

**Commission ad hoc PACom**

**Conseil Général d'Orges**

Orges, le 28.09.2023

Au Conseil Général de la Commune d'Orges,

## **Rapport de la commission ad hoc PACom sur le préavis municipal N°5/2023**

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission ad hoc PACom constituée de Madame et Messieurs :

Mia Zollinger, Patrick Aerny, Damien Gfeller, Charly Haueter, Jean-Jacques Kaech, Jean-Philippe Petitpierre et Nicolas Pavillard

s'est réunie par deux fois pour discuter le sujet cité en titre.

La première séance a eu lieu le 6 septembre 2023 en présence d'une délégation de la Municipalité, composée de Messieurs André Cachin « Syndic », Nicolas Piaget et Olivier Schülé, ainsi que deux représentants du bureau Dolci en charge du dossier.

La commission remercie toutes ces personnes pour leur disponibilité, les explications et les précieux éclaircissements apportés ainsi que les réponses données à toutes les questions posées.

Durant cette première réunion, les membres de la commission ont pu reprendre connaissance du contenu du plan d'affectation communal dans son ensemble, ainsi que de son règlement. Nos interlocuteurs nous ont rappelé les dix années de planification et les différentes étapes qui ont été nécessaires pour la mise au point de ce projet. Il nous a également été rappelé l'étroitesse de la marge de manœuvre communale dans l'élaboration d'un tel plan d'affectation. Les représentants du bureau Dolci nous ont également présenté un résumé de toutes les oppositions encore pendantes après séance de conciliation. Les différentes oppositions étaient regroupées par thème. Les membres de la commission ont pu prendre connaissance de la problématique et des enjeux de chacune d'entre elles.

La commission s'est ensuite donné deux semaines de réflexion afin que chacun puisse approfondir sa connaissance des sujets abordés. A ce propos, nous remercions la Municipalité pour les documents complémentaires ainsi que les réponses fournis dans cet intervalle.

La commission s'est ensuite réunie en date du 25 septembre 2023 pour débattre, cette fois à huis clos, du contenu des oppositions ainsi que des réponses que la Municipalité leur a apportées. Cette deuxième séance a débuté par quelques visites locales pour que les membres de la commission puissent se rendre compte sur le terrain des situations concernant certaines oppositions.

Durant cette séance, la commission a discuté des différentes oppositions en les regroupant par thème, de la même manière que le bureau Dolci l'avait fait lors de la présentation initiale. La commission a largement discuté des enjeux de chaque thème en confrontant les arguments des uns et des autres, avant de se prononcer par vote sur chacun d'entre eux :

### **Thème n° 1/ Parcelle n°605 – Zone verdure 15 LAT – B - possibilité de faire des places de stationnement**

#### **Résultat du vote : 6 voix pour le préavis municipal / 1 voix contre**

L'ensemble de la commission salue l'intérêt de vouloir conserver le « poumon vert » du Giron intact à long terme, lieu particulièrement apprécié de toute la population. La majorité de la commission pense cependant que l'interdiction stricte et totale de réaliser des places de stationnement en surface voulue par les opposants serait disproportionnée.

En effet, le règlement de la zone verdure 15 LAT – B stipule bien que le but de cette zone est de sauvegarder les espaces non-bâti. Elle est inconstructible à l'exception d'aménagements paysagers, terrain de sport, place de jeux, arrêt de bus ou encore des places de stationnement en surface.

La zone de verdure LAT – B permet donc de conserver une certaine flexibilité dans son aménagement en comparaison de la zone de verdure LAT – A. La majorité de la commission pense qu'il est essentiel de conserver cette flexibilité si les habitants d'Orges souhaitent à l'avenir faire évoluer l'aménagement de cet espace vert central pour notre vie villageoise.

Concernant les places de stationnement en surface, la majorité de la commission tient à rappeler que le PACom laisse uniquement la possibilité d'en aménager. Ce n'est pas parce qu'on peut, qu'on doit ou qu'on va le faire.

Bien que la Municipalité nous a une nouvelle fois confirmé que plus aucun projet de stationnement n'était actuellement à l'ordre du jour, la majorité de la commission rappelle que tout projet éventuel futur serait de toute façon soumis à enquête publique. En outre, cette parcelle étant propriété de la Commune, le Conseil Général est maître de toute réalisation effectuée sur cette surface, ce qui garantit de facto la préservation de cet espace vert en adéquation avec les attentes de la population.

Comme la problématique des places de stationnement est un thème récurrent et sensible et que ce n'est pas le rôle du PACom de régler les problèmes de parking sauvage et autres incivilités, la majorité de la commission suggère à la Municipalité d'envisager à l'avenir la mise en place d'un règlement de parking pour l'ensemble du village.

## **Thème n°2/ Parcelle n°659 – hangar agricole mis en zone centrale LAT - A**

### **Résultat du vote : 5 voix pour le préavis municipal / 2 voix contre**

Actuellement, le bâtiment concerné étant situé à cheval sur la zone agricole et la zone village, la majorité de la commission estime qu'un choix doit être opéré car conserver le statut « hybride » de ce bâtiment serait une option inadéquate dans le cadre d'une telle révision du PACom.

Bien que le bâtiment soit majoritairement en zone agricole, la majorité de la commission estime plus judicieux de l'intégrer à la zone centrale LAT - A pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment a perdu son utilité agricole depuis une dizaine d'année.
- L'éventuelle reprise d'activités agricoles dans un bâtiment situé aussi proche d'habitations de la zone centrale n'est pas souhaitable suivant les nuisances qu'elles pourraient occasionner.
- Le Pacom prévoit que la parcelle agricole où se situe la plus grande partie du bâtiment devienne une zone agricole protégée inconstructible. Dès lors, la majorité de la commission trouve incohérent d'y maintenir un bâtiment.
- Le rattachement de ce bâtiment à la zone centrale est cohérent d'un point de vue urbanistique, n'augmente que de manière très marginale la surface constructible du village et a l'avantage de le soumettre aux mêmes règlements que les constructions avoisinantes.
- Le bâtiment serait nouvellement soumis au droit de décision communal et non uniquement cantonal, comme c'est le cas en zones agricoles.
- Toute transformation d'importance entraînerait de facto une mise à l'enquête préservant ainsi le droit des tiers.

Au vu des arguments qui précèdent, la majorité de la commission salue le fait que la municipalité ait maintenu ce changement malgré un préavis négatif de la DGTL.

## **Thème n° 3/ Parcelle n°78 – Mise en zone de verdure LAT - A**

### **Résultat du vote : 5 voix pour le préavis municipal / 2 voix contre**

Le maintien de cette parcelle en zone centrale LAT – A obligerait son propriétaire d'y construire un bâtiment à brève échéance. Le propriétaire ayant déclaré ne pas avoir cette intention, la majorité de la commission pense que non seulement cette mise en zone de verdure est justifiée, mais qu'elle lui permettra de conserver sa parcelle en l'état, ce qui pourrait constituer une plus-value à son habitation située sur la parcelle voisine.

## **Thème n°4/ Parcelle n°180 - Mise en zone besoins publics – LAT A (parcelle parking battoir)**

### **Résultat du vote : 6 voix pour le préavis municipal / 1 voix contre**

Aujourd'hui cette parcelle est en zone village, la maintenir dans la future zone centrale obligerait la commune à y construire un bâtiment à brève échéance. La mise en zone affectée à des besoins public 15 LAT – A , comme le prévoit le PACom, offre plus de souplesse.

La majorité de la commission est d'avis que cette souplesse supplémentaire est nécessaire pour préserver la marge de manœuvre communale à l'avenir et présente de nombreux avantages dont la possibilité de maintenir le parking sous sa forme actuelle.

Le risque soulevé par les opposants de voir subitement disparaître le parking actuel au profit d'une construction n'est pas avéré. En effet la majorité de la commission rappelle que tout projet éventuel sur cette parcelle communale, serait soumis à enquête publique, avant l'approbation finale du conseil général.

#### **Thème n° 5/ Zone centrale LAT A et LAT B – Hauteur de la corniche de resp. 7m et 6.5m**

**Résultat du vote : 5 voix pour le préavis municipal / 2 voix contre**

Bien que le préavis de la DGTL soit négatif sur ce point, la majorité de la commission soutient la municipalité dans le choix de ces valeurs aux motifs suivants :

- Le relèvement de cette hauteur maximale permet de mieux mettre en valeur les volumes existants ce qui va clairement dans le sens de réduire le mitage du territoire et de protéger les terrains non bâtis.
- Cette flexibilité peut être bienvenue lors de rénovation des toitures de certaines vieilles bâtisses du village
- Ce changement est cohérent avec l'évolution plus stricte des normes architecturales (hauteur minimale des plafonds)
- Le risque d'augmentation rapide de la population, relevé par les opposants, est faible, compte tenu de la lourdeur et des coûts importants que généreraient de tels travaux.

#### **Thème n°6/ Parcelle n°25 – Mise en zone de verdure 15 LAT - A partielle**

**Résultat du vote : 5 voix pour le préavis municipal / 2 voix contre**

Comme décrit dans le préavis municipal, la majorité de la commission estime appropriée et raisonnable la mise en zone de verdure de cette petite portion de la parcelle n°25, étroite et située entre bâtiments.

Les arguments évoqués par les opposants n'ont pas convaincu la majorité de la commission, car la construction d'éventuelles dépendances peut tout à fait être réalisée ailleurs sur la parcelle n°25, du fait que celle-ci reste dans sa grande majorité constructible.

Pour les quelques autres thèmes supplémentaires, la majorité de la commission se rallie au préavis municipal.

A ce stade, le rapporteur tient à remercier tous les membres de la commission ad hoc PACom pour les débats nourris, mais toujours constructifs et courtois qui ont régné durant ces deux séances.

La majorité de la commission a écouté avec intérêt les arguments des opposants et est consciente qu'un projet tel que le PACom peut contenir des décisions qui peuvent être ressenties par certains comme

injustes. Une commission comme la nôtre se doit cependant d'avoir toujours suffisamment de recul pour défendre l'intérêt général de la commune.

La majorité de la commission tient à rappeler qu'en cas d'acceptation du PACom par le Conseil Général, les opposants auraient encore la possibilité de recourir sur certains points directement au niveau cantonal. De tels recours ponctuels ne remettraient cependant pas en cause l'ensemble de ce projet complexe.

Sous cet angle, la majorité de la commission est d'avis que le PACom et son règlement sont dans leur globalité équilibrés et cohérents. Il paraît difficile à la majorité de la commission d'obtenir un projet nettement meilleur que celui qui nous a été soumis. A notre avis, le refus du PACom actuel par le Conseil Général ne permettrait pas d'amélioration notable dans une nouvelle mouture, mais entraînerait vraisemblablement des restrictions supplémentaires nuisibles au développement harmonieux de notre village, et à coup sûr, d'importantes dépenses complémentaires à charge de la commune.

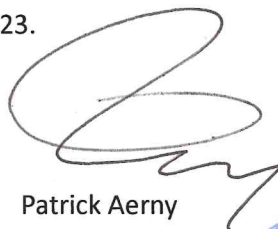
Au vu de ce qui précède et en conclusion, la majorité de la commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers :

1. D'adopter le Plan d'affectation communal ;
2. D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions ;
3. D'adopter le Plan fixant la limite des constructions ;
4. D'adopter les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de lever les oppositions maintenues ;
5. De réserver l'approbation du Département des institutions et du territoire.

Pour la commission ad hoc PACom, le 28.09.2023.



Mia Zollinger



Patrick Aerny



Damien Gfeller



Jean-Philippe Petitpierre



Nicolas Pavillard