

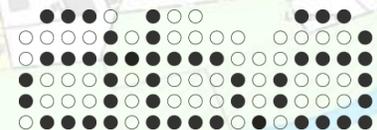


COMMUNE DE GIMEL

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

PRÉSENTATION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

10 juin 2024



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

PRESENTATION

Léo Vodoz
Urbaniste FSU – Chef de projet



Marta Pomodoro
Urbaniste – Chargée de projet



1. INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal

Composition du dossier du PACom

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Calendrier des procédures, objectifs et enjeux de la révision

3. REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BÂTIR

Méthodes de redimensionnement

Bilan des réserves

4. ACTUALISATION DU RÉGLEMENT ET DU PLAN DES ZONES

Harmonisation du règlement

Réorganisation des zones d'affectation

5. AUTRES THÉMATIQUES DU DOSSIER

Mesures environnementales et paysagères

6. SUITE DE LA PROCÉDURE ET QUESTIONS

INTRODUCTION

Contexte légal de l'aménagement du territoire

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

INTRODUCTION



Confédération

LAT, OAT et +15 bases légales



Canton

LATC, PDCn et autres bases légales



Commune

Plan d'affectation communal

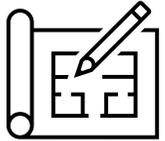


Particuliers

Parcelle

Règles de constructibilité

COMPOSITION DU DOSSIER DU PACOM



Plan d'affectation

- Plan d'affectation (1:4'000 et 1:10'000)
- Lisières forestières
- Limites des constructions des routes
- Espace réservé aux eaux



Règlement

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

Documents liants

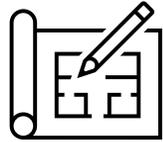


Rapport 47 OAT

- Rapport explicatif
- Annexes et pièces jointes

Documents non-liants

COMPOSITION DU DOSSIER



PACom

&



RPACom

1. AFFECTATION (Mesures PDCn)



INDUSTRIEL

D12 «Activités économiques»



RESIDENTIEL

A11 «Zones d'habitation et mixtes»
C22-23 «Hameaux et habitat dispersé»

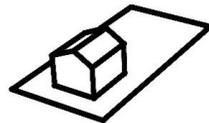


UTILITE PUBLIQUE

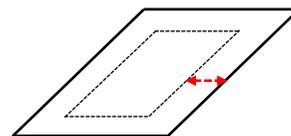
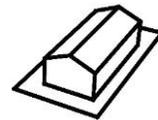
A14 «Projets d'intérêt public»
B44 «Infrastructures publiques»

B33 «Affectations mixtes»

2. MESURES D'UTILISATION DU SOL



CUS / IUS / COS / IOS

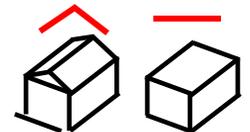


DISTANCES AUX LIMITES

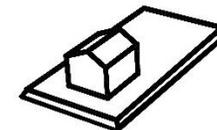
3. CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE



HAUTEUR



FORME TOITURE

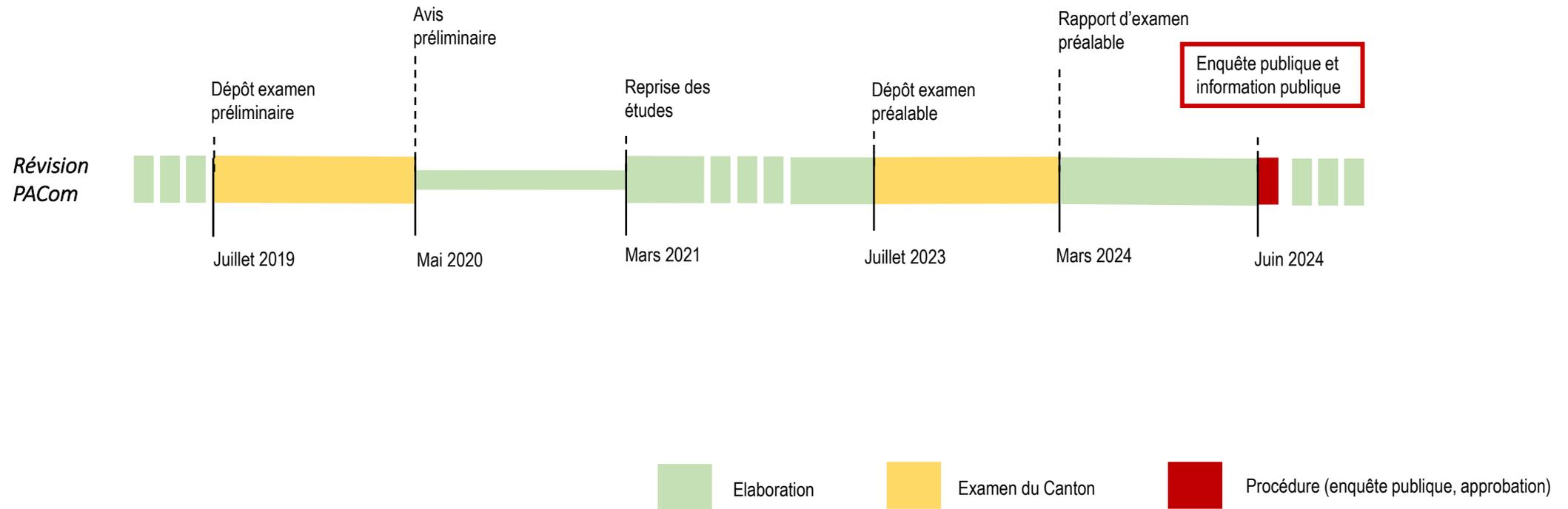


MOUVEMENTS DE TERRE



2. PRESENTATION DU PROJET

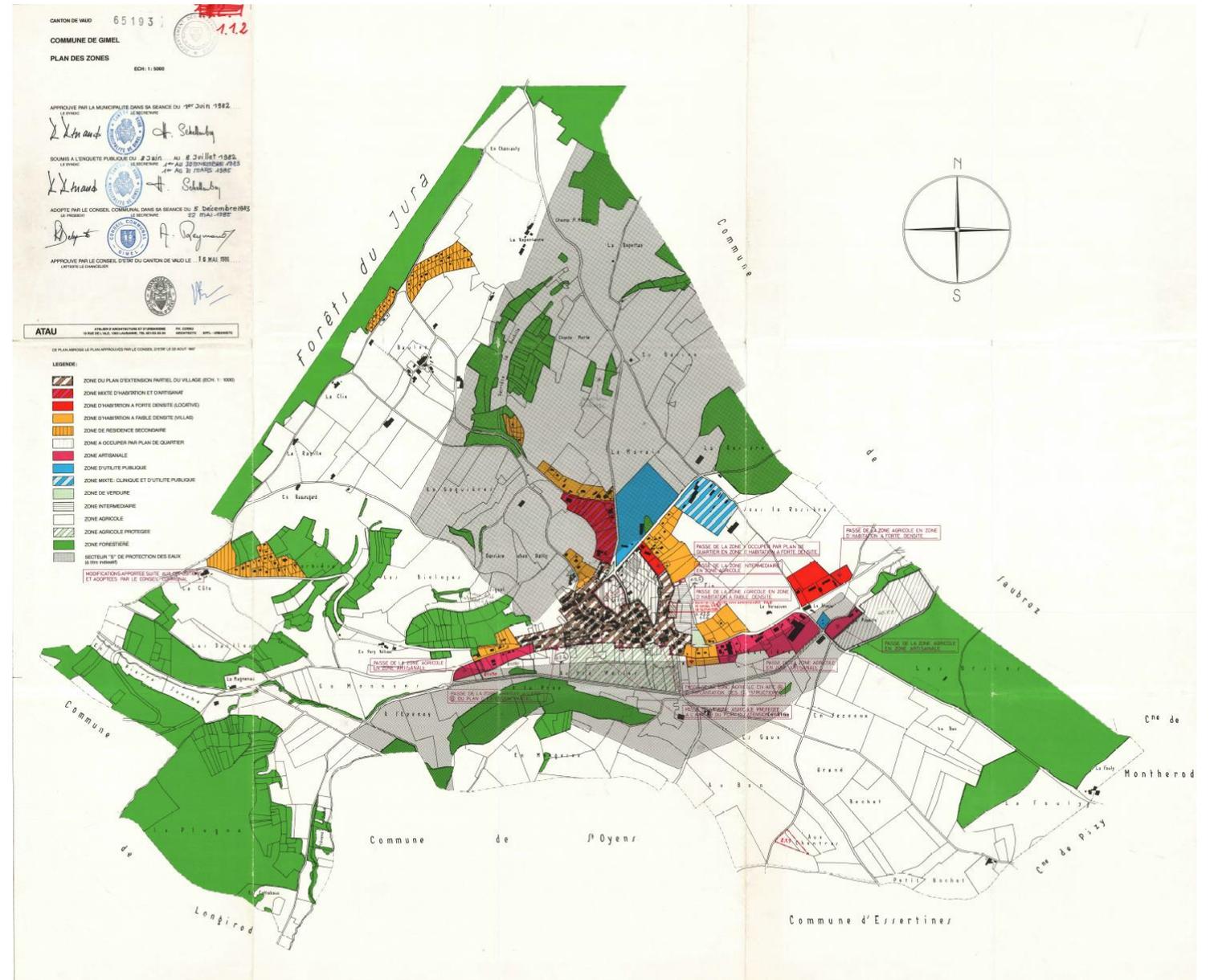
CHRONOLOGIE DES PROCEDURES DE RÉVISION



SITUATION EN VIGUEUR

Plan général d'affectation (PGA)
du 16 mai 1986

Modification partielle
du 28 octobre 1987

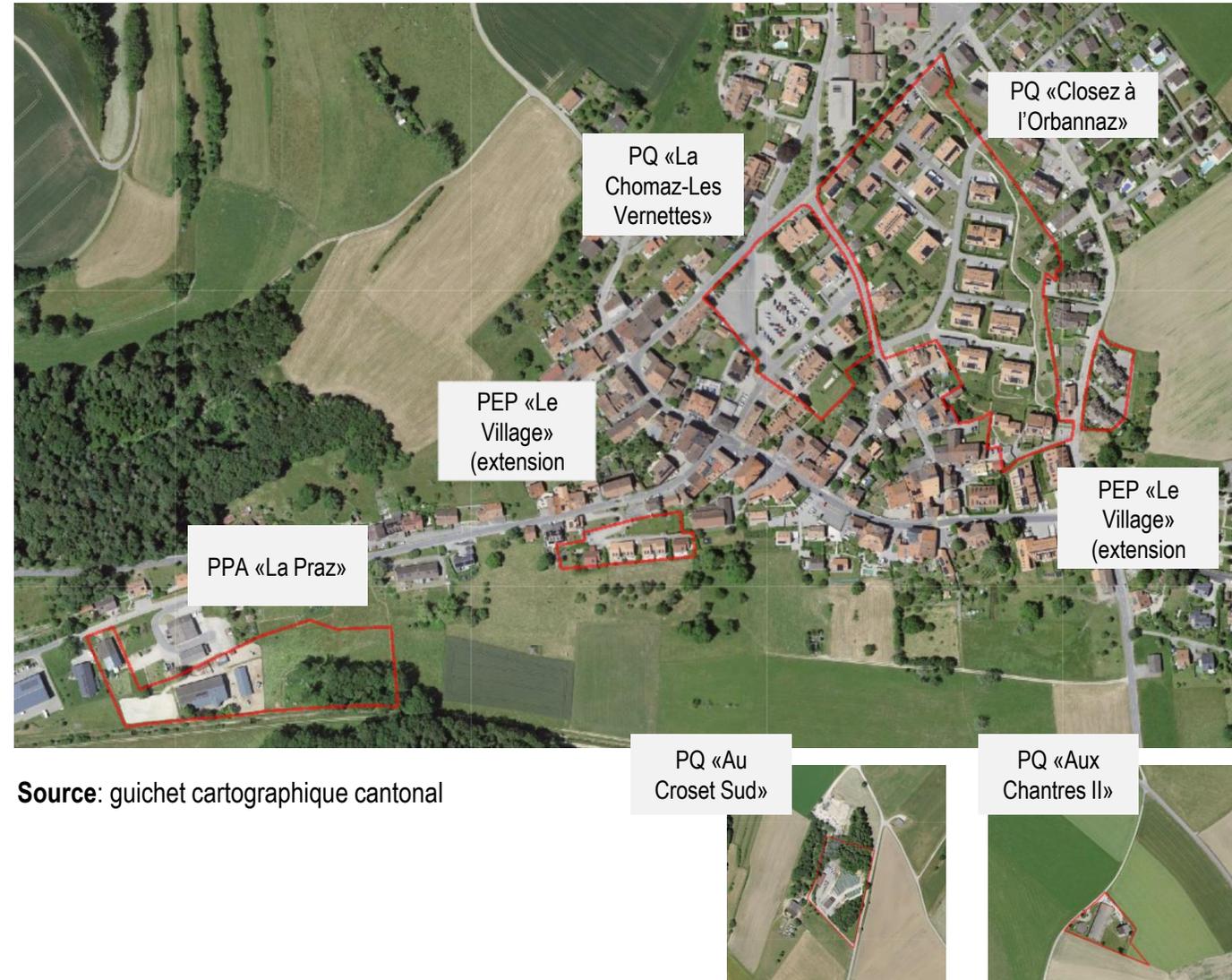


Source: Commune de Gimel

SITUATION EN VIGUEUR

Plans partiels d'affectation ou plans de quartier

- PQ «Closez à l'Orbannaz», du 9 juillet 2014
- PQ «La Chomaz-Les Vernettes», du 9 mars 1990
- PEP «Le Village», 26 juin 1991
- PPA « Au Croset Sud», 19 novembre 2014
- PPA «La Praz», 8 février 2008
- PA «Aux Chantes II», 5 mai 2022



OBJECTIFS DE LA RÉVISION

1. Redimensionnement de la zone à bâtir
2. Harmonisation des zones et mise à jour du règlement
3. Intégration et adaptation des plans spéciaux
4. Mise à jour des inventaires et prise en compte des enjeux environnementaux
5. Adaptations formelles des géodonnées (NORMAT II)

Intérêts de la révision

- Éviter la tutelle du Canton
- Identifier les potentiels à préserver
- Adapter plan et règlement aux normes actuelles



3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BATIR

ZONE D'HABITATION ET MIXTE

BASE LEGALE

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

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

Article 1 – Buts

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

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

BASE LEGALE

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

Article 15 - Zones à bâtir

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

² **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

→ *Il y a donc nécessité de procéder à des dézonages dans les zones à bâtir surdimensionnées.*

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

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

METHODE

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

Potentiel de croissance démographique à l'horizon 2036 :

Gimel est identifiée par le PDCn en :

- « Périmètre de centre local » : **1,5%**
- « Village hors centre » : **0.75%**

Besoins à l'horizon 2036 selon PDCn

- **375 hab.** en centre local et **91 hab.** hors centre
- La zone à bâtir **doit être redimensionnée**
(15 LAT, A11 PDCn)

Croissance annuelle maximale, en % de la population de 2015

Taux annuel de développement

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal (60 communes)	1,8%-2,6%
Centres régionaux (30 communes)	1,7%
Centres locaux (15 communes)	1,5%
Localités à densifier (6 communes)	1,5%
Villages ou quartiers hors centre (308 communes)	0,75%

METHODE

La zone à bâtir est-elle surdimensionnée ?

- A. Besoins (exprimés en nombre d'habitants, soit **375** hab. en centre local et **91** hors centre)
- B. Capacité d'accueil (exprimée en nombre d'habitants, soit **607** hab. en centre et **266** hors centre)

Si $A = B$ → Zone à bâtir correctement dimensionnée

Si $A > B$ → Zone à bâtir sous-dimensionnée – possibilité d'extension / densification

Si $A < B$ → Zone à bâtir surdimensionnée – nécessité de procéder à des dézonages

METHODE

B: Calcul de la capacité d'accueil

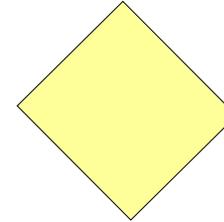
Calculé sur toutes les parcelles en zone d'habitation

Norme cantonale de 50m² / habitant

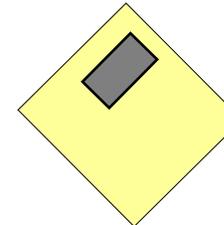
Capacité d'accueil équivalant à :

607 hab. en centre et **266 hab.** hors centre

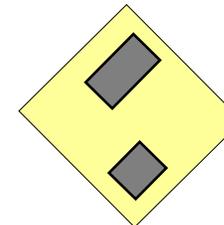
Libre



Avec réserve



Bâtie



METHODE

B: Capacité d'accueil de la zone à bâtir :

→ La capacité d'accueil totale de la Commune s'élève à **266** habitants en centre local et **607** hors-centre

Bilan avant révision	Hors-centre	Centre local
Possibilité de développement (En % de la population 2015, par an)	0.75%	1.5%
A : Besoins au moment du bilan	91 habitants	375 habitants
B : Capacité d'accueil	266 habitants	607 habitants
C : Surcapacité d'accueil	175 habitants	232 habitants

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

«Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.» (art. 15 al. 2 LAT).

STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

Les 5 principes de redimensionnement appliqués dans la révision du PACom (DGTL) :

1. Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole ;
2. Traiter les petites zones à bâtir et évaluer la pertinence d'un maintien en zone à bâtir ;
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² ;
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides ;
5. Assurer la disponibilité des terrains libres (52 LATC).

STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

Stratégie adoptée :

→ Une stratégie uniforme menée sur l'ensemble de la Commune

Grands principes :

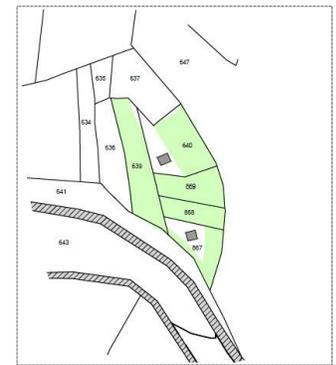
→ Équité de traitement : à situation similaire, traitement similaire

→ Vision minimale du redimensionnement :

- Minimum acceptable pour le Canton (incompressible)
- Impact minimal sur les droits à bâtir des propriétaires

STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

 Dézoning des parcelles (ou parties de parcelles) en zone agricole 16 LAT



 Territoire urbanisé

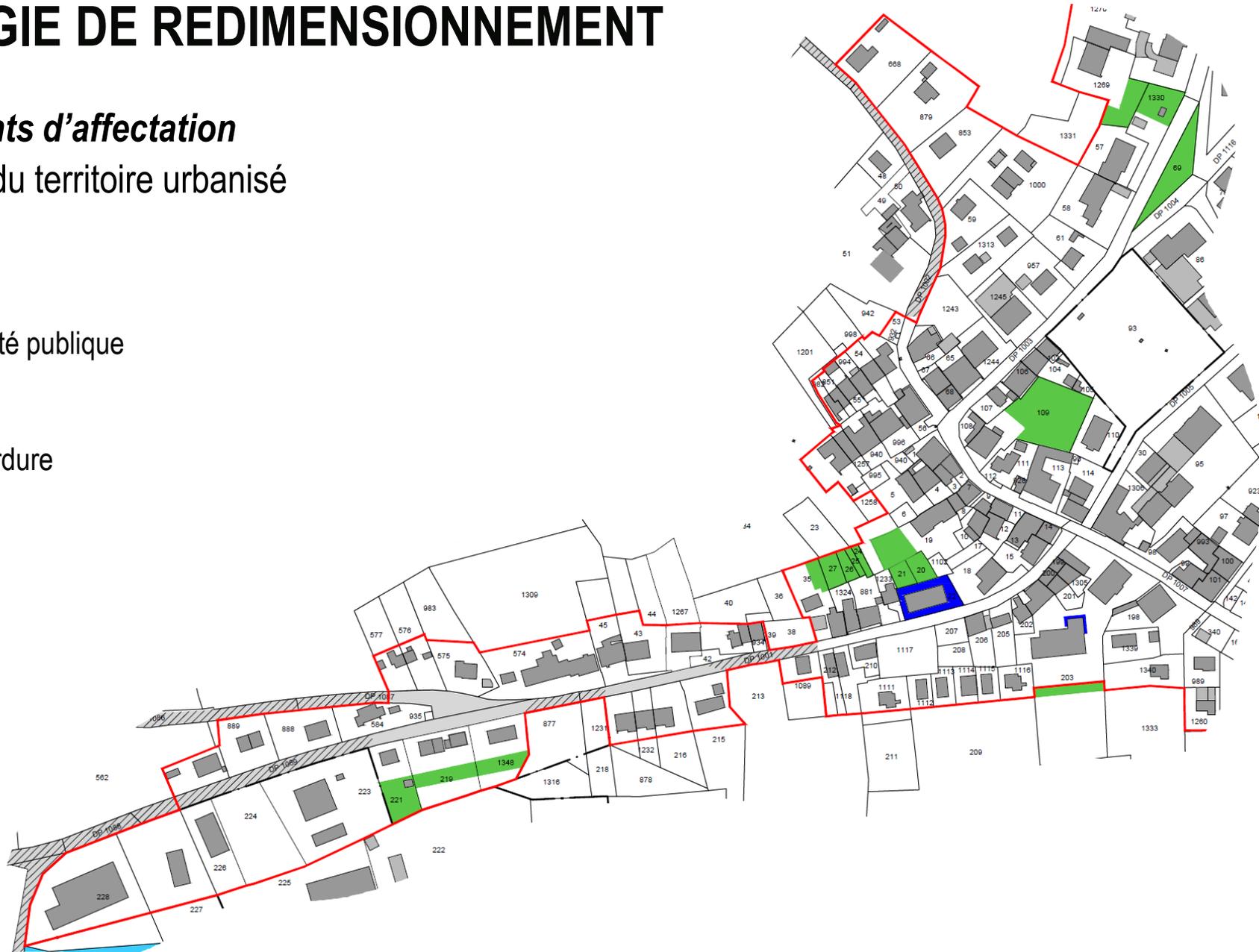
STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

Changements d'affectation

À l'intérieur du territoire urbanisé

 Zone d'utilité publique

 Zone de verdure



STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

Changements d'affectation

À l'intérieur du territoire urbanisé

-  Zone d'utilité publique
-  Zone de verdure



ETAT FINAL

Bilan après révision

Possibilité de développement
(En % de la population 2015, par an)

Hors-centre

Centre local

0.75%

1.5%

A: Besoins au moment du bilan

91 habitants

375 habitants

B: Capacité d'accueil

132 habitants

481 habitants

C: Surcapacité **après** dézonage

41 habitants

106 habitants

*R: Rappel surcapacité **avant** dézonage*

175 habitants

232 habitants

*Surdimensionnement dès lors considéré comme **incompressible**.*

=> accord du Canton vis-à-vis de la stratégie déployée.



3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BÂTIR

ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE

BASE LEGALE

Que dit le Plan directeur cantonal (PDCn) ?

*D'après la mesure **B44**:*

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

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

STRATEGIE

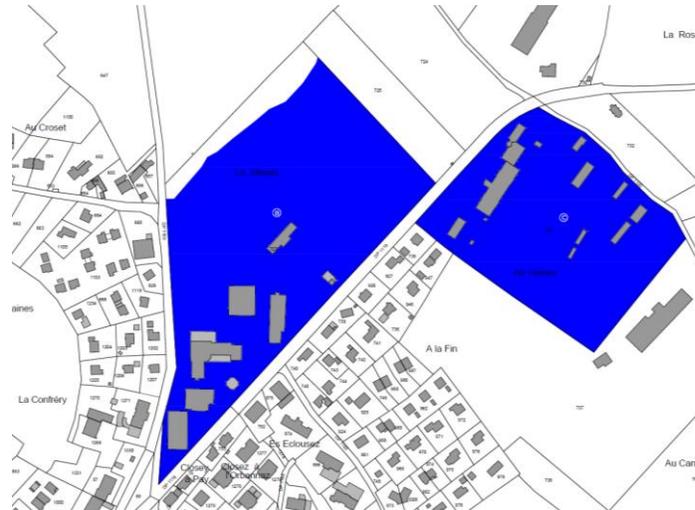
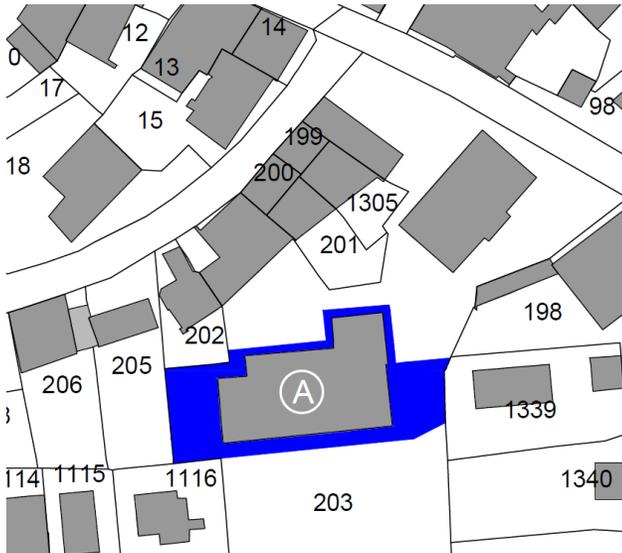
Maintenir en ZUP les surfaces nécessaires à la réalisation des projets concrets.



ZUP – A
Grande salle
communale
de Gimel



ZUP – B
Centre sportif,
parking, centre
d'évènements,
service du feu.
ZUP – C
EMS La Rosière



STRATEGIE

Mises en zone d'utilité publique 15 LAT – Besoins avérés justifiés



Zone centrale

ZUP - F
Centre de jeunesse



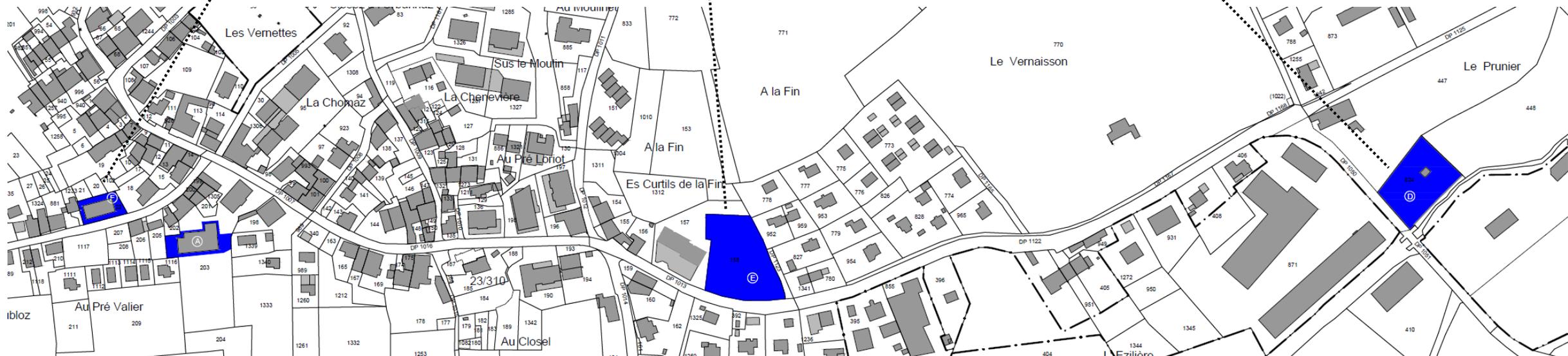
Zone de verdure

ZUP - E
Cimetière



Zone d'utilité publique 18 LAT

ZUP - D
STEP



The background is a detailed land use map of a town. The map shows a central urban core with a grid of streets, surrounded by residential areas and green spaces. Various areas are highlighted with different colors: purple, blue, orange, yellow, and green. A river is visible at the bottom of the map. The text is centered over the map.

4. ACTUALISATION DU REGLEMENT HARMONISATION

OBJECTIFS



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



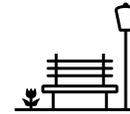
Protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti.



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



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



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

STRUCTURE

1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

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

2. DISPOSITIONS GENERALES

(principes,
définitions,...)

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

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Détail pour chaque zone (affectation, implantation, hauteur, particularités,...)

4. DISPOSITIONS FINALES

- Abrogation(s), entrée en vigueur

REGLES GENERALES

Anciens règlements	RPACom (nouveau règlement)
Mesure d'utilisation du sol	
<p style="text-align: center;"><u>Aucun indice</u></p> <p>Plusieurs zones à bâtir de type habitation et mixte n'ont aucune capacité constructible dans le règlement. La révision a été l'occasion de définir l'indice le plus approprié pour chacune de ces zones.</p> <p>→ s'applique dans le PEP Le Village</p> <p style="text-align: center;"><u>Périmètres constructibles localisés</u></p> <p>Le périmètre définit l'emplacement de la construction avec une surface bâtie ainsi qu'une surface brute de plancher habitable réalisable.</p> <p>→ s'applique dans le PPA « La Chômaz – Les Vernettes » et dans le PQ « Closez à l'Orbannaz »</p>	<p style="text-align: center;"><u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u></p> <p>Les IUS existants sont reconduits. En l'absence d'indice ou lorsqu'une autre mesure de constructibilité était prévue (COS, périmètre d'implantation) un IUS est introduit sur la base du calcul de l'équivalence.</p> <p>→ Calcul de l'équivalence : $IUS = COS \times \text{nombre de niveaux}$ (un comble étant considéré comme 60% d'un niveau complet).</p> <p>→ Le passage à un IUS ne constitue pas une modification de la capacité constructive, mais une modification de la méthode de mesure.</p> <p>→ Il s'applique sur l'ensemble des zones à bâtir à l'exception de zones d'utilité publique.</p>

- Introduction du IUS (indice d'utilisation du sol) : permet une meilleure flexibilité dans les gabarits des constructions, tout en permettant une utilisation mesurée du sol

- Souplesse vis-à-vis des volumes
- Implantation libre des constructions
- Facilite la communication et le travail avec le Canton (indice de référence)

<p style="text-align: center;"><u>COS (coefficient d'occupation du sol)</u></p> <p>Le coefficient d'occupation du sol (COS) détermine la surface bâtie maximale (SB) d'un bien-fonds. Il est le rapport entre la surface bâtie (SB) et la surface de terrain déterminante (STd), ce qui donne la formule suivante :</p> <p>COS = SB/STd</p> <p>→ s'applique notamment dans le plan des zones de Gimel</p>	<p style="text-align: center;"><u>ISB (indice de surface bâtie)</u></p> <p>L'indice de surface bâtie selon la norme SIA 421 édition 2006 est similaire à l'indice d'occupation du sol (IOS) et au COS. Il détermine la surface bâtie maximum d'un bien-fonds. La différence réside dans le fait qu'il ne prend en compte, ni les petites constructions, ni les dépendances.</p> <p>Formellement, l'ISB est le rapport entre la surface des constructions (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd), ce qui donne la formule suivante : ISB = SdC/STd.</p> <p>→ Il ne s'applique que sur certaines zones d'utilité publique.</p>
<p style="text-align: center;"><u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u></p> <p>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport numérique entre la somme des surfaces de plancher déterminante (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd), soit la surface de terrain en zone à bâtir, ce qui donne la formule suivante :</p> <p>IUS = $\sum SPd / STd$</p> <p>→ s'applique notamment pour l'une des zones du PQ « Closez à l'Orbannaz »</p>	

NOUVEAUTES

Article 1.5 : Disponibilité des terrains à bâtir

« Les parcelles non-bâties situées en zone à bâtir doivent être construites dans les 12 ans suivant l'entrée en vigueur du plan. »

Article 1.6 : Taxe sur la plus-value

« 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 telle que prévue dans la LATC. »

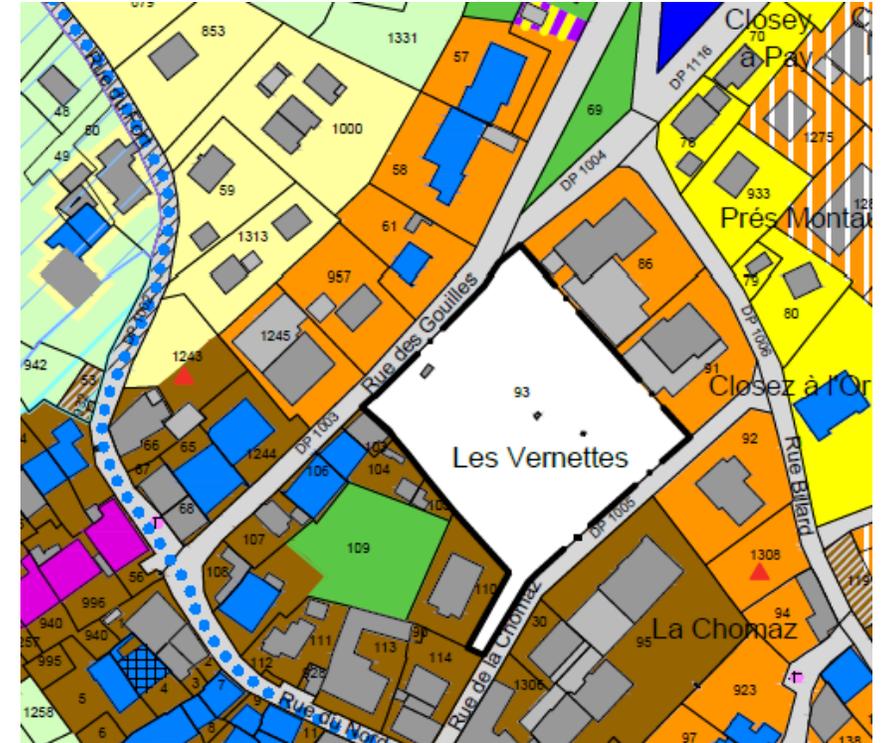
PLANS SPECIAUX

Des plans spéciaux (PQ et PEP) sont abrogés par le nouveau PACom

- Plan de quartier «Closez à l'Orbannaz»
- Plan de quartier «La Chomaz - Les Vernettes»
- Plan d'extension partiel «Le Village»
- Modification du PGA

Des planifications de détail sont sorties du PACom

- PPA « Au Croset Sud» (et la parcelle n°703)
- PPA «La Praz»
- PQ «La Chomaz-Les Vernettes», partie zone d'utilité publique
- PA «Aux Chantres II»
- Les zones d'activité → traitées par la SRGZA
- La parcelle n°643



HARMONISATION DES ZONES

Pourquoi ?

- Nécessité de suivre les standards définis par la directive NORMAT II.
- Retranscription des spécificités des plans d'affectation spéciaux dans un minimum de zones à bâtir.
- Volonté de simplification et d'uniformisation des zones (et secteurs) et de leurs dispositions propres.

Processus

- Comparaison des règlements et de leurs composantes (indices, hauteurs, destination, etc.) et spécificités (aires).
- Recherche de similarités et de compatibilités entre secteurs.

HARMONISATION DES ZONES

Zone centrale 15 LAT

Objectif

Eviter la fixation d'un indice par parcelle.

Méthode

Analyse fine des densités et travail de regroupement en un minimum de zones.

Résultat

Redéfinition d'une zone centrale sur la base des capacités constructibles actuelles dans le village.



HARMONISATION DES ZONES

Zones mixte 15 LAT

Objectif

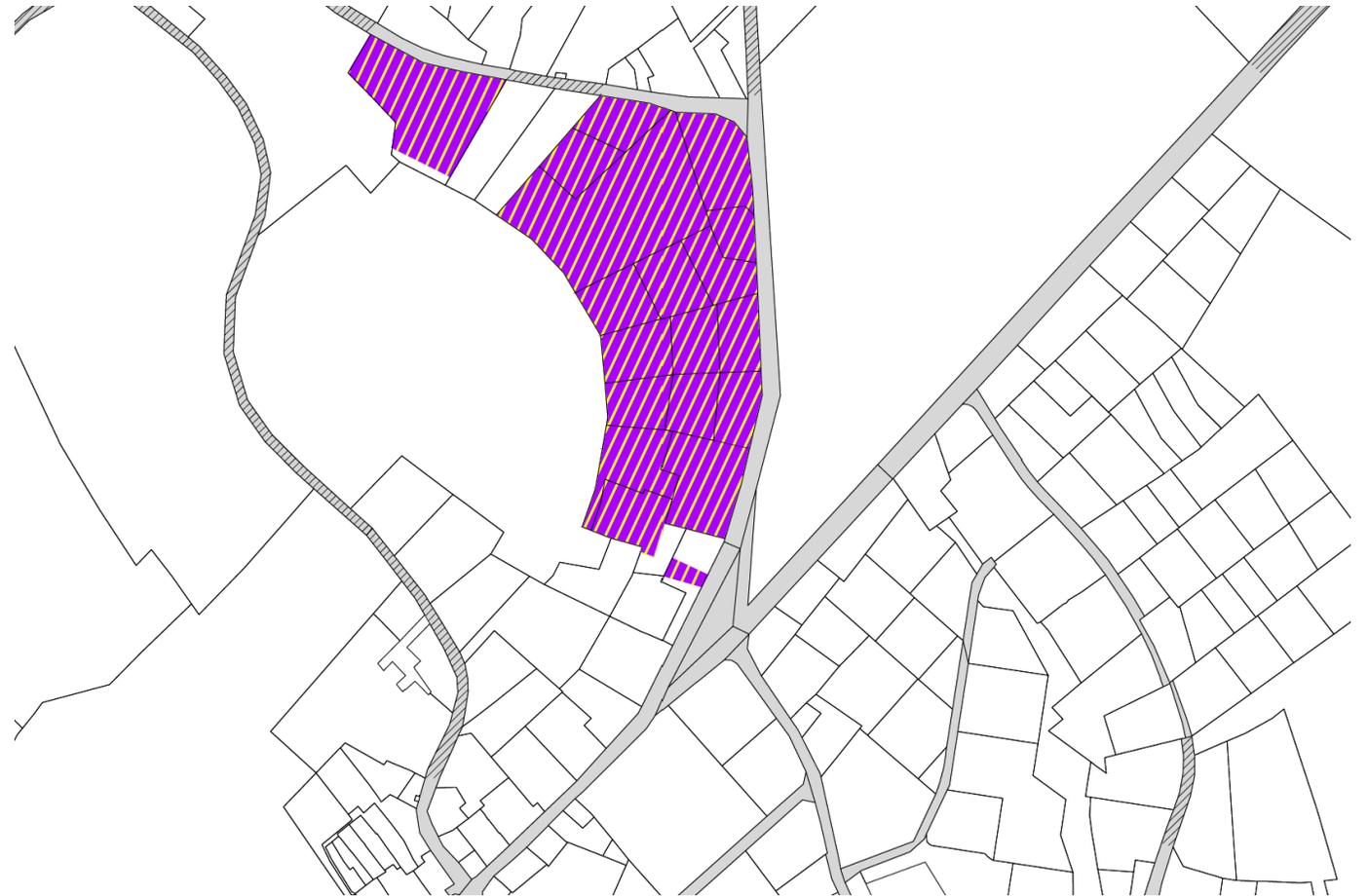
Définir une zone permettant la mixité entre du logement et des activités non-génantes.

Méthode

Reconstitution et harmonisation de la zone mixte d'habitation et artisanat.

Résultat

Définition d'une zone mixte avec un pourcentage dédié à l'habitation (80%) et à des activités (20%).



Zone d'habitation de très faible densité – A
IUS: 0.35

HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT A – B – C

Objectif

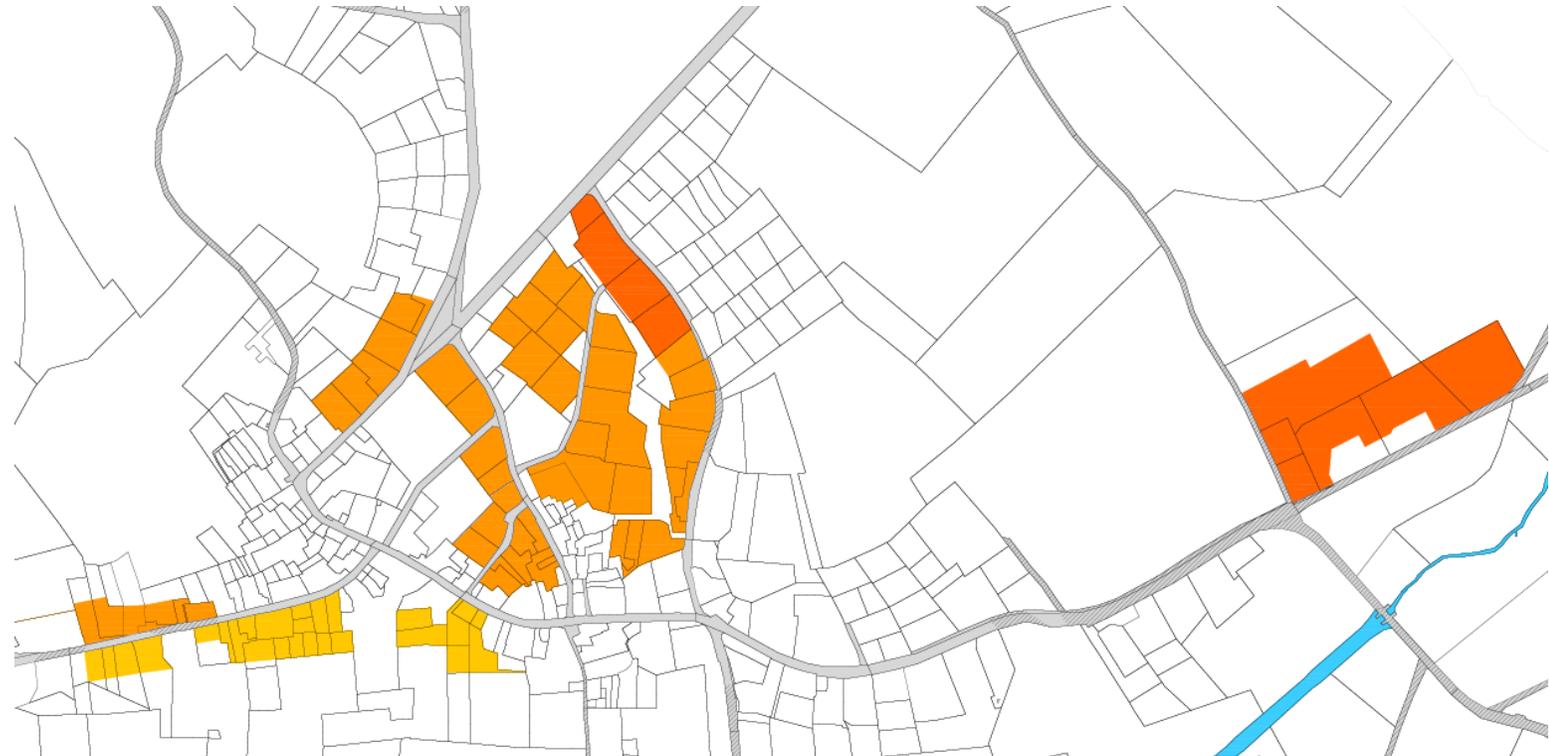
Mettre à jour les indices de la zone d'habitation à faible densité

Méthode

Analyse fine des densités et travail de regroupement en un minimum de zones.

Résultat

Définition de une zone d'habitation sur la base des capacités constructibles actuelles.



Zone d'habitation de faible densité – A - IUS: 0.6

Zone d'habitation de faible densité – B - IUS: 0.5

Zone d'habitation de faible densité – C - IUS: 0.5

HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A – B – C

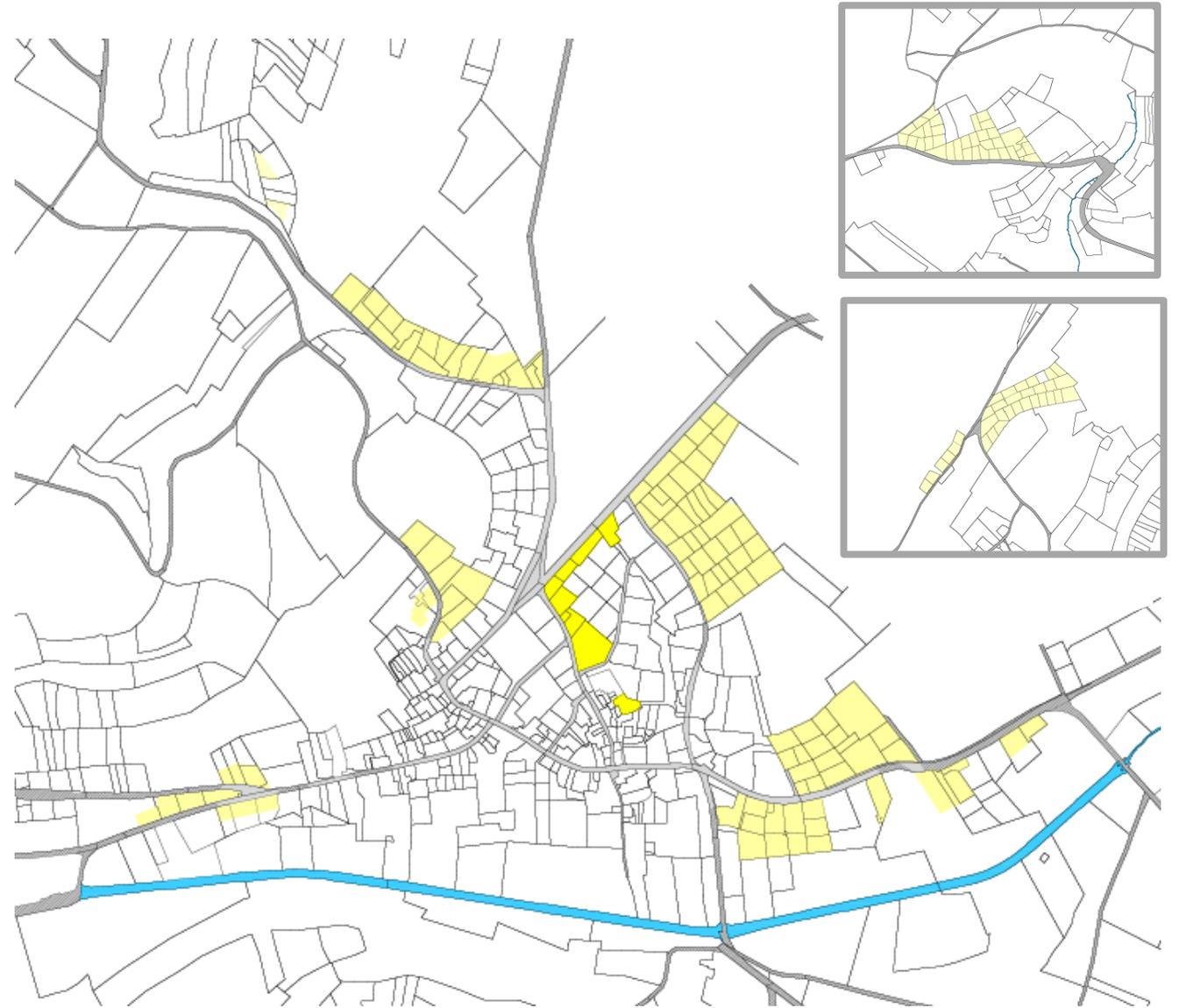
Indices de constructibilité

IUS = 0.14, 0.3, 0.4

Résultat

Report de la zone actuelle et des droits à bâtir conférés par un indice de constructibilité identique (CUS/IUS).

-  Zone d'habitation de très faible densité – A - IUS: 0.4
-  Zone d'habitation de très faible densité – B - IUS: 0.3
-  Zone d'habitation de très faible densité – C - IUS: 0.14



HARMONISATION DES ZONES

Zone pour petites entités
urbanisées 15 LAT

Objectif

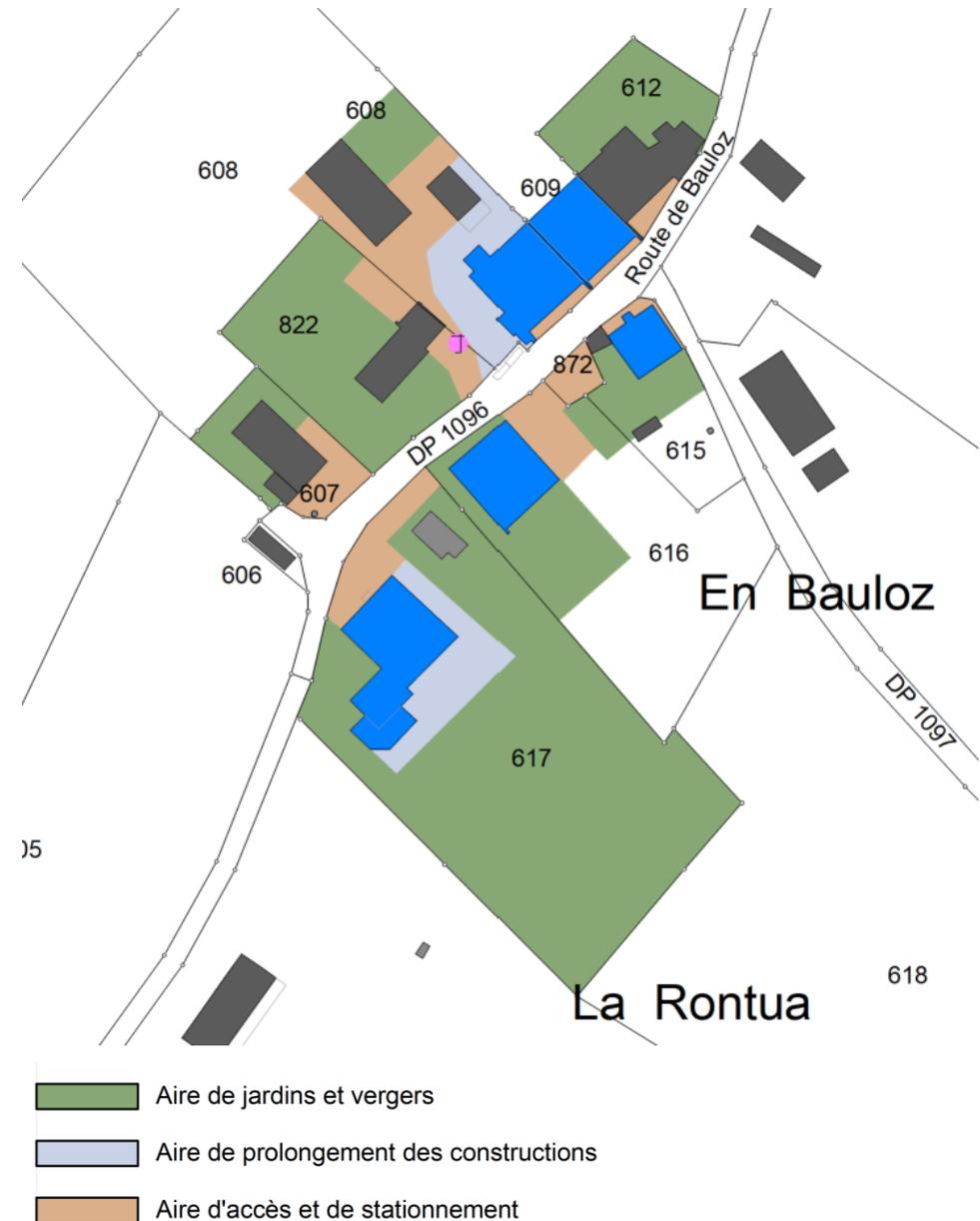
Mettre en conformité un hameau sans
lien direct avec l'activité agricole.

Méthode

Conformité avec les critères au sens
de la mesure C22 du PDCn.

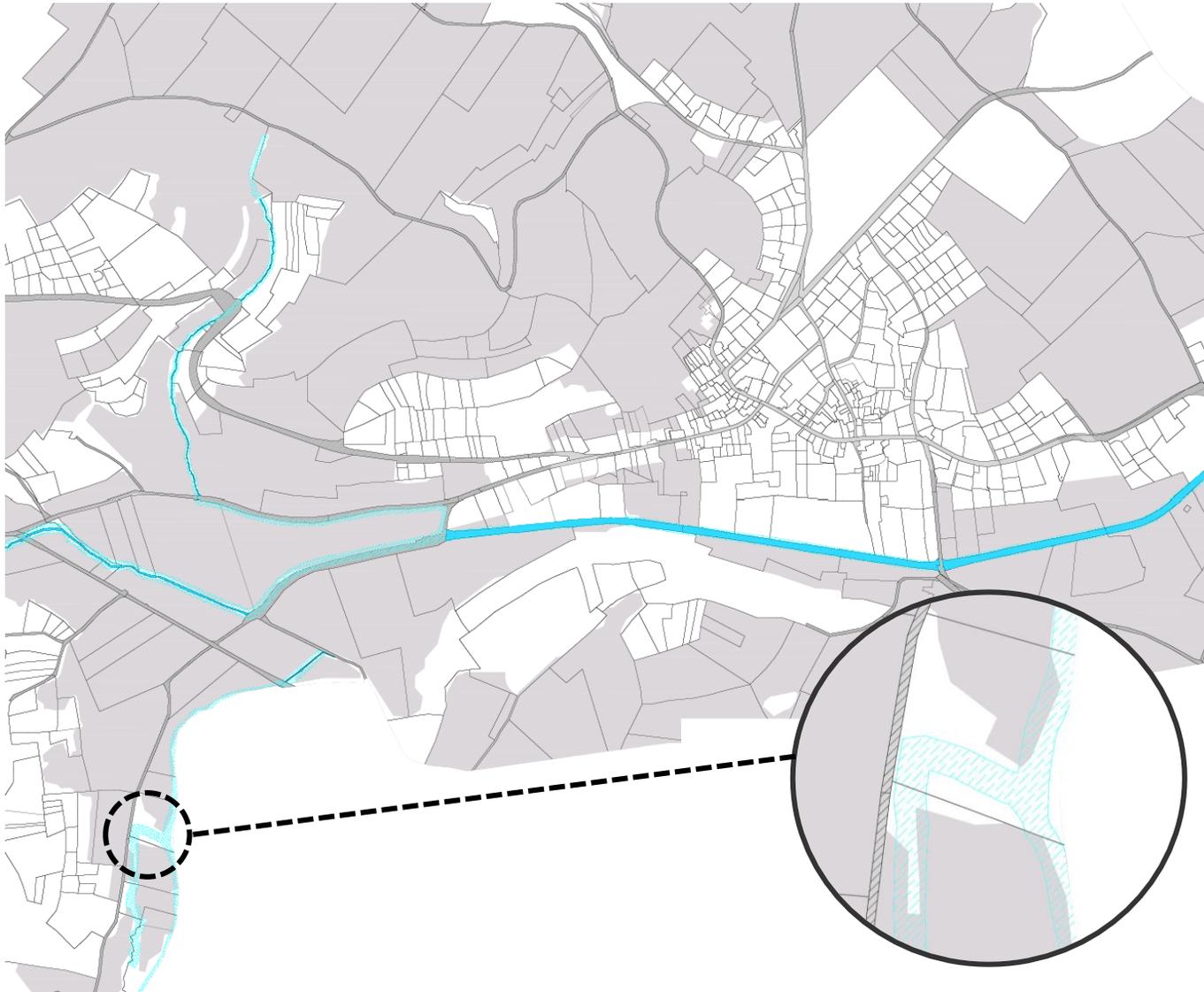
Résultat

Pas d'indice de constructibilité car
maintien de la densité bâtie actuelle





5. AUTRES THEMATIQUES DU DOSSIER



Base légale

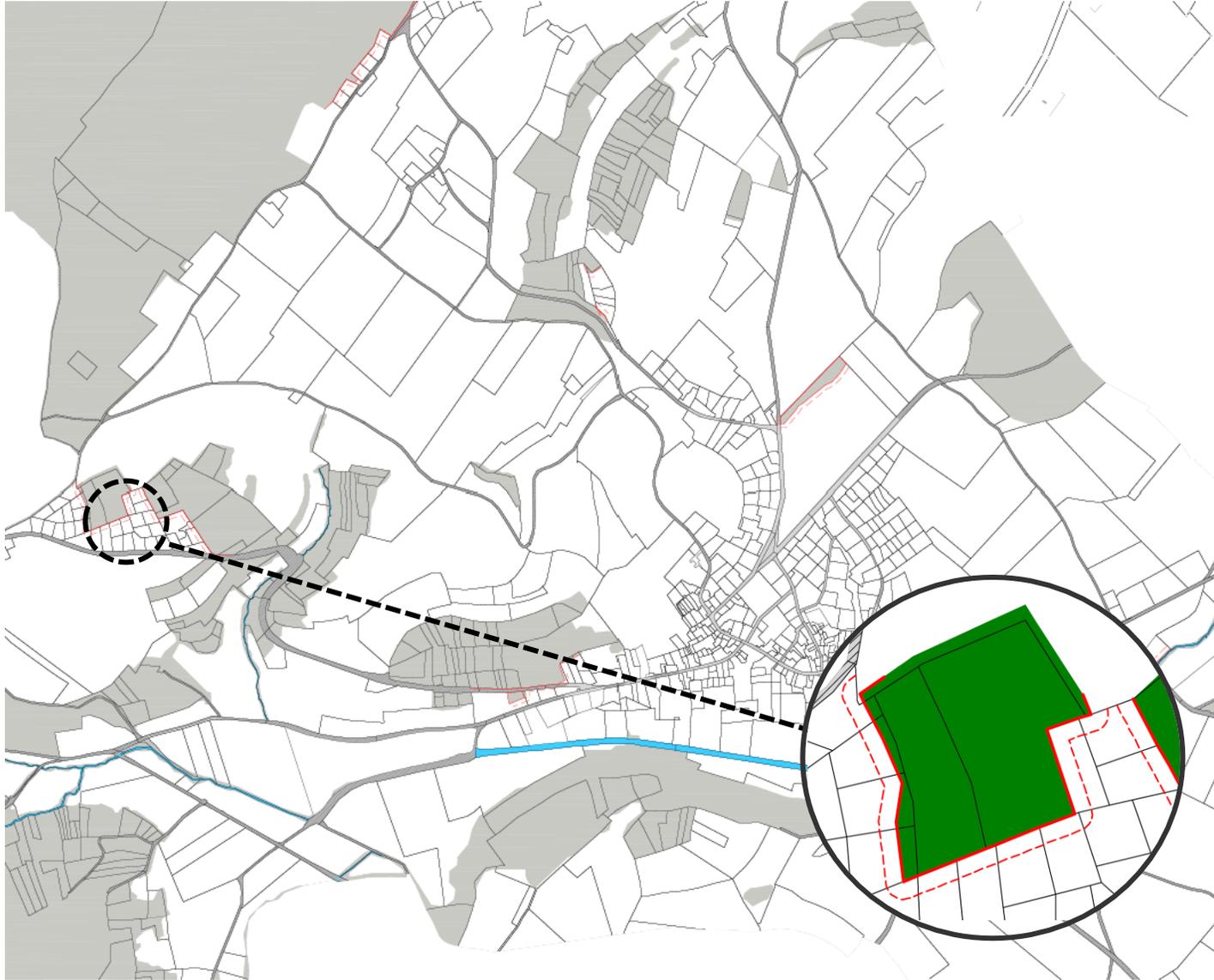
Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux et OEaux), mesure E24 (PDCn).

Mesures

Délimitation de l'ERE selon la largeur du cours d'eau en coordination avec la DGE-EAU.

Effets

Hors zone à bâtir : limitation à l'exploitation agricole extensive, excepté pour les cours d'eau enterrés.



Base légale

Loi fédérale sur les forêts (LFo), Loi cantonale forestière (LVLFo), RLVLFo et mesure E33 (PDCn).

Mesures

Nouvelle délimitation des lisières forestières en contact avec la zone à bâtir par l'inspecteur forestier et report sur le plan.

Effets

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



Base légale

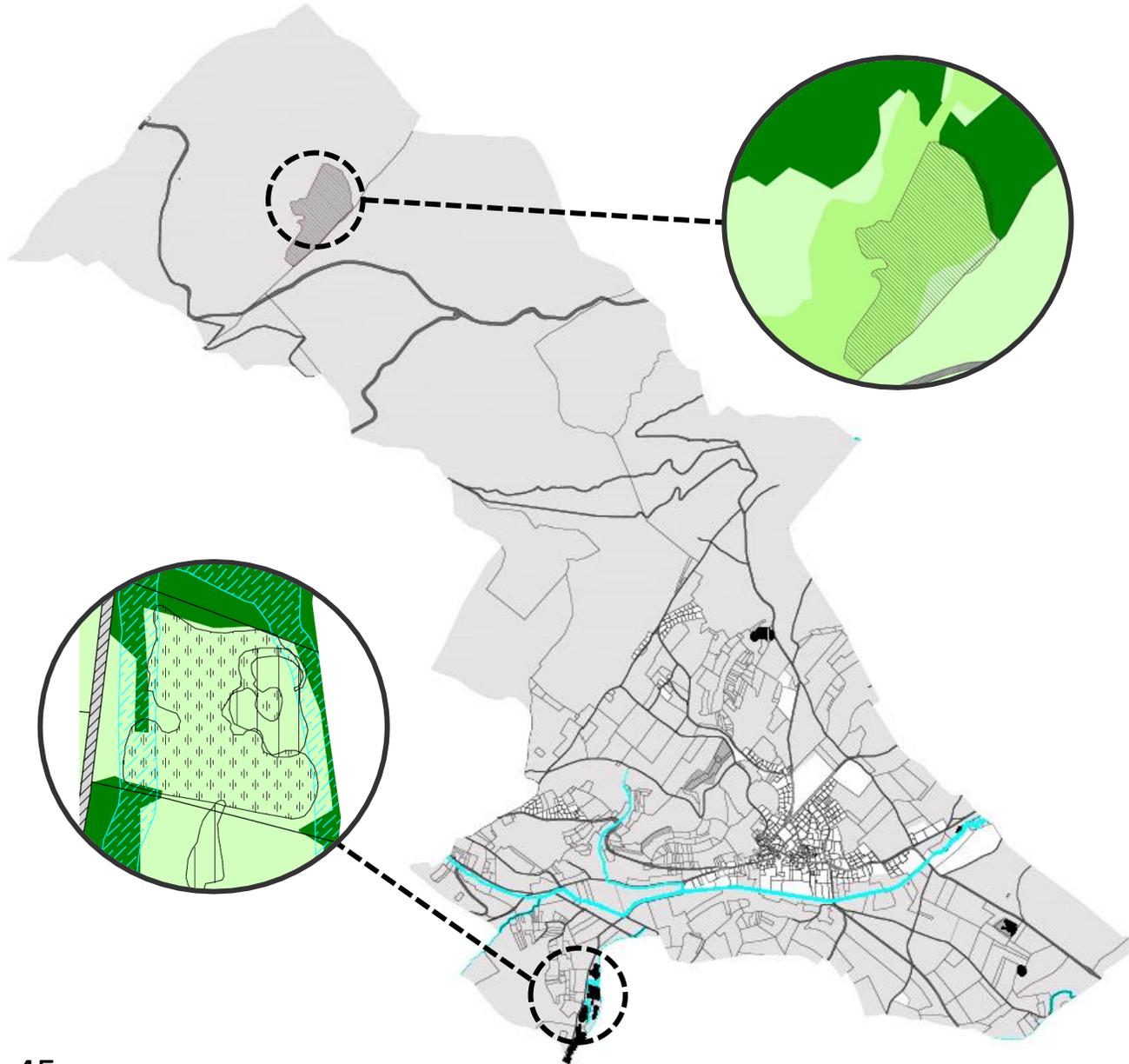
Lois cantonales et fédérales sur la protection de la nature et du paysage (LPN et LPNMS), et mesure E11 (PDCn).

Mesures

1. Maintien en zone agricole protégée de la majeure partie des terrains déjà affectés auparavant.
2. Mise en zone agricole protégée des surfaces dézonées autour du village et identifiées comme vergers.

Effets

Inconstructibilité.



Base légale

LPN, LPrPNP et mesure E11 (PDCn).

Mesures

1. Assurer la conservation à long terme des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance nationale «Sous la Roche», «Pierre Sanche», «Les Vernes».
2. Assurer la conservation à long terme des sites de reproduction des batraciens
3. Assurer la fonctionnalité et les déplacements de la faune à l'intérieur du corridor à faune d'importance régionale.

Effets

Interdiction des installations et constructions susceptibles d'entraver ces objectifs.

AUTRES ELEMENTS

Sont également représentés sur le plan et retranscrits dans le règlement :

- Les autres **éléments et inventaires naturels et paysagers** (inventaire fédéral des paysages (IFP) et inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS))
- Le secteur *S* de **protection des eaux** souterraines
- Les **périmètres** de protection des eaux
- Le **recensement architectural** cantonal (bâtiments protégés)
- Les **régions archéologiques**
- Les **voies de communication historiques** et autres chemins de randonnée à préserver

AUTRES ELEMENTS

LIMITES DES CONSTRUCTIONS DES ROUTES

Base légale

Loi fédérale sur les routes (LRou) et directive cantonale

Mesures

1. Adapter les limites des constructions des routes au contexte actuel et au développement récent (plan en vigueur de 1986).
2. Protéger les constructions dignes d'un intérêt architectural certain.
3. Définir les limites et les implantations et préserver l'espace-rue caractéristique des rues et ruelles villageoises.

Effets

Interdiction / obligation d'implantation des constructions et modification des limites de construction.





6. SUITE DE LA PROCEDURE

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

- Enquête publique pour une durée de 30 jours du **1^{er} juin au 30 juin 2024**
- Oppositions et observations à adresser au Greffe Municipal
- Documents accessibles au Greffe et disponibles sur le site internet de la Commune

Documents mis à l'enquête

- Plan d'affectation (**PACom**)
- Règlement (**RPACom**)
- Le plan des limites des constructions
- Le plan de l'ERE
- Plans de constatation de nature forestière
- Abrogation des planifications antérieures

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En l'absence d'opposition(s) :

**Enquête
publique**

**Préavis
Municipal**

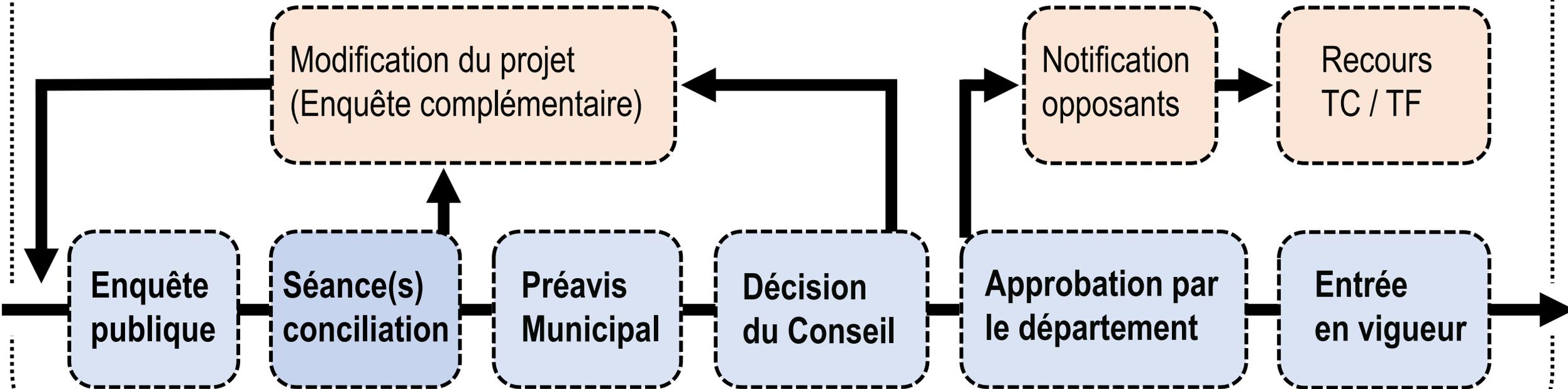
**Décision
du Conseil**

**Approbation par
le département**

**Entrée
en vigueur**

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En présence d'opposition(s) :





MERCI POUR VOTRE ATTENTION

