



Municipalité de Gryon

Gryon, le 14 septembre 2026

AU CONSEIL COMMUNAL

De et à

1882 GRYON

Préavis no 11/2026

***Crédit d'étude complémentaire pour la révision
du plan d'affectation communal PACom et de
son règlement RPACom, ainsi que d'autres
mesures de planification connexes.***

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

OBJET DU PRÉAVIS

Ce préavis sollicite un crédit d'étude complémentaire pour la révision du Plan général d'affectation (PGA) sous la forme d'un Plan d'affectation communal (PACom) ainsi que diverses autres mesures de planification connexes. Cette révision permettra une mise en adéquation des outils communaux de planification territoriale avec les réglementations supérieures en vigueur et le contexte territorial, de façon à permettre un accompagnement cohérent du développement de la commune.

1 – PRÉAMBULE

Pour rappel, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, et son pendant cantonal (LATC) imposent aux communes de revoir leurs plans d'affectation communaux (PACom) et leurs règlements (RPACom) afin de les mettre en conformité avec les nouvelles bases légales.

Parmi les nombreux aspects du projet, la révision vise en particulier à se conformer à l'article 15 al. 1 et 2 LAT, qui requiert 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 en conséquence. Il est également question de réviser le règlement sur la police des constructions et de tenir compte des divers inventaires du patrimoine naturel et culturel.

Selon ces instruments d'aménagement du territoire, la zone à bâtir de Gryon est considérée comme surdimensionnée. La nécessité de mettre en œuvre des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir communale est donc avérée et s'appuie sur une base légale fédérale et cantonale.

À l'issue de la révision, la zone à bâtir de la commune demeurera malgré tout surdimensionnée selon les principes fixés par le PDCn. Toutefois, ce surdimensionnement résiduel est à considérer comme incompressible, partant du principe que l'effort de la commune pour mener à bien sa stratégie de redimensionnement repose sur le principe d'équité de traitement.

Elle répond ainsi aux exigences de la mesure A11 du PDCn et reste cohérente avec les principes généraux d'organisation spatiale.

Outre les préoccupations relatives au dimensionnement de la zone à bâtir, cette révision vise également à adapter les instruments d'aménagement du territoire communal à l'évolution du cadre légal en la matière et d'offrir à la commune des outils de gestion répondant aux enjeux actuels de l'aménagement du territoire et de la construction. La révision a notamment permis de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Adapter le dimensionnement des zones à bâtir conformément aux exigences de la LAT (art. 15), du PDCn (mesure A 11) et des fiches d'application publiées par la DGTL ;
- Intégrer les exigences de la LATC révisée au 1er 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 1er juillet 2019 ;
- Analyser les plans spéciaux pour évaluer la pertinence de les maintenir ou de les abroger ;
- Faire correspondre au mieux l'affectation à l'utilisation réelle du sol ;
- Favoriser la préservation des qualités patrimoniales et de 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.

Le plan d'affectation communal (PACom) représente les conditions de constructibilité applicables sur chaque parcelle. Sont notamment reportés sur le plan : 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 communal (RPACom) s'appliquent.

Un rapport selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (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, le rapport selon l'art. 47 OAT permet d'expliquer la stratégie retenue pour entreprendre le redimensionnement de la zone à bâtir et d'en démontrer la cohérence en fonction des bases légales applicables, soit la LAT, la LATC, le PDCn et toutes les directives fédérales et cantonales applicables en la matière.

Enfin, le règlement sur le plan d'affectation communal (RPACom) détaille les dispositions applicables pour tous les éléments figurant sur le plan d'affectation (PACom). La révision a 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 plus sereinement. Dans le détail, le nouveau RPACom vise les objectifs suivants :

- 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 construction actuels ;
- assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions ;
- favoriser la protection de l'environnement, des sites et du 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 – TRAVAUX EFFECTUÉS ET À VENIR

Trois étapes de redimensionnement étaient prévues, une première déjà réalisée étant entrée en force à fin 2019. Cependant, à la suite de diverses jurisprudences, et notamment une concernant la commune de Montreux, le Canton nous a imposé de traiter l'ensemble du territoire en un seul et dernier volet. Cela nous a amenés à revoir complètement notre stratégie et à réorganiser la planification de l'aménagement de notre territoire, engendrant des retards et des coûts supplémentaires.

Quelques révisions partielles ou nouveaux plans spécifiques ont été maintenus, car ils ne portent pas directement sur le dimensionnement de la zone à bâtir, et sont en cours d'élaboration, afin de respecter le délai de leur mise en œuvre.

Il s'agit notamment :

- du PA Tourisme et du MPPA des Hauts de Gryon, visant essentiellement à réduire le potentiel d'hébergement touristique sur les terrains communaux de l'Alpe des Chaux, et permettre le renouvellement des installations de remontées mécaniques;
- du PA Lécherette, Frasses, Barboleuse et Sous-Gare, traitant de zones d'utilité publique;
- du PA des remontées à câble, destiné à permettre le renouvellement de la télécabine Barboleuse – Les Chaux.

Concernant le PACom, il était initialement prévu que les travaux se terminent à l'été 2022, comme le veut la LATC, qui fixait le 1er juillet de cette année comme date butoir - certes très théorique - pour l'entrée en vigueur des nouveaux plans d'affectation communaux.

Les travaux ont pris beaucoup plus de temps que prévu, cela en très grande partie en raison du surcroît de travail que subissent les services de l'État pour le contrôle de ces révisions.

Le délai n'ayant pas été tenu par un grand nombre de communes, celui-ci a été prolongé, sans qu'une date limite ne nous soit formellement imposée. Toutefois, un contrôle régulier de l'avancement du dossier est effectué par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

Ces délais, tout comme les nombreuses demandes complémentaires faites par les services de l'État, ont un coût, et il s'avère que le budget courant pour les frais d'études n'est plus suffisant pour couvrir les dernières démarches qui devraient nous permettre de voir notre nouveau PACom soumis à l'enquête publique dans le courant de 2027.

L'objectif de ce préavis est donc de demander un crédit complémentaire au Conseil communal. Ce montant permettra de mener à bien les dernières phases de la réalisation et de l'approbation du PACom, de son règlement ainsi que des autres procédures coordonnées. Il servira également à anticiper le coût du traitement des éventuelles oppositions jusqu'à l'adoption finale.

Ce préavis offre également l'opportunité de faire le point sur cet important processus en cours et d'informer le Conseil communal quant à son état actuel.

Depuis le début de cette révision, la Municipalité a confié le mandat à Madame Sandra Robyr, urbaniste du bureau Transalpin aménagements. Il s'est agi dans un premier temps d'étudier le territoire de notre commune, ses spécificités et son aménagement actuel, avec les parcelles déjà bâties, celles vierges de constructions mais situées en zone à bâtir, la zone agricole, etc. et de définir les options d'aménagement à venir. Les ambitions pour notre territoire, et en particulier les projets, besoins ou intentions communaux pour les 15 prochaines années, ont été définis et listés, et une stratégie de réorganisation et de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte ébauchée.

Une synthèse de l'ensemble des éléments produits a été mise en forme dans un dossier d'accord préliminaire, qui a été transmis aux autorités cantonales pour consultation. Après de longs mois, un retour nous a été fait, et a permis d'affiner le projet en répondant aux remarques formulées.

Un avant-projet de PACom et de règlement a ainsi été établi constituant la « pièce maîtresse » de cette révision, objet concret de toutes les démarches entreprises selon les obligations légales.

Envoyé en avril 2025 pour examen préalable, ce dossier nous a été retourné le 19 décembre 2025, accompagné d'une synthèse d'analyse de 58 pages, réalisée par les divers services cantonaux.

Les services cantonaux ont formulé un nombre important de remarques, tant sur le plan que sur son règlement. La plupart sont mineures, ou peuvent être intégrées facilement. Certaines sont plus problématiques et nécessitent des mandats complémentaires auprès de bureaux spécialisés comme pour la définition des limites des constructions le long des routes, ou une planification énergétique désormais également requise. Ce sont notamment de ces exigences et de la volonté de la Municipalité de défendre au mieux les intérêts de notre commune et de ses propriétaires fonciers, que naît le surcoût important concernant la révision.

Ces compléments nécessiteront divers échanges avec les services cantonaux pour approbation et modification du rapport de synthèse de l'examen préalable.

Ce n'est qu'après retour de ces ultimes consultations, et intégration ou pas des remarques émises par les divers départements, que le dossier sera mis à l'enquête publique, et une séance d'information pour la population sera organisée, conformément à l'article 2 de la LATC.

Une fois les éventuelles oppositions levées et les divers délais de recours échus, ces documents seront présentés pour approbation au Conseil communal.

Pour les autres procédures, il est extrêmement difficile de les planifier tant en termes de temporalité que de coûts, puisqu'elles sont toutes étroitement imbriquées, l'avancement de l'une dépendant fortement de celui des autres.

3 – SÉQUENÇAGE

Concernant le PACom, la mise à l'enquête devrait pouvoir intervenir dans le courant de 2027. Il est difficile de prévoir précisément la suite, celle-ci dépendant du nombre d'oppositions et de leur complexité. Si tout se passe conformément à nos espérances, le Conseil communal devrait pouvoir se prononcer sur les nouveaux PACom et RPACom courant 2028. Pour les autres plans, il s'agira de se coordonner avec le PACom, mais également de tenir compte des opportunités et des choix stratégiques de la Municipalité en fonction du contexte et des besoins.

PA Tourisme & MPPA des Hauts de Gryon :

- Mise à jour des documents à la suite de l'adoption du préavis par le Conseil communal
- Validation des plans selon la directive NORMAT
- Votation populaire au sujet de l'initiative
- Envoi des plans au Canton pour approbation finale en fonction du résultat des votations
- Mise en ligne des plans et règlements sur les diverses plateformes numériques

PA Lécherette, Frasses, Barboleuse et Sous-Gare :

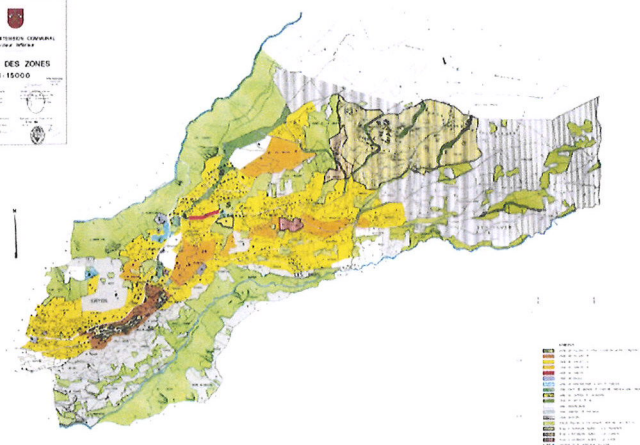
- Mise à jour des documents en vue de l'enquête publique
- Information avant consultation publique
- Éventuelles modifications à la suite des résultats de l'enquête publique
- Séance de conciliation avec les opposants
- Préavis municipal
- Adoption du préavis par le Conseil communal
- Validation des plans selon la directive NORMAT
- Envoi des plans au Canton pour approbation finale
- Mise en ligne des plans et règlements sur les diverses plateformes numériques

PACom :

- Intégration de la planification énergétique
- Intégration des limites de constructions le long des routes
- Démarches participatives pour affiner les modalités relatives à l'hébergement et aux logements pour les travailleurs saisonniers
- Mise à jour de la simulation des réserves de terrains à bâtir
- Mise à jour des documents en vue de l'enquête publique
- Information et séance publique avant consultation publique
- Éventuelles modifications à la suite des résultats de l'enquête publique
- Séance de conciliation avec les opposants
- Préavis municipal
- Adoption du préavis par le Conseil communal
- Validation des plans selon la directive NORMAT
- Envoi des plans au Canton pour approbation finale
- Mise en ligne des plans et règlements sur les diverses plateformes numériques

PA des remontées à câble :

- Mise à jour des documents en vue de l'enquête publique selon la variante retenue par TVGD
- Examen préalable
- Finalisation du dossier pour l'enquête publique
- Séance de conciliation avec les opposants
- Préavis municipal
- Adoption du préavis par le Conseil communal
- Validation des plans selon la directive NORMAT
- Envoi des plans au Canton pour approbation finale
- Mise en ligne des plans et règlements sur les diverses plateformes numériques



4 – COÛTS ET DESCRIPTIFS

Comme indiqué dans le préambule, le présent préavis vise à demander un crédit, afin de mener à bien les dernières démarches relatives à la révision du PACom et de son règlement et diverses autres mesures de planification. Les coûts estimatifs peuvent se ventiler comme suit:

	PA Tourisme & MPPA des Hauts de Gryon	PA Lécherette, Frasses, Barboleuse et Sous-Gare	PACom	PA des remontées à câble
Bureau d'urbanisme	3'344.60 CHF	9'798.20 CHF	41'471.50 CHF	16'375.00 CHF
Ateliers participatifs & communication	0.00 CHF	2'000.00 CHF	20'849.03 CHF	5'000.00 CHF
Bureau de géomètres	5'000.00 CHF	5'000.00 CHF	35'000.00 CHF	10'000.00 CHF
Autre mandataires	0.00 CHF	3'000.00 CHF	15'000.00 CHF	5'000.00 CHF
Conseils juridiques	5'000.00 CHF	5'000.00 CHF	35'000.00 CHF	5'000.00 CHF
Divers & imprévus	1'334.46 CHF	2'479.82 CHF	14'732.05 CHF	4'137.50 CHF
Sous-total	14'679.05 CHF	27'278.00 CHF	162'052.60 CHF	45'512.50 CHF
			Total	249'522.15 CHF

En raison des nombreux aléas liés à ce type d'études et de dossiers, les montants ont été évalués au plus juste, étant bien évidemment entendu qu'un strict suivi des dépenses engagées sera réalisé.

Cette dépense sera amortie en 10 ans avec le montant du préavis initial n°04/2023 par le compte 7901.3300.096.

5 – CONCLUSIONS

La révision du PACom et de son règlement est une obligation légale, mais aussi une opportunité pour réfléchir à l'avenir de notre commune et de ses infrastructures. Comme pour la plupart des communes vaudoises, le processus initialement imaginé s'est révélé être un peu plus long et complexe que prévu, engendrant un investissement conséquent. Avec ce crédit, nous espérons néanmoins envisager sereinement la fin de ces démarches.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal,

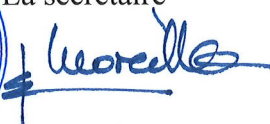
- vu le préavis n° 11/2026,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier ce projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. *d'autoriser la Municipalité à mandater plusieurs bureaux d'ingénieurs afin de finaliser le Plan d'affectation communal PACom et son règlement RPACom, ainsi que les plans connexes évoqués ;*
2. *d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 250'000.- pour cette étude ;*
3. *de financer cette dépense par la trésorerie courante ou un emprunt dans les limites autorisées par le plafond d'endettement ;*
4. *de porter cette dépense au compte d'investissement 7901.5890.096 et de bilan 1427.096 « Révision du plan d'affectation communal PACom » ;*

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de nos sentiments distingués.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ :

Le Syndic		La secrétaire
		
P.-A. Burnier		E. Moreillon

Délégué municipal : M. Yann Schwenter