



## MUNICIPALITÉ DE CHÉSEREX

Rue du Vieux Collège 38  
1275 Chêserex

tél. 022 369 90 40

greffe@cheserex.ch  
www.cheserex.ch

### PRÉAVIS MUNICIPAL

**48/2025**

#### **ADOPTION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACoM) ET SON RÈGLEMENT**

Municipal responsable : M. Patrick Barras

## **Adoption du plan d'affectation communal (PACCom) et son règlement**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a le plaisir de vous soumettre le préavis portant sur l'adoption du plan d'affectation communal (PACCom), l'approbation des réponses aux oppositions et la levée des oppositions concernant cet objet.

### **1. Introduction**

Le Plan général d'affectation (PGA) de Chéserey et son règlement d'application ont été approuvés le 21 avril 1982 par le Conseil d'Etat. Depuis, il a été complété par un certain nombre de plans partiels et plans de quartier et le règlement a fait l'objet de quelques adaptations, légalisées le 12 juin 1989, le 28 juin 1999 et le 19 avril 2011 par le Conseil d'Etat.

Depuis lors, les contextes politique et législatif en matière d'aménagement se sont sensiblement modifiés, notamment avec :

- la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT), entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014,
- la 4<sup>e</sup> adaptation du plan directeur cantonal (PDCn), basée sur les principes de la nouvelle LAT, adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017. Au sens de la mesure A11 du PDCn, les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtrir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard 5 ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil,
- la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018,
- la mise à jour au 17 octobre 2023 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- la publication par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire.

La révision des documents de planification de la commune, sous la forme d'un nouveau plan d'affectation communal (PACCom) est nécessaire notamment pour :

- redimensionner les réserves à bâtrir en matière d'habitation, d'activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT, mesure A11 PDCn),
- simplifier l'utilisation des documents grâce notamment à l'abrogation de quatre plans spéciaux obsolètes,
- mettre en conformité la réglementation avec l'évolution de la législation et des normes en vigueur (zone agricole, dangers naturels, bâtiments dignes de protection, espace réservé aux eaux, etc.).

Le PACCom de Chéserey a fait l'objet d'une enquête publique du 5 septembre 2023 au 5 octobre 2023 et d'une enquête publique complémentaire du 29 juillet 2025 au 15 septembre 2025. Instrument contraignant pour les propriétaires fonciers, il régit le mode d'utilisation du sol en définissant des zones d'affectation sur tout le territoire concerné.

./.

---

## Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement

---

### 2. Historique

En 2019, la Municipalité a lancé les études pour la révision de son plan d'affectation et un mandat a été attribué au bureau Plarel S.A., architectes et urbanistes à Lausanne.

Une séance de présentation à la Municipalité a eu lieu le 7 janvier 2019, exposant la procédure et les enjeux pour la commune et précisant les raisons de la révision, le contexte politico-juridique et le dimensionnement de la zone à bâti.

Une première simulation du dimensionnement des zones à bâti a été effectuée. Elle a été transmise au Département cantonal, accompagnée du questionnaire d'examen préliminaire. Il a résulté du bilan que les zones à bâti de la commune de Chéserex n'étaient pas surdimensionnées.

Le 27 septembre 2019, la Municipalité a officiellement informé l'ensemble des propriétaires de la commune de la révision à travers un avis publié dans la feuille des avis officiels (FAO) et affiché au pilier public, précisant que tout projet qui contreviendrait aux dispositions envisagées par la commune pourrait être refusé par la Municipalité, conformément à la législation en vigueur.

Suite au retour de l'avis préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), une séance de coordination a été organisée avec la DGTL. Elle a permis de préciser certains aspects du projet de révision et de donner des directives en vue de l'examen préalable du dossier.

Une pause dans la procédure de révision a eu lieu entre le printemps 2020 et l'été 2021, le temps de résoudre les démarches de recours concernant le plan de quartier (PQ) « Le Closelet », cette décision ayant un impact sur le projet de développement de la commune. Le projet consolidé du nouveau PACoM, élaboré par la Municipalité en collaboration avec le bureau Plarel S.A., a été transmis à la DGTL pour examen préalable en juin 2022. Le rapport d'examen préalable transmis par la DGTL le 24 novembre 2022 ne faisait part que de demandes de modifications formelles, qui ont été prises en compte.

Le projet de nouveau plan d'affectation communal a été présenté aux conseillers communaux en marge du Conseil communal de juin 2023 et soumis à l'enquête publique du 5 septembre 2023 au 5 octobre 2023. Cinq oppositions ont été adressées à l'administration communale. Les opposants ont été reçus en séance de conciliation le 28 novembre 2023.

Suite à ces séances, le projet a été revu par la Municipalité sur certains points. Le dossier modifié a ensuite été soumis au Département pour examen préalable complémentaire post-enquête publique en décembre 2024, qui rendra son rapport le 5 mai 2025. La DGTL y refuse la revue de la zone de verdure du plan d'extension partiel (PEP) « Au Courtilliet » et demande son retour à l'état de la première enquête publique, mais valide les autres modifications.

Le dossier du PACoM est soumis à l'enquête publique complémentaire du 29 juillet 2025 au 15 septembre 2025, sans soulever d'opposition.

Le dossier de révision est donc soumis à l'adoption du Conseil communal.

./.

## **Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement**

---

### **3. Composition du dossier et mandataires**

Le dossier de PACoM se compose des documents à valeur prescriptive suivants :

- plan d'affectation de la commune,
- plan d'affectation du village et fixant la limite des constructions,
- plan des espaces réservés aux eaux,
- règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions ;

Il est complété par un rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT et ses annexes et par un rapport d'aménagement complémentaire (47 OAT), à valeur indicative.

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité, qui a chargé les mandataires ci-dessous de réaliser les tâches suivantes :

- Plarel S.A., architectes et urbanistes associés à Lausanne : élaboration des plans, du règlement et du rapport d'aménagement,
- Bovard & Fritsché S.A., géomètre officiel à Nyon : fourniture et authentification du plan cadastral de base,
- Holinger S.A., bureau spécialiste à Ecublens : établissement de l'évaluation de risque dans les procédures de planification (ERPP).

Conformément à l'art. 22 LATC, toutes les portions du territoire doivent être affectées.

Sur les plans du nouveau PACoM, certaines parties sont toutefois laissées « en blanc ».

Cela signifie que ces terrains restent régis par une planification spéciale existante, qui est conservée sur ces parcelles. Trois secteurs sont concernés : le plan partiel d'affectation (PPA) « Bonmont », le PPA intercommunal « Massif de la Dôle » et le PEP « Au Courtilliet », dont les dispositions en vigueur sont maintenues, car trop spécifiques pour être intégrées au PACoM.

Dès lors, le nouveau PACoM n'a pas d'influence sur ces parties de territoire.

Sur le plan juridique, les autorisations de bâtir dans les zones à bâtir 15 LAT et les zones affectées à des besoins publics sont de compétence communale.

Dans les autres zones (zone agricole 16 LAT, zone de desserte 18 LAT, aire forestière 18 LAT, zone des eaux 17 LAT, etc.), les autorisations de bâtir sont de compétence cantonale.

./.

---

## Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement

---

### 4. Acteurs, concertation et participation

La **Municipalité** a fait établir les plans et le règlement du plan d'affectation communal. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du plan d'affectation (art. 34 LATC), elle a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général.

Le **Conseil communal**, en qualité d'organe législatif communal, devra adopter le plan et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les **Services cantonaux** ont donné leur appréciation sur le dossier dans le cadre des examens (examen préalable, art. 37 LATC et examen préalable complémentaire, art. 41 LATC).

La **population** a été renseignée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC).

Les **opposants** ont été rencontrés par la Municipalité et l'urbaniste, dans le cadre des séances de conciliation prévues par la loi (art. 40 LATC).

### 5. Principaux enjeux de la révision du plan d'affectation communal

#### ***Philosophie***

Le PACoM traduit la volonté politique de préserver l'identité du village et d'entretenir et de promouvoir un cadre de vie de qualité. Dans cette perspective, la conception générale d'aménagement s'est attachée à :

- adapter les zones à bâtir pour l'habitation selon le développement autorisé par la mesure A11 du plan directeur cantonal. La commune de Chéserex ne présentant pas surdimensionnement, aucun dézonage de zone à bâtir n'a été nécessaire;
- réservier les surfaces nécessaires aux besoins en matière d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique;
- conserver et mettre en valeur les qualités spatiales et les éléments bâties patrimoniaux (château);
- simplifier la réglementation;
- mettre en conformité la réglementation communale par rapport aux nouvelles dispositions légales.

Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. La structure du règlement a été modifiée de manière à clarifier son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées portent sur des règles qualitatives et, dans une moindre mesure, quantitatives, et sur des mises à jour de la définition et de la vocation des zones.

./.

## **Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement**

---

### **Redimensionnement des potentiels d'accueil en matière d'habitation**

Le PACoM doit dimensionner les zones à bâtir pour correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). Pour le dimensionnement des zones à bâtir, la mesure A11 du PDCn fixe, pour les villages hors centre comme Chéserex, un taux de croissance maximal de + 0.75 % par an, calculé depuis l'année de référence 2015 jusqu'à l'horizon 2036. Le lien entre le nombre d'habitants et la surface constructible est donné selon la méthode de calcul imposée par le Canton, considérant que chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher encore réalisable peut accueillir un habitant supplémentaire. Cette capacité est comptabilisée à 100 % lorsqu'elle concerne des réserves (parcelles pouvant accueillir de nouveaux bâtiments) et à 33 % lorsqu'elle concerne la densification de bâtiments existants ou des démolitions-reconstructions (droits à bâtir inexploités de parcelles bâties).

La vérification selon cette méthode a démontré que les zones à bâtir actuellement légalisées sont sous-dimensionnée de 30 habitants. L'abrogation et l'intégration de quatre plans spéciaux (PEP « Au Courtilliet », PPA « Les Uttins », PPA « Le Crêt », PPA « Les Grands Vignes »), ainsi que le changement de plusieurs parcelles de la zone affectée à des besoins publics à la zone centrale ont légèrement modifiés ces chiffres. A l'établissement du projet de PACoM, la commune de Chéserex reste sous-dimensionnée de 12 habitants. Il n'y a donc pas de travail de redimensionnement ou de dézonage à appliquer sur le village.

Tous les bâtiments existants ont, par ailleurs, été maintenus en zone constructible et les potentiels de densification des volumes déjà construits n'ont pas été réduits.

### **Redimensionner les zones à bâtir pour les activités**

Conformément à la législation fédérale, le Canton doit mettre en place un système de gestion des zones d'activités. La mise en œuvre de ce système, qui permettra de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités, sera assurée à l'échelle régionale. La stratégie régionale de gestion des zones d'activités prendra la forme d'un plan directeur régional ou intercommunal.

La seule zone d'activité de Chéserex est comprise dans le PPA « Les Grands Vignes » (abrogé) et concerne une unique parcelle (224 – DDP 955). Celle-ci accueille aujourd'hui des activités et des logements, ce qui n'est pas compatible avec la zone d'activité. Après une pesée des intérêts, la Municipalité a décidé de l'affecter à la zone mixte 15 LAT, conforme aux deux usages actuels. Une coordination a eu lieu avec la Région Nyon et la DGTL-DIP. Le passage de la parcelle à la zone mixte sera intégré dans les réflexions de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du district de Nyon.

### **Redimensionner les zones d'utilité publique**

Le nouveau PACoM redimensionne les zones d'utilité publique conformément aux besoins identifiés à 15 ans. Les 5 parcelles déjà affectées à la zone d'utilité publique ont été analysées. Certaines affectations ont été confirmées, d'autres ont été adaptées selon leurs usages actuels :

- la parcelle 33, sise au centre du village de Chéserex, devait être occupée par des logements d'utilité publique (LUP), conformément à la mesure 402 du plan directeur communal (PDCom) dans le cadre d'un plan de quartier. Cette mesure ne se réalisant pas, la parcelle est affectée à la zone centrale 15 LAT A, sans provoquer de surdimensionnement;

./.

## **Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement**

---

- la parcelle 69 est dédiée à la place de jeux et son affectation est conservée;
- la parcelle 209 est occupée par le cimetière et son affectation est conservée;
- la parcelle 216 est bâtie et le bâtiment est destiné à l'habitation. La zone affectée à des besoins publics 15 LAT ne pouvant être destinée à du logement, elle passe à la zone centrale 15 LAT A;
- la parcelle 224 est occupée par le site scolaire et ses équipements sportifs, la salle communale et son stationnement, le site du tennis et la piscine. Son affectation est conservée.

### **Protéger le patrimoine bâti et naturel**

Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux (inventaire des voies historiques, notes du recensement architectural, etc.) ont été reportés sur les plans. Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques inscrites dans le règlement. Les jardins historiques certifiés ICOMOS présents dans le village ont également été protégés par le règlement et les parcelles concernées sont indiquées sur le plan. Les règles architecturales assurant le maintien de la substance des bâtiments et du tissu historique du village ont été renforcées de manière coordonnée avec la Division monuments et sites. Un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été ajouté sur la parcelle 85, afin de protéger le château et ses alentours immédiats.

### **Mettre à jour les limites des constructions**

Le PACoM a constitué l'occasion de définir les limites des constructions le long du domaine public dans la localité. De nouvelles limites de constructions ont été définies dans les zones centrales A et B et dans les zones affectées à des besoins publics, afin de maintenir l'implantation historique des bâtiments dans ces secteurs, mais aussi pour conserver certaines cours ou espaces non-bâties. Pour le reste de la commune, les limites de constructions définies par l'art. 36 LRou s'appliquent. Celles-ci sont indiquées sur le plan du village à titre indicatif.

### **Définir et protéger l'espace réservé aux eaux**

D'entente avec la DGE-Eau, conformément à l'art. 41a OEaux, un espace réservé aux eaux (ERE) a été défini de part et d'autre des cours d'eaux de la commune. Dans la zone agricole, cet espace est représenté sur le plan d'affectation par un alignement. Le tracé de l'ERE ne touchant pas des terrains en zone à bâtir, il n'a pas d'impact sur celle-ci.

### **Préserver les surfaces d'assolement (SDA)**

Le projet de PACoM ne prévoit aucune extension de zone à bâtir sur des surfaces d'assolement. La restitution de certaines parcelles à la zone agricole, soit les parcelles 117 et 829 représentant environ 14'490 m<sup>2</sup> (5'630 m<sup>2</sup> + 8'856 m<sup>2</sup>), a un impact positif sur le quota cantonal des surfaces d'assolement, ceci sous réserve du résultat des sondages pédologiques nécessaires.

./.

---

**Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement**

---

**Assurer la garantie de la disponibilité des terrains (art. 52 LATC)**

L'art. 52 LATC prévoit que :

<sup>1</sup> La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtrir. Elle détermine les mesures.

<sup>2</sup> Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :

a. (...)

b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4;

Bien qu'un article conforme à la loi cantonale ait été intégré au règlement du PACoM, aucune parcelle n'est concernée par cette problématique.

**Identifier les parcelles concernées par la taxe sur la plus-value (art. 33 RLAT)**

L'art. 64 LATC indique que :

<sup>1</sup> Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

<sup>2</sup> Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

a. du classement de celui-ci en zone à bâtrir ou en zone spéciale;

b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtrir à l'intérieur de la zone à bâtrir.

Les capacités constructives des zones existantes ne subissent aucune augmentation de droit à bâtrir avec le nouveau PACoM. La commune n'étant pas surdimensionnée, des mises en conformité sont néanmoins réalisées par le changement d'affectation de certains secteurs, qui pourraient occasionner une plus-value. Cela concerne les parcelles suivantes :

- parcelle 224, DDP 955, secteur passe de la zone d'activités économiques 15 LAT à la zone mixte 15 LAT,
- parcelles 33 et 216 passent de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT à la zone centrale 15 LAT A,
- parcelles 100 et 447, les bâtiments existants empiétaient sur la zone de verdure 15 LAT, la zone centrale 15 LAT A est donc adaptée et agrandie pour intégrer l'ensemble des bâtiments d'habitation,
- parcelle 33, la portion de la parcelle affectée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT passe à la zone centrale 15 LAT A,
- parcelles 42, 52 et 54, qui étaient partiellement affectées en zone de verdure 15 LAT passent entièrement en zone centrale 15 LAT A.

Le Département devra se prononcer lorsque la mesure d'aménagement du territoire sera mise en vigueur. Conformément à l'art. 33 RLAT, ces parcelles sont mentionnées dans le rapport d'aménagement 47 OAT.

./.

## **Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement**

---

### **6. Procédure**

Le dossier de plan d'affectation communal, conformément à l'article 36 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé à la Direction générale du logement et du territoire (DGTL<sup>1</sup>) pour un examen préalable. La DGTL a envoyé son rapport d'examen en novembre 2022.

Le dossier du plan d'affectation communal a été déposé à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 5 septembre 2023 au 5 octobre 2023.

Cette enquête a soulevé 5 oppositions.

Tous les opposants ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC. Les séances de conciliation ont eu lieu le 28 novembre 2023. Ces séances ont donné lieu à des procès-verbaux qui ont été envoyés aux opposants pour détermination. Suite à ces séances et à une pesée des intérêts, la Municipalité a décidé de modifier le projet de PACoM. Ces modifications touchant aux droits des tiers ou à des objets dignes de protection, le dossier de révision a été transmis à la DGTL pour un examen préalable complémentaire post-enquête publique le 21 janvier 2025 et soumis à enquête publique complémentaire du 29 juillet 2025 au 15 septembre 2025. Aucune opposition n'a été déposée lors de cette deuxième enquête publique.

Conformément à l'art. 42 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume au chapitre 7 du présent préavis les oppositions formulées à l'encontre du PACoM et soumet au Conseil communal ses propositions de réponses. Les pièces du dossier, y compris le texte complet des oppositions ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation, peuvent être consultées par les membres du Conseil communal sur rendez-vous avec le municipal responsable.

### **7. Oppositions et propositions de réponses**

#### **Enquête publique du 12 septembre 2022 au 14 octobre 2022**

<b>Opposition n° 1</b>	Georges Lacôte reçue le 21 septembre 2023
------------------------	--

Concerne : parcelle 448

#### **Résumé des motifs de l'opposition**

L'opposant affirme, pièces à l'appui, qu'un projet de construction de longue date et validé par le SDT/ la DGTL est en cours sur sa parcelle. Or, le projet de PACoM colloque cette parcelle, comme tous les biens-fonds voisins, à la zone agricole protégée 17 LAT. Cette affectation interdisant toutes constructions, l'opposant demande de rétablir son bien-fonds ou une partie de celui-ci à la zone agricole 16 LAT.

./.

---

<sup>1</sup> Auparavant Service du développement territorial (SDT)

## Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement

### Réponse de la Municipalité

Dans le cadre des séances de conciliation, l'opposant a démontré l'exactitude de ses propos et des échanges avec le Département cantonal en charge du dossier. Pour permettre la réalisation du projet de construction prévu, la Municipalité a décidé de modifier le projet de PACoM en affectant à la zone agricole 16 LAT le terrain concerné, en se calant au plus près du projet de construction.

Cette modification a été validée par le Département compétent dans son retour d'examen préalable complémentaire du 5 mai 2025 et déposée à l'enquête publique complémentaire du 29 juillet 2025 au 15 septembre 2025 sans soulever d'opposition.

<b>Opposition n° 2</b>	Roland Oppliger reçue le 26 septembre 2023
------------------------	---

Concerne : parcelle 458 – limites des constructions

### Résumé des motifs de l'opposition

L'opposant fait remarquer une inégalité de traitement dans le tracé des nouvelles limites de constructions fixées dans le centre du village. En effet, elles tiennent compte de certains bâtiments au détriment d'autres et elles ne s'appliquent pas au quartier de la Florettaz. L'opposant suggère d'adapter les limites des constructions afin qu'elles englobent l'entier des bâtiments concernés ou de modifier le règlement du PACoM pour y introduire des exceptions.

### Réponse de la Municipalité

La Municipalité a décidé d'adapter les limites de constructions au centre du village et de les supprimer à l'extérieur. Les intérêts urbanistiques et patrimoniaux du village nécessitent en effet de s'écartier des limites prévues par la loi sur les routes (LRou), relevant exclusivement du domaine de la circulation routière. Il est en effet justifié de conserver certains alignements ou cours définissant l'identité de Chéserex, légitimant un traitement différencié selon les contextes. A l'inverse, dans le reste du territoire communal (y compris le quartier de la Florettaz), il n'y a pas d'enjeu particulier justifiant de s'écartier des distances prévues par la LRou qui demeurent applicables.

Cette modification a été validée par le Département compétent dans son retour d'examen préalable complémentaire du 5 mai 2025 et déposée à l'enquête publique complémentaire du 29 juillet 2025 au 15 septembre 2025 sans soulever d'opposition.

<b>Opposition n° 3</b>	Jean-François Burkhalter reçue le 5 octobre 2023
------------------------	---

Concerne : parcelle 410 – PEP « Au Courtilliet »

### Résumé des motifs de l'opposition

L'opposant, propriétaire de la parcelle 410 comprise dans le périmètre du PEP « Au Courtilliet », abrogé par le PACoM, demande une égalité de traitement comparativement aux autres parcelles en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. Il fait valoir que la zone de verdure 15 LAT B encerclant les 7 biens-fonds du PEP n'a pas de motif apparent. L'opposant demande des éclaircissements et la suppression de cette zone de verdure au profit de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.

./.

## Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement

### Réponse de la Municipalité

Le PACoM abroge le PEP « Au Courtilliet » et reconduit la zone de verdure déjà prévue. Le maintien de cette zone permet de ne pas augmenter les droits à bâtir des biens-fonds concernés et de ne pas entamer les réserves en zone à bâtir de la commune.

Pour répondre à l'opposant et suite à une séance impliquant l'entier des propriétaires du PEP, la Municipalité et l'urbaniste le 6 mars 2024, il a été proposé de diminuer la surface de la zone de verdure et de la répartir équitablement sur les 7 parcelles en une bande de 6 m de large. Cette modification n'aurait entamé que légèrement la marge en nombre d'habitants théorique de la commune (gain de 270 m<sup>2</sup> de SBP = - 5 habitants), ce qui semblait admissible en tenant compte du sous-dimensionnement communal. Cette proposition de modification a été validée par l'entier des propriétaires.

Cependant, cette modification n'a pas été acceptée par la DGTL, qui a rendu un préavis négatif dans son retour d'examen préalable complémentaire du 5 mai 2025. La mesure A11 du PDCn n'autorise en effet des extensions de la zone à bâtir pour l'habitation et mixtes qu'après avoir épuisé toute possibilité de densification des zones existantes de l'entier de la commune. La zone de verdure 15 LAT B est donc conservée à l'identique de celle définie par le PEP « Au Courtilliet ».

### Opposition n° 4

Jocelyne Jurgan  
reçue le 5 octobre 2023

Concerne : parcelle 411 – PEP « Au Courtilliet »

### Résumé des motifs de l'opposition

L'opposante, propriétaire de la parcelle 410 comprise dans le périmètre du PEP « Au Courtilliet », abrogé par le PACoM, demande une égalité de traitement comparativement aux autres parcelles en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. Elle fait valoir que la zone de verdure 15 LAT B encerclant les 7 biens-fonds du PEP n'a pas de motif apparent. L'opposante demande des éclaircissements et la suppression de cette zone de verdure au profit de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.

### Réponse de la Municipalité

Le PACoM reconduit la zone de verdure déjà prévue dans le PEP « Au Courtilliet ». Le maintien de cette zone permet de ne pas augmenter les droits à bâtir des biens-fonds concernés et de ne pas entamer les réserves en zone à bâtir de la commune.

Pour répondre à l'opposante et suite à une séance impliquant l'entier des propriétaires du PEP, la Municipalité et l'urbaniste le 6 mars 2024, il a été proposé de diminuer la surface de la zone de verdure et de la répartir équitablement sur les 7 parcelles en une bande de 6 m de large. Cette modification n'aurait entamé que légèrement la marge en nombre d'habitants théorique de la commune (gain de 270 m<sup>2</sup> de SBP = - 5 habitants), ce qui semblait admissible en tenant compte du sous-dimensionnement communal. Cette proposition de modification a été validée par l'entier des propriétaires.

Cependant, cette modification n'a pas été acceptée par la DGTL, qui a rendu un préavis négatif dans son retour d'examen préalable complémentaire du 5 mai 2025. La mesure A11 du PDCn n'autorise en effet des extensions de la zone à bâtir pour l'habitation et mixtes qu'après avoir épuisé toute possibilité de densification des zones existantes de l'entier de la Commune. La zone de verdure 15 LAT B est donc conservée à l'identique de celle définie par le PEP « Au Courtilliet ».

./.

**Adoption du plan d'affectation communal (PACoM) et son règlement****Opposition n° 5**

Ivana et José Rodrigues  
reçue le 5 octobre 2023

Concerne : parcelle 114 – limites des constructions

**Résumé des motifs de l'opposition**

Les opposants font remarquer une inégalité de traitement dans le tracé des nouvelles limites de constructions fixées dans le centre du village. En effet, elles tiennent compte de certains bâtiments au détriment d'autres et elles ne s'appliquent pas au quartier de la Florettaz. Les opposants suggèrent d'adapter les limites des constructions afin qu'elles englobent l'entier des bâtiments concernés ou de modifier le règlement du PACoM pour y introduire des exceptions.

**Réponse de la Municipalité**

La Municipalité a décidé d'adapter les limites de constructions au centre du village et de les supprimer à l'extérieur. Les intérêts urbanistiques et patrimoniaux du village nécessitent en effet de s'écartier des limites prévues par la loi sur les routes (LRou), relevant exclusivement du domaine de la circulation routière. Il est en effet justifié de conserver certains alignements ou cours définissant l'identité de Chéserex, légitimant un traitement différencié selon les contextes. A l'inverse, dans le reste du territoire communal (y compris le quartier de la Florettaz), il n'y pas d'enjeu particulier justifiant de s'écartier des distances prévues par la LRou qui demeurent applicables.

Cette modification a été validée par le Département compétent dans son retour d'examen préalable complémentaire du 5 mai 2025 et déposée à l'enquête publique complémentaire du 29 juillet 2025 au 15 septembre 2025 sans soulever d'opposition.

## 8. Conclusion

Comme nous pouvons le constater au travers de ces documents, notre village a fait l'objet d'une expansion géographique et démographique raisonnée ces dernières décennies. Tant et si bien que la révision de notre plan d'affectation communal et son règlement nous laisse certes une faible marge de manœuvre, mais surtout valide les différentes décisions prises par le passé.

Ainsi, nous faisons partie des 7 % des communes vaudoises à ne pas être dans l'obligation de redimensionner notre zone à bâtir.

Cette révision nous a permis de mettre à jour les limites de constructions, de légaliser certaines incohérences et de nous aligner avec de nouvelles règles en matière de constructions et d'aménagements du territoire. Par exemple, une obligation de garder une surface minimale de 30 % de zone de verdure pour tout nouveau projet de construction y a été intégrée.

Un regret toutefois que les services cantonaux ne soient pas entrés en matière pour la révision du PEP « Au Courtilliet », suite à la demande des opposants. En effet, nous aurions souhaité mettre l'ensemble des citoyens sur le même pied d'égalité.

C'est donc avec satisfaction que la Municipalité, après près de sept ans d'études et d'enquêtes, vous demande de prendre la décision qui suit.

./.  
.

**Adoption du plan d'affectation communal (PACCom) et son règlement****9. Décision**

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

**Le Conseil communal de Chéserex**

- dans sa séance du 11 décembre 2025
- vu le préavis municipal 48/2025
- entendu le rapport de la commission d'urbanisme
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

**Décide**

- **d'adopter le plan d'affectation communal (PACCom) et son règlement,**
- **d'accepter les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du PACCom,**
- **de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACCom,**
- **d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 10 novembre 2025 pour être soumis au Conseil communal de Chéserex.

Au nom de la Municipalité

**Annexes**

1. Plan de la commune
2. Plan du village
3. Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions
4. Rapport d'aménagement 47 OAT