

Gimel, le 6 mai 2026

**CONSEIL COMMUNAL  
DE GIMEL**

---

## **Rapport de la commission ad'hoc**

### **Sur le préavis municipal 08-2025**

### ***" Révision du Plan d'Affectation Communal (PACom) "***

---

<u>Président :</u>	Robin HOTTELIER
<u>Rapporteur :</u>	Nicolas GOLAY
<u>Commissaires :</u>	Sophie DEBONNEVILLE, Edgar DIEPERINK, Gregory DUBOIS, Elodie JEANNERET et Corentin PASCHE
Séance(s) du :	27 novembre 2025, 8 janvier, 22 janvier, 26 février, 26 mars et 23 avril 2026

### **1. Introduction**

Madame la Présidente du Conseil communal,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission ad hoc s'est réunie pour l'étude du préavis municipal N° 08-2025 portant sur la révision du Plan d'Affectation Communal (PACom) de Gimel et de son règlement. La Commission s'est également penchée sur le traitement des oppositions formulées à l'encontre du PACom.

Le Municipal M. Philippe Reymond, en charge de l'aménagement du territoire, ainsi que M. Léo Vodoz (urbaniste FSU, chef de projet) du bureau ABA Partenaires SA, mandaté par la Municipalité, nous ont présenté et explicité le préavis et les oppositions lors de deux séances de travail (le 27 novembre 2025 et le 8 janvier 2026). La Commission les remercie vivement pour leur disponibilité et leurs explications. Les réponses et clarifications nécessaires au bon travail de la Commission ont été apportées à ces occasions.

En guise de préambule, les commissaires déclarent n'avoir aucun conflit d'intérêts en lien avec l'exercice du mandat qui leur est confié.

Le PACom de la commune de Gimel est un outil de planification et de développement de son territoire en considérant une période d'une quinzaine d'années. Il est nécessaire de noter que cet objet est porté à l'approbation du Conseil communal de la Commune de Gimel, non encore formellement fusionnée. Pour rappel, l'entrée en fonction de la fusion est prévue le 1er janvier 2027. Les PACom(s) de Saubraz et St-Oyens sont également en cours d'approbation et/ou finalisation et resteront en vigueur jusqu'à la prochaine révision formelle de la nouvelle Commune fusionnée.

La Commission a orienté son travail sur une démarche de compréhension visant à répondre aux questions suivantes :

- Quels sont les principaux enjeux du PACom pour la commune de Gimel ?
- Quels sont les principaux changements apportés par le PACom dans la gestion du territoire communal ?
- Sur quelles bases méthodologiques et procédures ont été élaborés le PACom et son règlement ?
- Dans quelle mesure le PACom permet-il de répondre aux enjeux actuels et futurs du développement territorial de Gimel ?

Cette approche de compréhension et d'explicitation constitue le fil rouge du présent rapport, qui vise à compléter et préciser les informations présentées dans le préavis 08-2025.

## 2. Contexte légal

### Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT)

La révision de la LAT, acceptée en votation populaire en 2013 et entrée en vigueur le 1er mai 2014, constitue le socle de la présente démarche. Elle poursuit trois objectifs principaux : réduire les zones à bâtir surdimensionnées, favoriser un développement urbain plus compact par la densification vers l'intérieur, et dimensionner les zones à bâtir pour les besoins prévisibles des 15 prochaines années (art. 15 al. 1 et 2 LAT). La LAT impose par ailleurs aux cantons de veiller à ce que les communes mettent en conformité leurs plans d'affectation dans des délais raisonnables<sup>1</sup>.

### Plan directeur cantonal (PDCn)

La mesure A11 du PDCn « Zones d'habitation et mixtes », approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018, précise l'application de l'article 15 LAT au niveau vaudois. Elle définit la méthode de calcul du dimensionnement de la zone à bâtir ainsi que les principes de redimensionnement que les communes doivent appliquer. Les fiches d'application publiées par la DGTL (Direction générale du territoire et du logement) complètent cette mesure avec des directives opérationnelles.

Selon ces instruments, la zone à bâtir de Gimel est considérée comme surdimensionnée. La nécessité de mettre en œuvre des mesures de redimensionnement est donc avérée et s'appuie sur une base légale fédérale et cantonale. Le PDCn fixait aux communes un délai au 20 juin 2022 pour la mise en conformité de leur plan d'affectation. Ce délai n'ayant pas été tenu par un grand nombre de communes, il a été prolongé<sup>2</sup>.

### Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC)

La LATC révisée au 1er septembre 2018 introduit de nouveaux outils à disposition des communes, notamment la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value. Elle renforce également les exigences en matière de coordination entre planification communale et planification cantonale. Le PACom de Gimel intègre pleinement ces nouvelles exigences.

### Directive cantonale NORMAT 2

La directive cantonale NORMAT 2, entrée en vigueur le 1er juillet 2019, impose l'adaptation des zones d'affectation en accord avec les normes cantonales actualisées. Le PACom tient compte de cette directive dans la définition des zones et de leur règlement.

## 3. Processus et historique

La genèse du PACom de Gimel s'étend sur près d'une décennie. Le tableau ci-dessous retrace les étapes clés de cette procédure<sup>3</sup> :

Période	Étape
Juin 2015	Le Service du développement territorial (SDT) notifie à la Commune la nécessité de réviser son plan d'affectation
Août 2016	Dépôt de la première pré-étude de dimensionnement (bureau GEA Vallotton et Chanard SA, Lausanne)
2017	Engagement de la révision du PACom ; échanges et séances de coordination avec les services cantonaux
Juillet 2019	Transmission du dossier pour examen préliminaire par les Services cantonaux
Mai 2020	Accord préliminaire favorable du Canton
Mars 2021	Mandat au bureau ABA Partenaires SA (Lausanne) pour poursuivre les études
2021 à 2023	Échanges et séances de coordination avec la DGTL (7 juin et 8 novembre 2022 notamment)
Juillet 2023	Soumission du dossier complet pour examen préalable (art. 37 LATC)
Mars 2024	Retour d'examen préalable : stratégie de redimensionnement jugée insuffisante, demande de dézonages supplémentaires
Juin 2024	Première enquête publique (1er au 30 juin, séance publique le 10 juin, avis FAO du 31 mai). 12 oppositions et 3 remarques déposées
15 nov. 2024	Séances de conciliation avec l'ensemble des opposants
21 janv. 2025	Séance avec la DGTL pour clarifier les points sensibles
Mai-juin 2025	Enquête publique complémentaire (21 mai au 19 juin, avis FAO du 20 mai). 4 oppositions déposées dont 1 irrecevable
12 nov. 2025	Présentation au Conseil communal

<sup>1</sup> Préavis municipal N° 08-2025, ch. 1 « Objet du présent préavis », p. 3.

<sup>2</sup> Préavis 08-2025, ch. 1, p. 3 ; mesure A11 du PDCn approuvée le 31 janvier 2018.

<sup>3</sup> Préavis 08-2025, ch. 2 « Historique », p. 4.

Tout au long de la procédure de révision, et ce dès le démarrage des études, la Municipalité a tenté de défendre les intérêts des propriétaires auprès des services cantonaux en minimisant autant que possible les impacts de la mise en œuvre de la LAT.

La Commission relève que ce dossier a mobilisé la Municipalité et ses mandataires pendant près de dix ans, témoignant de la complexité et de l'ampleur de la tâche.

#### **4. Contenu du dossier PACom**

Conformément aux exigences légales et aux recommandations cantonales, le dossier de révision du PACom s'étend sur l'intégralité du territoire communal à l'exception des secteurs colloqués en zone d'activité, lesquels feront l'objet d'une procédure ultérieure une fois la stratégie régionale de gestion des zones d'activité (SRGZA) validée<sup>4</sup>.

##### **Plan d'Affectation Communal**

Le plan d'affectation communal, à l'échelle 1:10'000 avec agrandissement du centre du village à 1:4'000, présente les conditions de constructibilité applicables sur chaque parcelle. Sont notamment reportés : les zones d'affectation (zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger et autres zones), les mesures de protection du patrimoine ou des dangers naturels, ainsi que les différents inventaires (régions archéologiques, espace réservé aux eaux, lisières forestières, etc.). Pour chaque élément représenté sur le PACom, des dispositions réglementaires spécifiques détaillées dans le règlement du plan d'affectation (RPACom) s'appliquent.

La révision a eu pour objectif premier de redimensionner les zones à bâtir à travers la mise en place d'une stratégie cohérente sur l'intégralité du territoire communal. Les mesures de redimensionnement prises pour les zones d'habitation et mixtes sont conformes aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT.

##### **Plans de constatation de la nature forestière**

Les plans de constatation de la nature forestière déterminent précisément la position de la lisière forestière dans les secteurs où la forêt est contiguë à la zone à bâtir. Ce travail de constatation sur le terrain a été réalisé conjointement par le bureau de géomètres Rossier SA et l'inspecteur forestier de la région, sur la base de relevés des 12 août 2020 et 17 mai 2024. Les nouvelles limites sont reportées sur le plan du PACom, incluant la distance de 10 mètres à respecter entre les lisières forestières et les constructions (art. 27 LVLFO). Le règlement précise les conditions de constructibilité applicables à l'intérieur de ces périmètres.

##### **Plan des espaces réservés 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. Sont concernés la rivière de la Saubrette ainsi que les ruisseaux du Martinet et de Prévondavaux. Les données de l'ERE ont été reportées sur le plan du PACom et les dispositions réglementaires y relatives figurent dans le RPACom.

##### **Règlement du plan d'affectation (RPACom)**

Le règlement détaille les dispositions applicables pour tous les éléments figurant sur le plan d'affectation. La révision a eu pour objectifs d'harmoniser les règles applicables pour les zones à bâtir, d'ajouter les dispositions légales exigées par les instruments de droit supérieur (en particulier la LATC) et d'offrir à la Commune un nouvel outil de travail précis et simple d'usage pour traiter les futures demandes d'autorisation de construire. Le nouveau RPACom vise plus particulièrement à adapter le règlement au cadre légal actuel, notamment : mettre à jour et uniformiser l'ensemble des réglementations de la Commune, protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti, permettre un développement rationnel du tissu urbain, assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions, garantir la protection et le renforcement de la biodiversité, et préserver la qualité de vie et le développement de la vie sociale et villageoise, etc..

Parmi les principales modifications apportées, on relèvera à titre d'exemples : l'ajout d'un article visant à assurer la disponibilité et la construction à terme des parcelles à bâtir, l'uniformisation de la méthode de calcul de la capacité constructible pour les zones à bâtir d'habitation et mixtes, la suppression du nombre de niveaux, l'introduction d'un indice de verdure.

##### **Plan fixant les limites des constructions des routes**

La Commune de Gimel a mis à jour ses plans fixant les limites des constructions en abrogeant les anciens documents de 1922 et 1986, afin d'harmoniser et d'actualiser ces limites en fonction des développements urbains et des réglementations cantonales. La majorité des limites du centre du village sont maintenues pour préserver la cohérence architecturale et l'ambiance historique, tandis que certaines limites aujourd'hui obsolètes sont supprimées au profit de l'application des distances préconisées par l'art. 36 de la Loi sur les Routes (LRou).

---

<sup>4</sup> Préavis 08-2025, ch. 3.1 « Plan d'affectation communal (PACom) », p. 5.

## Rapport selon l'article 47 OAT

Le rapport explicatif selon l'article 47 OAT permet d'expliquer et de justifier les mesures de planification retenues dans le PACom. Il présente l'ensemble des modifications entreprises dans le cadre de la révision et démontre leur conformité au droit en vigueur. Plus particulièrement, il explique la stratégie retenue pour entreprendre le redimensionnement de la zone à bâtir et démontre sa cohérence au regard de la LAT, de la LATC, du PDCn et de toutes les directives fédérales et cantonales applicables. Le rapport 47 OAT ne constitue pas un document liant pour les propriétaires.

## 5. Principaux enjeux et changements

### Redimensionnement de la zone à bâtir

**Situation initiale** : selon les estimations générées par le guichet cantonal de dimensionnement, la zone à bâtir de Gimel présente une surcapacité d'accueil globale de 239 habitants en centre et de 175 habitants hors centre<sup>5</sup>.

**Principes de redimensionnement appliqués** : conformément à la fiche d'application cantonale « zones excédant les besoins à 15 ans » et à la mesure A11 du PDCn, la Municipalité a appliqué les principes suivants :

- Dézoning des franges en contact avec les zones agricoles et viticoles
- Traitement des espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti
- Analyse qualitative du tissu bâti pour identifier les secteurs à préserver
- Garantie de disponibilité des terrains à bâtir

Concrètement, une série de déclassements de terrains compris en zone à bâtir a été effectuée, consistant à les affecter en zone agricole ou en zone de verdure non constructible. La stratégie globale repose sur le principe d'équité de traitement entre propriétaires.

Le tableau récapitulatif des dézonages, des changements d'affectation et des mises en zones se trouvent aux chapitres 2.4.6.1-3 de l'annexe 47 OAT.

Résultat : la surcapacité est réduite à 114 habitants en centre et 41 habitants hors centre. Le surdimensionnement résiduel est considéré comme incompressible et compris dans les normes tolérées par les Services cantonaux. La cohérence des affectations proposées est démontrée pour permettre à la commune de se développer dans les seuils autorisés pour un centre local (+1.5% de la population de 2015) dans les 15 années à venir.

À noter que les zones d'activités n'ont pas été traitées dans le cadre de ce PACom et font l'objet d'une stratégie régionale indépendante (SRGZA). Gimel est éligible à de futures zones d'activités.

### Abrogation de plans existants

Les plans suivants sont abrogés dans le cadre de la présente révision :

- Le plan des zones du 16 mai 1986 et sa modification du 28 octobre 1987 ainsi que son règlement
- Le plan d'extension partiel « Le Village » du 16 mai 1986
- Le plan de quartier « La Chomaz, Les Vernettes » du 9 mars 1990 (partiellement abrogé ; le périmètre relevant du plan d'affectation « La Vernette » fera l'objet d'une procédure distincte)
- Le plan de quartier « Closez à l'Orbannaz » du 9 juillet 2014

### Mise en conformité de l'affectation

Outre les préoccupations relatives au dimensionnement, le PACom intègre également plusieurs autres modifications de l'affectation du sol visant à mettre en conformité l'affectation avec l'utilisation réelle du sol, adapter l'affectation en fonction de la nouvelle constatation des lisières forestières réalisée, adapter l'affectation en fonction de la détermination de l'espace réservé aux eaux et des prescriptions en la matière, et adapter les zones d'affectation en accord avec la directive cantonale NORMAT 2.

## 6. PLAN D'AFFECTATION ET SON REGLEMENT

Le règlement du plan d'affectation vise à concrétiser le plan d'affectation communal, à encadrer l'utilisation du sol et garantir un aménagement cohérent et légal du territoire communal.

En cela, le présent règlement traduit concrètement le plan d'affectation sur le terrain. Le plan (annexes 1-a-i, 1-a-ii) indique la répartition des zones du territoire communal et le règlement définit les dispositions applicables de chaque zone. Les règles générales précisent les mesures d'utilisation du sol autorisées, définissent les affectations possibles, les implantations par rapport aux limites parcellaires et caractérisent la densité applicable. Les règles particulières complètent les règles générales en permettant de préciser les prescriptions à respecter pour chaque zone définie dans le cadre du présent règlement.

---

<sup>5</sup> Préavis 08-2025, ch. 3.1, p. 5 : surcapacité réduite de 239 à 114 habitants en centre et de 175 à 41 hors centre.

Le règlement vise également à assurer la protection des intérêts publics et du paysage, à garantir la sécurité juridique et l'égalité de traitement. Il permet la mise en œuvre du droit supérieur.

Le règlement du plan d'affectation est l'outil par lequel la commune adapte ses exigences générales aux réalités locales et les rend opérationnelles au niveau de la parcelle.

Dans le cas présent, le règlement du plan d'affectation communal s'inscrit dans le processus de la révision engagée de manière claire et précise au regard des enjeux urbanistiques, patrimoniaux et paysagers de notre commune.

Le plan d'affectation communal (annexes 1-a-i, 1-a-ii) ; le plan fixant les limites des constructions des routes (annexe 1-b) ; le plan de l'espace réservé aux eaux (annexe 1-c) ; les plans de constatation de la nature forestière (annexe 1-d) n'amènent pas de remarque.<sup>7</sup>

## 7. Analyse du rapport selon l'article 47 OAT

L'étude d'impact comprend l'analyse des différents documents mis à l'enquête publique dans le cadre du nouveau PACom et de son règlement d'application<sup>6</sup>.

Le rapport est clair et complet. Il décrit de manière exhaustive le contenu des documents compris dans le cadre de la révision du PACom, à savoir les différents plans ainsi que son règlement d'application. Il permet d'apporter une analyse des impacts de chaque modification proposée par le nouveau PACom. Il est ainsi possible de disposer d'informations sur un état de l'aménagement du territoire communal présent et d'un état futur après entrée en vigueur du nouveau PACom (état 2025).

En bref, l'étude d'impacts arrive à la conclusion que tous les efforts ont été entrepris pour rendre conforme la situation de la commune en termes de sa capacité de croissance (équivalent en nouveaux habitants) sachant que la zone à bâtir est surdimensionnée. Pour ce faire, une série de déclassements de terrains, essentiellement compris en zone à bâtir, a été effectuée. Le déclassement a consisté à passer les terrains affectés en zone à bâtir à une affectation en zone agricole ou en zone de verdure non constructible.

Un solde incompressible de surdimensionnement est observé mais compris dans les normes tolérées par les Services cantonaux concernés.

La Commission considère que le rapport 47 OAT remplit pleinement son rôle de justification et de démonstration de conformité.

## 8. Traitement des oppositions

Le projet de révision du plan d'affectation communal a fait l'objet de 12 oppositions dont 2 collectives, déposées dans le cadre de la première enquête publique, ainsi que de 3 remarques. Quatre oppositions supplémentaires ont été formées lors de l'enquête complémentaire. Le détail des oppositions, des déterminations des opposants et des propositions de réponse de la Municipalité figure dans les annexes du préavis (annexes 4-a à 4-l et 6-a à 6-d)<sup>7</sup>.

**Rappel du rôle du Conseil communal** : lever les oppositions consultables en annexes du préavis et adopter les propositions de réponse aux oppositions maintenues telles que formulées aux annexes du préavis.

### Oppositions retirées (6 sur 12)

Parmi les 12 oppositions déposées, 6 ont pu être levées après séance de conciliation ou réponse de la Municipalité. La Commission résume ci-après ces oppositions sans les rediscuter, celles-ci ayant été acceptées par les opposants.

**Opposition Reymond** (parcelles RF 153, 772, 833 ; annexes 4-a-i et 4-a-ii) : le PACom prévoit le passage de ces parcelles de zone intermédiaire en zone agricole. La demande des opposants de notifier ces parcelles dans le rapport 47 OAT comme développement futur de la commune a été acceptée. La Commune s'est également engagée à les traiter comme prioritaires lors de la prochaine révision. Les propriétaires ayant financé en 2009 un projet de plan de quartier demandent à connaître les modalités d'indemnisation au vu de leurs avances. Après réception des informations, les opposants ont retiré leur opposition.

**Opposition Bignens** (parcelle RF 1330 ; annexes 4-c-i et 4-c-ii) : passage de zone mixte artisanat et zone PEP « Le Village » en zones diverses. L'opposant invoque une perte significative de valeur liée à la restriction de son droit à bâtir. Suite à la séance de conciliation, l'opposant a retiré son opposition.

**Opposition Fassora et Golay** (parcelle RF 1301 ; annexes 4-g-i et 4-g-ii) : passage de zone de résidence secondaire en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, C. Ce changement induit une réduction du droit à bâtir et une baisse de la valeur de la parcelle. Suite à la séance de conciliation, les opposants ont retiré leur opposition.

<sup>6</sup> Rapport selon l'art. 47 OAT (annexe 3), ch. 3, « Conformité ».

<sup>7</sup> Préavis 08-2025, ch. 4.3 « Enquêtes publiques », p. 8 et suivantes ; annexes 4-a à 4-l et 6-a à 6-d.

**Opposition Kasser Desarzens** (parcelle RF 669 ; annexes 4-i-i et 4-i-ii) : opposition portant sur plusieurs articles du règlement (bonus IUS, toitures plates, bas loyers et protection de l'environnement). Suite à la séance de conciliation, les opposants ont retiré leur opposition.

**Opposition Messieux** (parcelle RF 163 ; annexes 4-j-i et 4-j-ii) : passage de zone pour petites entités urbanisées en zone de desserte inconstructible. La parcelle étant située au milieu du village, les opposants questionnent ce classement. Suite à la séance de conciliation, les opposants ont retiré leur opposition.

**Opposition Augustin** (parcelles RF 639, 640, 868, 869 ; annexes 4-l-i et 4-l-ii) : questions relatives aux droits à bâtir et à l'éligibilité à une indemnité. Suite à la réponse écrite de la Municipalité, l'opposant a retiré son opposition.

### **Oppositions partiellement levées ou maintenues**

Trois oppositions ont été partiellement retirées ou maintenues dans l'attente de la décision du Conseil communal.

**Opposition Durussel** (parcelle RF 551 ; annexes 4-f-i à 4-f-iii) : passage de zone d'activité en zone agricole. L'opposant se sent fortement lésé, invoquant des certifications antérieures des autorités concernant l'exploitation artisanale de ses bâtiments. La Municipalité précise que l'activité artisanale bénéficie d'une situation acquise (art. 24c LAT) et qu'en l'absence de SRGZA approuvée, aucune nouvelle zone d'activité ne peut être planifiée. D'entente avec l'opposant, la parcelle est retirée du périmètre de la révision pour un traitement ultérieur coordonné. L'opposant n'a pas formé opposition à l'enquête complémentaire.

Opposition Humbert (parcelle RF 221 ; annexes 4-h-i à 4-h-iii) : passage de zone artisanale en zone d'habitation de très faible densité et zone de verdure 15 LAT. Les opposants s'inquiètent de ne pouvoir rénover le bâtiment ECA n° 1159 ni y poser des panneaux solaires. La Municipalité clarifie que le cabanon bénéficie d'un droit acquis (art. 80 LATC) et que la pose de panneaux solaires reste autorisée. Les opposants maintiennent partiellement leur opposition jusqu'à la mise à l'enquête du projet de rénovation. Les opposants n'ont pas formé opposition à l'enquête complémentaire.

**Opposition Patrimoine Suisse** (annexes 4-k-i à 4-k-iii) : opposition portant sur l'art. 10.4 du RPACom (recensement architectural), l'interdiction de l'isolation thermique périphérique pour les bâtiments en NRA 1 à 4, et les principes concernant les panneaux solaires en zone centrale 15 LAT. La Municipalité répond que Gimel figure à l'inventaire cantonal des sites construits d'importance régionale mais n'est pas inscrit à l'ISOS, que l'interdiction générale de l'isolation thermique périphérique est excessivement restrictive et qu'elle privilégie une appréciation au cas par cas. Le projet a été examiné par le Canton, y compris la DGIP, sans remarque relative à ces points. L'opposant retire partiellement son opposition et regrette que la question de l'isolation périphérique ne soit pas traitée dans le règlement. L'opposant n'a pas formé opposition à l'enquête complémentaire.

### **Oppositions maintenues aux deux enquêtes**

Trois oppositions sont maintenues et additionnées d'une opposition à l'enquête complémentaire.

**Opposition Manxholli-Delaporte** (parcelle RF 923 ; annexes 4-e-i à 4-e-iii et 6-a-i à 6-a-iv) : le PACom prévoyait initialement le passage de cette parcelle de PEP « Le Village » en zone d'habitation de faible densité 15 LAT-B. L'opposante invoque des engagements pris par la Commune en 2021 et demande la collocation en zone centrale 15 LAT. Après consultation de la DGTL, la Municipalité a obtenu l'accord d'affecter les parcelles n° 97 et 923 en zone centrale 15 LAT, modification soumise à l'enquête complémentaire. La limite de la route a également été modifiée. L'opposante maintient formellement son opposition afin de préserver ses droits en cas de non-validation par le Conseil communal ou l'autorité cantonale.

**Opposition Champion** (parcelles RF 36, 213, 1089 ; annexes 4-d-i à 4-d-iii et 6-b-i à 6-b-ii) : le PACom prévoit le passage de ces parcelles en zone agricole. L'opposant conteste ce dézonage qui entraîne une dévalorisation importante et crée une incohérence urbanistique. La Municipalité a mené de nombreuses négociations mais les services cantonaux ont insisté, arguant que ces parcelles sont en dehors du territoire urbanisé. En l'absence de ce dézonage, le PACom aurait été jugé non conforme. Lors de la conciliation, l'opposant a obtenu que les parcelles n° 934, 39 et 38 soient affectées en zone centrale 15 LAT. L'opposition complémentaire porte sur la parcelle n° 1089, non incluse dans les modifications ; la Municipalité la considère comme irrecevable. L'opposant maintient son opposition.

**Opposition Wiesmann et consorts** (parcelles RF 662, 663 ; annexes 4-b-i à 4-b-iii et 6-d-i à 6-d-iii) : le PACom prévoit le passage de ces parcelles de zone mixte d'habitation et artisanat en zone agricole (première enquête), puis en zone de verdure (enquête complémentaire). Les opposants font valoir que ces parcelles ne présentent aucune caractéristique agricole, sont idéalement situées par rapport aux commodités et sont les seules parcelles non construites du quartier, pourtant incluses dans le périmètre du centre local. Un projet de trois fois deux villas

avait été mis à l'enquête en juillet 2022 et refusé par la Municipalité en avril 2023 dans l'optique de la future révision du PACom.

La mise à l'enquête du projet des opposants a été déposée dans des délais qui permettaient à la Municipalité de refuser le permis de construire dans l'optique de la mise en place du PACom.

La Municipalité répond que les périmètres du centre local et du territoire urbanisé ne sont pas liés et que le dézonage a été explicitement requis par le Canton lors de la séance de coordination du 7 juin 2022. Les parcelles ont finalement été affectées en zone de verdure (art. 15 LAT) pour ménager les intérêts des propriétaires. Les opposants reconnaissent un progrès formel mais relèvent qu'aucune garantie écrite n'a été donnée quant à un futur reclassement. Les opposants maintiennent leur opposition.

### **Opposition irrecevable**

**Opposition Krebs** (parcelles RF 576, 577, 983 ; annexes 6-c-i et 6-c-ii) : opposition formée lors de l'enquête complémentaire concernant des parcelles déjà colloquées en zone agricole lors de la première enquête sans opposition à ce moment-là. L'enquête complémentaire n'apportant aucune modification sur ces parcelles, l'opposition est considérée comme irrecevable et sans objet.

### **Appréciation de la Commission**

La Commission constate que la Municipalité a organisé de nombreuses séances de conciliation, que des modifications ont été apportées pour répondre aux préoccupations légitimes des opposants et que la marge de manœuvre est limitée par les exigences cantonales. Les propositions de réponse aux oppositions maintenues sont justifiées et équilibrées.

S'agissant des oppositions partiellement levées ou maintenues, la Commission est d'avis que les démarches entreprises par la Municipalité, les négociations et les réponses qui en découlent conviennent, sont équitables et permettent aux opposants d'exploiter leurs parcelles avec un potentiel acceptable.

L'opposition Wiesmann et consorts (parcelles 662, 663) a suscité des discussions approfondies au sein de la Commission lors des rencontres avec M. le Municipal Philippe Reymond et M. Léo Vodoz. Les arguments des opposants sont cohérents pour la Commission, tout comme les réponses amenées par la Municipalité. Cette dernière a fait les démarches auprès de la DGTL pour colloquer ces parcelles en zone de verdure plutôt qu'en zone agricole, seule marge de manœuvre possible pour la Municipalité.

Les démarches administratives entre les opposants et la Municipalité sont toujours en cours. Dans le cas où le Conseil communal décide de lever l'opposition, les opposants auront la possibilité de porter leur dossier devant l'instance supérieure.

## **9. Suite de la procédure**

Conformément à l'article 42 al. 2 LATC, il appartient au Conseil communal de statuer sur la proposition de réponse aux oppositions maintenues en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du PACom comprenant toutes les pièces énumérées au chapitre 4 du présent rapport. Les adaptations réalisées lors de l'enquête publique complémentaire sont également soumises à la décision du Conseil<sup>8</sup>.

### **En cas d'adoption du PACom**

Dans le cas où le dossier de PACom est adopté par le Conseil communal et les oppositions levées, le dossier complet sera transmis à la DGTL pour examen final des Services cantonaux. Sur la base des préavis des Services cantonaux, le Département compétent se prononcera sur l'approbation du dossier de PACom. Au moment de sa détermination, il notifiera l'ensemble des décisions à la Commune ainsi qu'aux opposants, ouvrant par la même occasion les éventuels droits de recours à ces derniers.

Autrement dit, l'approbation du PACom par le Département laisse la possibilité aux opposants de former recours au tribunal cantonal.

### **En cas d'amendements du Conseil communal**

Dans le cas où le Conseil communal vote en faveur d'éventuels amendements, une nouvelle procédure devra être engagée, conformément à l'article 42 al. 3 LATC qui précise que « lorsque le conseil apporte au plan des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises au service pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés ». En cas d'entrée en matière des Services cantonaux, le PACom modifié fera l'objet d'une nouvelle enquête publique. À l'issue de cette procédure, sous réserve des préavis des Services consultés et des résultats de cette nouvelle enquête, le dossier sera à nouveau transmis au Conseil communal pour détermination et suite de la procédure<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Art. 42 al. 2 LATC ; Préavis 08-2025, ch. 4.5 « Suite de la procédure », p. 13.

<sup>9</sup> Art. 42 al. 3 LATC ; Préavis 08-2025, ch. 4.5, p. 13.

La Commission attire l'attention du Conseil communal sur le fait qu'un amendement entraînerait un délai supplémentaire conséquent et remettrait en question l'ensemble du travail effectué depuis près de dix ans. La Commission recommande donc au Conseil de prendre sa décision en pleine connaissance de ces conséquences procédurales.

## 10. Impacts financiers

Le présent préavis ne demande pas l'octroi d'un crédit d'investissement au sens de la législation communale. Il convient toutefois de relever les éléments financiers suivants en lien avec la révision du PACom.

### Coût des études

Les études menées depuis 2015 par les bureaux GEA Vallotton et Chanard SA puis ABA Partenaires SA ont été financées au moyen d'une convention de subventionnement entre la Commune de Gimel et le Canton de Vaud. Ce financement a permis de mener l'ensemble des démarches techniques, juridiques et de coordination nécessaire à l'aboutissement du dossier<sup>10</sup>.

### Taxe sur la plus-value

La LATC révisée introduit une taxe sur la plus-value applicable lors de changements d'affectation entraînant un avantage économique pour les propriétaires concernés. L'article 1.6 du RPACom fait référence aux dispositions de la LATC en la matière. Le rapport 47 OAT recense les parcelles susceptibles d'être concernées par cette taxe, dont le montant sera déterminé par la DGTL sur la base d'une expertise externe (art. 64 LATC). L'application de la taxe sur la plus-value induite par le changement d'affectation de la parcelle 93 est traitée dans le cadre de la procédure parallèle d'élaboration du PA La Vernette<sup>11</sup>.

### Bilan financier pour la Commune

Le PACom génère des outils de gestion qui permettront à la Commune de percevoir la taxe sur la plus-value lors de changements d'affectation avantageux, de mobiliser les terrains à bâtir par le biais de mesures fiscales incitatives, et de disposer d'un cadre réglementaire clair pour le traitement des futures demandes de permis de construire.

## 11. Environnement et durabilité

Le PACom intègre de manière transversale les préoccupations environnementales et de durabilité. L'article 1.1 du RPACom fixe comme objectif général le « développement durable et harmonieux du territoire communal ». La Commission relève les éléments suivants<sup>12</sup>.

### Protection des eaux et milieux naturels

L'espace réservé aux eaux (ERE) de la Saubrette, du Martinet et de Prévondavaux est intégralement reporté sur le plan d'affectation et protégé par les articles 9.3 et 9.4 du RPACom<sup>13</sup>. Les zones et secteurs de protection des eaux souterraines sont pris en compte. Le territoire communal recense de nombreux milieux naturels protégés par des inventaires fédéraux et cantonaux, notamment trois prairies et pâturages secs d'importance nationale (« Sous la Roche », « Pierre Sanche » et « Les Vernes »), des sites de reproduction de batraciens et des bas-marais. Ces biotopes sont protégés par le règlement (art. 9.2 RPACom). Aucune mesure de planification ne porte atteinte à ces milieux<sup>14</sup>.

### Patrimoine paysager et naturel

Gimel fait partie intégrante du Parc naturel régional du Jura vaudois. L'extrême nord de la commune est inscrit à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP N° 1022 « Vallée de Joux et Haut-Jura vaudois »), un site unique parmi les quelque 160 paysages les plus riches de Suisse. De multiples liaisons biologiques terrestres et amphibies régionales, à conserver ou à renforcer, traversent le territoire. Le réseau écologique cantonal est préservé, aucune zone à bâtir n'étant directement impliquée. Les dézonages contribuent positivement au bilan des surfaces d'assolement (SDA) avec un solde net de + 24'975 m<sup>2</sup> en faveur des terres agricoles<sup>15</sup>.

### Patrimoine bâti et culturel

Le PACom intègre le recensement architectural cantonal et identifie les bâtiments d'intérêt sur le plan (art. 10.4 RPACom). Gimel compte plusieurs constructions d'intérêt régional (note 2), comme l'Hôtel de l'Union, la Maison

<sup>10</sup> Préavis 08-2025, ch. 2, p. 4 : convention de subventionnement avec le Canton de Vaud.

<sup>11</sup> Art. 1.6 RPACom (annexe 2), p. 4 ; art. 64 LATC ; rapport 47 OAT, ch. 1.5 « Plus-value », p. 21-22.

<sup>12</sup> Art. 1.1 RPACom (annexe 2), p. 3.

<sup>13</sup> Rapport 47 OAT, ch. 3.4.3 « Espace réservé aux eaux (ERE) », p. 81 ; art. 9.3 et 9.4 RPACom, p. 16.

<sup>14</sup> Rapport 47 OAT, ch. 3.3.1 « Milieux naturels », p. 68-69 ; art. 9.2 RPACom, p. 16.

<sup>15</sup> Rapport 47 OAT, ch. 3.3.2 « Parc naturel régional », p. 73 et ch. 3.3.4 « Surfaces d'assolement », p. 74-75 (solde SDA : + 24'975 m<sup>2</sup>).

de Commune ou l'école historique construite en 1842. Les dispositions réglementaires prévoient des interventions architecturales adaptées selon la note de recensement. Trois régions archéologiques se superposent à des zones à bâtir et sont soumises à des autorisations spéciales (art. 10.2 RPACom). Le chemin historique IVS « Contour des Lâpes », d'importance nationale, est reporté sur le plan et protégé (art. 10.6 RPACom)<sup>16</sup>.

### **Gestion des dangers naturels**

L'étude réalisée par le bureau CSD Ingénieurs SA a permis d'identifier les parcelles exposées aux dangers d'inondation liés à la Saubrette et au Martinet, ainsi que les zones de glissements superficiels spontanés. Le RPACom instaure un secteur de restrictions liées aux dangers naturels (art. 9.5 et 9.6) avec des mesures de protection adaptées. Les parcelles les plus exposées font l'objet de dispositions constructives spécifiques<sup>17</sup>.

### **Nouveaux outils en faveur de la durabilité**

Le RPACom introduit plusieurs outils novateurs en matière d'environnement. L'indice de verdure (art. 3.4 RPACom) impose une proportion minimale de surfaces vertes pour chaque parcelle, favorisant la biodiversité en milieu bâti et la gestion des eaux pluviales. L'article 8.7 privilégie les revêtements perméables. L'article 8.13 impose un concept d'éclairage respectueux de la faune (norme SIA 491) et interdit les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel. L'article 6.5 encourage la réalisation de bâtiments économes en énergie. La Commune encourage l'installation de capteurs d'énergie (art. 8.10 RPACom) et prévoit un bonus de 10% de l'indice d'utilisation du sol pour les projets comportant au moins 15% de logements d'utilité publique (art. 3.12 RPACom)<sup>18</sup>.

Le redimensionnement de la zone à bâtir contribue en lui-même à la durabilité du territoire en réduisant les surfaces imperméabilisées, en préservant les terres agricoles et en favorisant une utilisation plus rationnelle du sol.

## **12. Considérants conclusifs**

Au terme de son analyse, la Commission souhaite relever les points suivants.

### **Qualité du travail accompli**

La Commission salue le travail important et minutieux de la Municipalité, l'engagement des mandataires (GEA Vallotton et Chanard SA, puis ABA Partenaires SA), les efforts de coordination avec les services cantonaux ainsi que la défense des intérêts des propriétaires dans le cadre légal imposé. Ce dossier a mobilisé la Commune pendant près de dix ans.

### **Conformité au droit supérieur**

Le PACom et son règlement répondent aux exigences de la LAT et du PDCn (mesure A11), intègrent les dispositions de la LATC révisée, respectent les directives cantonales (NORMAT 2, fiches DGTL) et prennent en compte les inventaires environnementaux.

### **Équilibre des intérêts**

La Municipalité a appliqué rigoureusement les principes de redimensionnement cantonaux, minimisé autant que possible les impacts sur les propriétaires, respecté le droit d'être entendu lors des séances de conciliation et proposé des adaptations lorsque cela était possible dans le cadre légal. La Commission constate que la marge de manœuvre est limitée par les exigences cantonales et que les propositions de réponse aux oppositions maintenues sont justifiées et équilibrées.

### **Perspectives**

Sans minimiser les conséquences pour certains propriétaires, la Commission constate que le surdimensionnement résiduel est considéré comme incompressible et que la stratégie de redimensionnement repose sur un principe d'équité de traitement. Le PACom offre à la Commune des outils de gestion adaptés aux enjeux actuels et les objectifs de protection de l'environnement et du patrimoine sont intégrés.

---

<sup>16</sup> Rapport 47 OAT, ch. 3.2.3 « Recensement architectural cantonal », p. 65 ; art. 10.4 RPACom, p. 18.

<sup>17</sup> Rapport 47 OAT, ch. 3.4.1 « Dangers naturels », p. 76-79 ; pièce jointe 6.10 (rapport CSD Ingénieurs SA).

<sup>18</sup> Art. 3.4 RPACom (indice de verdure), p. 6 ; art. 8.7 (revêtements), art. 8.13 (éclairage), art. 6.5 (économies d'énergie), art. 8.10 (capteurs), art. 3.12 (LUP) RPACom.

### 13. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Commission recommande au Conseil communal d'accepter le préavis municipal N° 08-2025 et de prendre les décisions suivantes :

#### LE CONSEIL COMMUNAL DE GIMEL

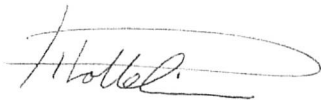
Vu le préavis N° 08-2025 de la Municipalité présenté en sa séance du 12 novembre 2025 ;  
Oùï le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude ;  
Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### D É C I D E

1. D'adopter le Plan d'Affectation Communal (annexes 1-a-i, 1-a-ii) et son règlement (annexe 2), le plan fixant les limites des constructions des routes (annexe 1-b), le plan de l'espace réservé aux eaux (annexe 1-c), les plans de constatation de la nature forestière (annexe 1-d), incluant les modifications proposées dans le préavis ;
2. D'accepter les réponses aux oppositions proposées par la Municipalité et de lever les oppositions maintenues conformément aux propositions formulées dans les annexes du préavis ;
3. D'abroger le plan des zones du 16 mai 1986 et sa modification du 28 octobre 1987 ainsi que son règlement ;
4. D'abroger les planifications spéciales suivantes : le plan d'extension partiel « Le Village » du 16 mai 1986, le plan de quartier « La Chomaz, Les Vernettes » du 9 mars 1990, le plan de quartier « Closez à l'Orbannaz » du 9 juillet 2014 ;
5. De donner tout pouvoir à la Municipalité pour plaider, signer, transiger, compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan d'affectation communal et du règlement y relatif.

Gimel, le 06 mai 2026

La Commission ad hoc :



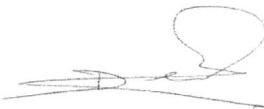
Robin Hottelier, Président



Nicolas Golay, Rapporteur



Sophie Debonneville



Edgar Dieperink



Gregory Dubois



Elodie Jeanneret



Corentin Pasche