



PREAVIS MUNICIPAL N°5 / 2023

Au Conseil Général de la Commune d'Orges

Concernant l'adoption du Plan d'affectation communal et de son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Le PACom fixe la manière dont le sol peut être utilisé au sein de la commune. Pour chaque portion du territoire communal, il détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices d'occupation du sol et d'utilisation du sol, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tout le monde. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif.

Le présent préavis traite ainsi de l'adoption du nouveau PACom mais également du traitement des oppositions récoltées pendant l'enquête publique.

En raison des changements intervenus en matière d'aménagement du territoire ces quinze dernières années et de la volonté de n'avoir qu'un seul document de planification sur le territoire communal, la révision des plans d'affectation s'est avérée nécessaire. En effet, le dossier a dû tenir compte des nouvelles contraintes légales ayant trait à l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que fédéral. Il s'agit en particulier de la Loi révision sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT) entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014 et de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. En effet, les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et doit être réduite lorsque cette dernière s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire.

Des dispositions réglementaires obsolètes ont été supprimées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a été nécessaire de prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1^{er} juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter l'échange. Ainsi, les zones du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité a pris la décision d'entreprendre la révision de son plan d'affectation dès 2012.

2. Historique

La révision a ainsi débuté par l'élaboration d'une stratégie d'aménagement qui a été soumise à la DGTL pour accord préliminaire qui a été soumise à la DGTL au printemps 2013. Au vu de l'absence de prise de position du Canton sur certains points stratégiques et du cadre légal en pleine évolution, la municipalité a alors décidé de suspendre la révision du PGA. Après cette période d'incertitude, le dossier a été repris par la municipalité en 2019 avec la réalisation d'un dossier de pré-étude. Celui-ci avait pour objectif d'esquisser la stratégie communale pour la révision du PACom, en particulier, sur la thématique du redimensionnement de la zone à bâtir et la mise en conformité avec la mesure A11 du PDCn. Le dossier a été soumis à l'accord préliminaire à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le 18 juillet 2019.

Cette dernière a rendu son préavis dans le courrier du 23 août 2019 dans lequel elle demande que le bilan des réserves en zone à bâtir soit mis à jour en fonction de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) tout en tenant compte de l'évolution démographique.

Accompagnée de son mandataire, la municipalité a élaboré un dossier en vue de l'examen préalable. Dans ce cadre, une séance de coordination a été organisée le 9 juin 2020 en présence de la DGTL, de la Municipalité et de son mandataire. Cette séance fut l'occasion de discuter et de préavisier les choix opérés en matière d'affectation. Suite à cette séance, le dossier a été finalisé et il a été soumis pour examen préalable auprès des services de l'État le 18 décembre 2020. Le Canton a fait part de son préavis d'examen préalable le 14 juin 2021 dans lequel celui-ci donne le feu vert pour la mise à l'enquête publique du dossier sous réserve de certaines adaptations. **Le préavis des services est à disposition des conseillers sur demande à la l'administration communale.**

3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Comme expliqué précédemment, le dimensionnement de la zone à bâtir et plus particulièrement la réduction de son surdimensionnement est le thème principal de la révision du PACom. Celui-ci est basé sur l'article 15 de la LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) qui fixe que les zones à bâtir sont dimensionnées pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et que, si elles excèdent ce besoin, elles doivent être réduites. Ces notions et en particulier le besoin prévisible pour les 15 prochaines années sont précisées à l'échelle cantonale par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Cette mesure définit qu'en fonction de leur rôle, les communes ou localités ont droit à une croissance annuelle donnée pour la période allant de 2015 à 2036. On distingue notamment les centres cantonaux, régionaux et locaux ainsi que les localités hors centre. En l'occurrence, le PDCn reconnaît Orges comme une localité hors centre avec une croissance annuelle de 0.75%.

Le Canton a mis en à disposition des communes une plateforme qui permet de calculer les réserves dans les zones à bâtir puis de mettre ce chiffre en relation avec les besoins définis (autorisés) selon la méthode ci-dessus. En l'occurrence, la situation avant révision était la suivante :

		Hors du centre
Besoins	Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	275 hab
	Population au moment du bilan 31.12.2018	332 hab
	Possibilités de développement (0,75 %/an)	45 hab ¹
	Population maximale en 2036	310 hab
	Besoins au moment du bilan	- 22 hab
Réserves	Potentiel de densification dans les volumes existants	36 hab
	Capacité des réserves identifiées par le guichet	117 hab
	Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	153 hab
Bilan	État de la surcapacité par rapport aux besoins	175 hab

Le bilan est sans équivoque puisque les réserves sont largement excédentaires avec 175 habitant théoriques supplémentaires. Cela signifie que les efforts à fournir sont importants. A noter, qu'à fin 2018, la commune avait déjà dépassé la population cible selon la mesure A11 pour l'horizon 2036. Cela signifie qu'en théorie, le nouveau PACom ne devrait plus permettre aucune nouvelle construction si le principe était appliqué à la lettre.

4. Le projet de révision du PACom

Étant donné la problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir présentée ci-dessus, les premières mesures mises en place visent à se rapprocher au plus près des objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés plus haut. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT). Pour ce faire, les cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* » ont été suivis.

Ces principes sont les suivants :

1. *Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
2. *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments) ;*
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 planification ;*
5. *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Ainsi, les parcelles ou parties de parcelles libres de tout aménagement et se trouvant en continuité directe avec les terres agricoles environnantes et donc situées en frange du tissu bâti, ont été affectées en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT conformément au premier principe évoqué ci-dessus.

Le second et le troisième principe n'ont pas été appliqués dans la commune puisqu'il n'y a pas d'entité correspondant au critère 2 ni d'espace vides de plus de 2'500 m².

Finalement et pour répondre au quatrième principe, une analyse détaillée des secteurs non bâtis a été menée. Cette analyse s'est basée sur les photos aériennes (orthophotos), les images de google streetmap, des prises de vues aériennes de drones réalisées pour l'occasion et des visions locales. Cette démarche a conduit à la définition de nombreuses zones de verdure 15 LAT inconstructibles. Celles-ci garantissent l'application des directives

¹ Pour les communes de moins de 300 habitants, un quota minimal de 45 habitants est alloué.

cantoniales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal mais aussi de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques. Il s'agit notamment de potagers, vergers ou encore d'espaces non-bâti permettant un dégagement ou préservant des vues.

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom permet de réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs fixés par la mesure A11 du PDCn. Depuis le début de la révision du PGA, de nombreuses constructions ont amené une augmentation de la population, conditionnant le calcul de la capacité d'accueil. Dès lors, un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 131 habitants est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.

La révision du PACom ne s'est évidemment pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Il s'est également agi de mettre à jour les zones et leurs réglementations avec pour objectifs de simplifier la pratique et de garantir une certaine égalité de traitement pour les propriétaires dans l'ensemble de la commune tout en respectant les différences significatives.

Le nouveau PACom comprend les 16 zones suivantes :

- Zone centrale 15 LAT – A (CEN A)
- Zone centrale 15 LAT – B (CEN B)
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (HFA)
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HTF)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A (PUB A)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B (PUB B)
- Zone d'activités économiques 15 LAT – A (ACA)
- Zone de verdure 15 LAT – A (VER A)
- Zone de verdure 15 LAT – B (VER B)
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone agricole 16 LAT (AGR)
- Zone agricole protégée 16 LAT - A (AGP A)
- Zone agricole protégée 16 LAT - B (AGP B)
- Zone des eaux 17 LAT (EAU)
- Aire forestière 18 LAT (FOR)

Les principales zones et leurs caractéristiques sont décrites ci-après. Globalement, prescriptions chiffrées dans chaque zone telles la hauteur, les distances aux limites ou encore les droits à bâtir correspondent globalement à la situation du PGA en vigueur. Néanmoins, quelques ajustements mineurs notamment sur les hauteurs maximales autorisées ont été effectués afin d'apporter un peu de souplesse et maximiser l'habitabilité des volumes.

Zones centrales A et B

L'ensemble des zones centrales 15 LAT - A et B correspond à la zone du village du PEP « Le Village ». Concrètement, les aires d'implantation des constructions et les aires de prolongement de l'habitat ont été supprimées au profit d'un Indice de surface bâtie (ISB). L'ISB étant la pratique pour le calcul de droits à bâtir, cet indice a été retenu afin d'homogénéiser le règlement. Une analyse du bâti existant et la recherche d'un ensemble cohérent ont amené une division de la zone village.

La zone centrale 15 LAT - A a pour but de préserver l'harmonie du site, de promouvoir une densification de qualité et d'améliorer l'exploitabilité des volumes existants. Concrètement, au sein de la zone centrale 15 LAT - A, un Indice de surface bâtie (ISB) de 0.20 est fixé. Ce dernier coïncide plus ou moins à la moyenne des ISB en vigueur dans le secteur. Ainsi, les possibilités de construction existantes sont globalement maintenues.

Les rénovations et les transformations des bâtiments actuels devront se faire en priorité dans les limites du volume existant. Cette mesure s'inscrit dans le principe de densification prôné par la LAT, puisqu'elle donne la possibilité à un propriétaire de transformer un bâtiment au maximum de sa capacité même si l'ISB réglementaire est dépassé. Finalement, des mesures constructives ont été précisées afin de protéger la composante patrimoniale. Il s'agit principalement de définir les pans des toitures (deux pans obligatoires) et les dimensions des ouvertures en toiture ou encore de déterminer les couleurs pouvant être utilisées. La hauteur à la corniche est fixée à 7.00 m et la contiguïté des bâtiments doit être maintenue aux endroits où elle préexiste.

La zone centrale 15 LAT - B se situe aux entrées ouest et est du village. Elle correspond à une certaine continuité entre la zone centrale 15 LAT - A et la zone de faible densité 15 LAT. Cette zone est destinée à l'habitat, aux exploitations agricoles, aux constructions d'utilité publique ainsi qu'aux activités moyennement gênantes et aux commerces compatibles avec la zone. Les constructions de cette zone sont moins denses que celles de la zone centrale 15 LAT - A avec des villas individuelles ou mitoyennes et de petits immeubles.

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (HFA)

La zone d'habitation de faible densité 15 LAT est la zone de faible densité du PQ « Le Giron » à l'ouest du village. Elle correspond à une typologie de maison individuelle ou mitoyenne. Elle est destinée à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat.

Le PQ fixe des surfaces de plancher déterminantes maximales par périmètre d'implantation. De manière générale, chaque périmètre correspond à une parcelle, ce qui correspond à un ISB de 0.25 en appliquant une moyenne de deux dépendances par bien-fonds.

Au sein de ce secteur, la hauteur à la corniche est de 6.50 mètres et l'ordre non contigu est obligatoire. Les villas mitoyennes sont autorisées. Les toitures doivent être à pans, mais ces derniers ne peuvent être asymétriques ou inversés.

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HTF)

La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT comprend les bâtiments situés à l'entrée est du village au lieu-dit « A La Chaux ». Elle coïncide également à une typologie de maison individuelle et est destinée à l'habitation de très faible densité et aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat.

Cette zone autorise un ISB de 0.125. Elle prescrit une hauteur à la corniche de 6.00 mètres et l'ordre non contigu est obligatoire. Les toitures doivent être à pans et ces derniers ne peuvent pas être asymétriques ou inversés.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B)

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A est destinée à la construction de bâtiments et d'installations d'utilité publique. Elle fixe un ISB de 0.40, en se basant sur la parcelle n° 181 qui a actuellement un ISB de 0.37. Ces parcelles sont régies par les dispositions constructives de la zone centrale 15 LAT – A afin d'assurer une homogénéité dans le tissu bâti.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B est vouée à la réalisation de constructions de minime importance ainsi qu'à des installations et d'aménagements à vocation publique tels que des cimetières, des terrains de sport ou des places de jeux. La parcelle n° 167 est le cimetière communal. Il est situé en dehors du village. Le nord-est de la parcelle n° 605 est dévolu à une place de jeu et à la fontaine. Cet objet est recensé au patrimoine architectural.

Zone d'activités économiques 15 LAT (ACA)

La zone d'activités économiques 15 LAT est réservée aux entreprises moyennement gênantes. Elle définit un Indice de masse (IM) de 4 m³ par m², un Indice de surface bâtie (ISB) de 0.5, ainsi qu'une hauteur à la corniche ou à l'acrotère de 12.00 mètres et une distance aux limites de 6.00 mètres.

Zone de verdure 15 LAT – A et B (VER A et B)

La zone de verdure 15 LAT – A est inconstructible, mais tolère toutefois des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la sauvegarde des sites et des espaces non bâtis publics ou privés caractéristiques, tels que les jardins d'agrément, les potagers, les vergers et les espaces de détente.

La zone de verdure 15 LAT – B est plus souple dans la mesure où elle autorise les aménagements paysagers, un terrain de sport, une place de jeux, un arrêt de bus ou encore des places de stationnement en surface.

Plan des limites des constructions

Les plans des limites de constructions ou plans d'alignement ont pour objectif de fixer la limite que les constructions doivent respecter par rapport aux routes. Ces limites s'appliquent vis-à-vis des domaines publics (DP) alors que les distances aux limites définies dans chaque zone s'appliquent par rapport aux fonds voisins privés. En l'absence de plans d'alignement, c'est la Loi sur les routes (LRou) qui s'applique. Celle-ci fixe les distances à respecter depuis l'axe de la route en fonction des différentes catégories de ces dernières. Ces distances ne tiennent pas compte de la réalité du terrain et du bâti existant, ce qui pose des problèmes de conservation et de mise en valeur de ce dernier.

Ainsi, les alignements déterminés par le plan fixant la limite des constructions en vigueur a fait l'objet d'une analyse approfondie dans le but de juger de leur opportunité. Les alignements ont été étudiés tant du point de vue urbanistique qu'architectural afin non seulement de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lesquels s'inscrivent les villages, mais aussi de sauvegarder la substance et la structure du tissu bâti.

Concrètement, certaines limites des constructions ont été maintenues et d'autres ont été radiées lorsque ces dernières ne s'avéraient plus opportunes. À titre d'exemple, les alignements situés sur la partie est de la Route de Giez ont été assouplis afin de correspondre à la distance indiquée par la Loi sur les routes (LRou).

Notons d'autre part que quelques limites des constructions secondaires ont été introduites pour les constructions de minime importance (garages, annexes, etc.) afin d'assouplir les limites fixées pour les constructions principales. À l'exception des parcelles sur lesquelles des limites de constructions secondaires sont définies, la limite des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales. Cela signifie qu'il est possible de réaliser des annexes (garages, couverts à voiture, cabanons...) au-delà de ces limites sous réserve du respect de l'article 37 de la Loi sur les routes (LRou).

Enfin, une construction a fait l'objet d'une « teinte rose », à savoir une surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction.

Autres prescriptions nouvelles

Par ailleurs, le nouveau règlement contient désormais des prescriptions sur les zones de protection des eaux, les régions archéologiques, ou encore la protection des objets inscrits au recensement architectural et à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS). Des prescriptions limitant le nombre de dépendances ont également été introduites afin d'éviter une multiplication désordonnée.

Les prescriptions concernant le stationnement ont été adaptées aux normes actuelles. Concrètement, le règlement fait référence aux normes VSS relatives au stationnement des véhicules automobiles ainsi que des cycles. Par ailleurs, diverses mesures allant vers une durabilisation ont été introduites, telles que l'incitation à limiter par tous les moyens les surfaces imperméables.

En résumé, le règlement révisé est le reflet de la mise en conformité de la planification communale au PDCn. Il permet entre autres la transformation et la rénovation des volumes existants. Au demeurant, la révision simplifie la tâche des autorités communales et des projeteurs dans la mesure où il n'y a plus qu'un seul règlement pour l'ensemble du territoire de la commune.

5. Mise à l'enquête publique et traitements des oppositions

Une information publique a eu lieu le 13 juin 2022, permettant ainsi à la population de soumettre leurs remarques et leurs questions avant le début de la mise à l'enquête publique. Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 30 août au 29 septembre 2022. En parallèle, une demi-journée a été consacrée à une permanence assurée par la municipalité et son mandataire pour répondre aux questions de citoyens ou propriétaires.

La mise à l'enquête du PACom a suscité 11 oppositions déposées dans les délais. Les motifs étaient généralement en rapport avec la parcelle n° 605 et la problématique du stationnement, la partielle mise en zone de la parcelle n° 659 et sinon la propriété des opposants et les contraintes qui y étaient instaurées.

Un des points soulevés est le manquement de la publication du dossier au pilier public de la mise à l'enquête. Dans le but d'être conforme à la procédure, la Municipalité a décidé de faire une deuxième enquête publique pour éviter un vice de forme. Elle en a profité pour adapter le règlement sur la zone de verdure 15 LAT – B en supprimant la possibilité d'y réaliser un parking souterrain. Une information par courrier a été faite aux opposants.

Une deuxième enquête publique a eu lieu du 26 novembre au 26 décembre 2022 et a suscité 9 oppositions (les 11 premières étant, de facto, maintenues). Dès lors, il y avait 12 opposants puisque la majorité des opposants s'étaient manifestés à deux reprises.

Conformément aux prescriptions légales, l'ensemble des opposants et les auteurs de remarques ont été reçu individuellement.

Les séances se sont déroulées en présence d'une délégation municipale et des urbanistes mandataires. Un procès-verbal des séances a été rédigé par les urbanistes puis validé par la municipalité et envoyé pour remarques et déterminations aux opposants. Les séances de conciliation se sont déroulées le 1^{er} mars 2023 et le 9 mars 2023. Suite aux séances de conciliation, 5 oppositions ont été retirées formellement. Ces oppositions ne sont pas traitées en détail dans le présent préavis. Les 7 oppositions maintenues et leur traitement sont présentés ci-dessous. Les principaux griefs sont mis en évidence et la municipalité y apporte ses réponses et sa proposition de détermination au conseil général.

▪ Caroline Kindler

Mme Caroline Kindler a déposé deux oppositions, par l'intermédiaire de son avocat Me Marc-Olivier Besse en date respectivement du 21 septembre 2022 et du 29 novembre 2022. Dans la première, elle conteste essentiellement la possibilité de faire un parking souterrain sur la parcelle n° 605, argumentant que cela engendrerait une augmentation de trafic et des problèmes de sécurité.

Dans sa seconde opposition, elle déplore toujours la possibilité de créer des places de stationnement sur la parcelle n° 605.

Réponse de la municipalité

La Municipalité a expliqué que l'enjeu est de garder une possibilité de créer des places de stationnement. Aucun projet de stationnement n'est d'actualité. Certes un parking avait bien été mis à l'enquête mais il découlait d'un projet de transformation dans le village dont le besoin en stationnement a été revu. Dans ce sens, la transformation

des bâtiments amène un besoin en stationnement plus important qui ne pourra pas toujours être pris en charge sur les parcelles privées. La Municipalité a donc besoin de maintenir cette possibilité étant donné la durée du PACom qui est de 15 ans.

Dans ce contexte, cette possibilité de réaliser des places de stationnement en zone de verdure est pleinement justifiée. On peut néanmoins affirmer que cette possibilité ne sera employée par la municipalité que si toutes les possibilités sur fonds privés sont utilisées et d'autres options sur des terrains communaux, notamment à proximité du Battoir ou sur le domaine public, ne sont pas réalisables. De plus, tout projet de place de stationnement sur la parcelle 605 devra justifier son besoin et sera limité à l'emprise minimale.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever ces deux oppositions.

▪ **Nicole Jaquet**

L'opposante a écrit deux lettres d'opposition le 25 septembre 2022 et le 20 décembre 2022. La première a été retirée. Les griefs restants portent sur le projet de création d'un parking sur la parcelle n° 605 sur une place de verdure. La mixité de fonction est préjudiciable à la sécurité des enfants car la présence de voiture aussi proche d'une aire de jeux n'est pas acceptable selon elle.

Réponse de la municipalité

Le fait de laisser la possibilité de créer des places de stationnement sur la parcelle n° 605 permet de prévenir un besoin sans pour autant les réaliser. Enlever cette possibilité serait problématique car la durée de vie d'un PACom est de 15 ans, la Municipalité doit prévoir les besoins futurs. Certes en 2021, un projet a été mis à l'enquête publique pour un parking mais la Municipalité a retiré ce projet suite aux oppositions et aux modifications d'un projet privé.

Dans ce contexte, cette possibilité de réaliser des places de stationnement en zone de verdure est pleinement justifiée.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever cette opposition.

▪ **Karin et Raphaël Bonvin**

Mme et M. Karin et Raphaël Bonvin se sont opposés le 11 décembre 2022 au PACom. La possibilité de construire des places de stationnement sur une zone de verdure alors que la volonté est de préserver ce type de zone leur est incompréhensible. En outre, un projet pour des places de stationnement avait été déposé par la Municipalité en 2021 et avait fait l'objet d'une forte opposition.

Réponse de la municipalité

La volonté de la Municipalité n'est pas de créer un parking dans un avenir proche. Concernant les nouvelles constructions dans les zones en périphérie, la création de place de stationnement se fait sans souci. Or dans le centre de village, le besoin en stationnement nécessaire lié à la densification permise dans le règlement qui est aussi un but de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), ne va sûrement pas pouvoir être absorbé complètement. En effet, il n'y a pas de place ou d'opportunité pour certaines situations exceptionnelles.

Le projet de parking déposé à l'enquête publique a été abandonné par la Municipalité. L'objectif de la Municipalité est de garder l'aménagement de places de stationnement possible sur la zone de verdure 15 LAT sans pour autant les réaliser tant que le besoin n'est pas concret.

Dans ce contexte, cette possibilité de réaliser des places de stationnement en zone de verdure est pleinement justifiée.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever cette opposition.

▪ **Charly et Corinne Haueter**

Mme et M. Corinne et Charly Haueter s'opposent à la mise en zone de la parcelle n° 659 qui contrevient à la demande de la DGTL de son préavis. Ils l'expliquent dans un premier temps dans leur courrier d'opposition du 28 septembre. Cette modification va engendrer plus de nuisances selon eux, notamment sur leur parcelle n° 78 qui est affectée en zone de verdure comme le précise leur opposition du 21 décembre 2022.

Il est à souligner que lors de la séance de conciliation, les opposants se sont fait représenter par Me Marino Montini et Me Franck Fleury. Lors de la séance de conciliation, un nouveau grief a été évoqué. Ils s'opposent à la mise en zone de verdure 15 LAT – A de la parcelle n° 78.

Réponse de la municipalité

La mise en zone de la parcelle n° 659 s'explique par le fait que le bâtiment est à cheval sur deux zones d'affectation, soit en zone village et en zone agricole. Or il s'avère que ce bâtiment n'a plus de vocation agricole et les propriétaires ne sont pas agriculteurs. L'incorporation à la zone à bâtir de ce bâtiment ne porte pas atteinte aux principes de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) car le terrain est déjà bâti. Cette mise en zone permet de faire le lien entre l'affectation et le bâtiment. Historiquement, le bâtiment a été construit avant le plan d'affectation. A l'époque, la situation n'a pas été évaluée correctement alors qu'il fait partie d'un ensemble largement bâti. Par ailleurs, concernant la parcelle 78, la disponibilité des terrains doit être assurée selon la loi. Ainsi, un délai pour construire aurait dû être appliqué si la parcelle n° 78 était restée en zone centrale 15 LAT- A-. Cette parcelle est un jardin non construit avec aucune volonté apparente de le bâtir. Dans ce contexte, l'affectation du terrain en zone de verdure apparaît conforme à son usage et aux directives cantonales.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever les oppositions.

▪ **Luc Laville et Raphaëlle Marquis**

Deux courriers d'oppositions ont été rédigés par Mme Raphaëlle Marquis et M. Luc Laville en date du 30 septembre 2022 et du 23 décembre 2022. Dans le premier, ils ont souligné l'absence de publication au pilier public du dossier. Par ailleurs, pour eux, le maintien de la zone d'activité économique 15 LAT est problématique du fait de la proximité avec la zone d'habitation de très faible densité où ils sont propriétaires. Ils insistent notamment sur les nuisances liées à certains bâtiments qui ne devraient pas être situés en zone d'activités économiques mais aussi des entreprises qui ne respectent pas les horaires de travail. Ils mettent en évidence que la récente demande de permis de construire pour la création de deux halles artisanales sur la parcelle fait que la réserve sur la parcelle n° 333 disparaît alors qu'aucune demande n'avait été faite depuis 40 ans.

Parmi les autres griefs soulevés, l'un d'eux portait, dans la première opposition, sur le parking souterrain. Ce grief n'a pas été repris dans la deuxième opposition. Par contre, ils s'opposent à la possibilité de créer des places de stationnement en zone de verdure 15 LAT – B.

La mise en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A de la parcelle n° 180 est aussi contestée car la parcelle permet actuellement le parking pour le Battoir. Selon les opposants, la réalisation d'un bâtiment amènerait une pénurie des places de stationnement et augmentation du parking sauvage.

La partielle mise en zone de la parcelle n° 659 est aussi remise en question par Mme Marquis et M. Laville car la DGTL a demandé de supprimer cette extension.

En outre, ils demandent que la Municipalité se conforme à la demande du Canton et que les zones centrales 15 LAT aient une hauteur maximale à 6.00 mètres afin de ne pas augmenter le potentiel de densification.

Finalement, la Direction générale de la mobilité et des routes a demandé qu'une vérification soit faite pour garantir une visibilité de certains carrefours dans la commune. Pour les opposants, la visibilité n'est pas assurée au carrefour des parcelles n° 562 et 330.

Réponse de la municipalité

La deuxième mise à l'enquête publique du PACom a permis de modifier le projet en supprimant la possibilité de créer un parking souterrain sur la parcelle n° 605. Par contre, un besoin supplémentaire pour le stationnement n'est pas exclu. La Municipalité se réserve le droit de créer du stationnement pour les motifs évoqués dans plusieurs autres réponses. La DGTL n'a pas remis en cause le principe du stationnement ponctuel sur la parcelle 605.

Les éléments liés aux nuisances sonores dans la zone d'activités sont du fait du règlement de police et non pas du PACom. En effet, les problèmes évoqués par les opposants sont existants depuis plusieurs années selon eux. C'est une question d'utilisation et non pas d'affectation.

Pour ce qui est des remarques de la DGTL par rapport aux parcelles disponibles, la situation a évolué en raison de l'autorisation obtenue récemment par les propriétaires de la parcelle 333. Le préavis de la DGTL est donc caduc. La mise en zone centrale 15 LAT A sur la parcelle no 659 concerne un bâtiment existant. Celui-ci n'a plus de fonction agricole et qui est à cheval sur deux zones. Une des solutions, qui n'en est pas une, aurait été de laisser la situation existante. L'autre solution aurait été de le mettre en zone agricole. Les propriétaires n'étant pas agriculteurs, le bâtiment risque de tomber en ruine. Le PACom ne limite pas les transformations dans les volumes existants. L'enjeu est de ne pas construire de nouveaux bâtiments et ni d'empiéter sur les bonnes terres agricoles. En l'occurrence, l'empiètement est déjà réalisé puisque le bâtiment est construit. Dans ce contexte, la municipalité a estimé qu'il était préférable de trouver une solution permettant sa mise en valeur plutôt que le statu quo menant le bâtiment jusqu'au statut de ruine.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever ces deux oppositions.

▪ **Marie-Claire et Jean-Jacques Kaech**

Mme et M. Marie-Claire et Jean-Jacques Kaech ont déposé deux oppositions en date respectivement du 30 septembre 2022 et du 23 décembre 2022. Les opposants contestent :

- Le délai de mise à l'enquête avec une fin au 26 décembre 2022 ;
- La mise en zone de verdure 15 LAT – A d'une partie de la parcelle n° 25 qui est en lien avec la parcelle n° 21 mais qui ne serait pas un espace d'agrément et souhaitent y préserver leur droit de construire des dépendances ;
- La partielle mise en zone centrale 15 LAT – A de la parcelle n° 659 car cela est contraire au besoin de redimensionnement de la commune ;
- La mise en zone affectée à des besoins publics de la parcelle n° 180 car le stationnement sur cette dernière serait voué à disparaître ;
- La possibilité de faire du stationnement sur la parcelle n° 605 qui est une zone de verdure 15 LAT – A ;
- La hauteur à la corniche des zones centrales 15 LAT qui devraient être ramenées à 6.00 mètres comme le demande la DGTL afin de ne pas péjorer le surdimensionnement.

Réponse de la municipalité

Les délais de mises à l'enquête sont respectés et le 26 décembre n'est pas un jour férié. Le cadre légal est tout à fait respecté et le délai semble tout à fait suffisant puisque les opposants ont eu l'occasion de formuler deux oppositions.

Le plan d'affectation va au-delà des limites parcellaires. L'espace vert est pris en compte dans sa globalité. La révision du PACom permet de prendre en compte les espaces verts répertoriés, par exemple dans l'inventaire ICOMOS, comme le demande la DGTL. La Municipalité n'avait jusque-là aucune possibilité légale de préserver les jardins recensés lorsqu'un projet lui était déposé, ce qui explique que certains projets privés ont pu être réalisés alors cela ne serait peut-être pas le cas selon le nouveau PACom.

En ce qui concerne l'affectation d'une surface supplémentaire en zone centrale 15 LAT A sur la parcelle 659, la réponse est formulée plus haut.

Aucun projet n'a été déposé sur la parcelle n° 180. En outre, des solutions pourraient être trouvées en fonction du développement d'un bâtiment. L'enjeu n'est pas de supprimer les stationnements.

En ce qui concerne le stationnement sur la parcelle 605, les réponses de la municipalité ont déjà été développées à plusieurs reprises et sont également valables ici.

Finalement, l'augmentation de la hauteur vise une densification vers l'intérieur sans emprise au sol supplémentaire. On met plus d'habitants sur la même surface. Ce qui correspond aux objectifs cantonaux. En outre, la vision du Canton est amenée à évoluer et ce n'est pas un élément bloquant. L'augmentation de la hauteur se base sur un échantillonnage réalisé sur des bâtiments existants. La moyenne était nettement supérieure aux 6.00 m à la corniche autorisés par le PGA. Par conséquent, la municipalité a pris la décision d'augmenter légèrement la hauteur autorisée afin de respecter la situation actuellement et d'offrir une certaine marge de manœuvre aux constructeurs et propriétaires.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever leurs oppositions.

▪ **Lysiane et Pierre-Alain Corset**

Le 30 septembre 2022, Mme Lysiane et Pierre-Alain Corset se sont opposés à la mise en zone centrale 15 LAT – A d'une partie de la parcelle n° 659 où se trouve un bâtiment. Ils mettent en avant que la commune étant surdimensionnée et qu'elle ne doit pas péjorer la situation en augmentant la zone à bâtir. La transformation de ce bâtiment péjorerait la situation existant en amenant plus de nuisance.

Réponse de la municipalité

Les opposants ont renoncé à leur droit d'être entendu par la Municipalité lors une séance de conciliation. Ils se sont référés aux propos de Mme et M. Kaech. Dès lors la Municipalité se réfère à sa réponse donnée précédemment à ces derniers.

Proposition de la municipalité

La municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever cette opposition.

6. Conclusion

En conclusion, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, la Municipalité demande au Conseil général de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL D'ORGES

- Sur proposition de la Municipalité ;
- Ayant entendu le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

DÉCIDE

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.

Adopté par la Municipalité en séance du 01.08.2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire



André Cachin

Anne Hofstetter

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

Indice de masse (IM)	C'est le rapport entre le volume hors-sol d'une construction et la surface de terrain déterminante selon la norme SIA 421.
Indice d'occupation du sol (IOS)	C'est le rapport entre l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et la surface de terrain déterminante selon la norme SIA 421.
Indice d'utilisation du sol (IUS)	C'est le rapport entre la surface de plancher déterminante et la surface de terrain déterminante selon la norme SIA 421.
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement et les constructions
PACom	Plan d'affectation communal
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPACom	Règlement sur le plan d'affectation communal
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
Surface de plancher déterminante (SPd)	La surface de plancher déterminante est la surface cumulée de tous les étages d'un bâtiment à l'exception des surfaces des installations techniques et surfaces utiles secondaires soit les caves, buanderies ou garages selon la norme SIA 416. Les murs ainsi que les escaliers et couloirs sont pris en compte dans cette surface.
Surface de terrain déterminante (STd)	La surface de terrain déterminante est la surface située en zone à bâtir d'un terrain selon la norme SIA 416. La surface d'éventuels accès non privés doit être déduite.
Surcombles	Niveau supérieur des combles
Tabatières	Fenêtre de petite dimension permettant d'éclairer les niveaux sous la toiture et dont la charnière se situe sur sa partie supérieure.
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

