



● 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 GIMEL

● ADRESSE

Place de l'Union 4 – 1188 Gimel

● OBJET

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

● PROCEDURE

Enquête publique complémentaire

● 1709-42



•
Autorité

Commune de Gimel

•
Date

9 mai 2025

Le Syndic

Philippe Rezzonico

La Secrétaire

Lucy Thalmann

PERSONNES DE RÉFÉRENCE

Commune de Gimel

021 / 828 00 80 / greffe@gimel.ch

Philippe Reymond, Municipal de l'aménagement du territoire

ABA PARTENAIRES S.A., Lausanne

021 721 26 26 / info@aba-partenaires.ch

Chefs de projet : Léo Vodoz, Elodie Höhn-Dias

Chargés de projet : Yannick Vial, Julien Ehrbar

ABRÉVIATIONS

AEE	Aperçu de l'état de l'équipement
ARCAM	Association de la région de Cossonay – Aubonne – Morges
CCU	Commission consultative d'urbanisme
CHUV	Centre hospitalier universitaire vaudois
COS	Coefficient d'occupation du sol
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
DGE	Direction générale de l'environnement
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement (anciennement SDT)
DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance
EFF	Danger naturel d'effondrement
EMS	Etablissement médico-social
ERE	Espace réservé aux eaux
GSS	Danger naturel de glissement de terrain superficiel et spontané
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
IMNS	Inventaire cantonal des monuments et des sites
INO	Inondation (secteur de restriction)
IOS	Indice d'occupation du sol
ISB	Indice de surface bâtie
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaires 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
LEaux	Loi fédérale sur la protection des eaux
LPPPL	Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif
LRou	Loi cantonale sur les routes
LUP	Logement d'utilité publique
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves
MPGA	Modification du plan général d'affectation
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire (Directive)
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire

OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
ORNI	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PCL	Périmètre de centre local
PDCAR	Plan directeur des carrières
PDCn	Plan directeur cantonal
PDDE	Plan directeur de la distribution d'eau
PEP	Plan d'extension communal
PGA	Plan général d'affectation
PGD	Plan de gestion des déchets
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
PSDC	Plan sectoriel des décharges contrôlées
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement cantonal sur l'aménagement du territoire
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
RPE	Règlement du plan d'extension
SB	Surface bâtie
SBP	Surface brute de plancher
SDA	Surface d'assolement
SDT	Service du développement territorial
SGZA	Système de gestion des zones d'activités
SPd	Surface de plancher déterminante
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
STd	Surface de terrain déterminante
STEP	Station d'épuration des eaux usées
TIBP	Territoire d'intérêt biologique prioritaire
TIBS	Territoire d'intérêt biologique supérieur
TP	Transports publics
TU	Territoire urbanisé
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports
ZUP	Zone d'utilité publique

TABLE DES MATIÈRES

0. Présentation du dossier	10
0.1. Origine et contexte de la procédure	10
0.2. Planifications de rang supérieur	10
0.3. Planifications communales en vigueur	11
0.4. Chronologie	13
0.5. Bordereau des pièces.....	15
1. Recevabilité	17
1.1. Acteurs du projet	17
1.2. Information et participation	17
1.3. Démarches liées.....	17
1.3.1. Constatation de la nature forestière.....	18
1.3.2. Dangers naturels.....	18
1.3.3. Espace réservé aux eaux	19
1.3.4. Plan général d'évacuation des eaux.....	19
1.3.5. Plan des limites des constructions.....	19
1.3.6. Procédure de decadastration.....	22
1.3.7. Aperçu de l'état de l'équipement.....	22
1.4. Disponibilité des terrains	22
1.5. Plus-value	22
2. Justification	24
2.1. Présentation du contexte communal	24
2.2. Périmètre du projet.....	25
2.3. Nécessité de légaliser	26
2.4. Zones d'habitation et mixtes.....	26
2.4.1. Bilan du dimensionnement avant révision	26
2.4.2. Harmonisation des zones et des indices	29
2.4.3. Bilan après harmonisation	35
2.4.4. Territoire urbanisé.....	35
2.4.5. Méthode de redimensionnement	36
2.4.6. Application du redimensionnement.....	37
2.4.6.1 Dézonages.....	39
2.4.6.2 Changements d'affectation	41
2.4.6.3 Mises en zone.....	43
2.4.7. Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir	43
2.5. Zone affectée à des besoins d'utilité publique.....	45

2.5.1.	Diagnostic de l'offre	45
2.5.2.	Diagnostic de la demande	46
2.5.3.	Mesures de planification	46
2.5.3.1	Dézonages.....	46
2.5.3.2	Mises en zone.....	46
2.5.3.3	Changements d'affectation	47
2.5.3.4	Maintiens en zone.....	47
2.6.	Zone d'activités économiques	48
2.7.	Zone pour petites entités urbanisées	49
2.7.1.	Analyse du site.....	50
2.7.2.	Mesures de planification	51
2.8.	Règlement du plan d'affectation	54
2.8.1.	Structure et règles générales du règlement.....	54
2.8.2.	Adaptation de la dénomination des zones	54
2.8.3.	Dispositions particulières du règlement	55
3.	Conformité	64
3.1.	Mobilité	64
3.1.1.	Transports publics.....	64
3.1.2.	Mobilité douce.....	65
3.2.	Patrimoine culturel.....	65
3.2.1.	Objets protégés et mesures de protection	65
3.2.2.	Inventaire des sites construits à protéger (ISOS)	66
3.2.3.	Recensement architectural cantonal.....	66
3.2.4.	Régions archéologiques	66
3.2.5.	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS).....	68
3.2.6.	Parcs et jardins historiques.....	68
3.3.	Patrimoine naturel	69
3.3.1.	Milieus naturels.....	69
3.3.2.	Parc naturel régional.....	74
3.3.3.	Enjeux paysagers	74
3.3.4.	Surfaces d'assolement.....	75
3.4.	Protection de l'homme et de l'environnement	77
3.4.1.	Dangers naturels.....	77
3.4.1.1	Généralités.....	77
3.4.1.2	Dangers d'inondations	77
3.4.1.3	Autres dangers.....	80
3.4.1.4	Conclusions	80
3.4.2.	Protection des eaux souterraines	80

3.4.3.	Espace réservé aux eaux (ERE).....	82
3.4.4.	Evacuation des eaux.....	83
3.4.5.	Mines et carrières	83
3.4.6.	Gravières et décharges.....	83
3.4.7.	Sites pollués.....	83
3.4.8.	Protection contre le rayonnement non ionisant.....	84
3.4.9.	Degrés de sensibilité au bruit.....	85
3.4.10.	Economies d'énergie	86
4.	Conclusion.....	87
5.	Annexes	88
5.1.	Bilan dimensionnement – état initial et actualisé.....	88
5.2.	Bilan dimensionnement – état intermédiaire	89
5.3.	Bilan dimensionnement – état final.....	90
5.4.	Attestation de collaboration – CSD Ingénieurs SA	91
5.5.	Lettre du Centre hospitalier universitaire vaudois	92
5.6.	Avant projet « Parking Les-Sept-Fontaines »	94
5.7.	Avant projet « Arrêt de bus Route de Saubraz »	95
5.8.	Parcelle 1117 – Confirmation d'accessibilité aux véhicules	96
6.	Pièces jointes	97
6.1.	Plan fixant les limites des constructions des routes (1 :2'000) – Modifications pour l'enquête publique complémentaire.....	97
6.2.	Plan de l'espace réservé aux eaux.....	97
6.3.	Plan des modifications de la zone à bâtir – Version pour l'enquête publique complémentaire....	97
6.4.	Plan de constatation des lisières forestières – 1	97
6.5.	Plan de constatation des lisières forestières – 2	97
6.6.	Plan de constatation des lisières forestières - 3	97
6.7.	Plan de constatation des lisières forestières - 4	97
6.8.	Plan de constatation des lisières forestières - 5	97
6.9.	Plan de constatation des lisières forestières – 6	97
6.10.	Rapport d'évaluation des risques (erpp) – csd ingénieurs.....	97

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 les planifications territoriales. Autrefois principalement axées sur le développement de nouvelles zones à bâtir, les révisions de plans d'affectation communaux doivent aujourd'hui assurer une évolution modérée du potentiel constructible et tenir compte de problématiques environnementales, économiques et sociales nouvelles.

Parmi les nombreux défis à relever, les objectifs de la LAT mentionnent 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). Elle demande également que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 al. 1 et 2 LAT).

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des Communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible à la construction s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir, selon les critères de dimensionnement du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), approuvé par la Confédération le 31 janvier 2018. De plus, une grande partie de ces réserves se situe hors des centres. Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Gimel doit entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir, conformément aux dispositions cantonales en la matière.

La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal (ci-après PACom) selon les exigences de la LAT révisée, la méthode de dimensionnement définie par le PDCn et les principes de redimensionnement définis par la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL). Outre les préoccupations relatives à la répartition de la zone à bâtir, cette révision est également l'occasion d'élaborer un règlement communal adapté aux besoins actuels en matière de police des constructions, afin de garantir un développement harmonieux du territoire. La réflexion sera par ailleurs élargie aux thématiques complémentaires du plan d'affectation notamment le patrimoine culturel, l'environnement ou les équipements d'intérêt public.

Dans ce but, la Municipalité a décidé de mandater le bureau ABA PARTENAIRES SA pour engager les présents travaux de révision, définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et orienter son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

0.2. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Cette révision respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (fédéral, cantonal). La Commune de Gimel est concernée par des mesures de planification régionales.

Parallèlement à la révision, l'élaboration d'un système régional de gestion des zones d'activités (ci-après SRGZA) a été initié au sein de l'Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM) et est en cours de finalisation. Un certain nombre de coordinations ont par ailleurs été menées avec l'association régionale dans le cadre de la révision, afin d'organiser les développements des zones d'activités présentes sur la Commune.

0.3. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Les objectifs de développement territorial et la vision stratégique définie pour les 15 à 25 années à venir sont décrits dans le Plan directeur communal de Gimel (PDCoM), approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} octobre 2001.

Le PDCoM énonce des objectifs généraux orientant le développement de la commune en termes d'aménagement du territoire. Le présent PACoM a été établi conformément à cette planification directrice en particulier sur les points suivants :

- Conservation des sites naturels des Crêtes du Jura, de sa zone sylvo-pastorale, des cheminements pédestres et des liaisons régionales. Les aires forestières, sylvo-pastorales et les zones agricoles sont reportés dans le PACoM, tout comme les itinéraires de mobilité douce, qui doivent être garantis. Des limites de construction aux lisières forestières ont également été définies par l'inspecteur forestier d'arrondissement.
- Conservation des limites naturelles de l'agglomération, des vergers, des couloirs de verdure et des ruisseaux. Le PACoM définit des dispositions vouées à la sauvegarde et développer les jardins et vergers en lien avec la zone à bâtir. Les ruisseaux sont également protégés de toute construction ou intrusion par un périmètre réservé aux eaux.
- Réserver les grandes surfaces cultivables et éviter d'enclaver les exploitations viables.
- Permettre un développement harmonieux de la zone à bâtir en évitant la dispersion des constructions et en maintenant la diversité des fonctions. Les mesures de redimensionnement entreprises contribuent à focaliser le développement dans le périmètre de centre local.
- Assurer la bonne cohabitation piétons/voitures et créer des liaisons piétons hors trafic. Assurer une bonne desserte des zones

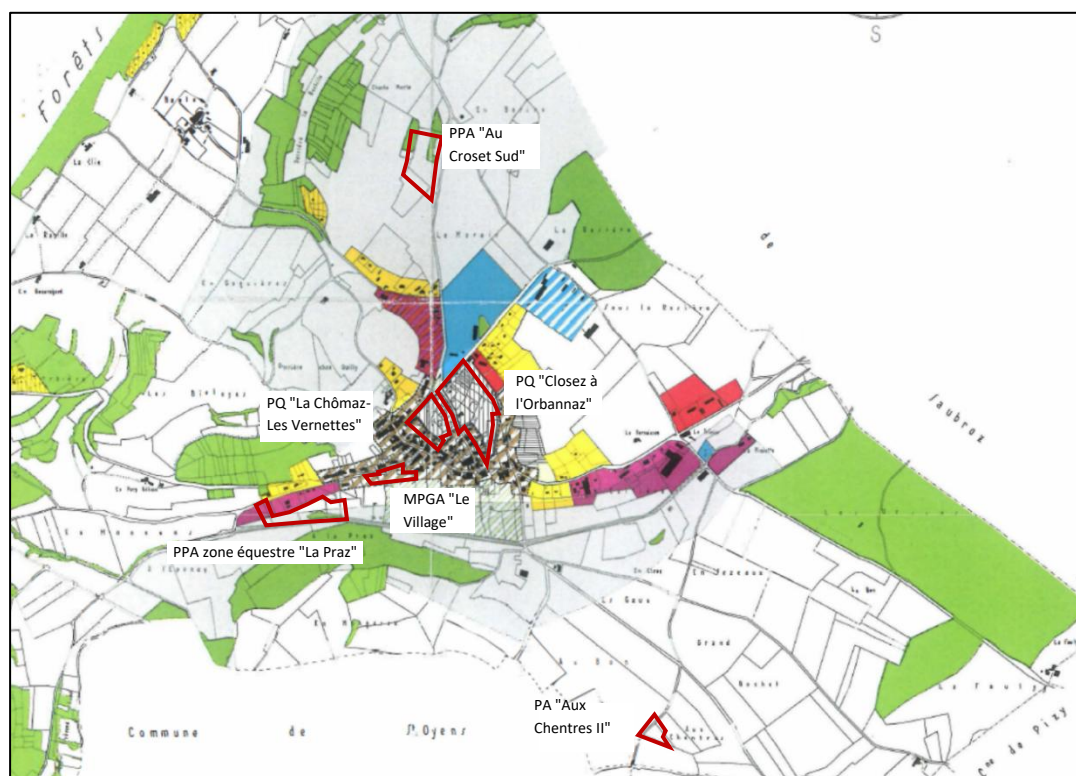
Sur la base des objectifs et principes énoncées par le Plan directeur communal, le territoire communal de Gimel est régi par un plan d'affectation, dit général (PGA), qui est complété par plusieurs plans spéciaux.

Le PGA et le règlement y afférent sont entrés en vigueur en 1986. Il est accompagné d'un plan d'extension partiel (PEP) « Le Village » entré en force à la même date.

On recense également les planifications de détail suivantes :

- Le MPGA (28.10.1987) ;
- Le MPGA « La Fin » (28.10.1987) ;
- Le MPGA « Le Village » (26.06.1991) ;
- PQ « La Chomaz-Les Vernettes » (09.03.1990) ;
- PPA zone équestre « La Praz » (08.02.2008) ;
- PQ « Closez à l'Orbannaz » (09.07.2014) ;
- PPA « Au Croset Sud » (19.11.2014) ;
- PA « Aux Chentres II » (05.05.2022).

Extrait du plan des zones de Gimel et localisation des différents PPA



Source Commune de Gimel édité par ABA PARTENAIRES SA

0.4. CHRONOLOGIE

Juin 2015	Le Service du développement territorial (SDT) notifie à la Commune de Gimel, la nécessité de réviser son plan d'affectation, afin de redimensionner leurs zones à bâtir selon ses besoins prévisibles à l'horizon des 15 prochaines années.
Juillet 2016	La Commune effectue une demande de subventionnement pour la mise en place d'une zone réservée et l'étude du nouveau plan d'affectation.
Août 2016	La Commune dépose la première pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir le 15 août pour examen au Canton.
Novembre 2016	Le Canton demande que la stratégie de redimensionnement présentée dans la pré-étude soit mise à jour suite à la validation de la 4 ^{ème} adaptation du PDCn.
Mai 2017	La Commune dépose la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir ainsi que la demande de subventionnement associée le 23 mai pour examen à la DGTL. Cette étude fait l'objet d'un accord préliminaire avec le SDT en date du 10 novembre 2017, dans lequel le Canton demande plusieurs modifications du projet d'intention.
Décembre 2017	La Commune de Gimel représentée par Madame Judas, ancienne syndique, et le bureau mandataire GEA Vallotton et Chanard SA présentent l'avancement de la révision à la DGTL lors de la séance du 6 décembre 2017.
Avril 2018	Pour donner suite à la séance du 6 décembre 2017 et aux compléments apportés par la Commune le 30 janvier 2018, le SDT préavise favorablement à la stratégie de redimensionnement de la Commune et à la demande de subventionnement dans son courrier du 16 avril 2018. Les mesures présentées sont validées et permettent de poursuivre le projet de plan de quartier La Vernette situé au centre du village.
Juin 2019	La DGTL confirme par courrier du 14 juin 2019 à la Commune de Gimel, la fixation de l'année du bilan à considérer pour tous les travaux relatifs au dimensionnement de la zone à bâtir. Cette année est fixée à 2016.
Juillet 2019	La Commune de Gimel réalise les adaptations demandées par le Service, et transmet le dossier pour examen préliminaire aux Services de l'Etat.
Mai 2020	La DGTL transmet le retour d'examen préliminaire à la Commune. Selon leur retour, les thématiques peuvent être traitées conformément au cadre légal et suivre la procédure LATC. Le Service relève que les zones à bâtir du plan sont touchées par des dangers naturels, et qu'une étude de risque doit être réalisée. Il demande également que l'espace réservé aux eaux (ERE) soit défini sur le PACom en collaboration avec le service compétent. Au vu de la complexité et de la nature du projet, la DGTL estime qu'une séance de coordination avec leur service serait nécessaire.
Mars 2021	La Commune de Gimel mandate le bureau ABA PARTENAIRES SA pour poursuivre les études de révision du plan d'affectation communal.
Juin 2022	Une séance de coordination est organisée avec la DGTL en date du 7 juin 2022. La DGTL demande plusieurs modifications du projet en vue de la poursuite du projet de PA La Vernette.

Novembre 2022	Une seconde séance de coordination est organisée avec la DGTL le 8 novembre 2022. Après une analyse précise de l'avant-projet de 2017 et de la méthode de calcul du redimensionnement utilisée en 2017 et 2022, il apparaît que l'avant-projet n'est plus réalisable. De ce fait, la Commune de Gimel remet en question les bases de l'accord de redimensionnement de 2017 pour la poursuite du projet de PA La Vernet et propose un nouvel accord basé sur le nouveau projet de PACom présenté. La DGTL transmet par courriel le retour de la seconde séance de coordination en date du 24 novembre 2022. La nouvelle stratégie de redimensionnement est globalement validée par le Canton qui confirme la possibilité de poursuivre le PA La Vernet. Ce dernier doit cependant faire l'objet d'une procédure simultanée à la révision du PACom.
Juillet 2023	Les remarques émises par la DGTL à la suite de la séance de coordination ont été prises en compte et appliquées dans le cadre de l'élaboration du dossier préalable. Le dossier est validé par la Municipalité et soumis pour examen préalable auprès des Services du Canton.
Mars 2024	La DGTL transmet son retour d'examen préalable à la Commune. Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir présentées sont jugées insuffisantes par le Canton. Ce dernier exige des mesures complémentaires. Aucun élément bloquant n'est relevé. La Commune est encouragée à aller de l'avant en vue de la mise à l'enquête publique sous respect des demandes effectuées par les divers Services concernés dans le préavis rendu par le Canton.
Avril 2024	Plusieurs coordinations ont eu lieu entre les Services Cantonaux (notamment DGTL-DAM et DGTL-DIP/AF) et la Municipalité afin de confirmer la bonne compréhension et intégration des demandes et remarques émises lors de l'examen préalable.
Juin 2024	La révision du plan d'affectation communal est validée par la Municipalité en date du 21 mai 2024. Elle est mise à l'enquête publique du 1 ^{er} au 30 juin 2024. En parallèle, une séance d'information publique est organisée le 10 juin 2024. <u>L'enquête publique a soulevé 12 oppositions, 2 observations et 1 question.</u>
<u>Novembre 2024</u>	<u>La Municipalité rencontre les opposants lors des séances de conciliation en novembre 2024 et janvier 2025.</u>
<u>Janvier 2025</u>	<u>Une troisième séance de coordination est organisée avec la DGTL le 21 janvier 2025.</u>
<u>Mai 2025</u>	<u>Les modifications liées à la révision du PACom sont validées par la Municipalité en date du 1^{er} avril 2025. Ces modifications sont mises à l'enquête publique complémentaire du 17 mai au 15 juin 2025. Seuls les éléments du plan d'affectation et du règlement modifiés ou ajoutés faisant l'objet de la présente enquête publique complémentaire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'une remarque.</u>

0.5. BORDEREAU DES PIÈCES

Eléments soumis à l'enquête publique

Le ~~présent dossier de la révision du plan d'affectation contient~~présent dossier soumis à l'enquête publique qui s'est tenue du 1^{er} au 30 juin 2024 était composé de :

- Le plan d'affectation communal à l'échelle 1 : 10'000 ;
- Un agrandissement du plan d'affectation communal à l'échelle 1 : 4'000 ;
- Le règlement du plan d'affectation ;
- Le ~~présent~~ rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

Le dossier ~~est-était~~ 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
 - état initial actualisé – avec corrections selon la réglementation (et indices) en vigueur ;
 - état intermédiaire – selon les indices du nouveau règlement ;
 - état final – après mesures de redimensionnement.
- L'attestation de collaboration de CSD Ingénieurs SA du 13 janvier 2023 concernant l'intégration des dangers naturels dans le présent dossier ;
- La planche concernant l'avant-projet du parking « Les-Sept-Fontaines » ;
- La planche concernant l'avant-projet de l'arrêt de bus le long de la Route de Saubraz ;
- Le courrier du CHUV du 28 avril 2023 relatif aux besoins pour l'EMS La Rosière.
- Le courrier des co-propriétaires de la parcelle 1117 du 20 novembre 2018 attestant l'accord pour le passage ponctuel de véhicules.

Le dossier ~~est-était~~ accompagné des pièces jointes suivantes :

- Le plan des modifications de la zone à bâtir à l'échelle 1 : 5'000 ;
- Le plan de l'espace réservé aux eaux (ERE) à l'échelle 1 : 10'000 ;
- Le plan fixant les limites des constructions des routes à l'échelle 1 : 2'000 ;
- Le rapport d'évaluation des risques dans les procédures de planification (ERPP) réalisé par le bureau CSD Ingénieurs SA en date du 16 décembre 2022 ;
- Les plans de constatation des lisières forestières du 12 août 2020 et 17 mai 2024.

Le plan d'affectation communal 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 d'avis officielle.

Le rapport 47 OAT vise à expliciter les réflexions et les mesures d'aménagement retenues lors de la révision générale. Ce document est liant pour les autorités mais n'est pas contraignant pour les tiers. Il ne peut donc pas être sujet à opposition.

Eléments soumis à l'enquête publique complémentaire

- Le plan des modifications apportées à l'enquête publique complémentaire
- Le règlement du plan d'affectation adapté pour l'enquête publique complémentaire
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT adapté pour l'enquête publique complémentaire.

Le dossier 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
 - état initial actualisé – avec corrections selon la réglementation (et indices) en vigueur ;
 - état intermédiaire – selon les indices du nouveau règlement ;
 - état final – après mesures de redimensionnement.

Le dossier est accompagné des pièces jointes suivantes :

- Le plan des modifications de la zone à bâtir adapté pour l'enquête publique complémentaire à l'échelle 1 : 5'000 ;
- Le plan fixant les limites des constructions des routes adapté pour l'enquête publique complémentaire à l'échelle 1 : 2'000.

L'ensemble du dossier est soumis à la présente enquête publique complémentaire. Seuls les éléments du plan d'affectation et du règlement modifiés ou ajoutés faisant l'objet de la présente enquête publique complémentaire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'une remarque.

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 Gimel.

Une première étude du projet de PACom a été menée par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA basé à Lausanne jusqu'à la procédure d'examen préalable soumis au Canton en juillet 2019. En mars 2021, la Commune de Gimel mandate le bureau ABA PARTENAIRES SA pour reprendre les études du plan d'affectation communal.

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 al.1 LATC.

La base cadastrale et le fichier numérique répondant à la norme NORMAT 2 sont respectivement fournis et contrôlés par le bureau d'études ROSSIER SA, géomètres à Aubonne.

L'étude de l'intégration des dangers naturels d'inondation dans le PACom a été réalisée par CSD Ingénieurs SA à Lausanne. Le report des conclusions de cette étude dans les différents documents du dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT) ont fait l'objet d'une coordination.

La nouvelle constatation des lisières forestières a été réalisée conjointement par l'inspecteur forestier en charge de la Commune de Gimel et le bureau ROSSIER SA.

La réalisation du Plan de l'espace réservé aux eaux (ERE) a été menée par le bureau ABA PARTENAIRES SA, en coordination avec la DGE-EAU.

La réalisation du Plan fixant les limites des constructions des routes a été mené par ABA PARTENAIRES SA.

1.2. INFORMATION ET PARTICIPATION

Conformément à l'art. 2 LATC, la population et les propriétaires concernés ont été tenus informés des intentions de la Commune pendant la procédure de révision. A ce titre les propriétaires concernés par des mesures relevant de la disponibilité des terrains, au sens de l'art. 52 LATC, ont été contactés en décembre 2021 (détail chapitre 1.4.).

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

Le travail est le fruit d'une coordination avec les services cantonaux concernés, plus particulièrement la Direction générale du territoire et du logement qui soutient la Municipalité dans le processus de révision de son PACom. Ce dossier prend en compte les consultations réalisées auprès de la DGTL (pré-étude et séances de coordination).

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 :

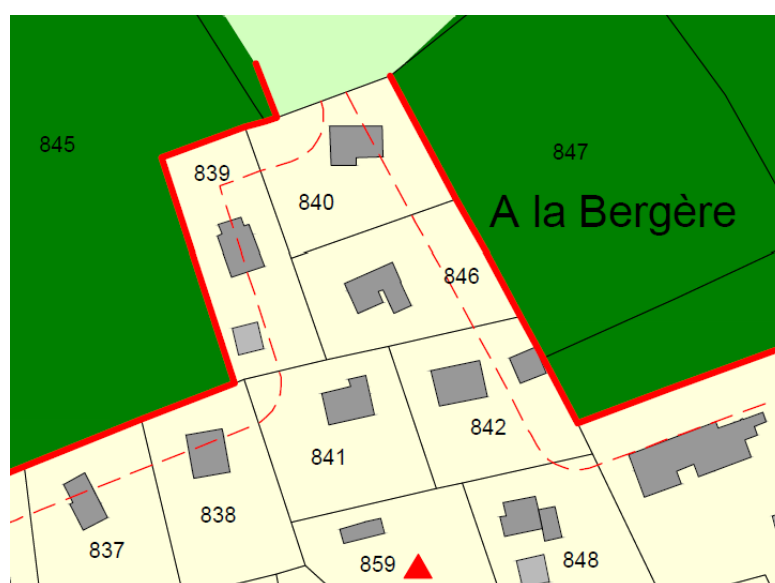
1.3.1. Constatation de la nature forestière

La constatation de la nature forestière – lorsque forêt et zone à bâtir se retrouvent en contiguïté – a été actualisée. Cette mise à jour des lisières forestières a été effectuée par l'inspecteur forestier d'arrondissement en collaboration avec le bureau de géomètres ROSSIER SA en date du 12 août 2020 et le 17 mai 2024. Cette étude a permis d'établir l'ensemble des lisières forestières touchant les zones à bâtir.

Sur le plan du PACom, les lisières forestières contigües à la zone à bâtir sont indiquées en trait continu rouge. Dans ce cas, la distance de 10 mètres à la lisière de forêt est représentée par un traitillé rouge. Hors de la zone à bâtir, aucune constatation de la nature forestière n'est effectuée. Elle est reportée à titre indicatif.

Les plans de constatation de la nature forestière en annexe du présent rapport font partie intégrante du dossier de PACom, ils seront mis à l'enquête publique simultanément à ce dernier.

Extrait du PACom démontrant l'inscription de la lisière forestière et de la limite de 10 m



Source ABA PARTENAIRES SA

Dans le cas où la lisière de la forêt se trouve en correspondance d'une zone agricole, la ligne de distance de 10 m à la lisière n'est pas inscrite. Dans le cas où la ligne de constatation de la lisière forestière se trouve entre l'aire forestière et la zone agricole ou sylvo-pastorale, celle-ci n'est pas indiquée.

Outre la fonction de garantir une distance de sécurité et de salubrité entre les éléments naturels de la forêt et les constructions, la bande inconstructible à la lisière permet également de ne pas empiéter sur les fonctions écologiques de la forêt. L'impact des constructions et des aménagements sur la conservation, le traitement et l'exploitation de la forêt peut être ainsi réduit. Il est enfin à noter que les travaux (terrassements, fouilles, etc.) et aménagements extérieurs (terrasses, dallages, luminaires, cheminements, etc.) nécessaires à la réalisation et à l'usage des ouvrages/bâtiments doivent également être situés à plus de 10 mètres de l'aire forestière.

1.3.2. Dangers naturels

Une étude spécifique relative à la transcription des dangers naturels dans le PACom a été menée par le bureau CSD Ingénieurs SA. 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 3.4.1.

1.3.3. Espace réservé aux eaux

La détermination de l'espace réservé aux eaux (ERE) a été réalisée sur l'intégralité du territoire communal en collaboration avec le répondant spécialisé de la DGE-EAU entre mai et décembre 2022. Le plan spécifique de l'ERE fait partie intégrante du dossier de PACom. Il sera également soumis à l'enquête publique simultanément au PACom.

1.3.4. Plan général d'évacuation des eaux

La Commune dispose d'un plan général d'évacuation des eaux (PGEE) datant de 2011. Le PGEE en vigueur met en évidence des sous-capacités hydrauliques et un mauvais état de certains collecteurs d'eaux claires. Il mentionne également un état des collecteurs d'eaux usées moyen à mauvais. Une réhabilitation des collecteurs d'évacuation devra être mise en œuvre, et le PGEE sera également mis à jour.

La révision du PACom est l'occasion d'un redimensionnement des zones à bâtir par des mises en zones de verdure ou en zones agricoles, ce qui permet globalement de réduire les surfaces potentiellement imperméabilisées. Dans le cadre de la révision, aucune nouvelle possibilité de bâtir n'est créée et aucune densification significative des zones à bâtir existante n'est projetée. L'impact des développements prévus sur le secteur « La Vernette » est détaillé dans la planification y relative.

Conformément à l'article 5 de l'Ordonnance sur les eaux (OEaux), le PGEE communal sera mis à jour en fonction des mesures de planifications retenues dans le cadre de la présente révision.

1.3.5. Plan des limites des constructions

La Commune de Gimel dispose de deux plans fixant les limites des constructions : le « plan d'extension du village de Gimel, approuvé le 17 mars 1922 ainsi que le « plan d'extension partiel "Le Village" », approuvé le 16 mai 1986. Compte tenu de l'ancienneté et de la pluralité de ces documents, et dans un objectif d'harmonisation des limites sur le territoire communal, tous les anciens plans sont abrogés et remplacés par le nouveau plan des limites des constructions transmis en annexe du dossier. Cette révision est établie conformément aux « Directives pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions des routes » (version décembre 2020) et permet l'actualisation des limites des constructions en fonction du développement de la Commune et des dispositions cantonales entrées en vigueur depuis l'approbation des plans existants.

Globalement, la majorité des limites des constructions situées au centre du village de Gimel fixées par le plan d'extension partiel "Le Village" ont été maintenues. Ces dernières présentent encore aujourd'hui une cohérence vis-à-vis du développement du tissu bâti et permettent – en particulier sur les fronts de bâtiments donnant sur la Grande-Rue et la Rue du Nord – de maintenir l'implantation structurante des bâtiments et l'atmosphère de l'espace-rue caractéristique du cœur historique gimelan inclus dans la zone centrale 15 LAT.

Par ailleurs, dans le secteur du village, le plan des limites des constructions disposait d'une part de deux limites secondaires et d'autre part de trois bandes d'implantation obligatoire. Ces limites permettaient dans le premier cas de protéger des constructions secondaires spécifiques (aujourd'hui démolies) ou dans le second cas de prévoir l'implantation des nouvelles constructions (aujourd'hui en grande partie réalisées). Ces limites – n'ayant plus lieu d'être dans la situation actuelle – ont été radiées lors de la révision du plan au profit de l'application de l'art. 36 de la Loi sur les Routes (LRou) pour les anciennes limites secondaires,

ou des limites de constructions simples (maintenues) dans le cas des bandes d'implantations obligatoires. L'enquête publique complémentaire corrige une erreur d'affichage des lignes et couleurs sur les deux anciennes bandes d'implantation obligatoires situées de part et d'autre de la Rue du Moulinet.

La Commune de Gimel présentait jusqu'à présent deux bâtiments soumis à la mesure de teinte rose, régie par l'art. 6 al.3 du Règlement du plan d'extension. Pour rappel, la teinte rose permet la transformation de la partie teintée en rose sans l'inscription d'une mention de précarité au Registre foncier. Dans le cadre du bâtiment ECA n°24, la route relativement étroite impliquant une vision restreinte et empêchant l'aménagement d'infrastructures routières liées à la sécurisation de la Rue du Martinet, la Commune a pris la décision de maintenir la teinte rose. Les teintes roses n'étant à ce jour pas enregistrées sur les guichets cantonaux, la teinte rose maintenue devra y être ajoutée. Le bâtiment ECA n°154 est quant à lui inscrit dans le centre du village, en front de la Grande-Rue qui est déjà aménagée avec une bande de circulation réservée. La vision et la sécurité de cette rue n'étant pas compromises à court et moyen terme et au vu de la valeur patrimoniale de l'objet (note 3 au recensement architectural), la Commune a décidé de radier la teinte rose et d'adapter la limite des constructions sur l'implantation du bâtiment. Cette situation n'étant pas à jour du point de vue cantonal, la teinte rose radiée n'est pas représentée sur le plan des limites des constructions.

De manière globale sur le territoire, plusieurs limites ont été ponctuellement adaptées à l'implantation existante des bâtiments dans le but de supprimer la situation de précarité de certaines constructions recensées en notes 3 et 4. Au vu de la très faible probabilité d'un besoin – à court comme à long terme – d'élargissement de la chaussée, une nouvelle délimitation des limites des constructions des routes sur ces adaptations ponctuelles semble légitime et peu impactante pour la sécurité routière.

En dehors de ces adaptations mineures, seules cinq limites des constructions sont créées sur le territoire communal. En effet, une première limite est ajoutée autour du bâtiment ECA n°251 recensé en note 2 dans le but de garantir la conformité de celui-ci. Cette limite était d'ores et déjà présente sur le plan communal mais n'avait jamais été reportée sur les guichets cantonaux. Elle est donc ajoutée comme « nouvelle » sur le plan des limites. Trois autres limites longeant les façades des bâtiments ayant une note de 4 au recensement architectural sont créées sur les parcelles 83, (bâtiment ECA n°197), 447 (bâtiment ECA n°279) et 584 (bâtiment ECA n°197). Une dernière limite des constructions est finalement créée sur la parcelle 159, afin de garantir le maintien du bâti à l'intersection entre les Routes d'Aubonne, de Rolle et la Grande-Rue, porte d'entrée sur le cœur de Gimel.

En opposition, les routes aux abords des entrées du village étaient principalement réglées par le plan des limites des constructions adopté en 1922. Ces dernières limites notamment sur la Rue des Sept Fontaines, l'Avenue de la Rosière, la Rue du Moulinet (nord), la Rue Billard (nord), la Rue du Fort, la Route d'Aubonne (ouest) et la Rue du Martinet (ouest) ne sont plus adaptées en raison du tissu urbain local et de leurs positions situées en limite du domaine public. Ces dernières limites sont radiées au profit de l'application de l'art. 36 de la Loi sur les Routes (LRou).

La Commune met à l'enquête publique complémentaire trois ajustements. Une opposition ayant relevé que la limite des constructions créée sur la parcelle 923 était plus stricte que l'art. 36 LRou, le premier ajustement prévoit la réduction de cette limite de manière à permettre les potentielles futures extensions du bâtiment. Le second prévoit la suppression partielle de la limite sur les parcelles 114 et 110 au profit de l'application de l'art. 36 LRou, dans l'objectif de permettre les développements projetés par la Commune de Gimel. Le dernier prévoit la correction de plusieurs cas d'invisibilité de certaines limites radiées (parcelles 40, 94, 143, 148 et 923), ainsi qu'une confusion de couleur de la limite autour du bâtiment ECA n°198 (parcelle n°117).

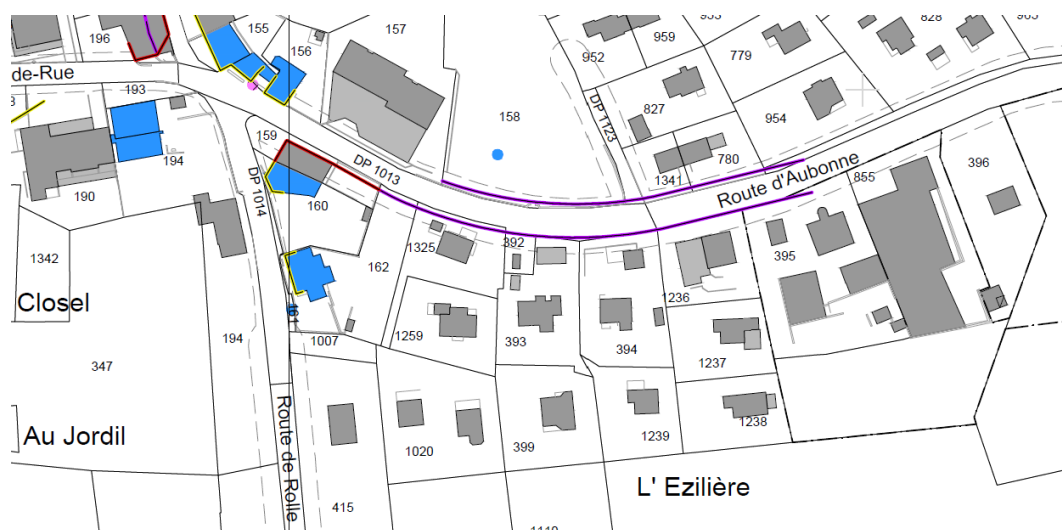
Le tronçon de la route cantonale 42 à l'est de la commune est répertorié en tant qu'axe pour le passage de transports exceptionnels de type III (*Routes d'approvisionnement pour transports exceptionnels*, DGMR, 2024). Sur ce tronçon, les limites de construction sont fixées selon l'art 36 LRou. Ces limites, reportées dans le PACom, permettent le passage des gabarits des véhicules de transport spéciaux, dont la largeur moyenne est de 6 mètres. La largeur de la chaussée sur le tronçon de la RC 42 indiqué en rose dans l'image ci-dessous mesure en moyenne 7.5 m. Aucune modification des limites des constructions actuelles est donc nécessaire.

Extrait du guichet cartographique démontrant le tracé pour les convois exceptionnels



Le nouveau plan fixant les limites des constructions radie les limites en vigueur sur le tronçon indiqué ci-dessous. Les limites définies par l'art. 36 LRou font foi. À la hauteur du carrefour avec la Route de Rolle, la nouvelle limite créée sur la parcelle n°159 (bâtiment ECA n°218) permet de laisser une largeur de route suffisante pour le passage des véhicules de convois exceptionnels.

Extrait du plan fixant les limites des constructions des routes (LCR) – zoom sur la RC 42



1.3.6. Procédure de décadastration

La Commune de Gimel n'entend pas entreprendre de procédure de décadastration dans le cadre de la révision du PACom.

1.3.7. Aperçu de l'état de l'équipement

La Commune de Gimel dispose d'un aperçu de l'état de l'équipement (AEE) datant du 28 septembre 2005. Etant donné que le présent projet est l'occasion d'opérer principalement un redimensionnement des zones à bâtir « vers le bas », aucun nouvel équipement n'est à prévoir. Le seul secteur projeté en zone de hameau dans le cadre de la révision du PACom est actuellement déjà équipé.

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 (ci-après RPACom).

En accord avec la législation fédérale et cantonale pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir, la Commune de Gimel 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'art. 1.5 du RPACom.

Conformément aux directives cantonales en la matière, les parcelles visées spécifiquement par cette mesure sont identifiées sur le PACom et listées ci-dessous :

- 38,127, 208, 859, 864, 826, 1243, 1263, 1308 et 1311.

Le propriétaire de la parcelle n°208 a conclu un accord avec le propriétaire de la parcelle 1117 afin de garantir un accès pour tous véhicules à son terrain (courrier en annexe du présent rapport). Cette parcelle peut donc être considérée comme équipée et constructible.

1.5. PLUS-VALUE

La présente révision du PACom est principalement l'occasion d'un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte au profit de la zone agricole dans un premier lieu, mais également de la zone affectée à des besoins publics, ou de la zone de verdure en fonction des besoins et de la situation.

Les nouvelles mises en zone à bâtir planifiées dans le cadre de cette révision concernent presque exclusivement des parcelles dédiées à l'habitation initialement affectées en zone artisanale et transposées dans le PACom en zone résidentielle (parcelles complètes 396, 405, 406, 949, et partiellement les parcelles 219, 221, 404, 408 et 951). En complément, une mise en zone partielle des parcelles 185 et 187 est prévue dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de la cure de Gimel. Finalement, la mise en zone partielle des parcelles 49, 50 et 51 permet la mise en conformité de l'affectation d'habitation présent dans les bâtiments de ce secteur.

Plusieurs parcelles situées dans le secteur en Bauloz sont également concernées par une mesure d'affectation en zone pour petites entités urbanisées 18 LAT. Cette planification crée indirectement une plus-value sur les bâtiments existants.

Quelques changements d'affectation de peu d'importance viennent compléter les mesures de dézonage. Il ne s'agit pas de nouvelles mises en zone mais seulement d'adaptations de la zone à bâtir à la situation existante ou à la forme de parcelle pour garantir sa constructibilité. Toutefois, ces changements d'affectation sont susceptibles d'être soumis à une taxation sur la plus-value, telle que prévue à l'art. 64 LATC. 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 changements d'affectation effectués est inventorié dans le tableau suivant :

Parcelle	Surface modifiée (m²)	Affectation antérieure	Nouvelle affectation
49	213	Zone agricole	Zone d'habitation de très faible densité - BE
50	496	Zone agricole	Zone d'habitation de très faible densité - BE
51	704	Zone agricole	Zone d'habitation de très faible densité - BE
185	251	Zone de verdure	Zone centrale 15 LAT
187	52	Zone de verdure	Zone centrale 15 LAT
219	1'732	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
221	491	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
396	1'687	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
404	1'825	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
405	1'297	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
406	904	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
408	1'200	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
607	543	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
608	1'453	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
609	248	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
612	747	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
615	405	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
616	952	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
617	4'327	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
822	1'318	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
872	80	Zone agricole	Zone pour petites entités urbanisées
949	486	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE
951	619	Zone artisanale	Zone d'habitation de très faible densité - BE

Pour le surplus, les changements dus à l'harmonisation des dispositions réglementaires sur l'ensemble du territoire communal n'engendrent aucune augmentation sensible des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

L'application de la taxe sur la plus-value induite par le changement d'affectation de la parcelle 93 effectué dans la procédure parallèle d'élaboration du PA La Vernet est traitée dans la procédure y relative.

L'article 1.6 du RPACom a été ajouté en référence aux dispositions de la LATC concernant l'application de la plus-value.

2. JUSTIFICATION

2.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La Commune de Gimel se situe dans le district de Morges, au pied du massif du Jura. Elle est reconnue comme centre local par le PDCn. Bien que la Commune dispose d'un territoire relativement étendu jusqu'au col du Marchairuz, la majorité des habitants et services à la population se situent dans le tissu bâti au sud de la localité. Plusieurs secteurs tels que Bauloz, La Bergère ou Le Prunier représentent des centralités résidentielles secondaires bien que situés en dehors du périmètre de centre local.

Localisation et contexte communal



Source Guichet cartographique cantonal adapté par ABA PARTENAIRES SAI

Le tissu bâti gimelan s'est énormément développé entre les années 1960 et aujourd'hui (cf. photos aériennes ci-dessous). Encore relativement compact dans les années 1960, ce dernier s'est étendu le long des axes du réseau viaire jusqu'à relier les différentes localités alentours du Prunier à l'est, de la Rosière au nord-est ou encore des Vernes au nord du village. Le développement a été multidirectionnel et ne s'est pas cantonné à s'étendre le long d'un axe principal (celui de la Grand'Rue par exemple). Au contraire, celui-ci a épousé le réseau viaire déjà existant. Dans les dernières décennies, le développement de Gimel s'est développé vers l'intérieur de son tissu bâti, avec un phénomène de densification et de valorisation des terrains inclus dans un territoire déjà largement urbanisé.

Développement du tissu bâti de Gimel

1960

1980



2000

2020



En jaune, les principaux secteurs de développement par époque

Sur le plan démographique, la Commune de Gimel a connu un fort développement résidentiel dans les dernières années en passant de 1'767¹ habitants en 2012 à 2'236 habitants à fin 2019. En 2020, la Commune comptait 507 emplois, tous secteurs confondus.

Si le moyen de déplacement principal reste la voiture, la Commune de Gimel est également relativement bien desservie par les transports publics. En effet, la Commune est reliée par bus à Aubonne et Bière, mais également à Rolle ou Allaman et leurs gares ferroviaires.

La Commune de Gimel représente également un territoire naturel et paysager exceptionnel, au pied du massif du Jura et entièrement incluse dans le parc naturel régional du Jura vaudois. Plusieurs sentiers pédestres du parc contribuent à l'activité touristique de la Commune. Elle est traversée au sud du territoire par la Saubrette et trois de ses affluents : les ruisseaux de Prévondavaux, du Martinet et d'Outard.

2.2. PÉRIMÈTRE DU PROJET

La présente révision couvre l'intégralité du territoire communal à l'exception des zones d'activités économiques (anciennement zones industrielles et artisanales), des parcelles 703 et 643, qui devront faire l'objet d'une planification ultérieure en adéquation avec l'activité en présence, ainsi que des planifications de détail maintenues en vigueur suivantes :

- Le PPA « Au Croset Sud » ;
- Le PPA Zone de centre équestre « La Praz » ;
- Le PA « Aux Chentres II ».
- Le PA « La Chomaz – Vernettes », partie de l'aire d'utilité publique.

¹ Source des données : OFS – Statistique de la population et des ménages (STATPOP)

L'enquête complémentaire a permis de corriger la symbolologie du plan afin de supprimer les contenus superposés sur les parcelles et périmètres non inclus dans la révision du plan d'affectation.

2.3. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

Compte tenu de l'ancienneté des documents en vigueur, la présente révision du PACom est l'occasion de traiter plusieurs enjeux du territoire communal. Elle vise notamment à :

- adapter le dimensionnement des zones à bâtir conformément aux exigences de l'art. 15 LAT, du PDCn (mesure A11) et des fiches d'application publiées par la DGTL ;
- intégrer les exigences de la LATC révisée au 1^{er} septembre 2018 dont la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value ;
- adapter les zones d'affectation en accord avec la directive cantonale NORMAT 2 entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019 ;
- analyser les plans spéciaux pour évaluer la pertinence de les maintenir, de les modifier ou de les abroger ;
- faire correspondre au mieux l'affectation à l'utilisation réelle du sol ;
- favoriser la préservation des qualités patrimoniales et l'identité des cœurs de villages, notamment en passant par une plus grande prise en compte des inventaires (patrimoine naturel et culturel) et des dangers naturels ;
- harmoniser, simplifier et actualiser les dispositions du règlement de la police des constructions.

Les chapitres suivants détaillent les mesures et méthodes retenues par la Commune pour adapter sa planification conformément aux exigences légales en vigueur d'une part, et pour construire un projet de développement du territoire cohérent d'autre part.

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 est une étape clé de la procédure de révision d'un PACom. Elle permet d'évaluer le dimensionnement de ce type de zone à bâtir à l'horizon de la planification, soit 15 ans. Le cas échéant, un redimensionnement de la zone à bâtir s'impose lorsque la zone à bâtir d'une Commune est surdimensionnée (art. 15 al. 2 LAT).

Le bilan des réserves en zones d'habitation et mixtes est mis à jour en fonction de la situation actuelle de la Commune et des nouvelles directives issues de la 4^{ème} adaptation du PDCn (mesure A11). Il résulte d'une différence entre les besoins – établis sur la base des possibilités de croissance à l'horizon de planification fixé à 15 ans – et les capacités d'accueil de la zone à bâtir, en prenant en compte les constructions réalisées et les demandes de permis d'habiter délivrées.

Le village de Gimel est reconnu par la mesure B12 du PDCn comme faisant partie d'un « périmètre de centre local ». En dehors de ce périmètre et pour les secteurs du Prunier, de la Bergère, des Vernes ou de Bauolz notamment, la zone à bâtir est qualifiée comme appartenant à la catégorie « villages et quartiers hors centre ». Cette distinction constitue une donnée de base pour établir le bilan des réserves de la zone d'habitation et mixte puisqu'elle permet de différencier la croissance qui sera accordée selon la typologie de tissu bâti en fonction des critères fixés dans la mesure A11 du PDCn.

Le calcul des réserves en zones d'habitation et mixtes 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.

Cet outil permet de calculer les besoins en fonction de la population recensée à une date fixe (année de référence) et un taux de croissance alloué par le PDCn en fonction de la typologie de la commune. Pour la Commune de Gimel, la définition des besoins se base sur les paramètres suivants :

- Adaptation des possibilités de développement différenciées.
 - *Taux annuel de développement fixé à 0.75% hors du centre local.*
 - *Taux annuel de développement fixé à 1.5% à l'intérieur du périmètre de centre local.*
- Adaptation du nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification.
 - *L'horizon de planification est fixé à 2036. Le nombre d'années est de 21 (2015 à 2036).*

DONNEES DE BASE	Centre local	Hors centre
A. Taux de croissance annuel accordé par la mesure A11	1.5%	0.75%
B. Nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification (2015 - 2036)	21	21
C. Possibilité de développement totale (A*B)	31.5%	15.75%
D. Population au 31 décembre 2015	1'312 hab.	595 hab.
E. Besoins en logements d'utilité publique	0 hab.	0 hab.
F. Population au moment du bilan (31 décembre 2016)	1'350 hab.	598 hab.

BESOINS AU MOMENT DU BILAN		
Méthode de calcul	Données Commune de Gimel	Résultat
Centre local :		
$(D + (31.5\% \text{ de } D) + E) - F$	$(1'312 + (31.5\% * 1'312)) - 1'350$	375 hab.
Hors centre :		
$(D + (15.75\% \text{ de } D) + E) - F$	$(595 + (15.75\% * 595)) - 598$	91 hab.

Le calcul des réserves en zones à bâtir a été effectué sur la base des données calculées par la méthode automatique de détermination des réserves (MADR), conformément aux directives de la DGTL.

La méthode de détermination des réserves établie par la DGTL comprend :

- **Les réserves (1)** : parcelles non ou partiellement bâties, pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments. Les réserves sont comptabilisées à 100% dans le bilan.
- **Les potentiels de densification (2)** : 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 bilan.

La capacité d'accueil des zones à bâtir communales s'obtient donc en calculant la différence entre la surface de plancher déterminante maximale (SPd) 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 cantonale de 50 m² de SPd par habitant. Cette valeur de référence est applicable pour toutes les Communes vaudoises indépendamment de leur tissu bâti résidentiel.

CAPACITE D'ACCUEIL	Centre local	Hors centre
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	381 hab.	118 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	101 hab.	44 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.	0 hab.
Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)	482 hab.	162 hab.

BILAN INITIAL	Centre local	Hors centre
Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins		
V ⁰ : Etat initial (selon MADR)	107 hab.	71 hab.

Il convient de souligner que la capacité constructible existante sur le territoire communal est fortement dépendante des indices règlementaires reportés dans le guichet cantonal. Dans le cas de l'élaboration du PACom de Gimel, le bilan de dimensionnement a fait l'objet de deux adaptations préliminaires qui se déclinent comme suit :

- Nettoyage : des adaptations ponctuelles ont été apportées sur certaines parcelles en tenant compte des remarques émises par la DGTL lors de la séance de coordination. Par exemple, le potentiel constructible de parcelles abritant un accès non déplaçable ou un parking a été diminué.
- Correction des indices en vigueur : une lecture attentive des règlements en vigueur sur la Commune et des plans spéciaux a mis en évidence des divergences entre les indices reportés dans le guichet cantonal et ceux fixés dans les règlements (ou calculés par équivalence). Par exemple, un IUS estimé dans le guichet cantonal à 0.5 pour une parcelle dont le règlement ne fixerait qu'un indice d'occupation du sol de 0.2 avec des hauteurs permettant de faire au maximum 2 niveaux complets, serait alors ramené à 0.4 dans la version corrigée (soit $0.2 * 2$). Dans ces adaptations, les possibilités de combles ont été prises en compte avec un ratio de 60% d'un étage normal (0.6).

Ces adaptations modifient le bilan de la manière suivante :

BILAN INITIAL	Centre local	Hors centre
V ⁰ : Etat initial (selon MADR)	107 hab.	71 hab.
V ¹ : Etat initial corrigé (après nettoyages et selon règlements en vigueur)	107 hab.	167 hab.

Selon les critères du PDCn (mesure A11), il apparaît que la Commune de Gimel est considérée comme surdimensionnée. La Commune est donc tenue de réduire sa zone à bâtir. En application de l'article 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir communale devra correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes.

A noter qu'à ce stade, les chiffres ci-dessus ne tiennent pas compte du PA La Vernette mené parallèlement au présent projet de révision du PACom. Ce PA prévoit un développement visant la valorisation de la parcelle 93, située au cœur du tissu urbanisé gimelais, dans le but d'y développer des logements, commerces de proximité et services. Etant donné la surcapacité de la zone d'habitation et mixte de la Commune, la légalisation du PA La Vernette est coordonnée avec la présente révision du PACom, afin de valider sa conformité vis-à-vis du dimensionnement de la zone à bâtir.

Le chapitre suivant présente les réflexions et les démarches nécessaires au redimensionnement des capacités d'accueil communales selon une approche pragmatique se voulant à la fois quantitative et qualitative.

2.4.2 Harmonisation des zones et des indices

La révision du PACom a été l'occasion d'étudier les possibilités d'harmonisation des indices et des zones ainsi que l'intégration ou l'abrogation des divers plans spéciaux existants de la Commune.

Le tableau ci-dessous résume les indices attribués selon les règlements pour chaque zone. Il distingue les IUS selon le guichet cantonal de redimensionnement (IUS Canton), les capacités constructibles selon les anciens règlements (indice ancien), ainsi que l'équivalent de la capacité constructible existante en IUS (IUS équivalent).

Avant révision				
Planifications anciennes	Zones avant révision	IUS canton	Indice ancien	IUS équivalent
Plan des zones	Zone du plan d'extension partiel du village	Voir PEP	Voir PEP	-
	Zone d'habitation à forte densité (locative)	0.6 / 1.3	COS = 0.16	0.6
	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	0.25	COS = 0.16	0.33
	Zone d'habitation à faible densité (villas)	0.25	COS = 0.125	0.32
	Zone de résidences secondaires (week-end)	0.14	COS = 0.08	0.14
Plan d'extension partiel (PEP) « Le Village »	Aire (A) d'implantation des constructions	0.5	Non fixé	-
	Aire (B) d'implantation des constructions	0.5	Non fixé	-
PQ « Closez à l'Orbannaz »	Aire de construction A	0.45	Périmètres et surfaces	IUS moyen calculé = 0.51
	Aire de construction B	0.45	IUS = 0.4	0.4
PQ « La Chomaz – Les Vernettes »	Aire d'habitation villageoise	0.5	Périmètres et surfaces	IUS moyen calculé = 0.55

Plan des zones

Parmi toutes les zones d'habitation et mixte existantes sur le territoire communal, on observe que la majorité des zones du territoire communal est régie par un coefficient d'occupation du sol (COS). Grâce à ce coefficient et au nombre de niveaux permis dans la réglementation de chaque zone, une équivalence en termes d'IUS a été réalisée. Ce calcul d'une équivalence a permis d'harmoniser les indices applicables sans augmenter les droits à bâtir des parcelles, tout en maintenant la conformité des constructions existantes. Un léger remaniement des périmètres des zones a également été proposé dans le PACom révisé, dans le but de réduire leur nombre en prenant en compte la situation urbaine, telle qu'elle s'est développée ces dernières années. Une présentation succincte de l'évolution de chaque zone autrefois régie par un coefficient est développée ci-dessous :

- La zone d'habitation à forte densité (locative) se caractérise par un COS de $1/6^e$ ($=0.16$). Selon la réglementation, son équivalent en IUS est de 0.6. Le périmètre et la capacité constructive en IUS de la zone sont maintenus, et son affectation prend la dénomination de zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A.
- La zone mixte d'habitation et d'artisanat se caractérise par un COS de $1/6^e$ ($=0.16$). Selon la réglementation, son équivalent en IUS est de 0.33 (arrondi à 0.35). Cette zone, initialement dédiée au développement mixte de l'habitation ainsi que des activités non gênantes s'est concrétisée en une très large majorité de logement. Le nouveau PACom maintient néanmoins la possibilité de développer des activités annexes aux constructions. Pour chaque parcelle concernée, le 80% de la surface constructible est dédié à de l'habitation. Le périmètre et la capacité constructive en IUS de la zone sont maintenus, et son affectation prend la dénomination de zone mixte 15 LAT.
- La zone d'habitation à faible densité (villas) se caractérise par un COS de $1/8^e$ ($=0.125$). Le nombre d'étages toléré dans la réglementation est de 1.6 pour les bâtiments de surface bâtie comprise entre 80 et 100 m², et de 2,6 pour les bâtiments de surface bâtie supérieure à 100 m². Ces deux situations ne sont pas distinguées dans la zone. Conformément aux recommandations de la DGTL, l'IUS a été calculé par la prise en compte de la situation la plus permissive en termes de niveaux, ce qui correspond à un IUS de 0.32 (arrondi à 0.3). Le périmètre et la capacité constructive en IUS de la zone sont maintenus, et son affectation prend la dénomination de zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – ~~CB~~.
- La zone de résidences secondaires (week-end) se caractérise par un COS de $1/12^e$ ($=0.08$). Selon la réglementation, son équivalent en IUS est de 0.14. Le périmètre et la capacité constructive en IUS de la zone sont maintenus, et son affectation prend la dénomination de zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – ~~DC~~.

La situation est quelque peu différente vis-à-vis des plans de détail. En effet, la zone du plan d'extension partiel du village ainsi que certaines zones des PQ « Closez à l'Orbannaz » et « La Chomaz – Les Vernettes », représentent des secteurs qui ne disposent d'aucun indice de constructibilité. Les indices initialement présents dans le guichet cantonal de dimensionnement ne reflètent pas cette particularité.

Pour éviter de créer des potentiels de manière dispersée, ou à l'inverse, de mettre en non-conformité un grand nombre de parcelles avec des indices qui ne reflèteraient pas la réalité du terrain, une évaluation détaillée s'est donc avérée indispensable pour déterminer les indices de constructibilité les plus adaptés pour chaque zone et secteurs en tenant principalement compte de la densité bâtie réelle existante² et de la typologie du tissu bâti. Des remaniements de la délimitation de la zone par secteurs ont été proposés, notamment dans les cas où une zone à bâtir réunit à elle seule des typologies de tissus très hétérogènes. Une présentation succincte de l'analyse des trois plans spéciaux est développée ci-dessous.

Plan de quartier « Closez à l'Orbannaz »

Le PQ « Closez à l'Orbannaz » entré en vigueur le 9 juillet 2014 étant aujourd'hui entièrement réalisé, l'abrogation du PQ et son intégration au PACom est pertinente. Le PQ se compose des deux zones à bâtir suivantes :

- Aire de construction A : la capacité constructible des parcelles est régie par un périmètre d'implantation, une surface brute de plancher (SBP) maximale ainsi que des hauteurs. Les indices d'utilisation du sol (IUS) calculés à partir de ces informations varient entre 0.41 et 0.72, avec une valeur médiane de 0.51 et une valeur moyenne de 0.52. Les

² Pour chacune des zones et plans spéciaux sans indice, un calcul de l'IUS moyen existant a été effectué en prenant en compte la surface de terrain déterminante et la surface de plancher réalisée.

parcelles incluses dans cette aire sont donc colloquées dans le PACom en zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B, avec un IUS de 0.5.

- Aire de construction B : l'IUS de la zone est fixé dans le règlement du PQ à 0.4. Les contraintes de la zone (capacité constructives, hauteurs, distances à la limite, mais surtout le degré de sensibilité au bruit III) n'étant similaires à aucune autre zone, cette dernière est reconduite en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A dans un périmètre et un indice identique, à l'exception de la surface concernée de la parcelle 751.

Plan de quartier « La Chomaz – Les Vernettes »

Le PQ « La Chomaz – Les Vernettes » entré en vigueur le 9 mars 1990 est composé de deux aires constructibles :

- Aire d'utilité publique : initialement dédiée aux constructions communales et au stationnement. Cette aire fait actuellement l'objet d'un projet de plan d'affectation « PA La Vernette » mené par la Commune en parallèle au présent PACom. Ce projet prévoyant des densités spécifiques aux caractéristiques du lieu, il n'est pas intégré dans la présente analyse de densité.
- Aire d'habitation villageoise : la capacité constructible de l'aire d'habitation villageoise est déterminée par des périmètres d'implantation et des surfaces bâties et de plancher maximales, attribuées à chaque périmètre. Le calcul des capacités constructibles selon les densités actuelles varie de 0.47 à 0.69 (IUS). Le quartier étant aujourd'hui entièrement bâti, la possibilité d'intégrer les parcelles au PACom a été évaluée.

De ce fait, le PQ « La Chomaz – Les Vernettes » est abrogé partiellement. Les parcelles appartenant à l'aire d'habitation villageoise sont directement intégrées dans l'analyse des densités du secteur du centre du village, tandis que les parcelles comprises dans l'aire d'utilité publique sont sorties du périmètre PACom. Elles feront l'objet d'une planification séparée.

Plan d'extension partiel « Le Village »

Le PEP « Le Village » était initialement composé de deux aires constructibles régies par des réglementations différentes :

- Aire (A) d'implantation des constructions : la zone ne disposait d'aucun indice permettant de définir la capacité constructible de la parcelle. Elle était destinée à l'habitat et aux activités. La sauvegarde du caractère patrimonial des constructions y représente un enjeu important.
- Aire (B) d'implantation des constructions : situés au sud du PEP, les périmètres d'implantation des constructions étaient destinés à l'habitat individuel ou groupé. La capacité constructible était uniquement définie par les périmètres et les hauteurs. Le secteur était initialement destiné à la préservation des vergers sud et des dégagements sur le Bois de la Praz.

Tandis que les constructions présentes aujourd'hui dans l'aire (B) se distinguent par leurs caractéristiques architecturales plus proches des quartiers résidentiels de villas, l'aire (A) révèle une grande disparité dans le tissu bâti, avec une fourchette d'IUS par parcelle allant de 0.25 à 4.03.

Dans le but de redéfinir les périmètres de zones et de fixer des indices au plus proches de la situation existante, un examen plus approfondi du secteur du centre du village incluant le PEP « Le Village » et le PQ « La Chomaz – Les Vernettes » a été entrepris. Un redécoupage des zones à bâtir est donc proposé en fonction de la densité bâtie existante des parcelles, qui résulte en la distinction de trois zones disposant d'une densité et de caractéristiques architecturales similaires. Les trois zones sont présentées ci-après :

- L'étude a mis en évidence un premier secteur constitué des parcelles les plus denses. Ces dernières se sont naturellement développées et densifiées le long de l'axe routier de la Rue du Nord et de la Grande-Rue, constituant une véritable épine dorsale pour le bourg villageois. Ce secteur a été affecté en zone centrale 15 LAT, avec un IUS de 1. Un certain nombre de parcelles présentant une densité inférieure sont incluses dans le secteur puisque ces dernières sont confrontées à des mesures de redimensionnement (parcelles présentant le symbole $\times$ sur le plan ci-dessous). La parcelle 1311 ($^{\circ}$), en détention d'un permis de construire pour un projet d'immeuble de logement collectif a également été incluse au secteur.



Source ABA PARTENAIRES SA

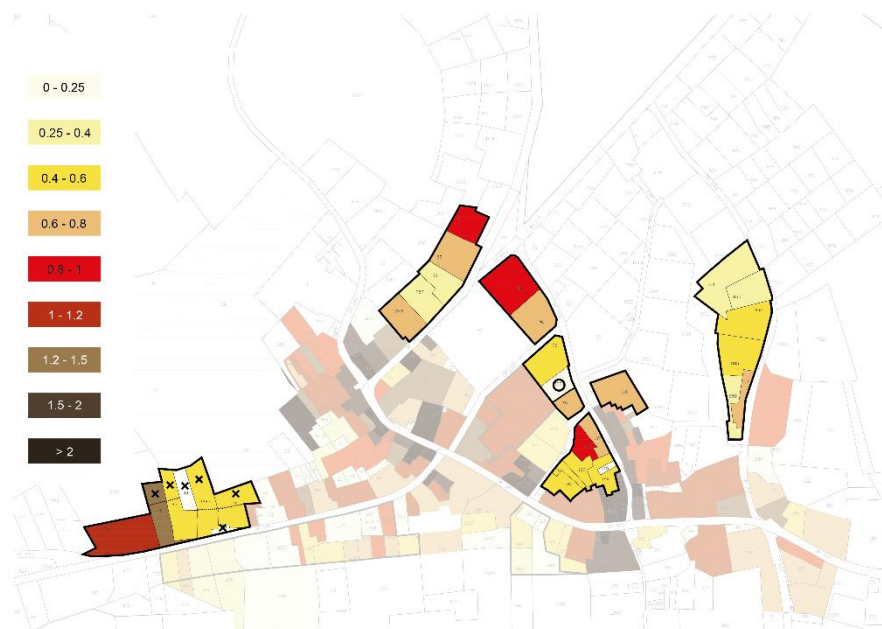
L'enquête publique a généré deux oppositions relatives à l'interprétation de la non-appartenance des parcelles 38, 39, 934, 97 et 923 à ce premier secteur. Les arguments soulevés par les opposants (densité existante des constructions sur la parcelle, caractéristiques architecturales, valeur patrimoniale, proximité au centre du village, et continuité des fronts bâtis) ont permis de réévaluer leur classification, en les intégrant à ce premier secteur.

- Un second secteur a été délimité et reprend l'ancienne aire d'implantation des constructions B du plan d'extension partiel du village. Ce dernier est colloqué en zone d'habitation de faible densité 15 LAT – C avec un IUS de 0.5. De la même manière, plusieurs parcelles présentant une densité inférieure sont incluses dans le secteur ($^{\times}$) et font l'objet de mesures de redimensionnement ou de disponibilité des terrains ($^{\circ}$).



Source ABA PARTENAIRES SA

- Finalement, en périphérie nord et ouest du centre, plusieurs parcelles sont regroupées en zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B avec un IUS de 0.5. Cette zone se distingue de la zone précédente (zone d'habitation de faible densité 15 LAT – C) dû aux caractéristiques architecturales diverses (bâtiments d'habitation collective/individuelle, hauteurs admissibles, etc.). Présentant des caractéristiques similaires, elle est regroupée avec l'ancienne aire de construction A du PQ « Closez à l'Orbannaz ». Encore une fois, plusieurs parcelles présentant des densités inférieures sont incluses dans secteur et font l'office de mesures de redimensionnement particulières de dézonage (x) ou de disponibilité des terrains (°).



Source ABA PARTENAIRES SA

L'intégration partielle du PQ « La Chomaz – Les Vernettes » au projet de PACom permet par ailleurs de résoudre la situation d'inconstructibilité de la parcelle n°1308, actuellement située à cheval entre une première zone incluse dans le PQ et une seconde zone du plan des zones.

Ces études sur le plan de zone et sur les plans spéciaux ont permis de définir des zones à bâtir pour chaque secteur en tenant compte des particularités locales, d'une logique de cohérence et d'égalité de traitement ainsi que d'une recherche d'harmonisation à l'échelle du territoire communal sur la base des principes suivants :

1. En cas d'indices fixés dans les anciens règlements, ceux-ci sont reconduits sans modification³. En effet, une augmentation de l'indice n'est pas justifiable compte tenu de la situation de surdimensionnement de la Commune, et une diminution de l'indice serait contraire aux buts et principes de la LAT visant à une densification vers l'intérieur et à la création d'un milieu bâti compact. Seuls des arrondis des indices au 10^{ème} (ou quelques fois au 100^{ème}) issus du calcul d'équivalence du COS à l'IUS ont été réalisés. Dans tous les cas, l'indice reporté dans le guichet cantonal dans la variante « V¹ : Etat initial corrigé » a été reconduit.
2. En l'absence d'indices fixés dans les anciens règlements, la détermination d'un nouvel indice s'appuie sur l'IUS calculé à partir de l'existant et de la typologie du tissu bâti. Dans le cas de la zone centrale, le maintien de l'indice dans le guichet cantonal n'est de toute évidence pas pertinent. En effet, le calcul de la densité bâtie réelle existante a révélé que l'IUS moyen de cette zone est largement supérieur à l'IUS de 0.5 calculé automatiquement par le guichet cantonal. Le projet de PACom révisé prévoit une adaptation de cet indice à la hausse de manière à garantir la conformité de la majorité des parcelles.

L'impact de ce nouvel indice sur le bilan de dimensionnement doit être relativisé dans la mesure où ce secteur est très largement bâti, et qu'il se situe au cœur du centre local de Gimel. L'augmentation artificielle du surdimensionnement engendré n'impacte aucunement la consommation de terres agricoles et répond pleinement aux buts et principes de la LAT visant à un développement vers l'intérieur.

Le détail des modifications et adaptations des zones d'habitation et mixtes est résumé dans le tableau ci-dessous. Il distingue les IUS selon le guichet cantonal de redimensionnement (IUS Canton), l'équivalent de la capacité constructible existante en IUS (IUS équivalent), ainsi que les IUS prévus dans la révision du PACom (IUS PACom).

Avant révision			Après révision	
Zones avant révision	IUS canton	IUS équivalent	Zones après révision	IUS PACom
Zone du plan d'extension partiel du village : - aire d'implantation des constructions A - aire de prolongement de l'habitat	0.5	-	Zone centrale 15 LAT	1
			Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B	0.5
Zone du plan d'extension partiel du village : - aire d'implantation des constructions B	0.5	-	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – C	0.5
PQ « Closez à l'Orbannaz » : - aire de construction A	0.45	0.51*	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B	0.5
PQ « Closez à l'Orbannaz » : - aire de construction B	0.45	0.4	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A	0.4
PQ « La Chomaz – Les Vernettes » : - aire d'habitation villageoise	0.5	0.55	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B	0.5
Zone d'habitation à forte densité (locative)	0.6 / 1.3	0.6	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A	0.6

³ Un calcul de l'équivalence IOS → IUS est effectué de la manière suivante : IUS = IOS x nombre de niveaux (un comble étant considéré comme 60% d'un niveau complet).

Zone mixte d'habitation/artisanat	0.25	0.33	Zone mixte 15 LAT	0.35
Zone d'habitation à faible densité (villas)	0.25	0.32	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B	0.3
Zone de résidences secondaires (week-end)	0.14	0.14	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C	0.14

2.4.3. Bilan après harmonisation

Le bilan de dimensionnement de la zone à bâtir avant application d'une éventuelle stratégie de redimensionnement doit être appréhendé en tenant compte de ces différentes étapes en partant de la situation initiale du guichet cantonal (V^0), puis le nettoyage et les corrections d'indices selon les anciens règlements (V^1) et l'harmonisation pour les zones jusqu'ici sans indice (V^2). Le tableau de synthèse ci-dessous met en évidence l'évolution du bilan en fonction de ces différentes étapes :

BILAN PAR ETAPE	Centre local	Hors centre
V^0 : Etat initial (selon MADR)	107 hab.	71 hab.
V^1 : Etat initial corrigé (après nettoyages et selon anciens règlements)	107 hab.	167 hab.
V^2 : Etat intermédiaire (après harmonisation et selon nouveau règlement)	232-242 hab.	175 hab.

Selon les critères du PDCn (mesure A11), il apparaît que la Commune de Gimel est considérée comme surdimensionnée. La Commune est donc tenue de réduire sa zone à bâtir. En application de l'article 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir devra correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années.

Les chapitres suivants présentent les réflexions et les démarches nécessaires au redimensionnement des capacités d'accueil communales selon une approche pragmatique se voulant à la fois quantitative et qualitative.

2.4.4. Territoire urbanisé

Le territoire urbanisé est un outil complémentaire visant à orienter la stratégie communale de redimensionnement, ainsi qu'à encadrer le futur développement du village. Il comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Le terme est équivalent à celui de territoire largement bâti.

Dans le cadre d'une démarche de redimensionnement de la zone à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé. A plus long terme, il permet de distinguer les zones à bâtir à densifier, de celles qui ne doivent pas l'être.

Le territoire urbanisé (cf. plan ci-après) de la Commune de Gimel a été délimité en application de la fiche cantonale et des critères suivants :

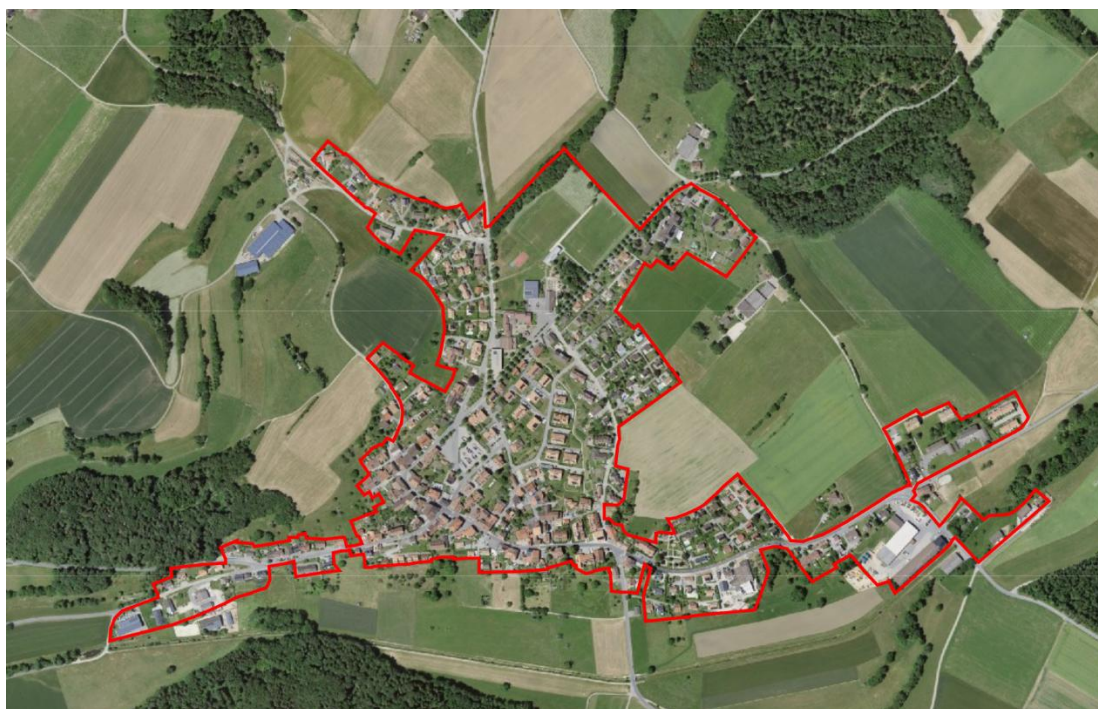
- Délimitation du périmètre sur la base d'éléments structurants du site d'étude (réseau viaire, lisières, limites parcellaires, etc.) ;
- Inclusion des portions de territoire communal pouvant être définies comme faisant partie d'un tissu construit largement bâti (dense, équipé et desservi par les transports publics) ;
- Inclusion des constructions distantes de moins de 50 mètres les unes des autres ;

- Inclusion des surfaces non bâties mais étant marquées par l'urbanisation (surfaces vides participant à la structuration du milieu bâti, jardins, etc.) ;
- Exclusion des constructions non destinées à l'habitation, aux activités économiques ou à des besoins d'utilité publique ;
- Exclusion des petites zones à bâtir comprenant moins de dix habitations permanentes et qui ne présentent peu ou pas de services ni d'équipements ;
- Exclusion des terrains non bâtis, en contact avec la zone agricole, situés en bordure du périmètre et ne participant pas à la structuration du milieu bâti.

De l'application des critères cités ci-dessus se dégage un territoire urbanisé correspondant à l'entité villageoise de Gimel. Les secteurs de Bauloz et de La Bergère n'ont pas été inclus dans le territoire urbanisé. Ces entités bâties secondaires ne sont en effet pas directement rattachées à l'une des centralités villageoises principales, ni d'un point de vue morphologique, ni d'un point de vue fonctionnel. Ces secteurs présentent par ailleurs un taux d'équipement insuffisant en matière de transports publics et de services à la population. De plus, ils se caractérisent par des tissus bâtis diffus et lâches. Ils ne présentent donc pas une localisation favorable du point de vue des buts et principes de l'aménagement du territoire.

En raison du surdimensionnement de la Commune constaté, aucun périmètre de développement n'est prévu en tant que future extension du territoire urbanisé délimité.

Territoire urbanisé de Gimel (en rouge)



Source Orthophoto Swissimage éditée par ABA PARTENAIRES SA

2.4.5. Méthode de redimensionnement

Les cinq principes édictés par la DGTL pour redimensionner les zones d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ont été pris en compte pour déterminer les surfaces à redimensionner en priorité, à savoir :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir (secteur situé en dehors du territoire urbanisé) en zone agricole ou en zone de verdure.
2. Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis. Analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir.
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti.
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies.
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

La Commune a complété et précisé ces principes de redimensionnement définis par le Canton avec les critères suivants :

- **Permis de construire** : la présence d'un permis est décisive pour évaluer la faisabilité d'un dézoning. En effet, il est incohérent d'entreprendre des dézonages là où un permis de construire a été délivré. Dans ce cas, la zone à bâtir est conservée.
- **Territoire urbanisé (TU)** : A l'intérieur comme à l'extérieur ou en frange du TU, la possibilité d'une mesure de dézoning est vérifiée en fonction du potentiel constructible de la parcelle. En cas de potentiel constructible, une mesure de dézoning est entreprise. En l'absence de potentiel, le terrain est maintenu en zone à bâtir pour éviter de mettre le bâtiment existant en situation de non-conformité.
- **Nature du sol** : la prise en compte de la nature du sol permet également d'orienter vers le maintien d'une surface en zone à bâtir ou au contraire son dézoning. Il n'est par exemple pas pertinent de rendre à la zone agricole une surface occupée par une piscine, un accès, une dépendance ou un jardin aménagé. De nombreuses parcelles sises au milieu du tissu bâti comme en bordure sont concernées par ce cas de figure (notamment : 1117, 207, 119, etc.)
- **Objets naturels** : la zone d'habitation et mixte du territoire communal n'est pas touchée par des dangers naturels ou la délimitation de l'espace réservé aux eaux (ERE). Seule l'aire forestière a progressé sur une zone d'utilité publique, les autres affectations ne sont pas concernées par ce critère.

Pour chaque parcelle sur laquelle un potentiel de construction ou de densification a été identifié par le guichet de dimensionnement cantonal, une évaluation de son maintien en zone à bâtir a été effectuée.

2.4.6. Application du redimensionnement

Dans le cadre du projet, plusieurs types de mesures sont projetés :

- des changements d'affectation (ex : de zone centrale à zone de verdure) ;
- des dézonages (ex : de zone d'habitation de faible densité à zone agricole) ;
- des mesures de disponibilité (ex : obligation de bâtir dans les 12 prochaines années) ;
- des mises en conformité d'affectations (ex : affectation des domaines publics en zone de desserte 15 LAT ou 18 LAT) ;
- l'application de contenu superposé (aire de desserte) afin de limiter la constructibilité de certaines parcelles.

Les parcelles concernées par des mesures de dézonage demeurent à ce jour non-bâties ou partiellement bâties. L'affectation retenue pour ces dézonages dépend de la nature du sol et du contexte de la surface dézonée. Les parcelles non-bâties sont entièrement réaffectées en zone agricole. Concernant les parcelles partiellement bâties, seule la partie de la parcelle non-bâtie et non-aménagée est réaffectée en zone agricole. Selon la configuration des lieux, plusieurs types de mesures de redimensionnement peuvent être appliquées sur la même parcelle.

Pour chaque secteur et chaque type de mesure, un tableau différentiel détaillant l'affectation, la surface impactée et la surface de terrain déterminante (STd)⁴ avant et après révision est présenté. L'ensemble des mesures de redimensionnement sont également mises en évidence sur le plan du redimensionnement de la zone à bâtir annexé au présent rapport.

⁴ La surface de terrain déterminante (STd) correspond à la surface du bienfonds situé en zone à bâtir. Cette surface sert de base au calcul des droits à bâtir.

2.4.6.1 Dézonages

Conformément à la stratégie de redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte, la Commune a entrepris les modifications suivantes :

Tableau récapitulatif des mesures de redimensionnement – Secteur centre local

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m²)	Surface modifiée (m²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m²)	Nouvelle affectation de la surface maintenue
5	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	1'066	415	Zone agricole	651	Zone centrale
34	Aire de prolongement de l'habitat	1'098	325	Zone agricole	773	Zone centrale
36	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	508	508	Zone agricole	0	-
40	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	1'403	745	Zone agricole	658	Zone d'habitation de faible densité - B
43	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	894	151	Zone agricole	743	Zone d'habitation de faible densité - B
44	Aire de prolongement de l'habitat	155	155	Zone agricole	0	-
54	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	478	42	Zone agricole	436	Zone centrale
194	Aire d'impl. des constr. A	1'226	493	Zone agricole	1'967	Zone centrale
213	Aire d'impl. des constr. B	1'179	1'179	Zone agricole	0	-
347	Aire d'impl. des constr. A	256	206	Zone agricole	50	Zone centrale
661	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	3'876	200	Zone agricole	3'676	Zone mixte
662	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	1'681	1'681	Zone agricole	0	-
663	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	1'656	1'656	Zone agricole	0	-
1010	Aire d'impl. des constr. A	59	59	Zone agricole	0	-
1089	Aire d'impl. des constr. A/B	1'078	700	Zone agricole	378	Zone d'habitation de faible densité - C
1201	Aire de prolongement de l'habitat	126	126	Zone agricole	0	-
1258	Aire de prolongement de l'habitat	271	271	Zone agricole	0	-
1267	Aire d'impl. des constr. A	838	282	Zone agricole	556	Zone d'habitation de faible densité - B
1309	Aire d'impl. des constr. A	389	389	Zone agricole	0	-
1312	Aire d'impl. des constr. A	107	107	Zone agricole	0	-
1333	Aire d'impl. des constr. B	54	54	Zone agricole	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Secteur hors centre

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m²)	Surface modifiée (m²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m²)	Nouvelle affectation de la surface maintenue
573	Zone d'habitation à faible densité	306	306	Zone agricole	0	-
576	Zone d'habitation à faible densité	1'060	494	Zone agricole	566	Zone d'habitation de très faible densité - CB
577	Zone d'habitation à faible densité	936	453	Zone agricole	483	Zone d'habitation de très faible densité - CB
639	Zone de résidences secondaires	1'716	1'716	Zone agricole	0	-
640	Zone de résidences secondaires	2'035	1'156	Zone agricole	879	Zone d'habitation de très faible densité - DC
647	Zone d'habitation à faible densité	59	59	Zone agricole	0	-
651	Zone d'habitation à faible densité	276	276	Zone agricole	0	-
652	Zone d'habitation à faible densité	2'233	230	Zone agricole	2'003	Zone d'habitation de très faible densité - CB
670	Zone de résidences secondaires	286	286	Zone agricole	0	-
737	Zone d'habitation à faible densité	170	170	Zone agricole	0	-
771	Zone d'habitation à faible densité	464	464	Zone agricole	0	-
787	Zone d'habitation à forte densité (locative)	13'409	6'536	Zone agricole	6'873	Zone d'habitation de faible densité - A
799	Zone de résidences secondaires	135	135	Zone agricole	0	-
867	Zone de résidences secondaires	1'023	500	Zone agricole	523	Zone d'habitation de très faible densité - DC
868	Zone de résidences secondaires	843	843	Zone agricole	0	-
869	Zone de résidences secondaires	1'187	1'187	Zone agricole	0	-
884	Zone d'habitation à faible densité	1'420	92	Zone agricole	1'328	-
894	Zone de résidences secondaires	991	991	Zone agricole	0	-
983	Zone d'habitation à faible densité	871	871	Zone agricole	0	-

2.4.6.2 Changements d'affectation

Les différents changements d'affectation qui contribuent à réduire la capacité d'accueil de la zone d'habitation et mixte sont listés ci-dessous. Il s'agit principalement de passages en zone de verdure induits par l'utilisation effective du sol (jardins aménagés, potagers). Ces tableaux ne comprennent pas les changements d'affectation liés à l'harmonisation des zones tels que décrits au chapitre 2.4.2, ni ceux qui concernent des zones d'utilité publique ou d'activités économiques, traitées aux chapitres suivants.

Tableau récapitulatif des changements d'affectation

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m²)	Surface modifiée (m²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m²)	Nouvelle affectation de la surface maintenue
19	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	1'310	402	Zone de verdure	908	Zone centrale
20	Aire de prolongement de l'habitat	218	218	Zone de verdure	0	-
21	Aire de prolongement de l'habitat	184	184	Zone de verdure	0	-
24	Aire de prolongement de l'habitat	93	93	Zone de verdure	0	-
25	Aire de prolongement de l'habitat	79	79	Zone de verdure	0	-
26	Aire de prolongement de l'habitat	142	142	Zone de verdure	0	-
27	Aire de prolongement de l'habitat	242	242	Zone de verdure	0	-
35	Aire de prolongement de l'habitat	1'044	153	Zone de verdure	891	Zone centrale
109	Aire d'impl. des constr. A + prolong. habitat	2'181	1'520	Zone de verdure	661	Zone centrale
162	Aire d'impl. des constr. A	804	804	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
	Zone d'habitation à faible densité	714	0	-	714	Zone d'habitation de très faible densité - CB
185	Zone de verdure	1'155	251	Zone centrale	904	Zone de verdure
187	Zone de verdure	52	52	Zone centrale	0	-
	Aire d'impl. des constr. A	438	438	Zone centrale	0	-
188	Aire d'impl. des constr. A	195	195	Zone de verdure	0	-
203	Aire d'impl. des constr. B	3'287	291	Zone de verdure	2'996	Zone centrale
662	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	1'681	1'681	Zone de verdure	0	-
663	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	1'656	1'656	Zone de verdure	0	-

751	Aire de construction B	2'190	1'024	Zone de verdure	1'166	Zone d'habitation de faible densité - B
823	Zone d'habitation à forte densité (locative)	5'344	1'088	Zone de verdure	4'256	Zone d'habitation de faible densité - A
873	Zone d'habitation à forte densité (locative)	4'964	1'609	Zone de verdure	3'355	Zone d'habitation de faible densité A
1269	Aire d'impl. des constr. A	10	10	Zone de verdure	0	-
	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	1'646	400		1'246	Zone <u>mixte 15 LAT d'habitation de très faible densité - C</u>
1308	Aire d'impl. des constr. A	220	220	Zone d'habitation de faible densité - B	0	-
	Aire d'habitation villageoise	438	438		0	-
1330	Aire d'impl. des constr. A	317	0	-	317	<u>Zone d'habitation de très faible densité - B Zone centrale</u>
	Zone mixte d'habitation et d'artisanat	693	479	Zone de verdure	214	<u>Zone mixte 15 LAT d'habitation de très faible densité - B</u>

- La Commune entreprend le changement d'affectation des parcelles 162, et 1308 libres de constructions dans le but d'uniformiser les affectations des parcelles, situées jusqu'à présent à cheval entre deux zones distinctes. Ces changements d'affectation réduisent les capacités constructives de ces dernières mais rend leur valorisation possible. Les parcelles étant situées à l'intérieur du périmètre de centre local et du territoire urbanisé, cette mesure est appropriée. Cette mesure s'accompagne d'une obligation de bâtir les parcelles libres à un horizon de 12 ans. Par ailleurs, le changement d'affectation de la parcelle 1308 permet de résoudre la situation d'inconstructibilité de celle-ci, jusqu'à présent située à l'intersection de deux planifications (le PQ « La Chomaz – Les Vernettes » et le plan des zones).
- La Commune entreprend un changement d'affectation de 251m² sur la parcelle 185 et de 52m² sur la parcelle 187 afin de mettre en conformité un bâtiment voué à l'habitation (construction ECA N°231) actuellement sis pour partie en zone de verdure. Cette adaptation permettra de faciliter l'entretien de ce bâtiment emblématique (cure de Gimel), recensé en note 3 et classé.
- La Commune entreprend le changement d'affectation de l'aire de construction B vers la zone de verdure 15 LAT sur les 1'024 m² de la parcelle 751 bénéficiant d'aménagements de surfaces.
- Au surplus, la Commune planifie des aires de desserte superposées à l'affectation principale pour les parcelles 42, 53, 119, 161, 163, 207, 340, 932, 1117. Ces parcelles sont utilisées pour des accès ou des places de stationnement. La Commune prévoit également une aire de desserte superposée sur une partie des parcelles 873 et 823, en prévision du projet d'arrêt de bus le long de la Route de Saubraz. Le secteur superposé empêche de manière générale toute construction de surface habitable et participe au redimensionnement global des réserves en zones à bâtir d'habitation et mixte.
- A la suite de la première enquête publique, une réévaluation de la situation des parcelles n°662 et 663 a été réalisée. Ces parcelles étant localisées à l'intérieur du périmètre de centre local, entourées de parcelles bâties, et à proximité du centre villageois et de ses services (transports, commerces, école, etc.), un changement d'affectation en zone de verdure est planifié.

2.4.6.3 Mises en zone

Afin de garantir la préservation du parc bâti ainsi qu'une meilleure cohérence des zones d'affectation avec l'utilisation réelle du sol, la Commune de Gimel entreprend la mise en zone à bâtir des bâtiments construits dans le secteur « Derrière chez Dailly ». La surface mise en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B sur les parcelles 49, 50 et 51 est strictement limitée à l'emprise des bâtiments existants. Cette mise en zone s'étend sur une surface de 1'413 m² au total.

Cette extension extrêmement limitée de la zone à bâtir est compris dans le périmètre de centre local, mention coordination en cours, figurant dans le PDCn. Les constructions existantes concernées sont dédiées au logement et ne présentent aucun lien avec la zone agricole. Une recherche révèle que les bâtiments d'habitation et les aménagements figurent sur les premières orthophotos disponibles, soit en 1933. La caractère bâti et aménagé du site est donc largement antérieur à l'entrée en vigueur de la LAT (1979) ainsi que du plan sectoriel des surfaces d'assolement (1992). Il est à noter que le bâtiment ECA n°72 dédié à l'habitation situé sur la parcelle n°50 est en possession d'un préavis positif daté du 14 mai 2020 de la part de la DGTL pour la régularisation des travaux hors zone à bâtir. Compte tenu de ces éléments, cette affectation en zone d'habitation de très faible densité doit être considérée comme une régularisation de la situation.

Tableau récapitulatif des mises en zone à bâtir

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m ²)	Surface modifiée (m ²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m ²)	Nouvelle affectation de la surface maintenue
49	Zone agricole	462	213	Zone d'habitation de très faible densité BC – 15 LAT	249	Zone agricole
50	Zone agricole	743	496	Zone d'habitation de très faible densité BC – 15 LAT	247	Zone agricole
51	Zone agricole	5'003	704	Zone d'habitation de très faible densité BC – 15 LAT	4'299	Zone agricole

2.4.7. Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Après application des mesures de planification concernant la zone d'habitation et mixte (chapitre 2.4), le bilan global des réserves après révision a été mis à jour. Considérant l'ensemble des mesures de redimensionnement entreprises, la capacité d'accueil de la Commune de Gimel arrive à la situation suivante :

CAPACITE D'ACCUEIL (après révision)	Centre local	Hors centre
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	366 359 hab.	114 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles (33%)	132 130 hab.	18 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.	0 hab.
Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)	481489 hab.	132 hab.

Les besoins en zone à bâtir restent quant à eux inchangés :

BESOINS (rappel)	Centre local	Hors centre
Au moment du bilan	375 hab.	91 hab.

Il en résulte le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixte suivant :

BILAN FINAL (après révision)	Centre local	Hors centre
Capacités d'accueil – Besoins	114 106 hab.	41 hab.

Après application des mesures de redimensionnement la commune de Gimel reste en situation de surcapacité de sa zone d'habitation et mixte pour un équivalent de ~~106~~**114 habitants** dans le centre local et **41 habitants** pour les territoires qualifiés de hors centre. Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir prévues permettent de répondre partiellement aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT.

En reprenant le tableau récapitulatif du bilan de dimensionnement, l'impact des mesures de planification sur le bilan des réserves participe à une réduction de ~~126~~**128** habitants (~~232~~**242**-~~106~~**114**) dans le centre local et de **134** habitants (175-41) pour les territoires hors centre.

Tableau récapitulatif du bilan du dimensionnement par étape :

BILAN PAR ETAPE	Centre local	Hors centre
V ⁰ : Etat initial (selon MADR)	107 hab.	71 hab.
V ¹ : Etat initial corrigé (après nettoyages et selon anciens règlements)	107 hab.	167 hab.
V ² : Etat intermédiaire (après harmonisation et selon nouveau règlement)	232 242 hab.	175 hab.
V ³ : Etat final (après redimensionnement)	106 114 hab.	41 hab.

Les mesures de planification présentées précédemment répondent aux exigences de la DGTL en matière de redimensionnement de la zone d'habitation et mixte dans le centre local et pour les territoires hors centre. La Commune de Gimel considère avoir entrepris toutes les mesures envisageables pour répondre aux objectifs du PDCn en matière de dimensionnement des zones à bâtir.

En conséquence, le surdimensionnement restant de sa zone à bâtir doit être considéré comme étant incompressible. Le bilan des surfaces rendues à la zone agricole et potentiellement qualifiables de SDA sera détaillé dans les chapitres suivants.

Le bilan ci-dessus n'intègre pas les habitants issus du projet de PA La Vernette. Selon l'accord conclu avec la DGTL le 25 février 2020 et renouvelé le 10 novembre 2022, il est admis que les 80 habitants⁵ issus du PA La Vernette s'ajoutent au bilan final après redimensionnement dans le centre local. La poursuite du projet de PA La Vernette continuera à être menée en parallèle à la présente révision du PACom en vue d'une approbation simultanée.

Bien que la zone d'habitation et mixte de la Commune de Gimel soit aujourd'hui qualifiée de surdimensionnée selon les critères du PDCn, la Commune de Gimel identifie les parcelles 153, 157, 772, 833, 1010 et 1312 (parcelles totalement équipées anciennement comprises

⁵ Selon les dispositions du règlement La Vernette, la surface maximale dédiée au logement s'élève à 4'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd). En tenant compte de la norme cantonale de 50 m² de SPd par habitant, la capacité d'accueil du PA La Vernette s'élève à 80 d'habitants (4'000/50).

dans la zone intermédiaire), comme un secteur de développement stratégique et privilégié pour un développement de la zone à bâtir dans un horizon supérieur à 15 ans.

2.5. ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Conformément aux directives du PDCn, la Commune de Gimel a procédé à l'examen du dimensionnement de ses zones à bâtir destinées à accueillir des installations et équipements d'utilité publique. Le dimensionnement de ce type de zone n'est pas directement lié à la croissance démographique de la Commune mais à ses besoins en infrastructures. Les zones affectées à des besoins d'utilité publique (ci-après ZUP) doivent néanmoins être dimensionnées sur la base de besoins concrets identifiés dans un horizon de 15 ans. L'élaboration du présent PACom est l'occasion pour la Commune de revoir sa stratégie et son organisation en termes d'infrastructures publiques.

2.5.1. Diagnostic de l'offre

Seuls quelques secteurs du territoire sont actuellement affectés à l'utilité publique.

Localisation des zones d'utilité publique – Place de l'Union

Idéalement située dans le cœur du noyau villageois, la parcelle 203 abrite la grande salle de Gimel.



Localisation des zones d'utilité publique – La Vernette

La parcelle 93 est une parcelle stratégique située au cœur du village de Gimel et est actuellement intégralement dédiée à une utilisation de stationnement en plein air, ainsi qu'une place de contournement des bus. Le site est ponctuellement utilisé pour divers événements et manifestations publiques.



Localisation des zones d'utilité publique – Les Sept Fontaines / La Rosière

Au nord du périmètre de centre local, la parcelle 727 (à gauche) remplit actuellement plusieurs fonctions telles que le sport (terrains de sport), le stationnement automobile, le service du feu, l'accueil d'événements (cantine des fêtes) et l'éducation (Collège du Marais).

La parcelle 734 (sur la droite de l'image) représente le terrain de l'EMS psychogériatrique de La Rosière, implanté depuis de



nombreuses années déjà.

Localisation des zones d'utilité publique – STEP

La parcelle 824 accueille les infrastructures de la STEP.



2.5.2. Diagnostic de la demande

Plusieurs besoins en surfaces ont été identifiés sur le territoire communal en matière d'utilité publique.

Premièrement, sur sa parcelle 734, l'EMS psycho-gériatrique de La Rosière souhaite s'agrandir à court et moyen terme. En effet, comme en témoigne le courrier du Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) du 28 avril 2023, le développement des infrastructures de l'EMS prendra place dans la zone d'utilité publique en vigueur. Lors d'une séance de coordination tenue fin mai 2024 réunissant des représentants de la Municipalité de Gimel, du CHUV, de la DGCS, de la Fondation Belle-Saison et d'ABA PARTENAIRES, la situation de la parcelle 734 et des aménagements actuels a été évoquée. L'ensemble des parties prenantes a confirmé la pertinence de maintenir l'intégralité de la parcelle en zone affectée à des besoins publics pour permettre notamment la réalisation des infrastructures suivantes dans l'horizon du PACom (15 ans) : un centre d'accueil de jour, de cabinets médicaux, un centre santé, une colocation gériatrie, un centre de formation, une antenne du CMS, une cuisine centralité et des LADA.

Le développement du site de La Vernette pour un projet alliant commerces, surfaces d'utilité publique ou communautaires, ainsi que logements s'accompagne d'une relocalisation d'une partie du stationnement qui s'y trouve actuellement.

Par ailleurs, plusieurs sociétés et associations locales ont émis le souhait d'avoir des locaux à disposition pour des activités dédiées à la population.

2.5.3. Mesures de planification

Compte tenu du diagnostic de l'offre en ZUP et de la demande à prévoir pour ce type de surfaces dans les 15 prochaines années, mais également de quelques légères rectifications d'affectation en fonction de la nature du sol, la Commune a décidé d'entreprendre plusieurs types de mesures de planification. A noter que la parcelle 93 est intégralement comprise dans le PA La Vernette faisant l'objet d'une procédure ad hoc. Par conséquent, le site est sorti de la présente révision. Le détail de l'ensemble des mesures de planification entreprises est présenté dans les sous-chapitres suivants.

2.5.3.1 Dézonages

Après étude des surfaces disponibles, aucune d'entre elles n'est apparue surdimensionnée ou inutilisable dans l'horizon de planification. En revanche, la nouvelle constatation de la nature forestière réalisée sur la parcelle 727 a montré une emprise marquée de la forêt sur la zone à bâtir. La surface de 4'626 m² est donc modifiée dans le plan d'affectation.

2.5.3.2 Mises en zone

Aucune mise en zone n'est entreprise par la Commune.

2.5.3.3 Changements d'affectation

Avec la volonté de mettre en conformité ses aménagements et infrastructures d'utilité publique avec l'affectation en présence ou de répondre aux besoins locaux, la Commune a décidé d'entreprendre les changements d'affectation suivants :

- Passage de l'ancienne aire de prolongement de l'habitat et de l'aire d'implantation des constructions A à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – F pour la parcelle 22. Dans le but de répondre à la demande des sociétés locales et de proposer un espace dédié aux jeunes et aux associations, la Commune envisage la réaffectation du bâtiment ECA n°30.
- Passage de zone de verdure à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – E pour la parcelle 158, entièrement occupée par le cimetière de Gimel.
- Passage d'une surface de 41 m² de la parcelle 203 de zone village (aire d'implantation des constructions A) à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A. Il s'agit ici d'une mesure visant à rectifier très légèrement l'affectation autour du bâtiment de la grande salle de Gimel.

Tableau récapitulatif des changements d'affectation

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m ²)	Surface modifiée (m ²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m ²)	Affectation de la surface maintenue
22	Aire d'impl. des constr. A	714	714	Zone affectée à des besoins publics - F	0	-
158	Zone de verdure	3'538	3'538	Zone affectée à des besoins publics - E	0	-
203	Aire d'impl. des constr. A	3'287	41	Zone affectée à des besoins publics - A	3'246	Zone centrale

2.5.3.4 Maintiens en zone

La Commune détaille ci-après les zones d'utilité publique maintenues compte tenu des besoins identifiés à 15 ans :

- Parcelle N°727 : de zone d'utilité publique à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B. La Commune maintien le secteur comprenant le Collège du Marais, la cantine des fêtes, les terrains de sport, les places de stationnement et le service du feu en zone d'utilité publique. Outre les activités en présence, le site va accueillir une place d'attente et de contournement pour les bus, des toilettes ainsi que du stationnement vélo et automobile. Il s'agit d'une mesure d'accompagnement au développement du PA La Vernet qui accueillait jusqu'ici ces aménagements. L'annexe 5.6 illustre l'emprise du projet prévu par la Municipalité. A noter que cette parcelle fait également l'objet d'une large mesure de redimensionnement suite à la délimitation de l'aire forestière.
- Parcelle N°734 : de zone d'utilité publique à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C. Pour permettre au CHUV de réaliser ces projets de développements (appartements protégés), la Commune maintien cette parcelle occupée à l'EMS psycho-gériatrique de La Rosière en ZUP.
- Parcelle N°824 : de zone d'utilité publique à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D. La Commune maintient le secteur comprenant la STEP.

2.6. ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les surfaces en zone artisanale sont exclues de la présente révision en l'attente de l'entrée en vigueur de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA), à l'exception des parcelles uniquement dédiées au logement. Dans ce cas, un changement d'affectation en faveur de la zone d'habitation et mixte est prévu et s'accompagne le cas échéant d'une mesure de redimensionnement.

Les modifications entreprises dans le cadre de la présente révision ont fait l'objet d'une ultime coordination avec la région en mai 2024. Le rapport préalable de la SRGZA n'étant pas encore disponible à ce moment, les mesures de planification prévues dans le présent PACom (voir ci-dessous) conviennent à la région.

Tableau récapitulatif des modifications

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de parcelle (m²)	Surface modifiée (m²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue (m²)	Affectation de la surface maintenue
219	Zone artisanale	1'723	935	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
			459	Zone agricole		
			329	Zone de verdure		
221	Zone artisanale	993	491	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
			502	Zone de verdure		
1348	Zone artisanale	1'270	277	Zone de verdure	0	-
			800	Zone d'habitation de très faible densité - CB		
			193	Zone agricole		
396	Zone artisanale	1'687	1'687	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
404	Zone artisanale	7'435	1'825	Zone d'habitation de très faible densité - CB	5'610	Selon ancien plan en l'attente du SRGZA
405	Zone artisanale	1'297	1'297	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
406	Zone artisanale	904	904	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
408	Zone artisanale	2'386	1'200	Zone d'habitation de très faible densité - CB	1'186	Selon ancien plan en l'attente du SRGZA
949	Zone artisanale	486	486	Zone d'habitation de très faible densité - CB	0	-
951	Zone artisanale	1'492	619	Zone d'habitation de très faible densité - CB	873	Selon ancien plan en l'attente du SRGZA

Le changement d'affectation en zone d'habitation et mixte des parcelles 221, 396, 405, 406, 949, ainsi que d'une partie des parcelles 219, 1348, 404, 408 et 951 permet la mise en conformité de plusieurs bâtiments voués à l'habitation. Par ailleurs, cette modification d'affectation permet d'avoir une vision plus réaliste des réserves en zone d'activité dans le cadre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activité (SRGZA) en cours d'élaboration. Les mises en zone ont été calculées au plus près des surfaces de plancher existantes, afin de rendre les constructions conformes.

La Commune évaluera les terrains en zone d'activité économique et les opportunités de relocalisation à la suite des principes fixés par la stratégie régionale et des projets communaux.

Il est à préciser que le périmètre correspondant à la zone d'activité prévue par la SRGZA Cossonay-Aubonne-Morges au lieu-dit « La Piquette » a été retiré du PACom. Dans ce périmètre est prévue la création d'une zone d'activité régionale exceptionnelle (ZARex), qui sera régie par un plan d'affectation établi ultérieurement, conformément à l'objectif de la SRGZA en cours de procédure.

De plus, la parcelle n°551 dévolue depuis plusieurs années à l'activité artisanale est également retirée du périmètre du PACom dans l'attente d'une réflexion y relative en coordination avec la SRGZA. En effet, son propriétaire a exprimé lors des oppositions ayant souhaité maintenir et développer son activité.

En complément, la Commune envisage la création de deux arrêts de bus en emprise sur les parcelles 877 et 871, incluses dans les zones d'activités économiques. La SRGZA devra permettre la construction de ces aménagements routiers. Une coordination avec les autorités régionales est prévue à cet effet.

2.7. ZONE POUR PETITES ENTITES URBANISÉES

En complément des mesures de planification retenues pour la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, la Commune a également étudié les possibilités de planification pour certains groupes sis en zone agricole. Dans ce sens, le groupement de bâtiment sis dans le secteur Bauloz est particulièrement intéressant. L'adéquation du noyau bâti aux critères des petites entités urbanisées 18 LAT au sens de la mesure C22 du PDCn a donc été évalué. Pour rappel :

1. Le hameau en question doit être constitué au minimum de 5 bâtiments d'habitation, formant un tout cohérent et compact, séparé des villages alentours ;
2. Le hameau ne peut être assimilé – ni visuellement, ni physiquement – à une extension de la zone à bâtir ;
3. La majorité des bâtiments qui le constituent doivent ne plus être liés à une exploitation agricole, horticole ou viticole.
4. L'exploitation agricole (horticole ou viticole) des surfaces restantes et des parcelles limitrophes ne doit pas s'en retrouver menacée.
5. Un équipement existant suffisant est requis.

Localisation et contexte du secteur Bauloz



Source Guichet cartographique cantonal adapté par ABA PARTENAIRES SA

2.7.1. Analyse du site

Le secteur s'avère clairement séparé géographiquement tant du tissu bâti qualifié de centre local au Sud que du secteur résidentiel de faible densité au lieu-dit Provence au Nord. Il se compose de 5 bâtiments d'habitation (ECA N° 597, 342, 348, 344 et 340) ainsi que d'un bâtiment hospitalier (ECA N° 337). Le tout forme une entité bâtie compacte et cohérente autour de la route de Bauloz, la distance entre les bâtiments d'habitation étant inférieur à 25 mètres.

La majorité des bâtiments demeure aujourd'hui sans lien direct avec l'agriculture, la viticulture ou l'horticulture. Plusieurs bâtiments sont d'ailleurs répertoriés avec une note de 4 au recensement architectural cantonal, ce qui contribue à l'aspect patrimonial et historique de l'entité bâtie. Il s'agit de maisons paysannes construites entre 1803 et 1850. Les exploitations agricoles alentours ne sont pas menacées par le changement d'affectation en question. A noter également que le site n'est pas touché par la problématique des surfaces d'assolement. Finalement, les parcelles concernées sont équipées. Le site étant dans son état actuel complètement équipé, aucun coût à la charge de la commune n'est évalué.

Vue depuis Sud-Ouest



Vue depuis Sud-Est



Vue depuis Ouest



Source googlemaps adapté par ABA PARTENAIRES SA

Tableau récapitulatif de l'adéquation aux critères de la mesure C22

	Critère n°1	Critère n°2	Critère n°3	Critère n°4	Critère n°5	Adéquation C22
En Bauloz	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	☒

2.7.2. Mesures de planification

Dès lors, les surfaces occupées par les constructions et leurs jardins aménagés sont colloquées en zone pour petites entités urbanisées 18 LAT. Cette affectation permet de maintenir les structures existantes pour l'habitat, le petit commerce, l'artisanat et d'optimiser l'utilisation des volumes bâtis existants.

Afin de préserver l'aspect bâti et paysager du hameau le règlement du PACom précise que les surfaces dédiées aux jardins et vergers doivent être maintenues dans l'état actuel, ainsi que leur utilisation. Aussi, aucune nouvelle construction est admise, et les prolongements de minime importance doivent suivre le caractère du bâti existant, autant pour la matérialité que pour la volumétrie.

Tableau récapitulatif des mesures de planification entreprises

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m²)	Surface modifiée (m²)	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue	Nouvelle affectation de la surface maintenue
607	Zone agricole	543	543	Zone pour petites entités urbanisées	0	-
608	Zone agricole	5'086	1'453	Zone pour petites entités urbanisées	3'633	Zone agricole
609	Zone agricole	4'309	248	Zone pour petites entités urbanisées	4'061	Zone agricole
612	Zone agricole	747	747	Zone pour petites entités urbanisées	0	-
615	Zone agricole	672	405	Zone pour petites entités urbanisées	267	Zone agricole
616	Zone agricole	2'286	952	Zone pour petites entités urbanisées	1'334	Zone agricole
617	Zone agricole	4'327	4'327	Zone pour petites entités urbanisées	0	-
822	Zone agricole	1'318	1'318	Zone pour petites entités urbanisées	0	-
872	Zone agricole	80	80	Zone pour petites entités urbanisées	0	-

L'utilisation du sol pour chaque parcelle colloquée dans cette zone est détaillée en plusieurs aires retranscrites sur un agrandissement à l'échelle 1 : 1'000. Des dispositions réglementaires spécifiques à chaque aire sont fixées à l'article 31 du règlement.

Les aires en question sont les suivantes :

- Aire de jardins et vergers ;
- Aire de prolongement des constructions ;
- Aire d'accès et de stationnement.

Répartition des aires vis-à-vis de l'utilisation réelle du sol

En vert : aire de jardins et vergers ; en orange : aire d'accès et de stationnement ; en gris : aire de prolongement



des constructions

Source Guichet cartographique cantonal adapté par ABA PARTENAIRES SA

La mise à l'enquête complémentaire a permis de corriger une erreur de colorimétrie dans la légende du plan. La délimitation de la zone hameaux et de ses aires restent inchangées.

2.8. RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

Les modifications réglementaires prévues dans le règlement du plan d'affectation (ci-après RPACom) visent différents objectifs, notamment

- Adapter le règlement au cadre légal actuel et accompagner le redimensionnement de la zone à bâtir ;
- Mettre à jour et uniformiser l'ensemble des réglementations de la Commune ;
- Mettre à jour la réglementation par rapport aux standards de constructions actuels ;
- Assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions ;
- Favoriser la protection de l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- Permettre un développement rationnel du tissu urbain sans altérer ses qualités ;
- Préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale.

2.8.1. 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 ainsi séparé en différents chapitres, structurés de la manière suivante :

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

En complément de la capacité constructible des parcelles, il est possible d'accorder des bonus sur l'indice (IUS) de base d'une parcelle. L'enquête publique ayant soulevé dans le règlement l'absence d'article autorisant l'octroi du bonus prévu par la LPPPL en cas de construction de logements d'utilité publique (LUP), ce point a été complété.

2.8.2. Adaptation de la dénomination des zones

La zone intermédiaire a été supprimée avec l'entrée en vigueur de la LATC révisée au 1^{er} septembre 2018. Comme prévu par la directive cantonale NORMAT 2, les terrains avec cette affectation dans la précédente planification sont colloqués en zone agricole.

La zone de desserte 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 » représente le domaine public des eaux et la « zone pour petites entités urbanisées 18 LAT » est également introduite dans la présente révision.

La principale modification apportée aux règles générales est la suivante :

Anciens règlements	RPACom (nouveau règlement)
Mesure d'utilisation du sol	
<u>Aucun indice</u> 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. → <i>s'applique dans le PEP Le Village</i> <u>Périmètres constructibles localisés</u> Le périmètre définit l'emplacement de la construction avec une surface bâtie ainsi qu'une surface brute de plancher habitable réalisable. → <i>s'applique dans le PPA « La Chômaz – Les Vernettes » et dans le PQ « Closez à l'Orbannaz »</i> <u>COS (coefficient d'occupation du sol)</u> 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 : COS = SB/STd → <i>s'applique notamment dans le plan des zones de Gimel</i> <u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u> 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 : IUS = $\sum$SPd/STd → <i>s'applique notamment pour l'une des zones du PQ « Closez à l'Orbannaz »</i>	<u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u> 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. → <i>Calcul de l'équivalence : IUS = COS x nombre de niveaux (un comble étant considéré comme 60% d'un niveau complet).</i> → <i>Le passage à un IUS ne constitue pas une modification de la capacité constructive, mais une modification de la méthode de mesure.</i> → <i>Il s'applique sur l'ensemble des zones à bâtir à l'exception de zones d'utilité publique.</i> <u>ISB (indice de surface bâtie)</u> 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. 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. → <i>Il ne s'applique que sur certaines zones d'utilité publique.</i>

2.8.3. Dispositions particulières du règlement

La révision du plan d'affectation communal a été l'occasion d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble de la Commune. Les spécificités architecturales et réglementaires de chaque zone d'affectation et de chaque planification de détail ont été étudiées, regroupées lorsque les conditions étaient réunies voire dissociées le cas échéant. Les dénominations des zones ont également été adaptées afin de se conformer à l'évolution

des directives de « Normalisation des données de l'aménagement du territoire » (ci-après NORMAT 2).

Les tableaux ci-après illustrent les dispositions applicables avant et après révision pour chaque affectation, ainsi que pour les plans partiels d'affectation, les plans de quartier, les plans d'extensions partiels, etc. Pour rappel, l'abrogation ou le maintien des planifications de détail ont été discutés précédemment (cf. chapitre 2.4.2). Ici, seules figurent les comparaisons des affectations des planifications abrogées.

Zone centrale

La zone centrale est délimitée sur le cœur du village, dans le périmètre ayant la plus forte densité selon l'analyse figurant au chapitre 2.4.2. Elle comprend principalement les bâtiments sis autour de la Grand'Rue, la Rue du Nord, la Rue du Martinet et la Rue du Billard. A noter que la zone centrale 15 LAT est également définie sur la parcelle 574 avec un secteur à prescription spéciale – C. Cette affectation permet de développer l'établissement médico-social d'utilité publique existant. Le logement y est interdit et de ce fait les droits à bâtir de cette parcelle ne sont pas comptabilisés dans le bilan final de la zone à bâtir. Quelques secteurs de desserte inconstructibles sont également délimités sur les parcelles 53 et 119 pour garantir que la surface soit mobilisée pour des accès ou du stationnement.

	Avant révision		Après révision
	Aire d'implantation des constructions A PEP Le Village	Aire de prolongement de l'habitat PEP Le Village	Zone centrale 15 LAT
Affectation	Habitation, petit artisanat et activités du secteur primaire	Interdiction de construire à l'exception de petites constructions.	Habitation, commerces et activités moyennement gênantes (y.c. agricoles). Constitue le centre historique du village de Gimel.
Capacité constructible	Non fixé	-	IUS = 1
Ordre des constructions	Contigu (usuel) et non contigu	-	Contigu (usuel) et non contigu
Distances	d = 3m D = 6m	-	d = 3m D = 6m
Hauteurs	h = 6m à la corniche (9m) H = non fixé	-	h = 9m H = 13m
Niveaux	Libre mais combles sur un niveau (galeries admises)	-	-
Toitures	A pans entre 55% et 80% Exception pour les annexes	-	A 2 pans, de pente comprise entre 55 et 80%. En tuiles plates aux couleurs du village. Avant-toits obligatoires.
Dispositions particulières	Balcon couvert Lucarnes: max. 1.6m et 2/5 Dôme: max. 1.5m et 1/3 Velux: 1.1m2 max et 2/5	-	Demande préalable pour toute nouvelle construction ou modification importante d'ouvrage. De nombreuses dispositions concernant les façades, balcons, loggias, etc. Secteur à prescriptions spéciales - A : le logement y est interdit. Secteur de desserte inconstructible
Bruit (DS)	III	-	III

Zone mixte

La zone mixte d'habitation et artisanat de l'ancien plan d'affectation et reconduite sous la forme d'une zone mixte 15 LAT. Conformément aux exigences de la DGTL en la matière, un pourcentage d'activité fixé à 20% permet de garantir la mixité de la zone.

	Avant révision	Après révision
	Zone mixte d'habitation/artisanat Plan des zones	Zone Mixte 15 LAT
Affectation	Entreprise artisanales et commerciales et habitation	Habitation et activités tertiaires non-génantes (si caractère annexe)
Capacité constructible	COS = 0.17 => IUS = ~0.33	IUS = 0.35 Iver = 0.7 La surface de plancher déterminante dédiée à l'habitation s'élève au maximum à 80% de la capacité constructible de la parcelle
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu (contigu admissible sous conditions)
Distances	d = 6m D = 12m	d = 5m D = 10m
Hauteurs	h = 6m à la corniche H = non fixé	h = 6.5m H = 9m
Niveaux	Libre mais comble sur un niveau	-
Toitures	A pans entre 55% et 80% Exception pour les annexes	A 2 pans minimum, de pente comprise entre 55 et 80%.
Dispositions particulières	Balcon couvert	-
Bruit (DS)	III	III

Zones d'habitation de faible densité

Après analyse des zones existants dans la précédente planification, le PACom révisé prévoit plusieurs zones d'habitation de faible densité (A, B et C) en fonction des règles constructibles (indices, hauteurs, distance, etc.). A noter qu'en raison de la situation de surdimensionnement de la zone à bâtir communal d'une part et des caractéristiques de chaque entité bâtie, il n'a pas été possible d'unifier toutes les zones faibles densité dans une seule et même zone.

La zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A présente les règles suivantes :

	Avant révision	Après révision
	Zone d'habitation à forte densité (locative) Plan des zones	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT - A
Affectation	Habitation collective	Habitation collective et activités non-génantes.
Capacité constructible	COS = 0.17 => IUS = ~0.6	IUS = 0.6 Iver = 0.7
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu
Distances	d = 8m D = 16m	d = 6m D = 9m
Hauteurs	h = 9m à la sablière H = non fixé	h = 9m H = 13m
Niveaux	3 + C	-
Toitures	A pans (pentes non précisée)	A pans, de pente comprise entre 40 et 80%. Les tuiles sont aux couleurs du village.
Dispositions particulières	Distances majorées si façade > 24m	-
Bruit (DS)	II	II

La zone d'habitation de faible densité B regroupe plusieurs anciennes zones de densité similaires et de typologies bâties variables au cœur du village. Au sein de cette zone, un secteur à prescriptions spéciales est ajouté sur le groupe de parcelles faisant partie de l'ancien plan de détail « Closez à l'Orbannaz », abrogé et intégré dans le PACom. Les dispositions spéciales y relatives limitent la hauteur à celle autorisée précédemment dans ce plan de détail.

Un secteur de desserte inconstructible est également délimité sur la parcelle n°42 pour garantir que la surface soit mobilisée pour des accès ou du stationnement.

	Avant révision				Après révision
	Aire d'implantation des constructions A PEP Le Village	Aire de prolongement de l'habitat PEP Le Village	Aire de construction A PQ Closez à l'Orbannaz	Aire d'habitation villageoise PQ La Chomaz - Les Vernettes	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT B
Affectation	Habitation, petit artisanat et activités du secteur primaire	Interdiction de construire à l'exception de petites constructions.	Habitation	Habitation collective ou maisons individuelles groupées, commerces et petit artisanat ne portant pas préjudice à l'habitation.	Habitation et activités tertiaires non-génantes (si caractère annexe)
Capacité constructible	Non fixé	-	IUS = ~0.5	Selon périmètres d'implantation => IUS ~ 0.55	IUS = 0.5
Ordre des constructions	Contigu (usuel) et non contigu	-	Non contigu	Contigu	Contigu (usuel) et non contigu
Distances	d = 3m D = 6m	-	d = 3m	d = 3m	d = 3m D = 6m
Hauteurs	h = 6m à la corniche (9m selon pratique communale) H = non fixé	-	h = 6.5m à la corniche	-	h = 9m H = 13m (secteur spécial : h = 6.5m et H = 10m)
Niveaux	Libre mais combles sur un niveau (galeries admises)	-	2 + C	-	-
Toitures	A pans entre 55% et 80% Exception pour les annexes	-	A pans (38 à 80%) (tuiles traditionnelles)	-	A pans, de pente comprise entre 55 et 80%. Exception pour les annexes (secteur spécial : 40 à 80%)
Dispositions particulières	Balcon couvert Lucarnes: max. 1.6m et 2/5 Dôme: max. 1.5m et 1/3 Velux: 1.1m2 max et 2/5	-	Longueur ajouements = 1/3 façade	-	Secteur à prescriptions spéciales - B : « h » = 6.5m « H » = 10m.
					Secteurs de desserte inconstructible
Bruit (DS)	III	-	II	III	III
	-	-	-	-	Secteur à prescriptions spéciales - B : DS II

Au sein de la zone à faible densité C, un secteur à dispositions particulière attribue un degré de sensibilité au bruit (DS III) supérieur au reste de la zone.

	Avant révision	Après révision
	Aire d'implantation des constructions B PEP Le Village	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT - C
Affectation	Habitation individuelle	Habitation et activités tertiaires non-génantes (si caractère annexe)
Capacité constructible	Non fixé	IUS = 0.5
Ordre des constructions	Contigu (usuel) et non contigu	Non contigu
Distances	Périmètres d = 3m D = 6m	d = 3m D = 6m
Hauteurs	h = non fixé H = 8.5m	h = 6.5m H = 9m
Niveaux	2 + C	-
Toitures	A pans entre 55% et 80% Exception pour les annexes	A pans, de pente comprise entre 55 et 80%.
Dispositions particulières	Lucarnes: max. 1.6m et 2/5 Dôme: max. 1.5m et 1/3 Velux: 1.1m2 max et 2/5	Secteur de desserte inconstructible
Bruit (DS)	II	II
		Secteur à prescriptions spéciales - C : DS III

Zones d'habitation de très faible densité

A noter qu'en raison de la situation de surdimensionnement de la zone à bâtir communal d'une part et des caractéristiques de chaque entité bâtie, il n'a pas été possible d'unifier toutes les zones très faibles densité dans une seule et même zone.

	Avant révision	Après révision
	Aire de construction B PQ Closez à l'Orbannaz	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A
Affectation	Habitation et activités non gênantes	Habitation et activités tertiaires non-génantes (si caractère annexe)
Capacité constructible	IUS = 0.4	IUS = 0.4
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu
Distances	d = 3m D = 6m	d = 3m D = 6m
Hauteurs	h = 6.5m à la corniche	h = 6.5m H = 9m
Niveaux	-	-
Toitures	-	A pans, de pente comprise entre 40 et 80%.
Balcons	-	Balcons en saillie pas autorisés sur façades pignons
Dispositions particulières	-	-
Bruit (DS)	II	II

	Avant révision	Après révision
	Zone d'habitation à faible densité (villas) Plan des zones	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B
Affectation	Habitation individuelle (2 logements maximum)	Habitation individuelle (2 logements maximum).
Capacité constructible	COS = 0.125 => IUS = ~0.32	IUS = 0.3 IVer = 0.7
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu
Distances	d = 6m D = 12m	d = 5m D = 10m
Hauteurs	h = non fixé H = 8.5m	h = 6.5m H = 9m
Niveaux	2 + C	-
Toitures	A pans Min. 30%	A 2 pans minimum, de pentes comprises entre 30 et 80%.
Dispositions particulières	Distances majorées si façade > 20m	Activités tertiaires moyennement gênantes admises
Bruit (DS)	II	II Secteur à prescriptions particulières - D : DS III

	Avant révision	Après révision
	Zone de résidences secondaires (week-end) Plan des zones	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C
Affectation	Habitation en tant que résidence secondaire	Habitation individuelle (un seul logement 2 logements maximum).
Capacité constructible	COS = 0.085 (dans les faits = 0.1) => IUS = ~0.14	IUS = 0.14 IVer = 0.7
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu
Distances	d = 6m D = 12m	d = 5m D = 10m
Hauteurs	h = non fixé H = 6m	h = non fixé H = 6.5m
Niveaux	1 + C	-
Toitures	A pans Min. 30%	A pans, de pente comprise entre 30 et 80%.
Dispositions particulières	Dépendances limitées à 1 par parcelle	-
Bruit (DS)	II	II

Au vu des arguments apportés à la suite des oppositions, dans le but de favoriser la densification douce des parcelles et d'harmoniser la réglementation avec les autres zones du plan, le projet mis à l'enquête complémentaire propose un assouplissement vis-à-vis du nombre de logements permis dans la nouvelle zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C.

Zones affectées à des besoins publics

Les différents terrains colloqués en zones d'utilité publique ont fait l'objet d'une reclassification en fonction de l'utilisation effective du sol et des installations et équipements en présence. Les trois zones d'utilité publique initiales sont reprises avec la nouvelle dénomination NORMAT et trois zones supplémentaires sont ajoutées au règlement à la suite des changements d'affectation.

Les capacités constructibles fixées pour chaque zone ont été déterminées en fonction des bâtiments existants et des projets de développement prévus. Concernant la ZUP – A, la surface en zone à bâtir s'étend sur 1'112 m² pour un bâtiment de 582 m². Un indice de surface bâtie (ISB) de 0.6 est suffisant pour garantir la pérennité du bâtiment existant. Pour la ZUP – B, la parcelle 727 représente une surface de 58'344 m² (en ZUP) et est occupée par des

bâtiments sur un total d'environ 4'600 m². Un ISB de 0.1 permet de couvrir les bâtiments existants et les projets à venir. La ZUP – C en parcelle 734 s'étend sur une surface de 38'585 m² et accueille environ 6'000 m² de SPd pour les bâtiments existants. Les projets de développement prévus ayant été estimés au maximum à 11'500m², un IUS de 0.5 est nécessaire pour permettre d'assurer la réalisation de ces projets sur le site. Finalement, la capacité constructible de la ZUP – F se base sur la densité réelle de la parcelle 22, permettant d'y projeter une potentielle extension du bâtiment de l'ancien collège selon les projets de développements de la Commune.

	Avant révision		
	Aire d'utilité publique PEP Le Village	Zone d'utilité publique Plan des zones	Zone mixte : clinique et d'utilité publique Plan des zones
Destination	Construction de bâtiments d'utilité publique (école, crèche, grande salle, construction en relation avec les terrains de sport, etc.).	Construction de bâtiments d'utilité publique (école, crèche, grande salle, construction en relation avec les terrains de sport, etc.).	Construction de bâtiments à caractère hospitalier et dépendances dont l'implantation est imposée par leur destination.
Capacité constructible	<i>Définies par la Municipalité et la commission consultative d'urbanisme (CCU) de cas en cas, de façon à ce que la construction s'intègre au site.</i>	<i>Définies par la Municipalité et la CCU de cas en cas, de façon à ce que la construction s'intègre au site.</i>	<i>Définies par la Municipalité et la CCU de cas en cas, de façon à ce que la construction s'intègre au site.</i>
Ordre des constructions			
Distances			
Hauteurs			
Niveaux			
Toitures			
Dispositions particulières	Les constructions d'une certaine importance seront subordonnées à la légalisation préalable d'un PQ.	Les constructions d'une certaine importance seront subordonnées à la légalisation préalable d'un PQ.	Les constructions d'une certaine importance seront subordonnées à la légalisation préalable d'un PQ.
Bruit (DS)	II	II	II

	Après révision				
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - C	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - D	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - E
Destination	Maintien et développement de la salle polyvalente communale.	Développement des bâtiments scolaires et des terrains de sports liés, ainsi qu'à la salle des fêtes communale.	Construction de bâtiments hospitaliers, para-hospitaliers, à caractère social ou en lien avec la santé et aménagements liés	Maintien et développement de la station d'épuration (STEP).	Maintien et développement du cimetière et des aménagements liés.
Capacité constructible	ISB = 0.6	ISB = 0.1	IUS = 0.5	Inconstructible à l'exception de petites constructions assimilables à des dépendances ou des installations techniques (bassins, canaux,...) en lien avec l'affectation.	Inconstructible à l'exception de petites constructions assimilables à des dépendances ou autres aménagements de surfaces extérieures.
Ordre des constructions	Non contigu	Non contigu	Non contigu	-	-
Distances	d = 3m D = selon nécessités et sous réserve des prescriptions AEA	d = 6m D = selon nécessités et sous réserve des prescriptions AEA	d = 6m D = selon nécessités et sous réserve des prescriptions AEA	-	-
Hauteurs	h = 12m H = 16m	h = 15m H = 15m	h = 12m H = 16m	-	-
Niveaux	-	-	-	-	-
Toitures	A pans, de pente comprise entre 55 et 100%. En tuiles plates aux couleurs des toitures traditionnelles du village.	A pans, de pente supérieure à 30%, ou plates (max. 5%).	A pans, de pente supérieure à 30%.	-	-
Dispositions particulières	-	-	-	-	-
Bruit (DS)	II	II	II	II	III

Zones de verdure

La zone de verdure de Gimel est repourvue en l'état, avec des prescriptions sensiblement identiques.

	Avant révision	Après révision
	Aire de verdure PEP Le Village	Zone de verdure 15 LAT
Destination	Sauvegarde des sites, création d'îlots de verdure et aménagement d'espaces de jeux et de délassément.	Surfaces dévolues à la nature, l'aménagement d'espaces de potagers partagés et d'un espace public de délassément et de rencontre.
Capacité constructible	Inconstructible	Inconstructible
Ordre des constructions		-
Distances		-
Hauteurs		-
Niveaux		-
Toitures		-
Dispositions particulières		La surface en zone de verdure n'est pas considérée dans le calcul de la capacité constructible d'un bien-fonds.
		Secteur de desserte inconstructible
Bruit (DS)	-	II

Zones d'activités économiques

Les zones artisanales ne sont pas détaillées ici puisque non traitées dans le cadre de la présente révision du PACom en dehors de quelques dézonages et changements d'affectation à leur rencontre.

Zone agricole

Les zones agricoles sont réparties en fonction des utilisations effectives du sol (zone agricole, zone agricole protégée et aire sylvo-pastorale).

	Avant révision		Après révision
	Zone agricole Plan des zones	Zone intermédiaire Plan des zones	Zone agricole 16 LAT
Destination	Culture du sol et activités en relation étroite.	Terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.	Exploitation agricole ou horticole dépendante du sol ainsi qu'activités et/ou constructions reconnues conformes à la zone par le droit fédéral et cantonal
Capacité constructible	Inconstructible	Inconstructible, sauf via planifications spéciales.	Inconstructible
Ordre des constructions	-	-	-
Distances	-	-	d = 6m D = selon prescriptions AEA
Hauteurs	-	-	-
Niveaux	-	-	-
Toitures	Avant-toit sur les façades-chéneau de pente minimale de 26%	-	A pans, de pente supérieure à 26%. Avant-toit visible et marqué sur les façades-chéneau.
Dispositions particulières	Report au droit fédéral et cantonal	-	Report au droit fédéral et cantonal
Bruit (DS)	III	III	III

Zone agricole protégée

La zone agricole protégée existante est également reconduite dans le cadre de la révision.

	Avant révision	Après révision
	Zone agricole protégée Plan des zones	Zone agricole protégée 16 LAT
Destination	Culture du sol et protection de la silhouette du village.	Parties de la zone agricole devant rester non bâties en raison d'une situation géographique ou d'un intérêt paysager particulier.
Capacité constructible	Inconstructible	Inconstructible
Ordre des constructions	-	-
Distances	-	-
Hauteurs	-	-
Niveaux	-	-
Toitures	-	-
Dispositions particulières	Construction de serres en relation avec les exploitations existantes autorisées.	-
Bruit (DS)	III	III

3. CONFORMITÉ

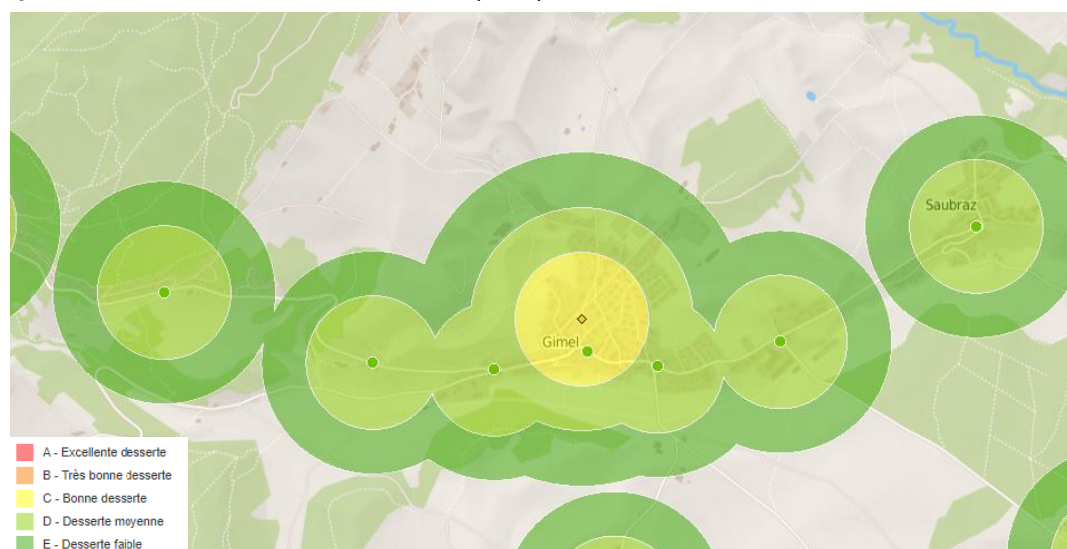
3.1. MOBILITÉ

3.1.1. Transports publics

Selon les données mises à jour par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), la qualité de la desserte en transports publics est qualifiée de moyenne sur la quasi-intégralité de l'axe « Route de St-George – Rue du Martinet – Grand'Rue – Route de Saubraz ». Ainsi, l'ensemble des zones habitables de la Commune sont concernées par cette desserte en transports publics – via les différents arrêts de bus à disposition – à l'exception du nord du village de Gimel ainsi que des lieux-dits « La Bergère » et « La Provence ». Au surplus, deux liaisons par heure relient Gimel à la gare CFF d'Allaman (en une trentaine de minutes), ainsi qu'à la gare de Rolle (en une vingtaine de minutes), toutes deux situées sur l'axe Genève-Lausanne.

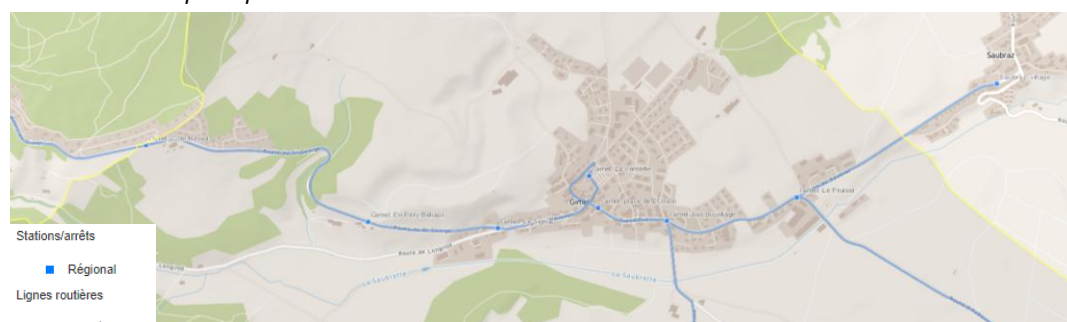
La zone d'habitation et mixte de la Commune de Gimel étant qualifiée de surdimensionnée selon les critères du PDCn, un redimensionnement a été entrepris dans l'ensemble du village, avec une priorité donnée aux terrains situés hors du territoire urbanisé mais également dans le centre local. Les mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision peuvent donc être considérées comme cohérentes du point de vue de l'équilibre entre densification et desserte.

Qualification du niveau de desserte en transports publics



Source Guichet cartographique cantonal

Réseau de transports publics



Source Guichet cartographique cantonal

3.1.2. Mobilité douce

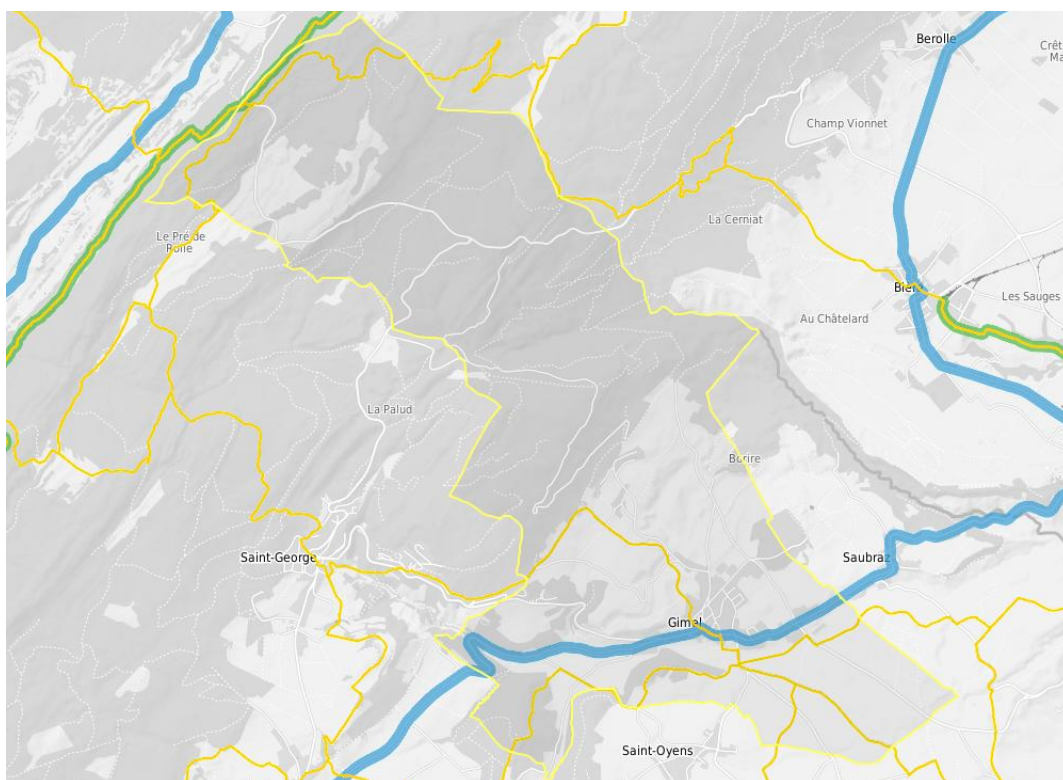
De nombreux itinéraires de déplacements doux traversent le territoire de Gimel. Certains d'entre eux sont portés à l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre. Il s'agit de nombreux chemins balisés par Vaud Rando qui traversent la Commune en direction d'Essertines, de Saubraz, de Longirod ou de Saint-Georges.

Deux itinéraires nationaux sont également à considérer. Il s'agit de :

- L'itinéraire cyclable SuisseMobile N°50 « Route du Pied du Jura » traversant le village de part en part le long de l'axe principal ;
- L'itinéraire pédestre SuisseMobile N°5 « Chemin des Crêtes du Jura » longeant la frontière nord de la Commune.

Réseau et itinéraires de mobilité douce

« Route du Pied du Jura » (Bleu) ; « Chemin des Crêtes du Jura » (Vert) ; chemins Vaud Rando (Orange)



Source Guichet cartographique cantonal

L'ensemble des itinéraires figurant ci-dessus sont retranscrits sur le plan d'affectation. Les mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision ne remettent pas en cause la viabilité de ces réseaux. Par ailleurs, la Commune ne prévoit aucun développement de ses infrastructures touristiques qui pourrait être à considérer.

3.2. PATRIMOINE CULTUREL

3.2.1. Objets protégés et mesures de protection

Pour les objets et bâtiments inventoriés ou recensés le PACom énonce des dispositions visant à leur protection. Notamment, les bâtiments d'intérêt local auxquels ont été attribuées des notes de recensement 3 et 4 peuvent subir des transformations et des agrandissements. Toute modification doit être entreprise en cohérence avec l'ensemble du tissu villageois. Si les

bâtiments en note 4 peuvent subir des démolitions et reconstructions, ceux en note 3 doivent être sauvegardés dans leur structure originelle.

3.2.2. Inventaire des sites construits à protéger (ISOS)

La Commune ne figure pas à l'Inventaire des sites construits à protéger (ISOS).

3.2.3. Recensement architectural cantonal

Le recensement architectural cantonal est établi par le Département compétent, afin de permettre une meilleure compréhension et protection des constructions jugées dignes d'un intérêt particulier.

Dans le cas de Gimel, bon nombre de bâtiments et objets figurent au recensement architectural. Si la plupart d'entre eux ont reçu la note de 3 ou 4 (objet bien intégré ou objet d'intérêt local), on compte également quelques constructions jugées d'intérêt régional (note 2), par exemple l'Hôtel de l'Union, la Maison de Commune ou l'école historique de Gimel construite en 1842. Plusieurs constructions avec une note de 2 ou 3 au recensement ont été inscrites à l'Inventaire.

Conformément à la fiche d'application « Comment tenir compte du recensement architectural et des protections spéciales dans un projet de planification ? » (version septembre 2019), tous les objets et bâtiments sont identifiés sur le plan du PACom et font l'objet de dispositions réglementaires particulières définies à l'article 10.4 du RPACom. Celles-ci précisent les interventions architecturales possibles et les procédures spécifiques en la matière. Ils sont également retranscrits dans l'extrait de plan ci-dessous à titre purement indicatif et de manière non-exhaustive. Certaines identifications de bâtiments et objets ayant été effacées du plan lors de la première mise à l'enquête, ce point est corrigé lors de la mise à l'enquête complémentaire.

Recensement architectural cantonal dans le cœur du village de Gimel



Source Guichet cartographique cantonal

3.2.4. Régions archéologiques

Plusieurs régions archéologiques sont identifiées sur le territoire communal dont 3 se superposent à des zones à bâtir. Un premier site est situé à l'est de la localité de Gimel, le long de la route de Saubraz (N°23/308), un deuxième autour de l'Eglise réformée de Gimel, au cœur même du village (N°23/310), et un dernier au lieu-dit le Bauloz (N°23/305).

Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, les régions archéologiques suivantes sont identifiées :

- 23/302 ; 23/303 ; 23/304 ; 23/305 ; 23/306 ; 23/307 ; 23/308 ; 23/309 ; 23/310 ; 23/301 et 24/303 (partiellement partagées avec la Commune de Longirod) et 32/305 (partiellement partagée avec la Commune de Bière).

En conformité à l'art. 40 LPrPCI, aucune mesure de planification qui impliquerait un quelconque développement n'est prévue à ces endroits. Ainsi, les régions archéologiques recensées ne devront être prises en compte que lors de la réalisation d'un projet de construction.

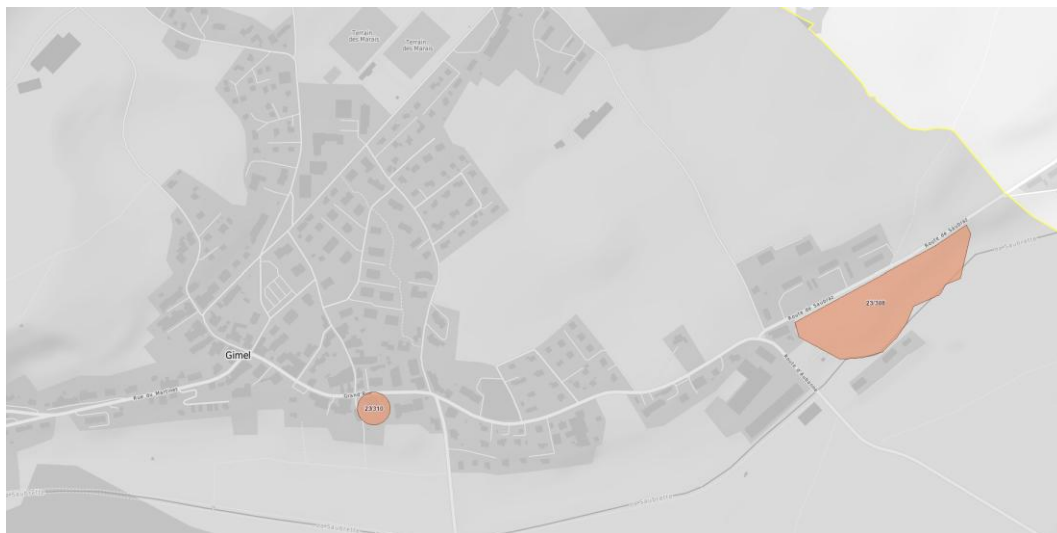
Au sein des périmètres de ces régions archéologiques, en application de l'art. 40 LPrPCI al. 1, tous travaux dans le sol doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier (art.7 LPrPCI).

De plus, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique, conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art. 14 RLPrPCI. Ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

En application de l'art. 41 LPrPCI al. 1, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier (art.7 LPrPCI).

En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI. En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol.

Régions archéologiques autour du village de Gimel



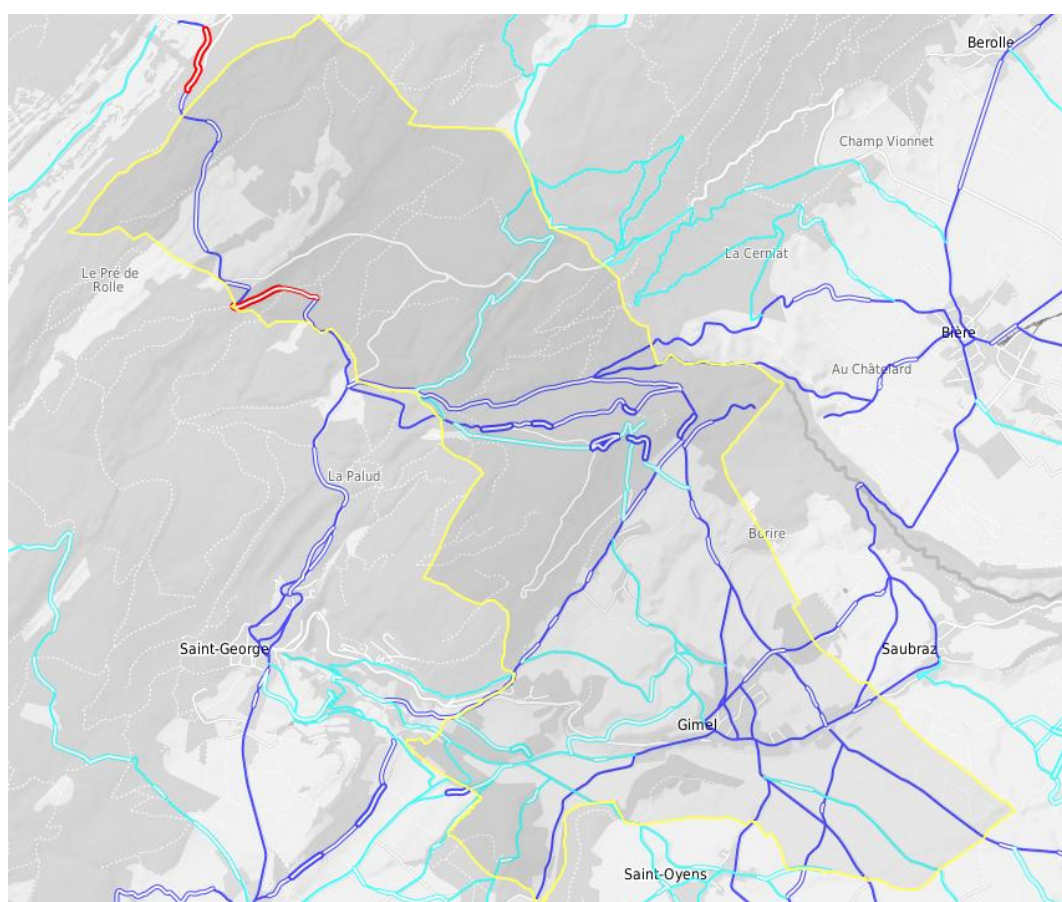
Source Guichet cartographique cantonal

3.2.5. Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)

L'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (ci-après IVS) recense les chemins historiques présents sur le territoire. Leurs vestiges correspondent à l'appellation « tracé avec substance ». L'IVS recense sur le territoire gimelan un seul tronçon (ou tracé) d'importance nationale avec substance. Celui-ci se situe au sud de la Route du Col du Marchairuz, dans la partie nord de Gimel, et correspond au « Contour des Lâpes ». Il s'agit d'un chemin délimité par une paroi rocheuse ainsi qu'un mur de pierre et parfaitement intégré dans la végétation. Par sa rareté et sa richesse, ce chemin traditionnel se doit d'être préservé.

Le tracé de ce chemin est reporté sur le plan d'affectation communal et régi par une disposition réglementaire à l'article 10.6 du RPACom, conformément à la fiche d'application « *Comment intégrer la protection des voies de communication historiques d'importance nationale, régionale ou locale dans un projet de planification ?* » (version septembre 2019).

Répartition des voies de communication historiques



Source Guichet cartographique cantonal

3.2.6. Parcs et jardins historiques

La Commune compte une multitude de jardins recensés à l'inventaire du Conseil International des Monuments et des Sites (ICOMOS) dans et autour du village de Gimel. Ceux-ci sont représentés dans le plan ci-dessous à titre indicatif. Toutefois, ils ne sont pas reportés dans le PACom conformément aux exigences cantonales en la matière.

Répartition des jardins historiques

En vert : jardins ICOMOS ; en orange : autres jardins recensés



Source Guichet cartographique cantonal

Les mesures de planification retenues ne remettent pas en cause ces objets. A l'inverse, plusieurs mesures de redimensionnement visant à un dézonage en zone agricole permettront de maintenir ces surfaces libres de constructions, comme dans le cas de la parcelle N°404 par exemple (actuellement en zone industrielle). Ceci permettra d'assurer la préservation de la qualité du tissu villageois et de le souligner par la préservation de ses jardins et espaces de respiration historiques, mais également de conserver son caractère rural.

3.3. PATRIMOINE NATUREL

La présente révision du PACom se concentre sur le redimensionnement de ses zones à bâtir, conformément au cadre légal en vigueur. De manière générale, aucune nouvelle mesure de planification ne porte atteinte aux milieux naturels existants.

3.3.1. Milieux naturels

Plusieurs types de milieux naturels et autant d'inventaires sont recensés sur le territoire communal.

Inventaires de protection des biotopes

Plusieurs milieux naturels sont recensés au travers d'inventaires fédéraux et cantonaux. Il s'agit de prairies et pâturages secs (PPS), de sites de reproduction de batraciens et de bas-marais :

- **Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs :**
 - o d'importance nationale : N°6323 « Sous la Roche », N°6422 « Pierre Sanche » et N°6506 « Les Vernes ».
- **Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs :**
 - o d'importance régionale : N°VD75 « La Pra » et N°VD6503 « Biolaies ».
- **Inventaire cantonal des sites de reproduction de batraciens :**
 - o d'importance régionale : N°VD72 « Provence, Gimel » ; N°VD73 « Le Bon » et VD493 « Etang Fayet » ;
 - o d'importance locale : N°VD736 « Bois Lourd ».

- **Inventaire cantonal des bas-marais :**

- d'importance régionale : N°VD023.002 « Etang du Fayet » ; N°VD023.001 « Etang du Pré Bays » et N°VD3416 « Pré Bays » ;
- d'importance locale : N°VD023.003 « Gouille du Bon » ; N°VD67 « La Piquette » et N°VD62 « La Repentance ».

Ces objets sont retranscrits sur le plan au moyen de contenus superposés et protégés à travers le règlement du plan d'affectation à l'article 9.2. Les dispositions réglementaires précisent notamment que seuls des aménagements et constructions conformes aux buts de protection de ces biotopes sont admissibles, qu'ils soient d'importance nationale, régionale ou locale.

Extraits des inventaires de protection des biotopes autour du village de Gimel

En bordeaux : Prairies et pâturages secs d'importance nationale ; En orange : Prairies et pâturages secs d'importance régionale ; En hachuré vert : Bas-marais d'importance locale



Source Guichet cartographique cantonal

Les trois PPS d'importance nationale cités ci-dessus sont représentés sur le plan avec leur zone tampon, dont la surface est transmise par la DGE lors de l'élaboration du dossier pour examen préalable. Afin de spécifier le degré d'utilisation du sol de la zone tampon en prenant en compte les spécificités de chaque site, le règlement exprime la nécessité d'établir une convention d'exploitation entre les propriétaires et le service en charge de l'agriculture ou le service en charge de la protection de la nature.

Prairies et pâturages secs d'importance nationale : « Sous la Roche », « Pierre Sanche » et « Les Vernes »



Source Guichet cartographique cantonal

La mise à l'enquête complémentaire complète les données du plan d'affectation relative aux biotopes et à leurs zones tampon. En effet, pour les biotopes d'importance nationale, les périmètres des biotopes N°6506 « Les Vernes » et N°6323 « Sous la Roche » (internes à leurs zones tampon respectives) ont été ajoutées. Ces adaptations n'ayant aucune incidence

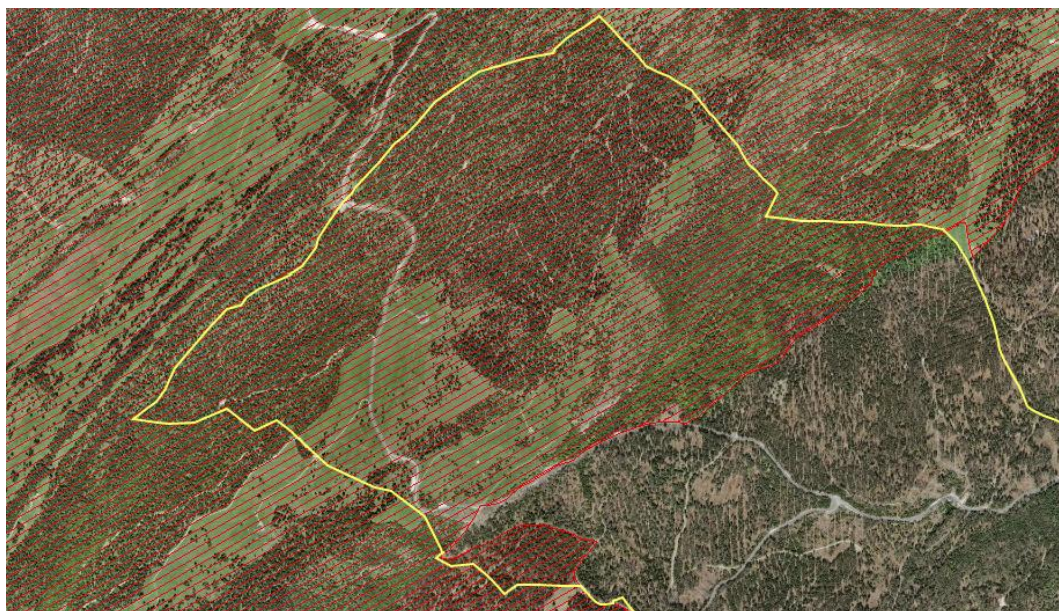
supplémentaire pour les propriétaires concernés, elles ne sont pas mises en évidence sur le plan de modifications. La zone tampon du biotope N°6422 « Pierre Sanche » a été ajoutée et figure sur le plan des modifications soumis à l'enquête complémentaire. Les zones tampons liées à des biotopes d'échelle régionales et locales (biotopes n° 62-local « La Repentance », n°VD72 « Provence, Gimel » et n°VD736 « Bois Lourd ») ont été supprimées pour l'enquête complémentaire. Ces modifications assurent la cohérence des mesures de planification reportées sur le plan en fonction de la catégorie de l'inventaire.

Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP)

Toute la partie à l'extrême nord de la Commune est recensée à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP). Il s'agit de l'IFP N°1022 « Vallée de Joux et Haut-Jura vaudois », un site unique qui fait partie des quelques 160 paysages les plus riches de Suisse, notamment en vertu de sa vocation agro-sylvo-pastorale et de sa richesse paysagère et naturelle.

Périmètre de l'IFP

En hachuré rouge : IFP N°1022 « Vallée de Joux et Haut-Jura vaudois »



Source Guichet cartographique cantonal

Conformément à la pratique cantonale (fiche d'application version février 2020), les périmètres IFP doivent être retranscrits dans le plan d'affectation lorsqu'ils se superposent à un biotope d'importance nationale. Le périmètre de l'IFP N°1022 figure toutefois comme contenu superposé dans le plan d'affectation ainsi que dans le règlement, à l'article 10.7, qui liste une série d'objectifs quant à la préservation du site naturel. En outre, tous les travaux envisagés à l'intérieur de ce périmètre doivent être compatibles avec les buts de protection de l'inventaire en question. Ils nécessitent une autorisation et doivent être annoncés au Département compétent.

Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS)

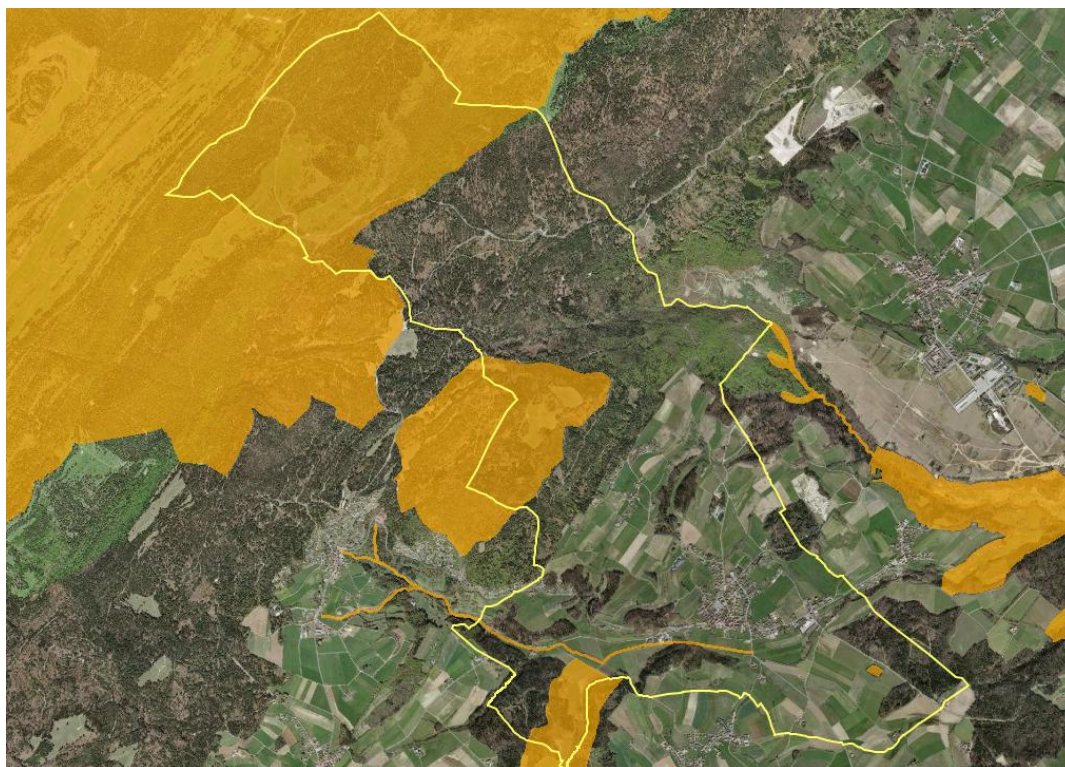
De nombreux milieux naturels sont inscrits à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS).

- N°36 « Mont-Chaubert et Mont-Bailly » ;
- N°37 « Marais de Bercher, Vallon de Prévondavaux » ;
- N°42 « Le Bon, Marais » ;

- N°44, « Source du Toleure »
- N°46 « Vallons de l'Aubonne ; Toleure ; Saubrette ; Cours inférieur et supérieur ; L'arboretum Sandoleyre » ;
- N°64 « Région du Haut-Jura ; du Noirmont ; Mont-Roux ; Au col du Mollendruz ; Grand-Chardève »

Périmètres de l'IMNS

En orange : périmètres de l'IMNS



Source Guichet cartographique cantonal

Au même titre que l'IFP, il est demandé dans la fiche d'application « *Comment prendre en considération l'Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS) dans un projet de planification ?* » (DGTL, version février 2020) que les périmètres de l'IMNS soient retranscrits dans le plan d'affectation lorsqu'ils se superposent à un biotope d'importance nationale. Cependant, ceux-ci ayant déjà été discutés et retranscrits précédemment, aucun traitement supplémentaire n'est entrepris à ce sujet.

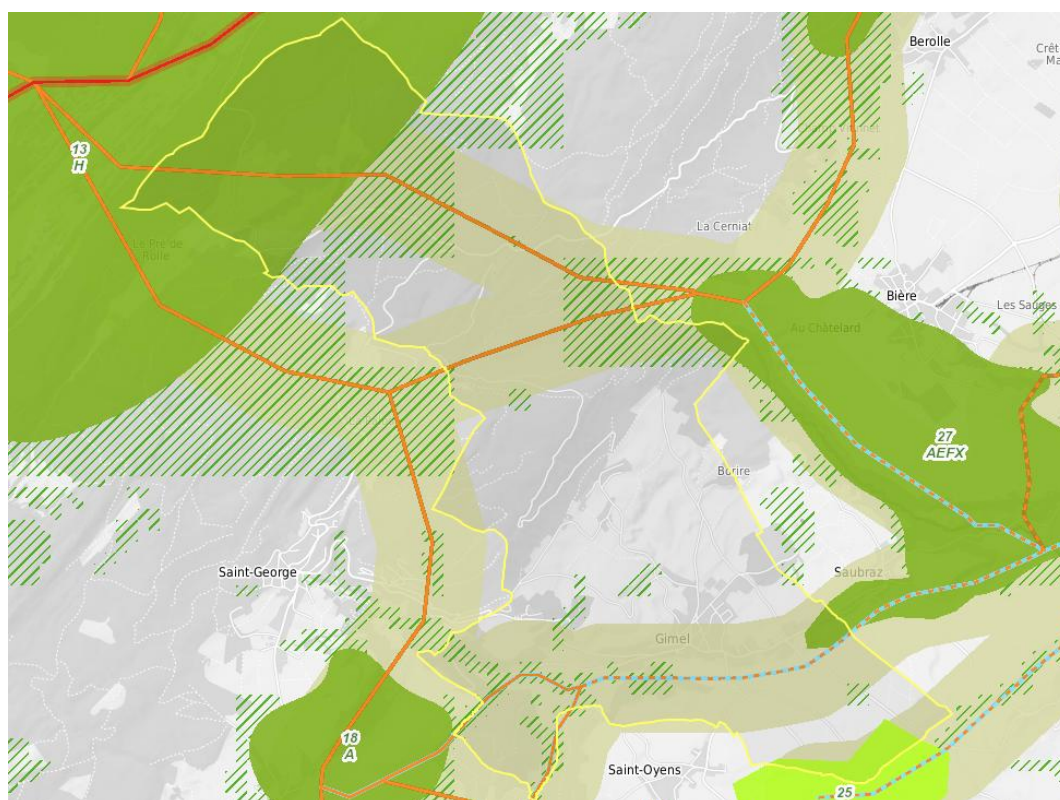
Réseau écologique cantonal (REC)

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

A Gimel, de multiples liaisons biologiques terrestres et amphibies régionales, à conserver comme à renforcer, traversent le territoire. Celles-ci relient entre eux les 3 principaux nœuds de biodiversité de Gimel et de ses alentours (TIBP). Le cas des liaisons amphibies est réglé en grande partie par l'ajout de l'espace réservé aux eaux comme contenu superposé et de ses dispositions réglementaires en faveur des cours d'eau et de leur faune. Pour le reste, aucune zone à bâtir n'est directement impliquée ou ne perturbe particulièrement ce réseau.

Au surplus, d'après la fiche d'application dédiée « *Comment prendre en considération le réseau écologique cantonal dans un projet de planification ?* » (DGTL, version février 2020), seuls sont à retranscrire (obligatoirement) sur le plan les territoires qui se superposeraient à des biotopes d'importance nationale. A nouveau, le PACom ne prévoyant aucune extension ni développement de sa zone à bâtir dans les secteurs concernés par le REC, aucune mesure n'est à entreprendre en sus de ce qui a déjà été relevé.

Réseau écologique cantonal



Source Guichet cartographique cantonal



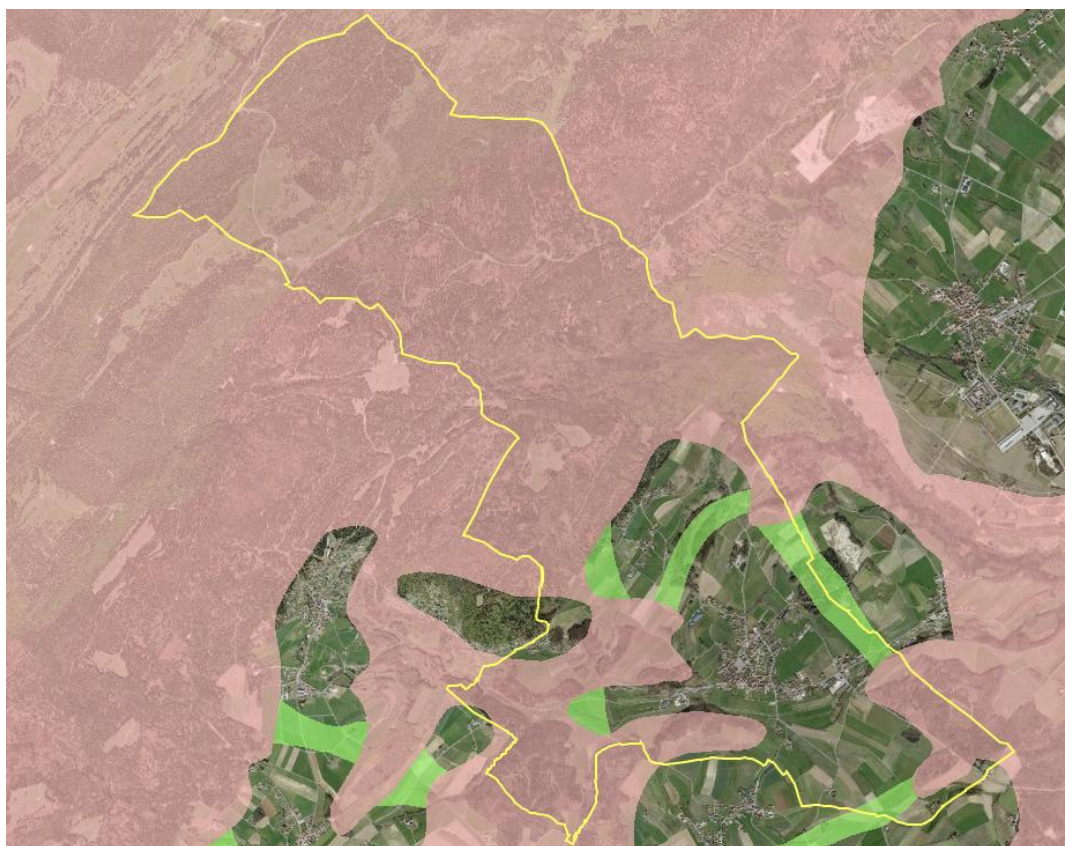
Corridors à faune

Les corridors à faune représentent des lieux de passages, d'échanges et de déplacements 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.

Le territoire communal compte plusieurs réservoirs à faune, dont un principal qui comprend toute la partie supérieure de la Commune, presque jusqu'à la plaine. Plusieurs corridors à faune traversent également le territoire. Tous sont d'importance locale et passent soit à travers le Bois de la Rosière, celui de Chante Merle, ou encore à travers champs aux lieux-dits « La Rapille » ou « Le Bochet ».

Ceux-ci ont également été considérés dans la planification. A nouveau, aucune zone à bâtir n'est impliquée, il n'est donc pas nécessaire d'entreprendre quelque mesure supplémentaire.

Corridors à faune



Source Guichet cartographique cantonal

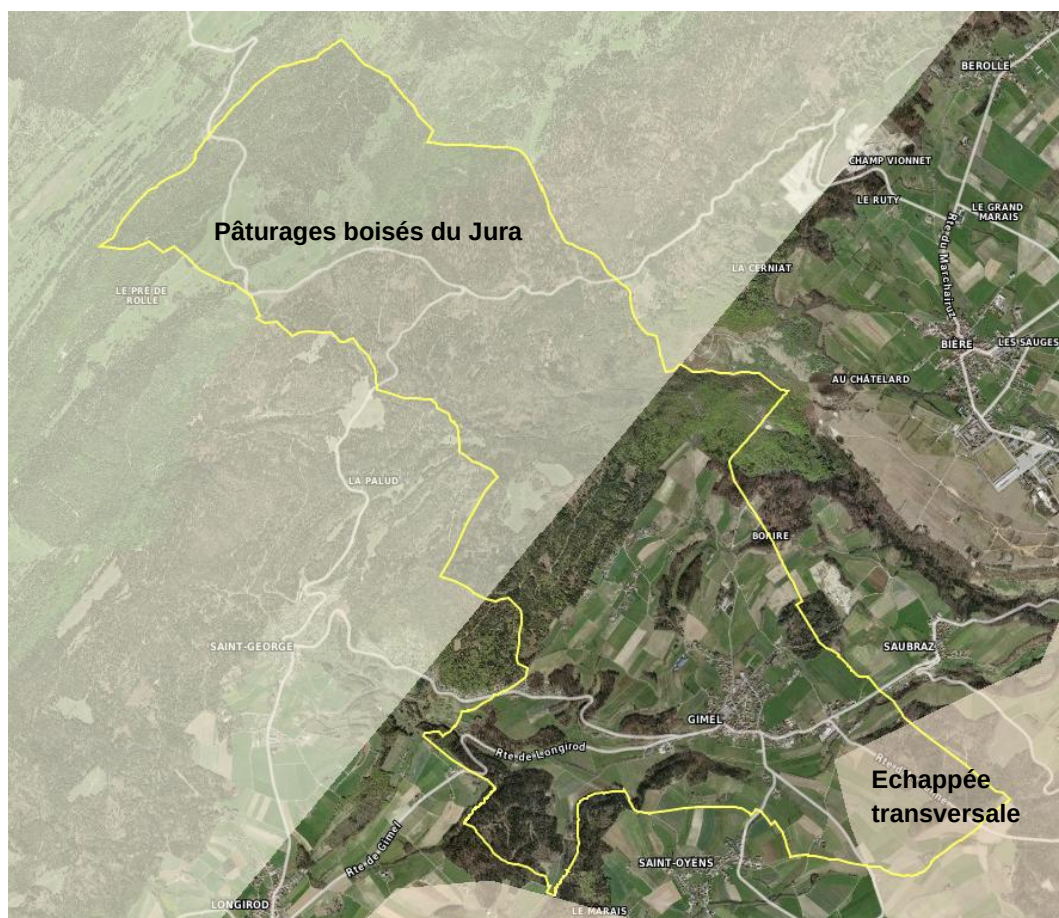
- Corridor, Corridors d'importance locale
- Corridor, Corridors d'importance régionale
- Corridor, Corridors d'importance supra-régionale
- Corridor, Réservoir
- Réservoir, Corridors d'importance régionale; Réservoir, Corridors d'importance supra-régionale; Réservoir, Réservoir

3.3.2. Parc naturel régional

La Commune de Gimel fait partie intégrante du Parc naturel régional du Jura vaudois. L'entière du territoire est concernée. La Charte y relative est par conséquent applicable. En parallèle, le périmètre du parc a également été reporté sur le plan à titre indicatif par le biais d'un périmètre superposé correspondant exactement aux limites administratives de la commune, conformément à la directive cantonale NORMAT 2.

3.3.3. Enjeux paysagers

D'après les géodonnées du Plan directeur cantonal, deux secteurs à enjeux paysagers sont identifiés sur le territoire de Gimel. Le premier secteur représente un paysage de « pâturages boisés du Jura » et comprend toute la partie supérieure de la Commune, tandis que le second correspond à une « échappée transversale », identifiée à l'extrême sud-est de Gimel.



Source Guichet cartographique cantonal

Tous deux ne sont aucunement impactés par quelque mesure de planification. Au contraire, ils sont a priori renforcés par les différentes mesures entreprises par la Commune (ERE, report des divers inventaires de protection de la nature et du paysage, etc.). Au surplus, ces périmètres ne sont pas reportés sur le plan d'affectation communal.

3.3.4. Surfaces d'assolement

La révision du PACom est l'occasion d'entreprendre de multiples dézonages en faveur de la zone agricole qui pourra selon toute vraisemblance être intégrée dans l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA).

Selon les analyses préliminaires, les nombreux dézonages effectués en continuité de terres agricoles qualifiées de surfaces d'assolement (SDA) permettront d'augmenter largement le bilan en faveur de ce type de surfaces. L'effort consenti par la Commune représente plus de 3.3 ha de surfaces potentiellement requalifiables. Les surfaces colloquées en zone intermédiaire et rendues à la zone agricole ne sont pas prises en compte dans cette estimation mais représentent tout de même près de 1.7 ha supplémentaires, ce qui donnerait un total avoisinant les 5 ha. Le Canton fera les analyses pédologiques requises pour déterminer les sols pouvant effectivement être classés en SDA.

Il faut souligner que certains dézonages sur des groupes de plusieurs parcelles adjacentes – notamment dans le secteur de la Route de St-George / Route du Martinet – ouvrent la possibilité d'intégrer certains secteurs dans l'inventaire des SDA en leur permettant d'atteindre le seuil minimal de 10'000m² de surface agricole.

Conformément à la fiche cantonale applicable en la matière et aux directives de la DGE, la Commune a listé ci-dessous les parcelles touchées par une requalification totale ou partielle en zone agricole et pouvant potentiellement être requalifiées en SDA.

Tableaux récapitulatifs des surfaces dézonées potentiellement requalifiables en SDA :

Parcelle	Surface dézonée (m²)	Parcelle	Surface dézonée (m²)	Parcelle	Surface dézonée (m²)
34	325	647	59	1309	389
36	508	651	276	1312	107
40	745	661	200	1333	54
43	151	662	1'684	1344	1'376
44	155	663	1'656		
54	42	737	170		
194	493	771	464		
213	1'179	787	6'536		
219	671	867	500		
347	206	868	843		
573	306	869	1'187		
576	494	884	92		
577	453	983	871		
652	230	1089	700		
639	1'716	1201	126		
640	1'156	1258	271		

Emprises sur SDA

La mise en zone entreprise par la Commune dans le secteur Derrière chez Dailly implique un empiètement sur des terres agricoles identifiées comme SDA. Le tableau ci-dessous résume l'impact des mises en zone à bâtir sur les SDA.

Parcelle	Emprises sur les SDA (mises en zone) (m²)
49	213
50	496
51	704

Bilan

Le tableau ci-dessous résume l'impact de l'ensemble des mesures de planification sur les SDA.

	Gains potentiels (dézonages)	Emprises (mises en zone)	Solde
SDA	26'388 m²	1'413 m²	+ 24'975 m²

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

3.4.1. Dangers naturels

3.4.1.1 Généralités

Le territoire délimité par le PACom de Gimel est en partie exposé au danger d'inondation (INO). Toutes les parcelles prises en compte se situant en zone de danger d'inondation sont constructibles, sous réserve de mise en œuvre de restrictions potentielles.

Des dispositions constructives proportionnées aux situations de danger permettent de limiter très fortement l'exposition au danger et la vulnérabilité des objets, de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.

Les sous-chapitres suivants reprennent les conclusions d'études spécifiques réalisées par des spécialistes du bureau CSD Ingénieurs SA.

3.4.1.2 Dangers d'inondations

Sept parcelles de la Commune de Gimel sont affectées par un danger d'inondation de degré faible à élevé, lié aux cours d'eau de La Saubrette et du Martinet. La Saubrette prend son origine sur le territoire de la commune voisine de Saint-George, pour se diriger par la suite en direction de l'est pour traverser la commune de Gimel et celle de Saubraz, où elle se jette dans le Toleure. La Saubrette est le principal cours d'eau de la commune de Gimel et draine la partie basse de son territoire.

Le Martinet draine un secteur du territoire de la commune situé à l'ouest du village de Gimel, délimité au nord par les lieux-dits « Les Flumeaux » et « Beauregard » et au sud par la route de Longirod. Son lit traverse ce secteur en direction du sud, jusqu'à la route de Longirod, qu'il longe en direction de l'est jusqu'à son croisement avec la route de Burtigny, après avoir traversé le lieu-dit « Martinet », avant de se jeter dans la Saubrette, au sud de ce croisement.

Les parcelles concernées par le danger d'inondation sont les N°223, 224, 227, 228, 449, 824 et 871 et se trouvent dans les deux secteurs suivants du territoire de la commune de Gimel :

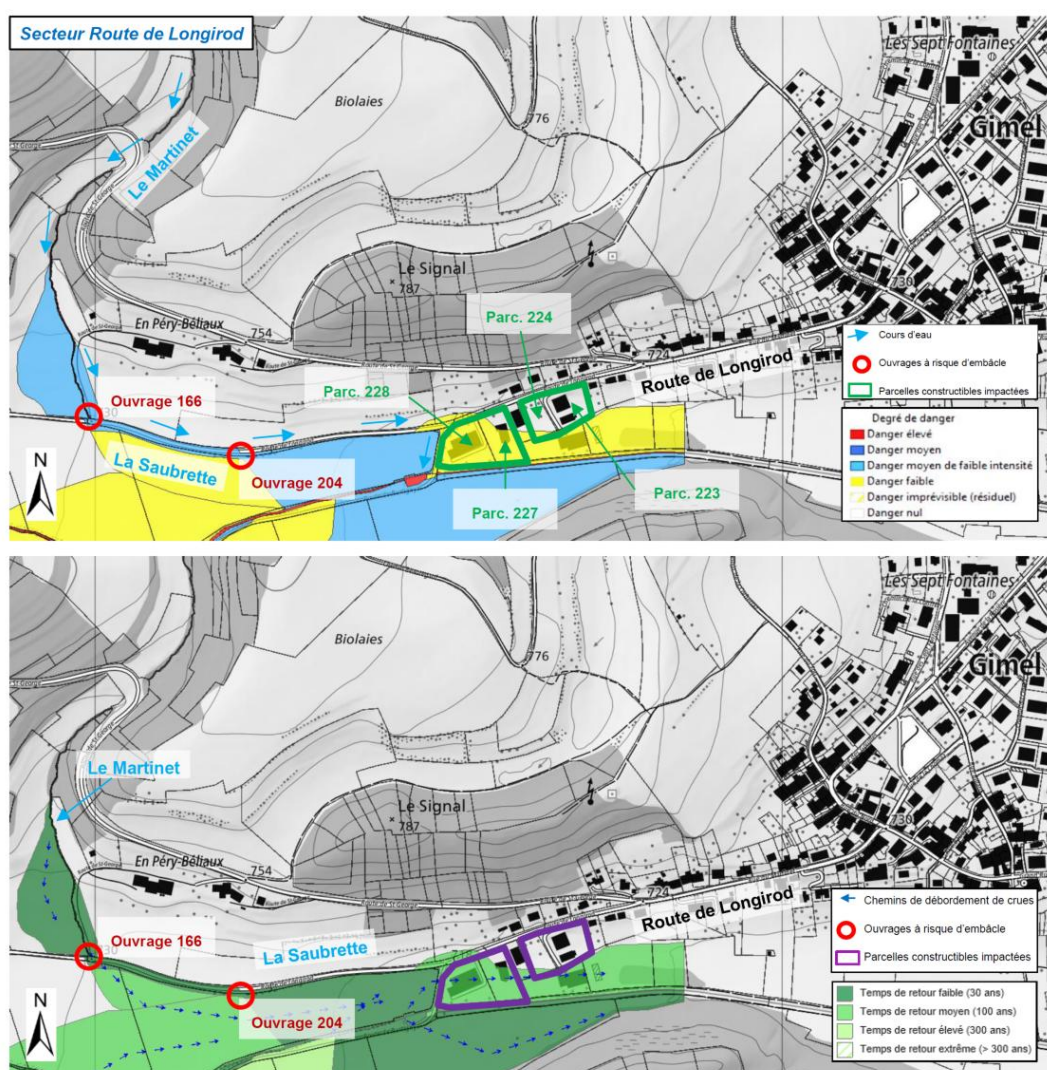
Secteur Route de Longirod

Quatre parcelles N°223, 224, 227 et 228 en zone d'activités économiques 15 LAT sont affectées par un danger d'inondation dans ce secteur (cf. figure 1), situé à l'extrémité sud-ouest de la localité de Gimel et en bordure de la route de Longirod.

Selon la fiche de scénario associée, le degré de danger est faible et dû à un scénario d'obstruction partielle par embâcle et sédiments des ouvrages N°166 et 204. Ce scénario est caractérisé par une intensité faible et un temps de retour de 100 ans. L'ouvrage N°166 constitue le point de mise sous voûtage au-dessous de la route de Longirod. L'ouvrage 204 est le passage sous-voûtage du lit du cours d'eau, jusqu'au virage vers le lit de la Saubrette.

Le relevé de terrain effectué le 25.11.2022 a confirmé la situation de danger pour les parcelles concernées. Néanmoins, au vu de la surface réduite touchée par le danger d'inondation sur la parcelle N°223, et de la localisation de cette surface à l'extrémité sud-ouest de la parcelle, la parcelle N°223 est exclue du secteur de restriction inondations (INO).

Figure 1 : Carte des dangers d'inondation (haut) et des processus d'inondation (bas)



Source CSD Ingénieurs SA

Secteur L'Ezilière - Le Prunier - La Piquette

Ce secteur est localisé à l'extrémité sud-est de village de Gimel, à proximité de la limite est du territoire de la commune (cf. figure 2). Les 3 parcelles concernées par le danger d'inondations (N°449, 824 et 871) sont situées en zone d'activités économiques 15 LAT (N°449 et 871) et en zone affectée à des besoins publics 15 LAT (N°824). À noter que la station d'épuration (STEP) de Gimel est localisée sur la parcelle N°824. Les parcelles sont affectées par un degré de danger faible à élevé.

Selon la fiche de scénario associée, le danger faible menace la parcelle N°871 et est dû à une situation de capacité limitée du lit de la Saubrette, suite à l'obstruction totale de l'ouvrage N°53 par sédimentation et flottants (bois) et la capacité limitée au niveau de l'ouvrage N°52 par sa géométrie et par sédimentation.

Les ouvrages N°52 et 53 sont respectivement, un passage sous voûtage du lit de la Saubrette et un petit pont/passage sur la Saubrette, localisés à proximité de la route de Montherod, au lieu-dit « Le Petit Moulin » sur le territoire de la commune de Saubraz, proche de la frontière

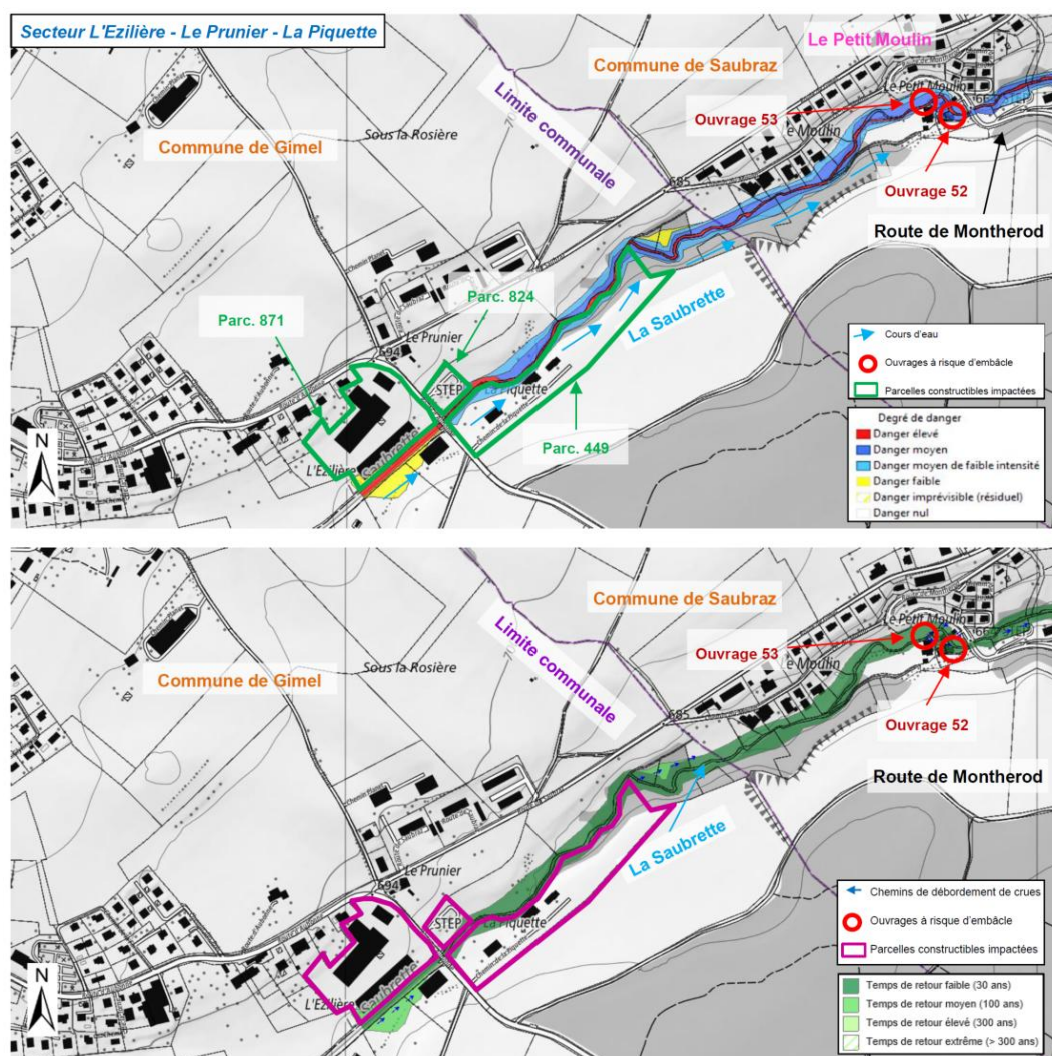
communale de Gimel. Le scénario de danger y est caractérisé par une intensité faible et un temps de retour de 100 ans.

Le degré de danger moyen affecte les parcelles N°449 et 824 et est lié à une situation d'obstruction totale de l'ouvrage N°53 par sédimentation et flottants (bois), associé à un scénario d'intensité faible (parcelles N°449 et 824) à moyenne (parcelle N°449) et temps de retour de 30 ans.

Les parcelles N°449 et 824 sont également affectées par un danger élevé, dû à une situation d'obstruction totale de l'ouvrage N°53 similaire à celle décrite ci-dessus, mais associée à un scénario caractérisé par une intensité forte et un temps de retour de 30 ans.

Le relevé de terrain effectué le 25.11.2022 a confirmé la situation de danger pour les parcelles concernées. Le secteur de restriction sur la parcelle N°871 ne concerne toutefois qu'une partie de celle-ci, car la partie restante du bien-fonds ne présente pas de risque d'inondation.

Figure 2 : Carte des dangers d'inondation (haut) et des processus d'inondation (bas)



Source CSD Ingénieurs SA

3.4.1.3 Autres dangers

Glissements superficiels spontanés (GSS)

Selon le plan d'affectation en vigueur, une zone en danger de glissements superficiels spontanés de degré moyen se situe à proximité des parcelles N°576, 577 et 983, à l'extrémité sud-ouest du village de Gimel, sans toutefois toucher leur surface constructible. Au vu du dézonage partiel (parcelles N°576 et 577) ou total (983) dont ces parcelles ont fait l'objet dans le nouveau projet de PACom, qui a réduit leurs surfaces constructibles (en les éloignant de la zone en glissement), ces parcelles ne sont pas menacées par le danger de glissement susmentionné et ont ainsi été exclues de cette étude.

Effondrements (EFF)

À noter la présence d'une zone de deux dolines coalescentes en forêt à une distance d'environ 300 m de la zone d'habitation de très faible densité située à la limite ouest du territoire communal.

3.4.1.4 Conclusions

Le secteur de restrictions a été défini en croisant les zones constructibles des parcelles du PACom à traiter avec les cartes des dangers naturels. Les parcelles affectées par des dangers naturels hydrologiques ont pu être regroupées en un seul secteur présentant les mêmes caractéristiques face aux dangers naturels. Il s'agit, dans le plan comme dans le règlement, du secteur de restrictions liées aux dangers naturels.

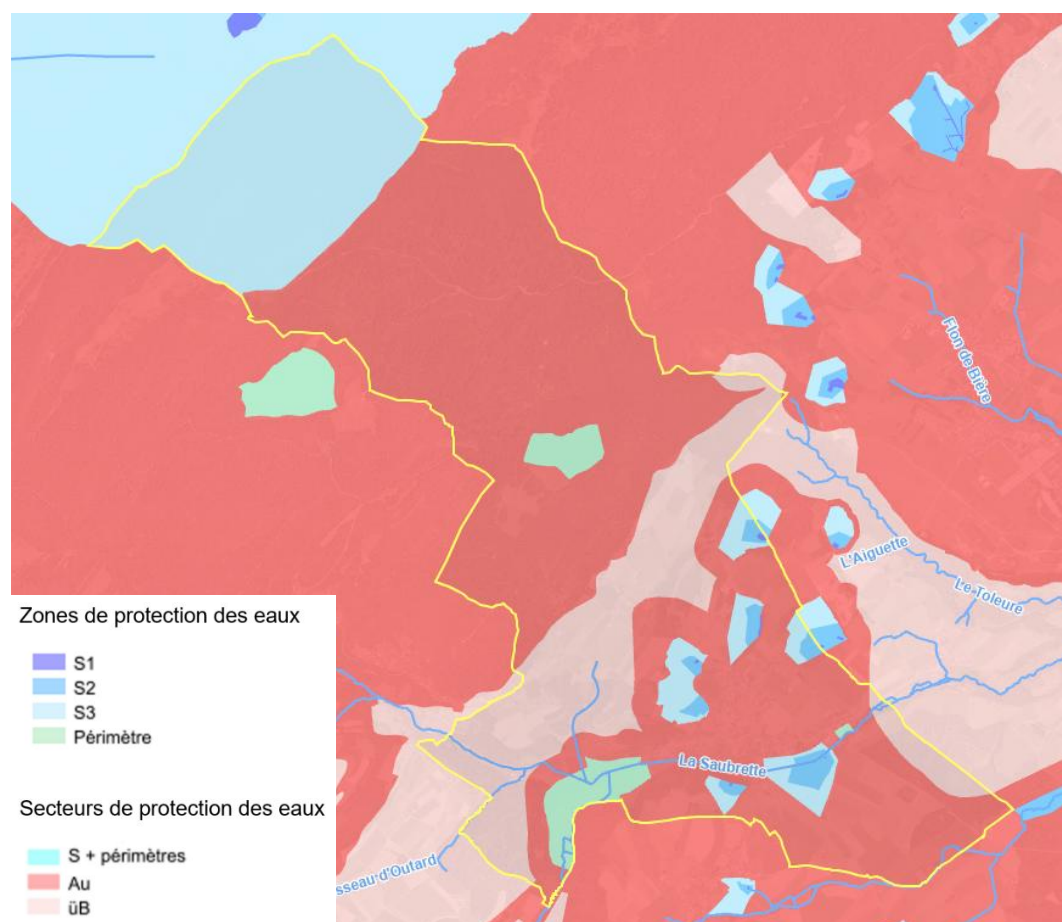
En l'état de la planification, une seule parcelle reste concernée par ce secteur de restrictions. Il s'agit de la parcelle N°824 (STEP). En effet, les quelques autres parcelles telles que mentionnées plus haut sont toutes affectées en zone d'activités économiques. Celles-ci n'étant pas traitées dans la présente planification (cf. ch. 2.2 et 2.9.2), elles ne sont pas représentées sur le plan ni impactées par le règlement.

3.4.2. Protection des eaux souterraines

La Commune recense toutes les typologies de secteurs et de zones de protection des eaux souterraines. Cela dit, une majeure partie de son territoire est recensé en secteur « Au ». Seules d'infimes portions du territoire habitable sont recensées en zones « S » de protection des eaux. Ces dernières sont reportées sur le plan, comme prévu par la fiche d'application « *Comment intégrer la protection des eaux souterraines dans un projet de planification ?* » (DGTL, version septembre 2019). En complément, des dispositions relatives à l'ensemble des zones et secteurs de protection des eaux sont résumées ci-dessous et inscrites dans les articles 9.3 et 9.4 du règlement.

Les mesures de planification retenues dans le cadre de la révision ne portent pas atteinte à ces secteurs. En l'espèce, aucune zone « S » de protection des eaux n'est touchée par une mise en zone à bâtir.

Zones et secteurs de protection des eaux



Source Guichet cartographique cantonal

Restrictions pour les zones « S »

Les zones S1 et S2 de protection des eaux sont inconstructibles. Les parcelles n°49, 50 et 51, en zone agricole, affectées partiellement par le PACom en zone à bâtir 15 LAT, se situent dans le périmètre de protection S2. Dans ce périmètre sont interdites les nouvelles constructions et tout mouvement de terrain augmentant les risques (*Constructions dans les secteurs particulièrement menacés Au, S et PP*, site du Canton de Vaud). Au vu de ce qui précède, pour les trois parcelles susmentionnées la démolition-reconstruction des bâtiments existants n'est pas admise.

La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales, et de la sécurisation des équipements. Il est néanmoins interdit de construire des installations artisanales ou industrielles potentiellement polluantes pour les eaux. Par conséquent, la faisabilité d'excavation est réservée sur les parcelles n° 53 et 932 situées en zone S3 de protection des eaux et colloquées en zone centrale 15 LAT, ainsi que les parcelles n° 650, 936, 937, 1262, 1263, 1264 et 1265 partiellement et colloquées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C. Les constructions sont soumises à autorisation spéciale selon l'art. 120 LATC.

Les zones « S » de protection des eaux situées sur la zone agricole sont reportées sur le plan d'affectation à titre indicatif et figurent dans le RPACom à l'article 9.3. Finalement, il est à noter que pour les zones de restriction S2 et S3 les constructions et les équipements existantes

doivent être sécurisés. Le système d'évacuation des eaux usées doit faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité régulier et de mise conformité si nécessaire selon le résultat.

Restrictions pour les périmètres « PP »

Les périmètres de protection des eaux (PP) sont destinés à préserver une ressource en eau potable d'intérêt public dans le but d'une exploitation future. Toute nouvelle construction et intervention à effets réversibles y est interdite. Les restrictions d'utilisation sont identiques à celles de la zone S2, à l'exception de l'interdiction d'épandre du purin ou d'utiliser des produits phytosanitaires. Trois périmètres de protection sont recensés sur la commune de Gimel et sont indiqués sur le plan.

Restrictions en secteur « Au »

Des dispositions sont reportées à l'article 9.3 du RPACom concernant les secteurs « Au » de protection des eaux. A l'intérieur de ces secteurs, la construction et la transformation de bâtiments et d'installations, ainsi que les fouilles, les terrassements et autres travaux analogues sont soumis à autorisation cantonale s'ils peuvent mettre en danger les eaux. Il est également interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockages de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises à la loi sur les eaux (LEaux) et à son ordonnance (OEaux).

3.4.3. Espace réservé aux eaux (ERE)

Comme son nom l'indique, l'espace réservé aux eaux et aux étendues d'eau se veut être un espace réservé à leur protection et à leur développement. En effet, les cours d'eau ont pendant trop longtemps été canalisés ou endigués et il s'agit aujourd'hui de compenser ces années d'extension des zones d'habitation, industrielles et autres.

En application de l'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et de l'art. 41 a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), l'espace nécessaire aux cours d'eau et aux étendues d'eau (ERE et EREE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE et l'EREE. Cet espace est inconstructible.

A Gimel, plusieurs cours d'eau et ruisseaux traversent le territoire. La Saubrette qui suit son cours d'ouest en est juste au sud du village de Gimel est le plus important. On peut également citer les ruisseaux du Martinet et de Prévondavaux. Aucun d'entre eux ne traverse toutefois une zone à bâtir en vigueur. Dans le cadre de la présente révision, plusieurs parcelles situées à proximité de l'un de ces cours d'eau font l'objet d'un dézonage. Aucune nouvelle mise en zone à bâtir n'est effectuée à l'intérieur ou à proximité d'un ERE.

Comme l'indique la fiche d'application dédiée « *Comment prendre en compte l'espace réservé aux eaux dans un projet de planification ?* » (DGTL, version décembre 2020), l'ensemble des cours d'eau et de l'ERE communal est reporté dans le PACom. Un plan spécifique des ERE complète également le dossier. Il est mis à l'enquête publique simultanément au PACom.

L'ERE été très ponctuellement adapté de sorte à éviter de péjorer la situation acquise des quelques constructions se trouvant sur son tracé.

3.4.4. Evacuation des eaux

Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux sont indiquées à l'article 8.8 du RPACom. Il est notamment indiqué que les eaux usées et les eaux claires doivent être évacuées séparément et que les eaux claires doivent en priorité être infiltrées dans les sols. Le Plan général d'évacuation des eaux sera mis à jour en tenant compte de la présente planification.

3.4.5. Mines et carrières

La Commune de Gimel ne jouit présentement d'aucune mine ou carrière. Toutefois, deux gisements ont été identifiés à travers le Plan directeur des carrières (PDCar) : le gisement N°1241-103 « Grand Fuey » et le N°1241-007 « Sur Crétandy ». Le premier est dédié à des fins d'extraction terrestre de roches massives, et le second d'extraction terrestre de roches meubles. Tous deux sont évalués comme étant des sites de priorité 2 dans le Programme de gestion des carrières (PGCar) adopté par le Conseil d'Etat en 2017. Ils présentent partiellement des secteurs exploitables, sous réserve d'une étude de faisabilité plus poussée. La classe de priorité 2 prévoit la possibilité d'élaborer des projets d'exploitation des gisements qu'à très long terme, sous réserve d'une révision préalable du PGCar dans le sens d'une repriorisation, ce qui exclut toute entrée en matière dans l'horizon temporel du PACom révisé.

3.4.6. Gravières et décharges

La présente révision de la planification communale n'empiète sur aucune gravière ni décharge telles qu'entendues par le Plan directeur des carrières (PDCar), le Plan sectoriel des décharges contrôlées (PSDC) ou le Plan de gestion des déchets (PGD).

3.4.7. Sites pollués

Plusieurs terrains sont répertoriés au cadastre des sites pollués sur le territoire gimelan. Il s'agit autant de sites ne nécessitant ni surveillance ni assainissement que de sites devant être soumis à une investigation approfondie. Quatre sites nécessitent une investigation sur leur degré de pollution. Ils correspondent principalement à des stations d'essence et de réparation ainsi qu'un commerce de combustibles et carburants.

Sites pollués autour du village de Gimel

En jaune : site ne nécessitant ni surveillance ni assainissement ; En bleu : site nécessitant une investigation



Source Guichet cartographique cantonal

Comme le veut la fiche d'application « *Comment établir un projet de planification comprenant des sites répertoriés au cadastre des sites pollués ?* » (DGTL, version août 2022), seuls les sites concernant des terrains dont l'affectation ou l'utilisation se verrait changer par la présente planification doivent être retranscrits dans le PACom.



C'est le cas de la parcelle N°949 au lieu-dit « L'Ezilière », dans la zone artisanale située à l'est du village de Gimel. Une partie des surfaces sises en zone artisanale de cette dernière est colloquée par le PACom en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – **GB**, ce qui représente un changement d'affectation.

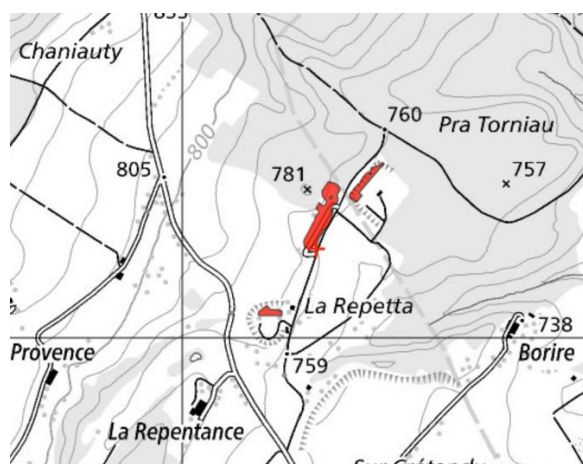
L'article 9.8 du RPACom complète la démarche visant à prévenir d'éventuelles situations désastreuses où des terrains pollués se retrouveraient alloués à de l'habitation, sans aucune mesure de surveillance ou d'assainissement.

Aucune autre parcelle répertoriée au cadastre des sites pollués n'est concernée par un changement d'affectation ou d'utilisation. Par conséquent, les sites pollués identifiés sur les parcelles 159, 363 et 551 ne sont pas retranscrits dans le plan d'affectation car n'ont pas subi de changement d'affectation.

Il est à préciser que la parcelle n°1272, comprise dans le même périmètre de site pollué que la parcelle n° 949 (la source de pollution étant la même) n'est pas considérée. Comprise dans la SRGZA elle est sortie du périmètre du PACom.

Des sites pollués recensés au niveau fédéral ont également été analysés. Un ancien site de décharge est identifié par le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS). Il s'agit du site de la Repetta au nord-est de la commune, un ancien domaine militaire avec stand ou place de tir. Selon l'évaluation, ce site est pollué et nécessite un assainissement.

Site pollué fédéral (DDPS) de La Repetta



Source Guichet cartographique fédéral

3.4.8. Protection contre le 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.

Aucune ligne à haute tension ne traverse Gimel, dès lors, aucune mesure n'est nécessaire.

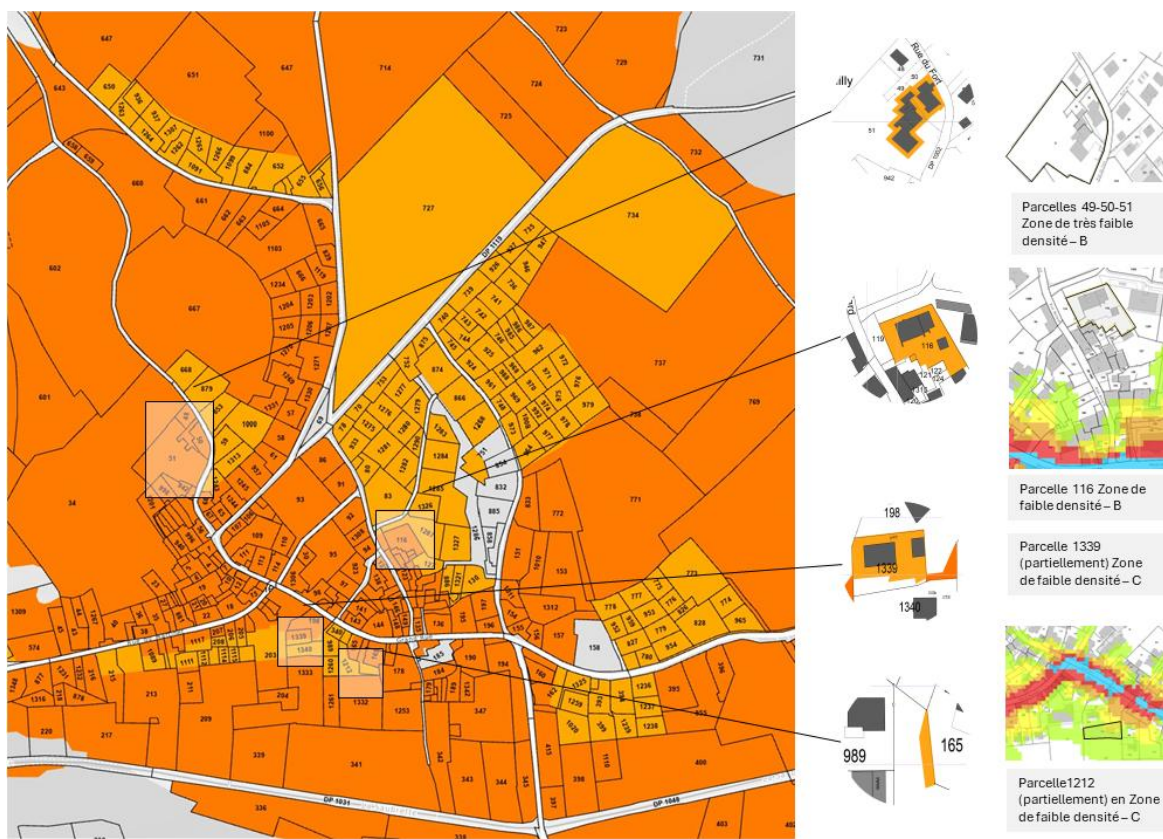
3.4.9. Degrés de sensibilité au bruit

Pour chaque zone à bâtir le règlement du PACom fixe un degré de sensibilité au bruit (DS), sur la base des degrés existants attribués par le PGA en vigueur. Un DS II est attribué aux zones d'habitation de faible et de très faible densité 15 LAT. Un DS III est attribué à la zone centrale 15 LAT, à la zone mixte 15 LAT, à la zone de faible densité – B, à la zone d'activités économiques, à la zone agricole et à certains secteurs à prescriptions spéciales.

Certains secteurs inclus dans les zones artisanales selon la précédente planification sont affectés en zones d'habitation de très faible densité 15 LAT- B par le PACom révisé, étant donné leur caractère voué essentiellement à de l'habitation. Cependant, un secteur à prescriptions particulières est ajouté aux parcelles n° 221, 219, et 1338 (partiellement), 162, 396, 404, 951, 495, 949, 408 et 406 concernées par un changement d'affectation, afin de reconduire le DS III attribué par la précédente planification.

Pour certaines parcelles auxquelles la réglementation en vigueur (Modification du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 7 février 1996) attribuait un DS III, le nouveau PACom leur attribue un DS II. Au vu des caractéristiques résidentielles de ces parcelles et leur localisation sur des axes routiers secondaires, le DS II est plus approprié et ses valeurs restent respectées.

Zones de degrés de sensibilité au bruit (en orange foncé : DS III, en orange clair : DS II)

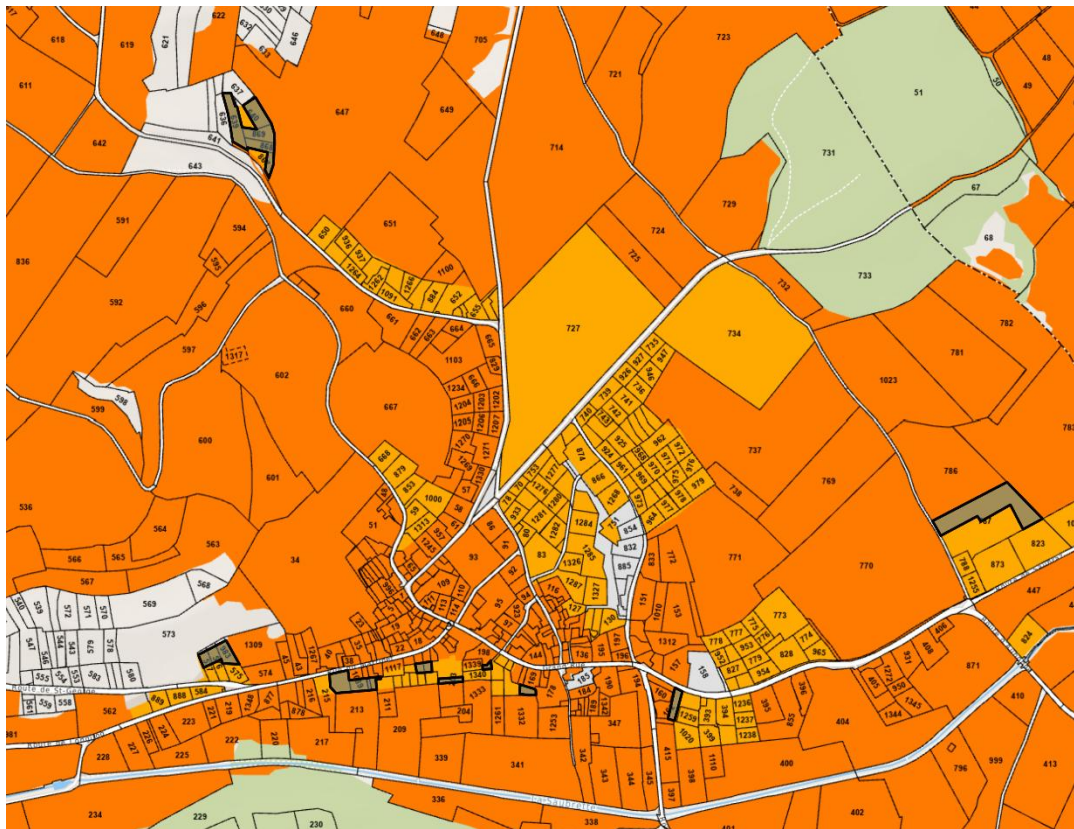


Source Guichet cartographique cantonal modifié par ABA Partenaires SA

Enfin, pour certaines parcelles qui se voyaient attribuer un DS II par la réglementation en vigueur (Modification du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 7 février 1996), le nouveau PACom leur attribue un DS III. Il s'agit de fractions de terrains dézonées ou d'une volonté d'harmonisation avec les parcelles voisines.

Sont concernées par cette modification les parcelles : 162, 167, 198, 205, 206, 203, 213, 576, 577, 639, 640, 787, 868, 868, 867, 983, 1118, 1089.

Zones de degrés de sensibilité au bruit (en bleu : modification de DS II à DS III)



Source Guichet cartographique cantonal modifié par ABA Partenaires SA

3.4.10. Economies d'énergie

Comme mentionné dans le RPACom (art. 6.5), la Commune encourage la réalisation de bâtiments économes, dans les limites des dispositions du droit cantonal en vigueur.

4. **CONCLUSION**

Considérant ce qui précède, la Commune de Gimel soumet la présente révision de son Plan d'affectation communal à l'enquête publique au sens de la LATC. La présente planification est établie conformément aux bases légales et directives de planifications en vigueur.

5. ANNEXES

5.1. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT INITIAL ET ACTUALISÉ

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Gimel
N° OFS	5428

XX	Donnée calculée automatiquement
XX	Donnée à compléter la commune (si besoin)
XX	Donnée modifiée par la commune
XX	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

1312	1312	595	595
1350	1350	598	598

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

413	413	94	94
-----	-----	----	----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

1725	1725	689	689
375	375	91	91

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

381	399	118	234
-----	-----	-----	-----

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

305	253	134	74
-----	-----	-----	----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

101	83	44	24
-----	----	----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

		0	0
--	--	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

482	482	162	258
-----	-----	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

107	107	71	167
-----	-----	----	-----

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

5.2. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT INTERMÉDIAIRE

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

XX	Donnée calculée automatiquement
XX	Donnée à compléter la commune (si besoin)
XX	Donnée modifiée par la commune
XX	Valeur avant nettoyage

	Gimel
N° OFS	5428

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

1312	1312	595	595
1350	1350	598	598

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

413	413	94	94
-----	-----	----	----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

1725	1725	689	689
375	375	91	91

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

381	450	118	242
-----	-----	-----	-----

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

305	506	134	72
-----	-----	-----	----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

101	167	44	24
-----	-----	----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

		0	0
--	--	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

482	617	162	266
-----	-----	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
107	242	71	175

5.3. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT FINAL

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

	Gimel
N° OFS	5428

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

1312	1312	595	595
1350	1350	598	598

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

413	413	94	94
-----	-----	----	----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

1725	1725	689	689
375	375	91	91

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

381	359	118	114
-----	-----	-----	-----

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

305	394	134	55
33	33	33	33
101	130	44	18
		0	0

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

482	489	162	132
-----	-----	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
107	114	71	41

5.4. ATTESTATION DE COLLABORATION – CSD INGÉNIEURS SA

Lausanne, le 13 janvier 2023

ABA Partenaires SA
Avenue de Rumine 20
1005 Lausanne

COMMUNE DE GIMEL

RÉVISION DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION
RETRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Mesdames et Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau ABA Partenaires SA pour la retranscription des dangers naturels dans le Plan d'affectation communal (plan, règlement et rapport selon l'article 47 OAT) de la commune de Gimel.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

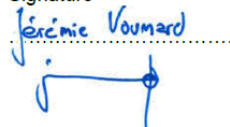
Bureau

CSD INGENIEURS SA
Chemin de Montelly 78
Case postale 302
1000 Lausanne

Aléas considérés

Inondations

Signature

Jérémie Voumard


Jacopo Abbruzzese



5.5. LETTRE DU CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE VAUDOIS



DINF - Direction des constructions,
ingénierie, technique et sécurité
Rue du Bugnon 21
1011 Lausanne



Catherine BORGHINI POLIER
Directrice

Tél: 021 314 66 55, Fax: 021 314 62 55
Mob: 079 556 57 98

Catherine.Borghini-Polier@chuv.ch
www.chuv.ch

Commune de Gimel
A l'att. de Monsieur le Municipal.
Reymond Philippe
Administration communale
Case postale 68
1166 Gimel

Référence : CBP/lgo

Objet : Parcelle 734 - Révision PACom

Classement n° 1407-06-02			
Synd. & Mun.	Visa	Séance	Copie
Ph. Rezzonico	✓	✓	✓
A.-L. Berger			
Reçu le: - 4 MAI 2023			
H. Forrer			
L. Guignard			
Ph. Reymond			
Rem:			

Lausanne, le 28 avril 2023

Monsieur le Municipal, cher Monsieur,

Construit en 1897, l'établissement de La Rosière était un établissement de cure thermique. Agrandi en 1905, il ferme en 1918, à la fin de la Première Guerre mondiale.

Racheté par l'Etat de Vaud en 1919 pour en faire une maison de santé destinée aux patients psychiatriques, il subit de nombreuses transformations architecturales durant une cinquantaine d'années. Dès 1968, dans le cadre de la réorganisation du système sanitaire vaudois, la maison de santé devient un hôpital psycho-gériatrique, avec un développement important des structures médicales et paramédicales.

En 1998, pour répondre aux exigences de la nouvelle loi sur l'Assurance Maladie (LAMal), l'hôpital est scindé en deux parties :

- Une unité d'hospitalisation psycho-gériatrique de 20 lits, dépendante du secteur psychiatrique Ouest.
- Un établissement médico-social à vocation psycho-gériatrique de 48 lits, rattaché au Centre Hospitalier Universitaire Vaudois - CHUV.

En 2007, les lits de psycho-gériatrie sont délocalisés à Prangins permettant une augmentation du nombre à 62 lits.

Aujourd'hui, les besoins sanitaires pour l'Ouest du canton sont avérés et il convient de créer un établissement médico-social de 100 lits pour des patients psycho-gériatriques. Des lits de court séjour pour des patients des psychiatries de l'âge avancé pourraient être intégrés à l'établissement selon les besoins du réseau. Une réflexion est également en cours concernant l'intégration de 1 à 2 appartements communautaires au sein de la nouvelle structure.

Les constats sont que le bâtiment la Rosière n'est architecturalement pas adapté à la prise en charge de patient psycho-gériatriques et trois hypothèses sont envisageables à savoir :

1. Une construction nouvelle de 100 lits et une réhabilitation de l'ancien bâtiment avec une nouvelle affectation par exemple des appartements protégés,
2. Une construction nouvelle et la démolition de l'ancien bâtiment,
3. La construction d'une extension de 50 lits et la rénovation du bâtiment existant en y maintenant également 50 lits.

En fonction de ces hypothèses, les besoins en surface de plancher varient entre 7'500 m2 et 11'500 m2. Dès lors, par la présente, nous vous confirmons que l'Etat de Vaud a besoin de conserver l'ensemble de sa parcelle en zone mixte : clinique et d'utilité publique.



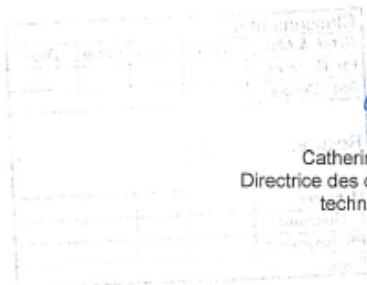
N:\CITY__SECRETARIAT\Correspondance\Borghini Polier\230428_Reymond_municipal_gimel_Parcelle 734.docx



DINF - Direction des constructions,
ingénierie, technique et sécurité

Ce projet a fait l'objet d'une annonce d'intention au DSAS pour le programme PIMEMS 2022-2027. Ainsi, les perspectives de constructions se dessinent dans un horizon de 10 ans.

En restant naturellement à disposition et en espérant avoir répondu à votre requête, je vous prie de croire, Monsieur le Municipal, cher Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.



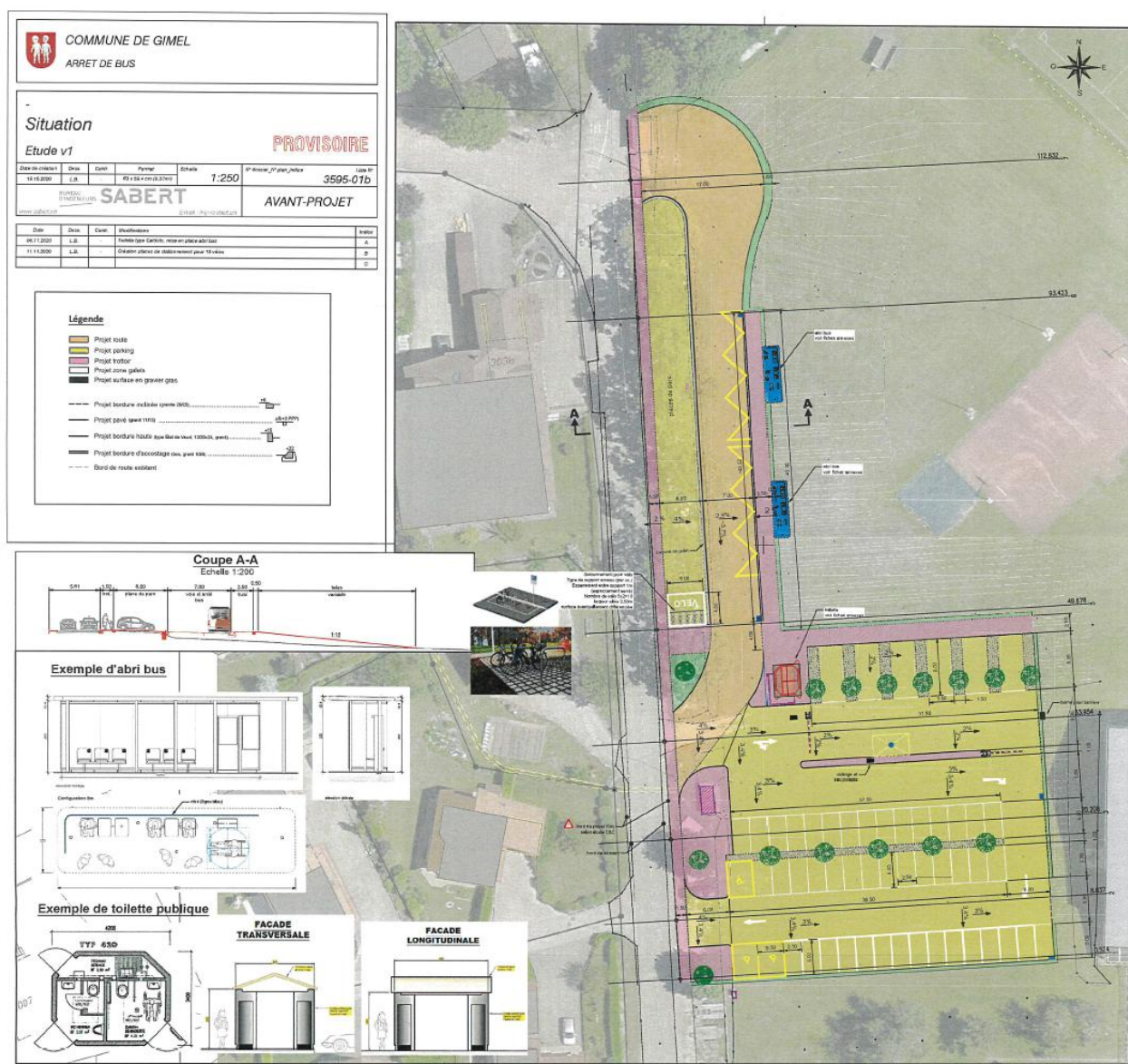
Catherine Borghini Polier
Directrice des constructions, ingénierie,
technique et sécurité

Copies : Prof. Demartines, Directeur général
Mme Lehn, Directrice des soins

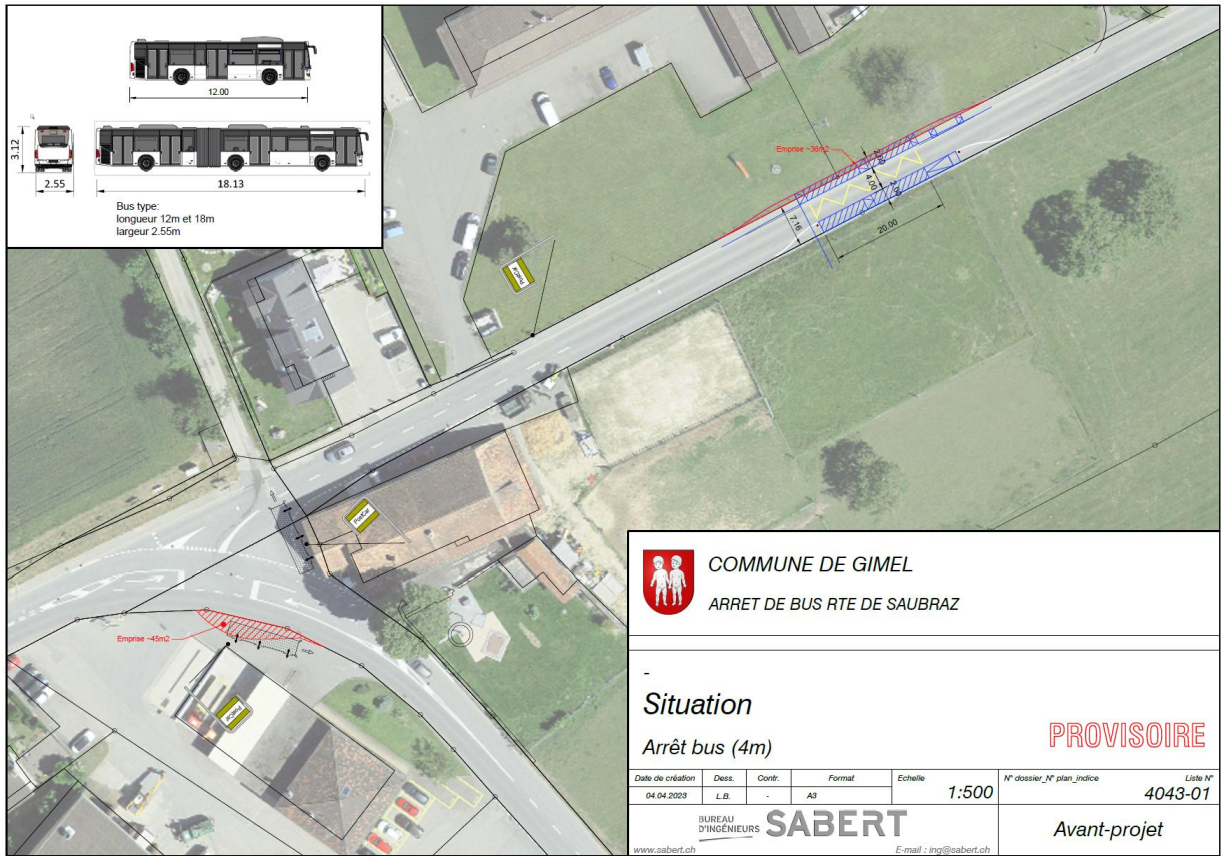
N:\CITI__SECRETARIAT\Correspondance\Borghini Polier\230428_Reymond_municipal gimel_Parcelle 734.docx

Page 2 sur 2

5.6. AVANT PROJET « PARKING LES-SEPT-FONTAINES »



5.7. AVANT PROJET « ARRÊT DE BUS ROUTE DE SAUBRAZ »



5.8. PARCELLE 1117 – CONFIRMATION D'ACCESSIBILITÉ AUX VÉHICULES

Copropriété du Pré-Valier
Chemin du Pré-Valier
1188 GIMEL

le 20 novembre 2018

Monique et Jean-Claude KURZEN
Rue du Martinet 9
1188 GIMEL

Objet : Servitude sur parcelle 1117

Chers Monsieur et Madame Kurzen,

Nous sommes désolés de ne pas avoir donné suite à votre courrier du 20 juillet 2018 qui n'avait pas été porté à la connaissance des copropriétaires.

Nous sommes heureux de pouvoir répondre à votre demande en vous donnant un accord « à l'amiable » qui vous permettra de passer ponctuellement avec un véhicule pour vous faciliter l'accès en cas de nécessité. Cela restera exceptionnel, comme vous venez de nous le faire savoir.

Nous tenons à vous préciser que, lors de notre dernière réunion de copropriété, la grande majorité des personnes présentes s'est opposée à l'idée d'ouvrir le chemin du Pré-Valier à un trafic supplémentaire de façon régulière, le stationnement de plusieurs gros véhicules nous occasionnant parfois beaucoup de gêne.

En conséquence, malgré notre accord verbal, nous ne modifions pas la nature de votre servitude et préférons lui laisser le caractère d'un « passage à pied ».

Avec nos cordiales salutations.

Copropriété du Pré-Valier
(Monique Golaz)

PS – travaux en cours

Suite à nos différents échanges, nous optons pour la réparation des 3 bordures supérieures (travaux à la charge de la copropriété).

Nous allons demander que les 3 autres bordures situées à l'entrée de votre terrain (en face de l'emplacement stabilisé sur gazon) soient retirées (comme convenu, à votre charge).

De plus, l'entreprise Perrin envisage de tailler en biseau les bordures qui encadrent ce passage, afin qu'elles rejoignent le niveau du sol (comme convenu, à votre charge).

6. PIÈCES JOINTES

- 6.1. **PLAN FIXANT LES LIMITES DES CONSTRUCTIONS DES ROUTES (1 :2'000) =
MODIFICATIONS POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE**
- 6.2. **PLAN DE L'ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX**
- 6.3. **PLAN DES MODIFICATIONS DE LA ZONE À BÂTIR - VERSION POUR
L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE**
- 6.4. **PLAN DE CONSTATATION DES LISIÈRES FORESTIÈRES – 1**
- 6.5. **PLAN DE CONSTATATION DES LISIÈRES FORESTIÈRES – 2**
- 6.6. **PLAN DE CONSTATATION DES LISIÈRES FORESTIÈRES - 3**
- 6.7. **PLAN DE CONSTATATION DES LISIÈRES FORESTIÈRES - 4**
- 6.8. **PLAN DE CONSTATATION DES LISIÈRES FORESTIÈRES - 5**
- 6.9. **PLAN DE CONSTATATION DES LISIÈRES FORESTIÈRES – 6**
- 6.10. **RAPPORT D'ÉVALUATION DES RISQUES (ERPP) – CSD INGÉNIEURS**