qui contreviendrait aux dispositions envisagées par la Commune pourrait être refusé par la Municipalité, conformément à la législation en vigueur.

Un premier document, appelé « Vision communale » permettant de mettre en place les grandes lignes de la révision du PGA, est élaboré et soumis au Service du développement territorial (SDT – futur DGTL) en mars 2019, accompagné du questionnaire d'examen préliminaire et d'un premier jet de la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir.

Suite au retour de l'avis préliminaire de la DGTL, une séance de coordination a été organisée avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le 17 novembre 2020. Axée sur les questions de surdimensionnement de la commune, elle a permis de préciser certains aspects du projet de révision et de donner des directives en vue de l'examen préalable du dossier.

Le projet consolidé de révision du PGA, élaboré par la Municipalité en collaboration avec le bureau Plarel, a été transmis à la DGTL pour examen préalable en décembre 2020. Le rapport d'examen préalable transmis par la DGTL le 15 juin 2021, exigeait notamment des dézonages et l'intégration des questions relatives aux dangers naturels. Afin de traiter ce dernier point, la Municipalité a mandaté le bureau d'ingénieur CSD à Lausanne. Le dossier est mis à jour selon le retour d'examen préalable et une séance avec le bureau Plarel est organisée en mai 2022 ; celle-ci est orientée sur les questions de surdimensionnement et de l'intégration du rapport sur les dangers naturels du bureau CSD. La Municipalité décida lors de sa séance du 13 juin 2022 de ne pas suivre les demandes du Canton au sujet du dézonage de certaines parcelles.

Le projet de nouveau plan d'affectation communal a été présenté à la population le 26 septembre 2022 et soumis à l'enquête publique du 12 septembre au 14 octobre 2022. Deux oppositions ont été reçues par l'administration communale. Les opposants ont été reçus en séance de conciliation le 6 décembre 2022.

## 3. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

---

Le dossier de révision du plan d'affectation communal se compose des documents suivants :

- Plan d'affectation de la commune ;
- Plan d'affectation de la localité fixant la limite des constructions ;
- Cahier des plans des espaces réservés aux eaux ;
- Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions ;
- Rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes.

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité de Ropraz, qui a chargé les mandataires ci-dessous pour réaliser les tâches suivantes :

- Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne : élaboration des plans, du règlement et du rapport d'aménagement,
- Gemetris SA, géomètre officiel à Mézières : fourniture et authentification du plan cadastral de base,
- CSD SA, ingénieurs à Lausanne : établissement de l'évaluation de risque dans les procédures de planification (ERPP).

Conformément à l'art. 22 LATC, toutes les portions du territoire doivent être affectées. Sur les plans du nouveau PACom, certaines parties sont toutefois laissées « en blanc ». Cela signifie que ces terrains restent régis par une planification spéciale, qui est conservée sur ces parcelles. Il s'agit du secteur du PPA « Ussières », dont les dispositions en vigueur sont maintenues, car suffisamment récent (2015). Dès lors, le nouveau PACom n'a pas d'influence sur ces parties de territoire.

Sur le plan juridique, les autorisations de bâtir dans les zones à bâtir 15 LAT et les zones affectées à des besoins publics sont de compétence communale. Dans les autres zones (zone agricole 16 LAT, zone de desserte 18 LAT, aire forestière 18 LAT, zone des eaux 17 LAT, etc.), les autorisations de bâtir sont de compétence cantonale.

#### **4. ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION**

---

La Municipalité de Ropraz a fait établir les plans et le règlement du plan d'affectation communal. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du plan d'affectation (art. 34 LATC), elle a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général.

Le Conseil général, en qualité d'organe législatif communal, devra adopter le plan et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation sur le dossier dans le cadre des examens (examen préalable) et ses adaptations suite à la séance de coordination du 17 novembre 2020 (art. 37 LATC).

La population a été renseignée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC). Une présentation publique a été réalisée le 26 septembre 2022.

Les opposants ont été rencontrés par la Municipalité et l'urbaniste, dans le cadre des séances de conciliation prévues par la loi (art. 40 LATC).

## 5. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

### Philosophie

La révision du Plan d'affectation a été l'occasion de présenter la volonté politique de préserver l'identité du village et d'entretenir et de promouvoir un cadre de vie de qualité. Dans cette perspective, la conception générale d'aménagement s'est attachée à :

- adapter les zones à bâtir pour l'habitation selon le développement autorisé par la mesure A11 du plan directeur cantonal, en dézonant les terrains où cela peut se justifier (frange de la zone agricole, dégagement sur la localité), mais en conservant en zone à bâtir les terrains dont le dézonage ne ferait aucun sens du point de vue de l'aménagement du territoire, y compris lorsque la DGTL le requiert ;
- réserver les surfaces nécessaires aux besoins en matière d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique;
- conserver et mettre en valeur les qualités spatiales et les éléments bâtis patrimoniaux (église) ;
- simplifier la réglementation ;
- mettre en conformité la réglementation communale par rapport aux nouvelles dispositions légales.

Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. La structure du règlement a été modifiée de manière à clarifier son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées portent sur des règles qualitatives et, dans une moindre mesure, quantitatives, et sur des mises à jour de la définition et de la vocation des zones.

### Redimensionnement des potentiels d'accueil en matière d'habitation

Le nouveau PACom a notamment pour mission de redimensionner les réserves des zones à bâtir pour correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). Pour le dimensionnement des zones à bâtir, la mesure A11 du PDCn fixe, pour les villages hors centre comme Ropraz, un taux de croissance maximal de + 0.75% par an, calculé depuis l'année de référence 2015 jusqu'à l'horizon 2036. Le lien entre le nombre d'habitants et la surface constructible est donné selon la méthode de calcul imposée par le Canton, qui fait correspondre à un habitant chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher encore réalisable, comptabilisée à 100 % lorsqu'elle concerne de nouveaux bâtiments (parcelles pouvant accueillir de nouveaux bâtiments) et à 33% lorsqu'elle concerne la densification de bâtiments existants ou des démolitions-reconstructions (droits à bâtir inexploités de parcelles bâties).

La vérification de la capacité d'accueil des zones à bâtir légalisées a démontré que celles-ci étaient surdimensionnées, de 185 habitants. Les mesures suivantes ont été prises pour réduire la capacité d'accueil conformément aux directives cantonales :

- les parties de terrains libres de toute construction, situés en dehors du territoire urbanisé, sont rendues à la zone agricole ou à la zone agricole protégée ; Il s'agit des parcelles n°3, 86 et 352 pour une surface totale d'environ 7'500 m<sup>2</sup> ;
- la parcelle n° 399, également libre et située en dehors du territoire urbanisé, passe à la zone affectée à des besoins publics pour la création d'un parking communal.

Ces réductions de potentiels sont obligatoires au sens de la législation fédérale (art. 15 LAT) et cantonale et elles ont permis de réduire les réserves pour l'habitation jugées trop importantes selon la méthode cantonale, malgré la conservation d'un surdimensionnement jugé incompressible de 40 habitants. Dans le cadre de l'examen préalable, la DGTL a demandé de procéder à des dézonages supplémentaires sur 7 parcelles présentant des réserves. Ces demandes ont été étudiées par la Municipalité, qui a procédé à une pesée des intérêts des enjeux

en présence, comme le prévoit l'art. 3 OAT. En raison du contexte où s'inscrivent les terrains concernés (dents creuses, réserves en continuité du tissu bâti), ces terrains ont été conservés en zone à bâtir.

Tous les bâtiments existants ont, par ailleurs, été maintenus en zone constructible et les potentiels de densification des volumes déjà construits n'ont pas été réduits. L'article 3.2 Nombre de logements du PGA en vigueur a été supprimé. Selon les nouvelles directives, il n'est plus possible de limiter de cette manière les droits d'utilisation du sol.

#### Redimensionner les zones à bâtir pour les activités

Conformément à la législation fédérale, le Canton doit mettre en place un système de gestion des zones d'activités. La mise en œuvre de ce système, qui permettra de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités, sera assurée à l'échelle régionale. La stratégie régionale de gestion des zones d'activités prendra la forme d'un plan directeur régional ou intercommunal.

Les deux zones d'activités de la Commune de Ropraz se localisent au sud de la commune à proximité de la limite avec la commune de Jorat-Mézières. Il s'agit de la zone « Les Moilles », selon le plan général d'affectation approuvé le 24 mars 2010, qui est déjà en grande partie réalisée et de la zone affectée au plan partiel des « Ussières » approuvé le 2 octobre 2001 et modifié le 20 août 2015 qui demeurent donc une planification récente. Aucune nécessité de modifier ces zones d'activités dans leur dimensionnement et destination n'est avérée. Le futur plan d'affectation communal confirme donc les zones existantes. Pour le secteur « Les Moilles », il est pourtant nécessaire d'adapter les dispositions du règlement afin d'assurer une destination exclusive de la zone pour les activités économiques et dans le but d'assurer une utilisation rationnelle du sol par l'introduction de règles de construction visant à optimiser le potentiel constructible.

#### Redimensionner les zones d'utilité publique

Le nouveau PACom redimensionne les zones d'utilité publique conformément aux besoins identifiés à 15 ans. Les 4 parcelles déjà affectées à la zone d'utilité publique sont toutes occupées et leur affectation est confirmée. Il s'agit de :

- la parcelle n°2, sise au centre du village de Ropraz, occupée par le bâtiment de la salle communale et par un parking ;
- la parcelle n°4 régie par le plan partiel d'affectation « Verney », entré en vigueur le 03.04.1991 ; ce PPA est abrogé dans le cadre de cette révision. La zone d'utilité publique sur cette parcelle est destinée à la station de pompage de l'eau (STAP) ainsi qu'à des entrepôts et abattoirs communaux ;
- la parcelle n°20 occupée par la déchetterie communale ;
- la parcelle n°122 occupée par le bâtiment de l'administration communale, dans lequel se situe également le collège de Ropraz, composé de deux classes mais qui a fermé début juillet 2022. Elle est également occupée par un parc et une place de jeux, par des places de stationnement et le cimetière.

Un projet de la Municipalité, destiné à la mise en valeur constructive du bâtiment ECA 38a en raison de la fermeture des classes et la création de nouveaux logements, ne peut être admis en application de la réglementation en vigueur. En effet, la réalisation de logements n'est pas compatible avec la destination d'une zone affectée à des besoins publics. En revanche, un changement d'affectation en zone centrale 15 LAT autorise à la fois la réalisation d'équipements d'utilité publique et de logements.

Dans le cadre de la révision du PGA, la Municipalité a modifié l'affectation de la parcelle n°23, occupée par la chapelle, en la passant de la zone de verdure à la zone affectée à des besoins

publics 15 LAT. De plus, la Municipalité souhaite affecter à la zone d'utilité publique la parcelle n°399 (de propriété de la commune, actuellement en zone de village), afin de réaliser une place de village pour le hameau de «Vers-chez-les-Rod». L'objectif est de favoriser la vie sociale du hameau par la valorisation de l'espace public. Cet aménagement représente également l'occasion de créer des places de parc (à côté de la place publique) pour répondre aux besoins du hameau.

#### Protéger le patrimoine bâti et naturel

Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux (inventaire des voies historiques, notes du recensement architectural) ont été reportés sur les plans. Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques inscrites dans le règlement. Les jardins historiques certifiés ICOMOS présents dans le village ont également été protégés par le règlement et les parcelles concernées sont indiquées sur le plan. Les règles architecturales assurant le maintien de la substance des bâtiments et du tissu historique du village ont été renforcées de manière coordonnée avec la division Monuments et sites.

#### Mettre à jour les limites des constructions

Le PACom a constitué l'occasion de définir les limites des constructions le long du domaine public dans la localité. Les limites définies par la loi sur les routes (art. 36 LRou) ont été adaptées, pour garantir la sécurité au droit des débouchés (parcelles n°101, 104 et 106). En cas de démolition-reconstruction, ces bâtiments pourront désormais être reconstruits jusqu'à la nouvelle limite.

#### Définir et protéger l'espace réservé aux eaux

D'entente avec la DGE-Eau, conformément à l'art. 41a OEaux, un espace réservé aux eaux a été défini de part et d'autre des cours d'eaux de la commune. Dans la zone agricole, cet espace est représenté sur le plan d'affectation par un alignement. Le tracé de l'ERE ne touchant pas des terrains en zone à bâtir, il n'a pas d'impact sur celle-ci.

#### Préserver les surfaces d'assollement (SDA)

Le projet de PACom ne prévoit aucune extension de zone à bâtir sur des surfaces d'assollement. Au contraire, trois parcelles rendues à la zone agricole pourraient être classées en SDA (parcelles n°352, 3 et 86). Ceci sous réserve du résultat des sondages pédologiques nécessaires.

#### Assurer la garantie de la disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

L'art. 52 LATC prévoit que :

<sup>1</sup> *La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.*

<sup>2</sup> *Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :*

a. (...)

b. *lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;*

Seule la parcelle n°416 est concernée par cette disposition, elle dispose d'un permis de construire.

## Identifier les parcelles concernées par la taxe sur la plus-value (art. 33 RLAT)

L'art. 64 LATC indique que :

<sup>1</sup> *Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.*

<sup>2</sup> *Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :*

- a. *du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;*
- b. *du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.*

Les capacités constructives des zones existantes ne subissent aucune augmentation avec le nouveau PA de Ropraz.

Seule une partie de la parcelle n°122 pourrait faire l'objet d'une taxe sur la plus-value. En effet, elle passe de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT à la zone centrale 15 LAT afin d'admettre des logements dans les salles de classe fermées et ainsi d'offrir une vocation future au bâtiment. Le Département devra se prononcer lorsque la mesure d'aménagement du territoire sera mise en vigueur. Conformément à l'art. 33 RLAT cette parcelle est mentionnée dans le rapport 47 OAT.

## **6. PROCEDURE**

---

Le dossier de plan d'affectation communal, conformément à l'article 36 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé à la Direction générale du logement et du territoire (DGTL<sup>1</sup>) pour un examen préalable. La DGTL a envoyé son rapport d'examen en juin 2021.

Le dossier du plan d'affectation communal a été déposé à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 12 septembre au 14 octobre 2022.

Cette enquête a soulevé 2 oppositions.

Tous les opposants ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC. Les séances de conciliation ont eu lieu le 6 décembre 2022. Ces séances ont donné lieu à des procès-verbaux qui ont été envoyés aux opposants pour détermination. Au terme de ces échanges, les deux oppositions ont été retirées.

Conformément à l'art. 42 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement et soumet au Conseil général des propositions de réponses.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte complet des oppositions ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation sont fournis en annexe.

Par ailleurs, toutes les pièces du dossier sont à la disposition des membres du Conseil général au greffe municipal.

---

<sup>1</sup> Auparavant SDT

## 7. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

### 7.1 Enquête publique du 12 septembre au 14 octobre 2022

Opposition n°1	Paulette et Raymond LUTHI / Adélie et Elliot BECK <b>OPPOSITION RETIREE</b> reçue le 11 octobre 2022
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Concerne parcelles n° 113 – 114 – 115

- i. Les opposants affirment que leurs terrains (parcelles n°113 et 114) ne devraient pas être situés dans le secteur de restriction « glissement de terrain permanent » (secteur de danger naturel), car les terrains en question ont été consolidés lors de la réalisation de l'épuration du village.
  - ii. Les opposants demandent que le Plan de la localité soit modifié afin de sortir les deux parcelles du secteur de restriction.
- i. Dans le cadre des discussions lors des séances de conciliation, il a été expliqué aux opposants que les dangers naturels, reportés sur le plan, ont été délimités par le Service compétent au Canton et confirmés par le bureau d'ingénieurs CSD SA dans le cadre de son étude du territoire de la commune. Il a également été précisé que cela n'aura d'impact sur les parcelles qu'en cas d'importants travaux, dans le cadre desquels l'ECA pourrait demander des mesures supplémentaires de protection des biens et des personnes.

**Au terme de la séance de conciliation, les opposants Paulette et Raymond LUTHI et Adélie et Elliot BECK ont formellement retiré par écrit leur opposition le 11 décembre 2022.**

Opposition n°2	Jean-Robert RAMUZ <b>OPPOSITION RETIREE</b> reçue le 11 octobre 2022
----------------	----------------------------------------------------------------------------

Concerne parcelle n°352

- i. Opposition au changement d'affectation de la parcelle n°352 qui passe de la zone centrale 15 LAT à la zone agricole 16 LAT. L'opposant estime que la parcelle est équipée et que la conserver en zone à bâtir participe à l'unité du hameau de Vers-chez-les-Rod.
  - ii. L'opposant, également propriétaire de la parcelle n°104 située en face, propose un échange de zone à bâtir entre les deux parcelles, afin de maintenir la parcelle n°352 en zone village. A minima, de diminuer l'importance du changement d'affectation de la parcelle n°352.
- i. La Municipalité a décidé d'appliquer la politique suivante concernant les dézonages nécessaires sur la commune : limiter les dézonages aux parcelles libres de construction et de ne pas affecter en zone de verdure des parties de parcelles bâties. De plus, l'usage de la parcelle n°352 étant agricole, l'affectation correspond à son usage.
- ii. Un échange de zone à bâtir de la parcelle n°104 à la parcelle n°352 n'aurait que très peu de chance d'être accepté par le Canton. La parcelle n°352 est libre de construction, à l'extérieur du territoire urbanisé, en secteur de protection des eaux S3 et actuellement utilisée pour l'agriculture.

**Au terme de la séance de conciliation, l'opposant Jean-Robert RAMUZ a formellement retiré par écrit son opposition le 16 mars 2023.**

## 8. CONCLUSIONS

---

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir adopter la décision suivante :

### LE CONSEIL GENERAL DE ROPRAZ

- vu le préavis municipal n°01/2023 relatif au plan d'affectation communal (PACom),
- entendu le rapport de la commission chargée de l'étude du préavis,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

### DECIDE

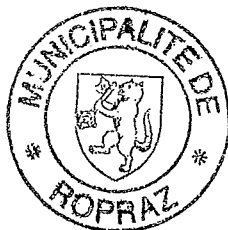
1. d'adopter le dossier de PACom tel qu'il a été présenté à l'enquête publique ;
2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 mars 2023.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

  
Daniel Henry



La Secrétaire :



Martine Godat

