

COMMUNE DE CHÉSEREX

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

**MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN
D'AFFECTATION SOUMIS A L'ENQUÊTE
PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE**

Dossier n°

2206

Version du (enquête publique complémentaire) 01.07.2025

**RAPPORT D'AMENAGEMENT
COMPLEMENTAIRE POST-ENQUÊTE
PUBLIQUE (47 OAT)**

PLAREL SA
Boulevard de Grancy 19A
1006 Lausanne

architectes & urbanistes
+41 (0)21 616 69 15
info@plarel.ch

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1. INTRODUCTION

Le présent document complète le rapport d'aménagement du 13 juillet 2023 établi conformément à l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 47).

Le plan d'affectation communal a été soumis à l'enquête publique du 5 septembre au 5 octobre 2023. Dans les délais impartis, 5 oppositions ont été déposées. Elles concernent trois thèmes : A. la zone de verdure du PEP « Au Courtillet » (2 oppositions), B. La délimitation de la zone agricole / agricole protégée (1 opposition) et C. Le tracé des limites de constructions (2 oppositions).

L'ensemble des opposants ont été reçus en séance de conciliation le 28 novembre 2023.

Suite aux séances de conciliation, la Municipalité de Chésereux a décidé de répondre à certaines oppositions. Le dossier complet est soumis à l'examen préalable complémentaire des services cantonaux.

La présente version du projet de révision du PACom de la Commune de Chésereux est le résultat d'une pesée d'intérêts établie par la Municipalité tenant compte des demandes des propriétaires d'un côté et des services cantonaux de l'autre.

L'ensemble des adaptations est de nature à porter atteinte à des intérêts de tiers ou à des objets dignes de protection. Ainsi, en application de l'article 41 LATC, les modifications ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire post-enquête publique de la DGTL qui a déterminé les éléments qui peuvent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire. Dans le cadre de son examen préalable complémentaire, la DGTL a validé les modifications B et C et refusé la modification A (voir annexe du présent document).

Les modifications post-enquête publique ne concernent que les plans d'affectation (« plan de la commune » et « plan du village »), le règlement restant inchangé. Les modifications sont mises en évidence sur les plans et dans le rapport 47oat du 13 juillet 2023.

Le présent rapport 47oat complémentaire post-enquête publique explique et détaille ces modifications.

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS SUR LES PLANS

2.1 PLAN D'AFFECTATION DU VILLAGE

Parcelle n° 448

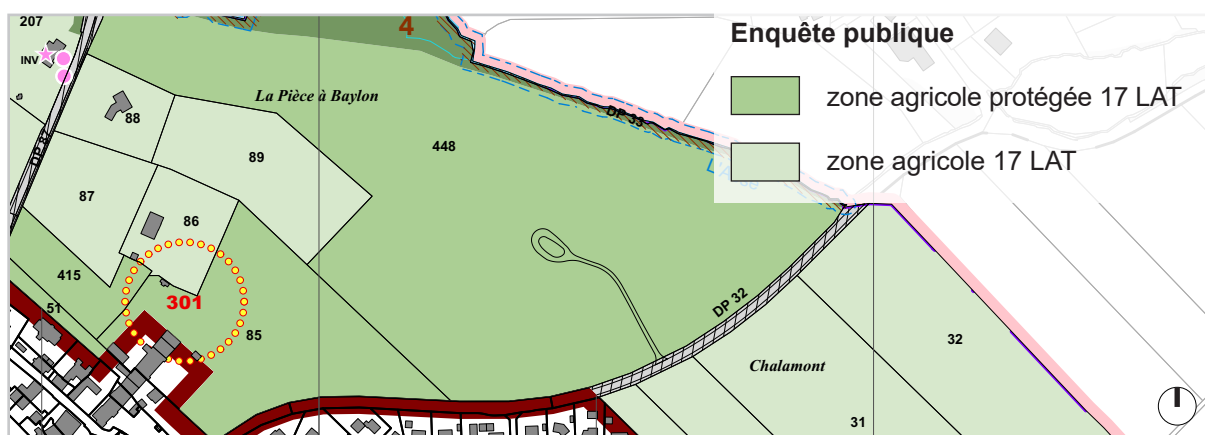
B. Description et justification

Modification de l'affectation de la zone agricole / agricole protégée

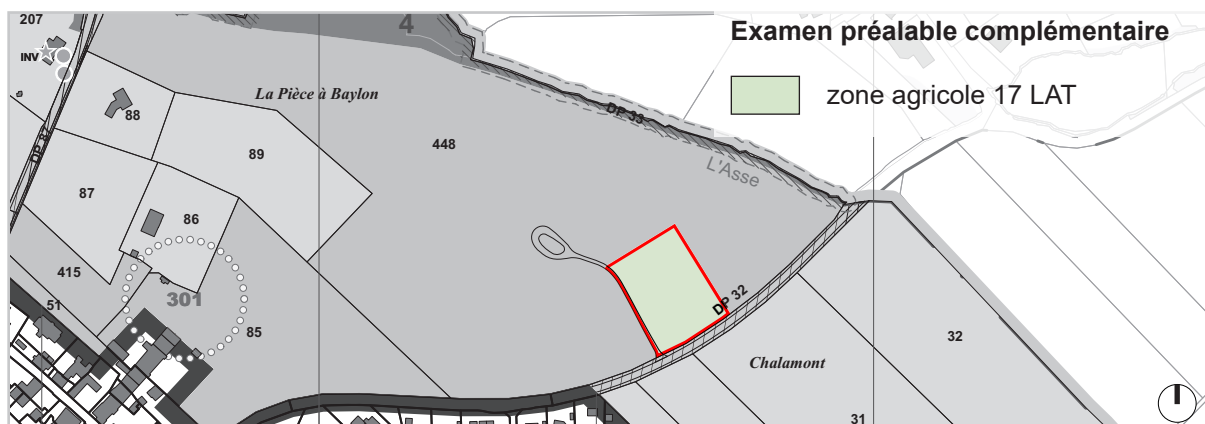
Le propriétaire du bien-fonds n°448 a développé sur sa parcelle un projet de hangar agricole et d'une station de lavage agricole couverte, à proximité directe de la route de Chibblins (voir plan en page 8). Il a entrepris des démarches auprès de la Commune et des Services cantonaux avec qui un accord a été trouvé. Une demande de permis de construire a été déposée en décembre 2022.

La position du bâtiment a été discutée avec le service Hors zone à bâtir (DAC-HZB). Elle prend en compte la logistique inhérente au travail agricole.

Le projet de PACom soumis à enquête publique n'avait pas connaissance de ce projet et affectait l'entier de la parcelle à la zone agricole protégée 17 LAT notamment dû au tracé d'un Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Afin de respecter l'accord donné par la Commune et par les Services cantonaux, le projet de révision rectifie la délimitation de la zone agricole protégée dans l'examen préalable complémentaire, en affectant un périmètre autour du projet à la zone agricole 17 LAT, tout en maintenant le reste de la parcelle en zone agricole protégée 17 LAT.



Plan d'affectation de la commune soumis à l'enquête publique
Document sans échelle



Plan d'affectation de la commune pour examen préalable complémentaire
Document sans échelle

COMMUNE DE CHESEREX

Folio n° 1 et 12

Echelle 1 : 1000

Propriété de LACÔTE Georges

Parcelle n° 448

Désignation cadastrale :
 Champ, prè, pâturage 111'435 m²
 Forêt 11'227 m²
 Route, chemin 894 m²
 123'610 m²

Coordonnées C.N.S. 1261 E : 2'503'300 N : 1'139'740

Altitude moyenne : 515 m

Secteur de protection des eaux : "Au"

Zone agricole, agricole protégée et forêt

Note du recensement architectural : néant

La réalisation du projet implique une mise à jour du plan RF

PLAN DE SITUATION

Géodonnée © Etat de Vaud

Nyon, le 22 novembre 2022

E. BOVARD, Ingénieur géomètre breveté

E. Bovard

Le propriétaire :

Sceaux municipaux :

BF Bovard & Fritsché SA
 Route de St-Cergues 23 1260 NYON Tél. 022 361 17 42 E-Mail : info@bfng.ch Site : www.bfng.ch

 Géomètre - Génie rural - Génie civil
 Système d'information du territoire

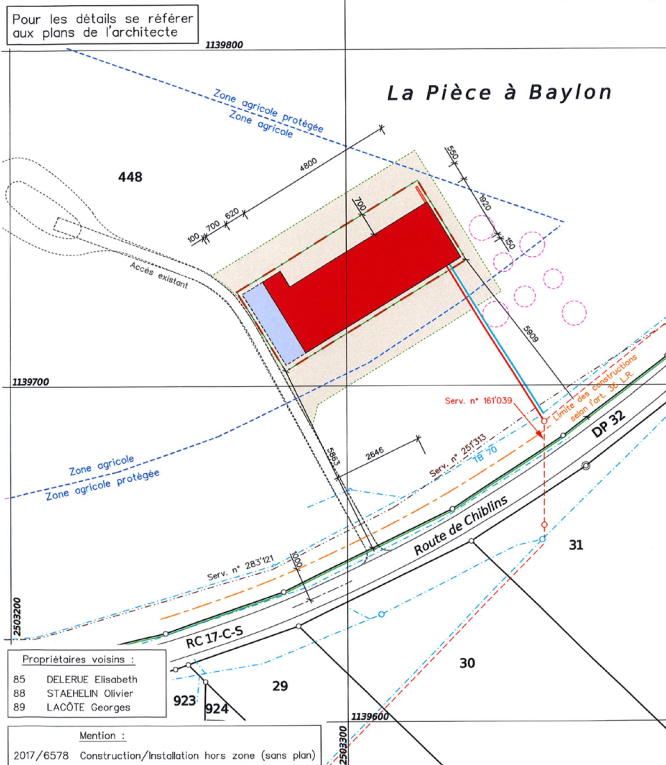
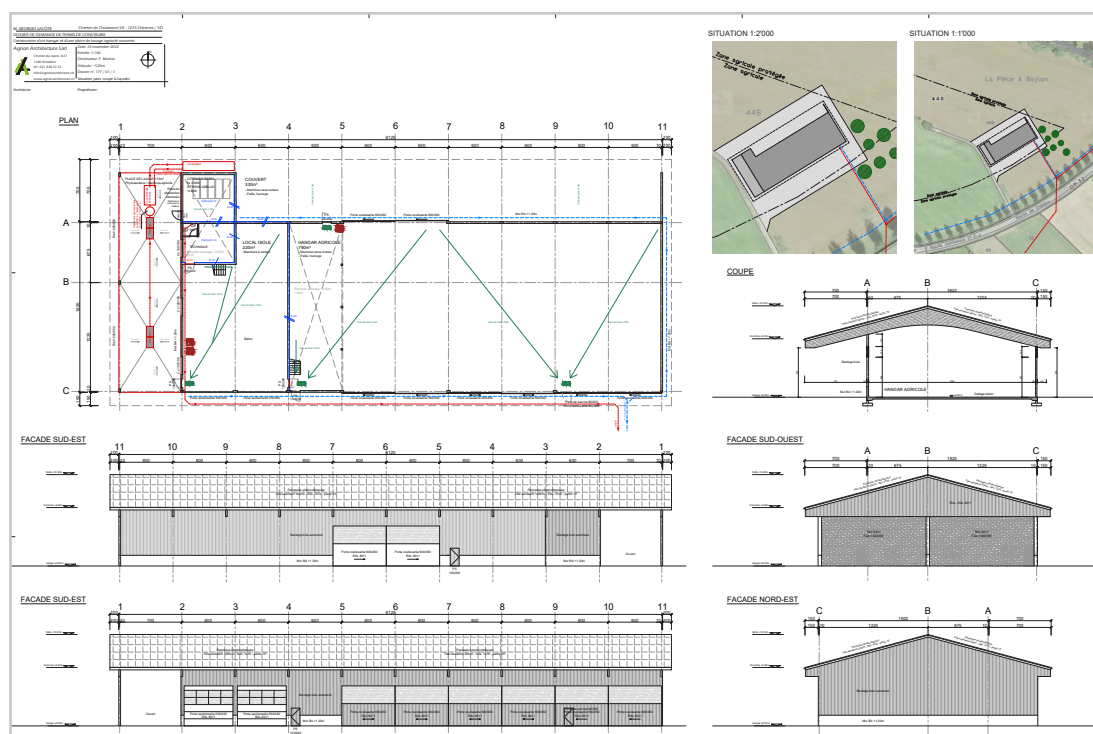
 Dossier technique : 0604 | SC
 Fichier : G:\CHESEREX\0604\ENQUETE 26604enq2
Objets de l'enquête:

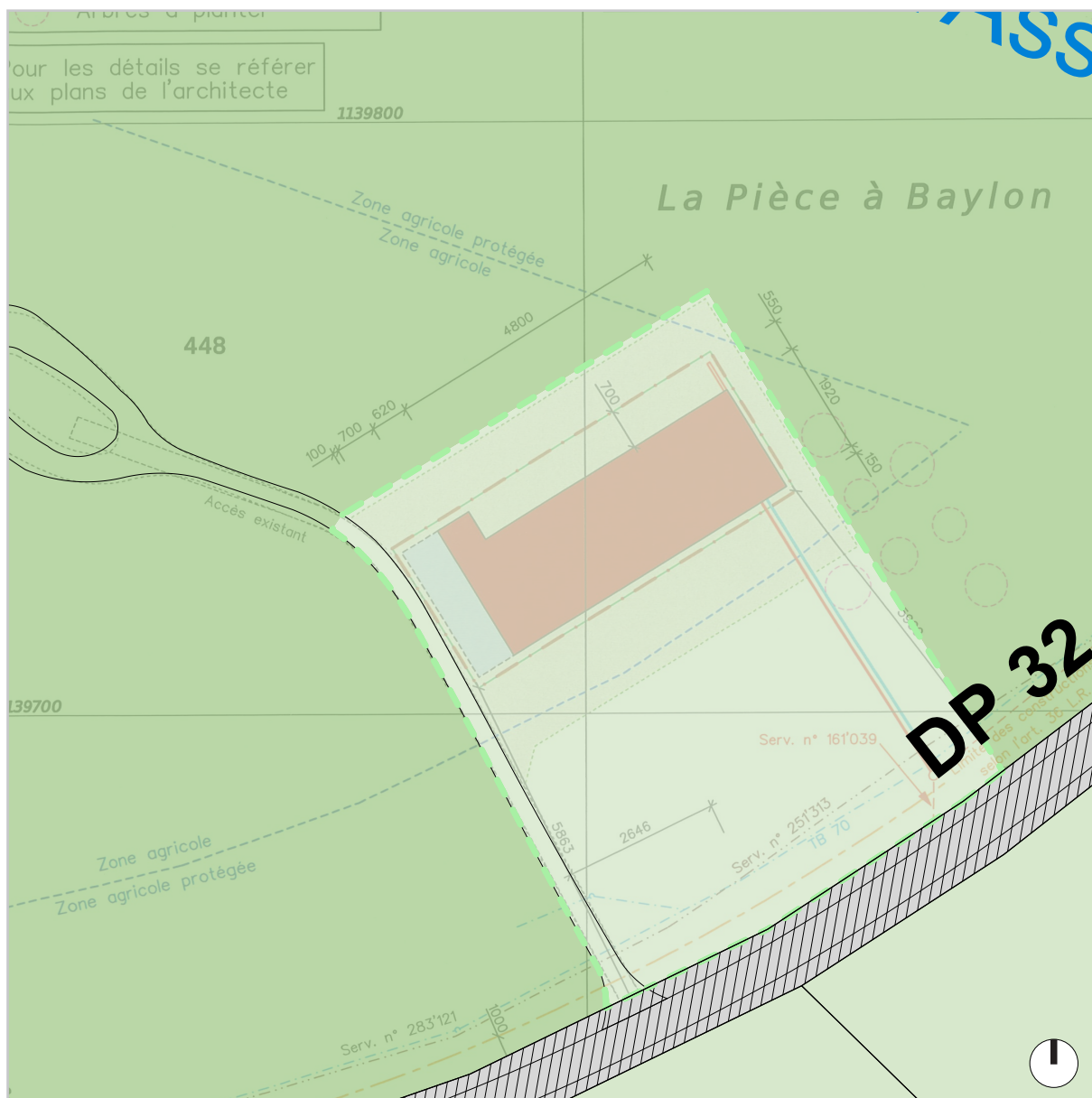
- Hangar
- Place de lavage couverte
- Avant-toit
- Panneaux photovoltaïques
- Mur
- Eaux claires
- Eaux usées
- Arbres à planter

Pour les détails se référer aux plans de l'architecte

Servitudes :

- | | | |
|-----------|-------|---|
| 149'595 | (C/D) | Condensation(s) quelconques (sans plan) |
| 149'614 | (C) | Passage pour tous véhicules (hors plan) |
| 149'615 | (C) | Condensation(s) quelconques (sans plan) |
| 151'787 | (C) | Condensation(s) d'égouts (hors plan) |
| 161'039 | (C) | Condensation(s) d'égouts |
| 167'718 | (C) | Condensation(s) quelconques (hors plan) |
| 183'541-2 | (C) | Condensation(s) d'eau (hors plan) |
| 183'716 | (C) | Condensation(s) d'égouts |
| 183'724 | (C) | Condensation(s) d'égouts (hors plan) |
| 251'313 | (C) | Condensation(s) d'électricité |
| 283'121 | (C) | Condensation(s) d'égouts |


 Plan de situation du projet
 Document sans échelle

 Dossier de demande de permis de construire
 Document sans échelle



*Superposition de la nouvelle affectation avec le projet du propriétaire
Document sans échelle*

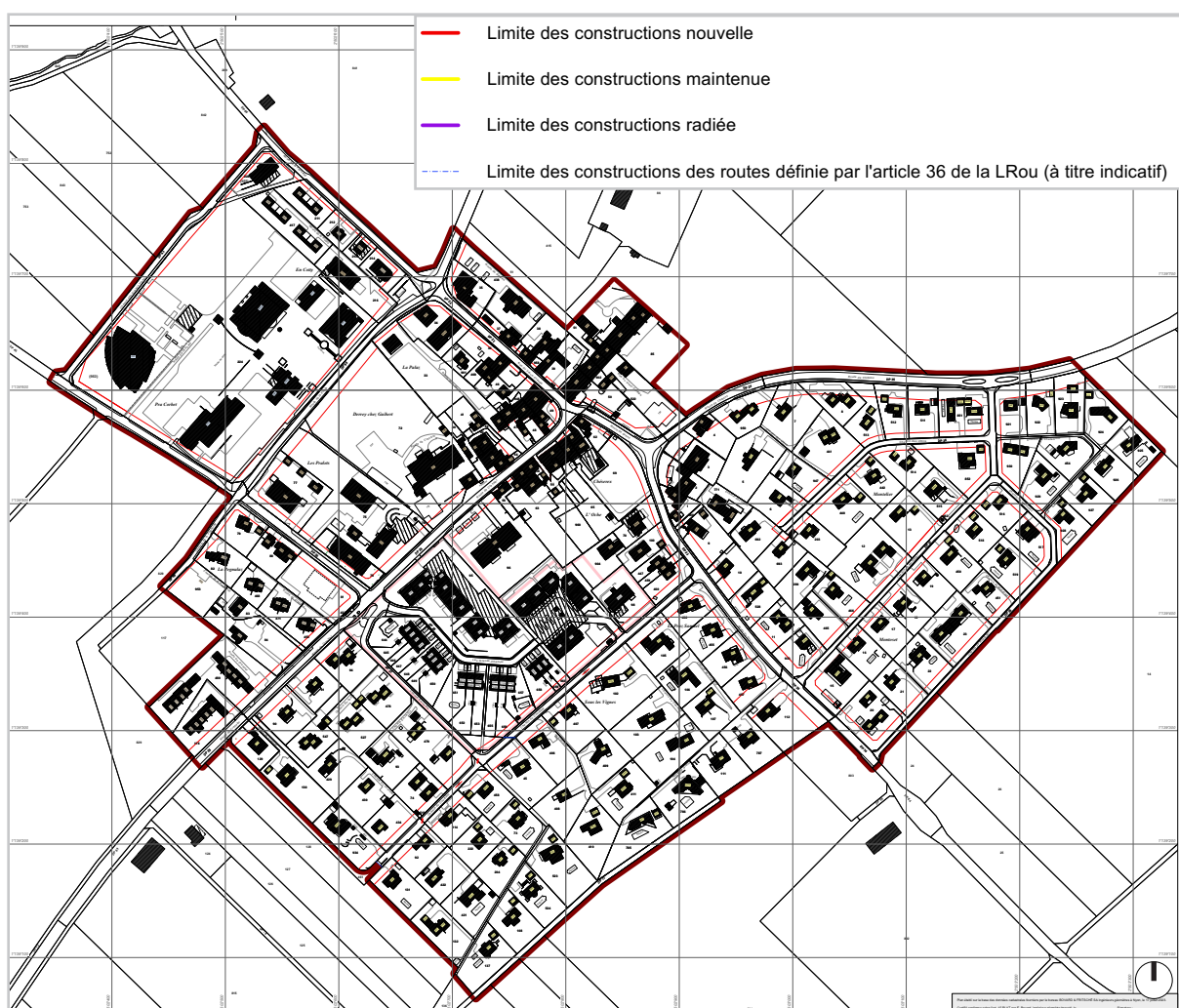
Secteur Village

C. Description et justification

Limites des constructions dans le village

Suite à l'enquête publique, deux oppositions ont été déposées contre le tracé des nouvelles limites des constructions. Après une pesée des intérêts, la Municipalité a décidé de revoir l'entier des limites sur son territoire. Elle a décidé de maintenir les limites de constructions sur les portions sensibles de la commune qui nécessitent un traitement plus fin que les limites dictées par la loi sur les routes (LRou art. 36). Ainsi, sont maintenues uniquement les limites dans les zones centrales 15 LAT A et B, ainsi que dans les zones affectées à des besoins publics, là où l'implantation des bâtiments et la préservation de certains espaces libres demandent une attention particulière. Dans le reste de la zone à bâtir, les distances à l'axe des routes définies par la LRou (art. 36) s'appliquent.

Suite à l'enquête publique, une demande de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) a été déposée : les limites des constructions radiées par le PACom sont désormais indiquées sur le plan, ainsi que, à titre indicatif, les limites de la LRou.



*Extrait des limites des constructions - Plan d'affectation du village soumis à l'enquête publique
Document sans échelle*

Dans les zones centrales 15 LATA et B les modifications des limites des constructions ont été motivées principalement pour garantir le maintien de la sécurité et de la visibilité dans les croisements principaux de la commune (BF n°49, 214 et 216), aux peu d'endroits où cela était encore possible.

Des adaptations ont également eu lieu pour légaliser l'implantation de bâtiments existants (BF n° 1, 4, 9, 35, 50, 53, 77, 78, 79, 80, 81 et 460).

La nouvelle limite sur le bien-fonds n°69 permet la construction de futurs aménagements et constructions de minimales importances dans l'espace de la place de jeux et du parc public.

Enfin, la modification de la limite des constructions sur le bien-fonds n°224 permet de compléter les limites existantes.



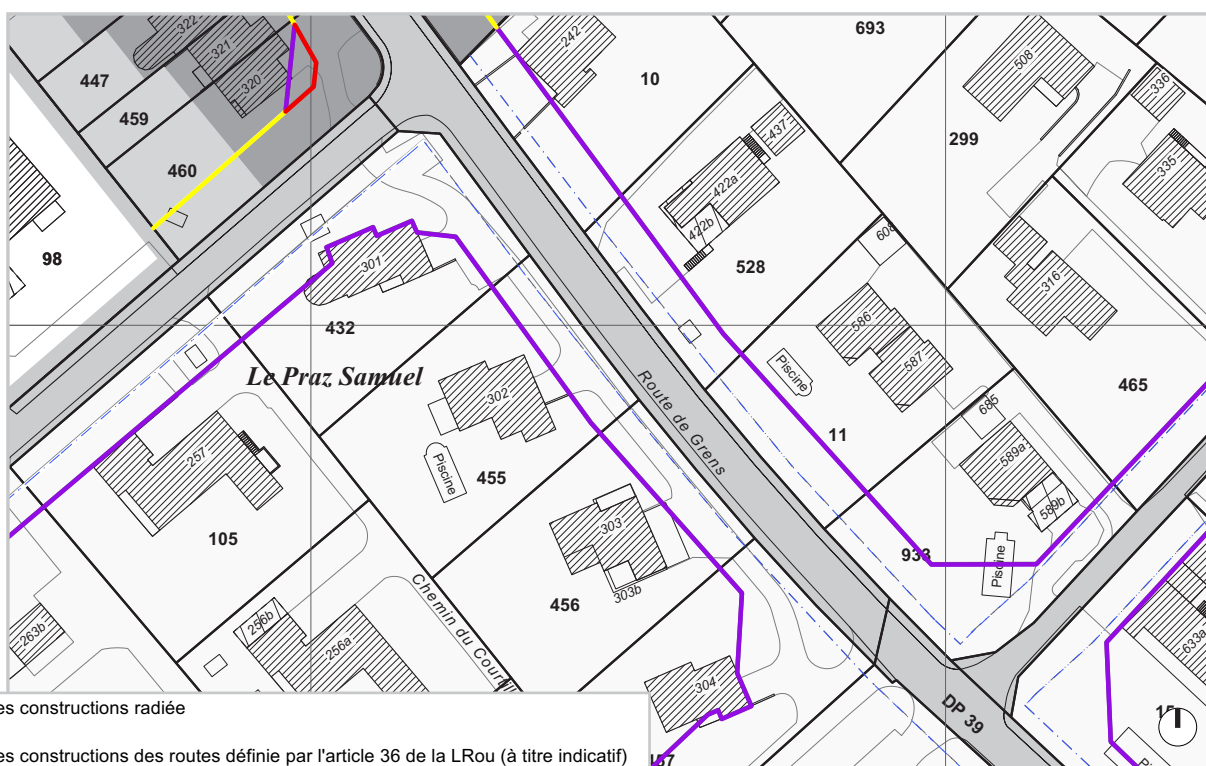
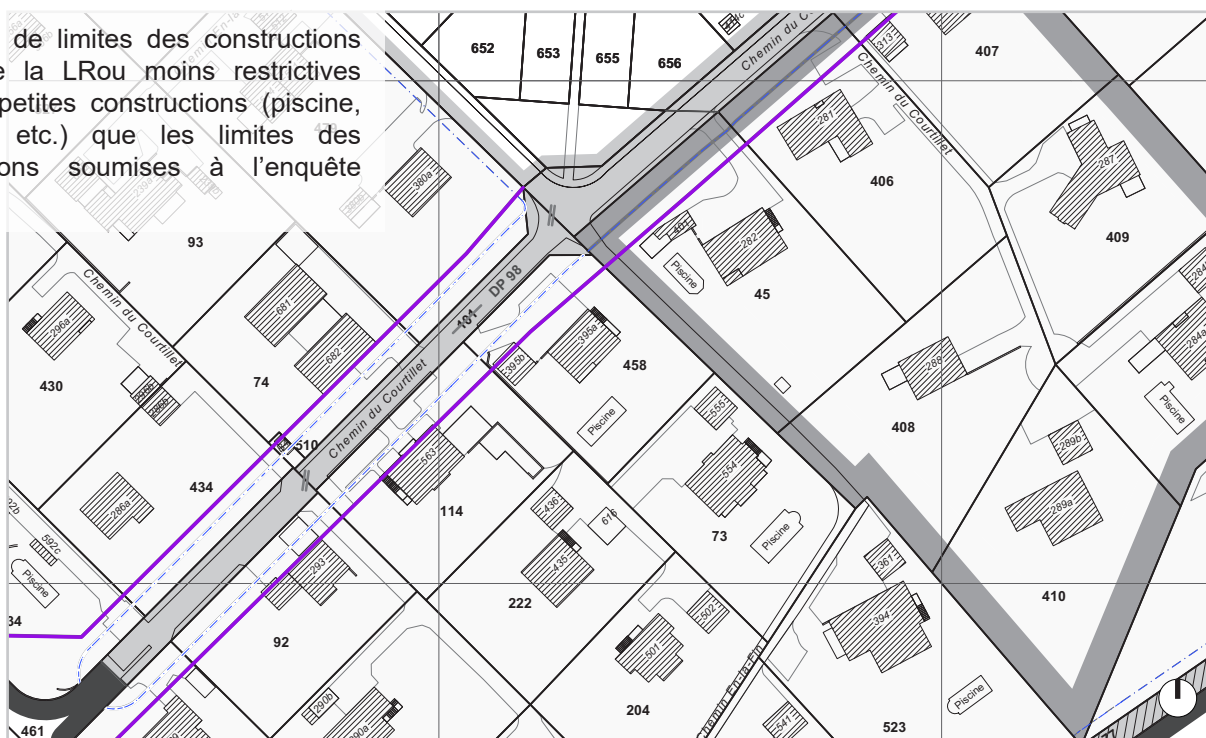
Extrait des limites des constructions Plan d'affectation du village pour examen préalable complémentaire Document sans échelle

- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions maintenue
- Limite des constructions radiée

Dans la zone d'habitation de très faible densité, les limites des constructions soumises à l'enquête sont très proches des limites instaurées par la LRou. Ainsi, leur radiation a peu d'impact pour les propriétaires, voire leur donne une marge de manoeuvre légèrement plus grande. Cette mesure permet également de libérer les chemins privés et aménagements existants de limite de construction.

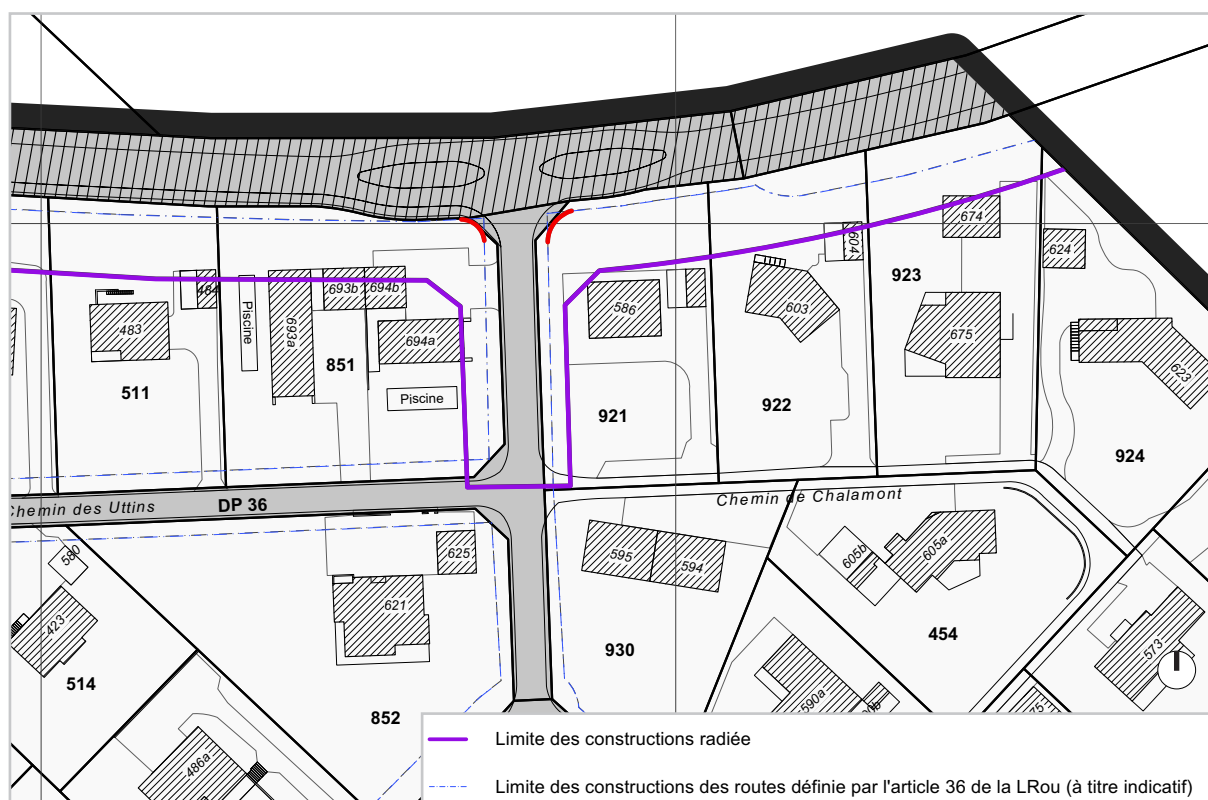
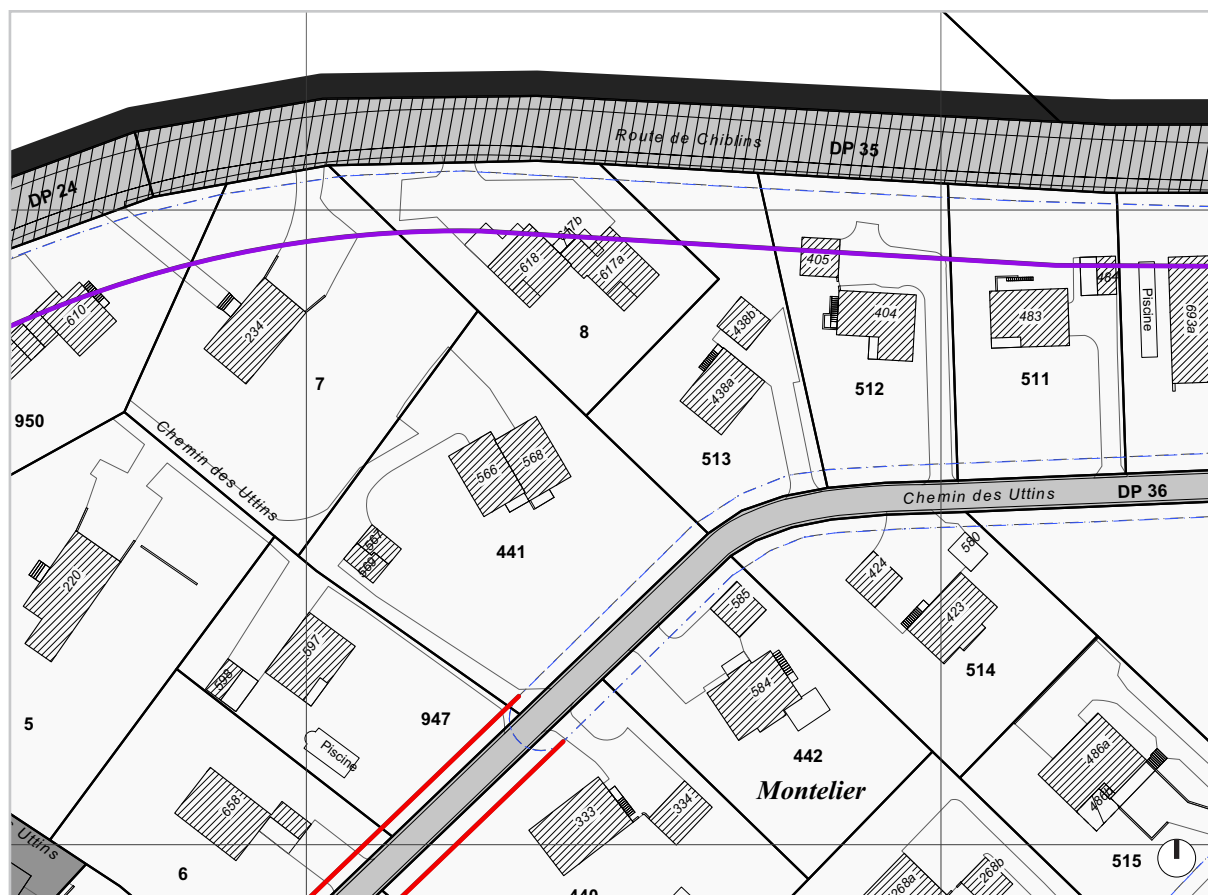
Ci-dessous et page suivante : exemples de radiation des limites des constructions dans la zone d'habitation de très faible densité, avec les limites issues de la LRou en comparaison.

Exemples de limites des constructions issues de la LRou moins restrictives pour les petites constructions (piscine, cabanon, etc.) que les limites des constructions soumises à l'enquête publique.



— Limite des constructions radiée

- - - Limite des constructions des routes définie par l'article 36 de la LRou (à titre indicatif)



Extraits des limites des constructions
Plan d'affectation du village pour examen préalable complémentaire
Documents sans échelle

Annexes

- Examen préalable post-enquête - DGTL - 5 mai 2025



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Chésérèx
Rue du Vieux Collège 38
1275 Chésérèx

Personne de contact : Adrienne Schneider
T 021 316 17 97
E adrienne.schneider@vd.ch
N/réf. 185053/LAS-nva

Lausanne, le 5 mai 2025

**Commune de Chésérèx
Plan d'affectation communal
Examen préalable post-enquête**

Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable post-enquête du plan d'affectation communal.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Avis préliminaire	24.05.2019	
Examen préalable	24.11.2022	
Enquête publique	05.09.2023- 05.10.2023	
Réception du dossier pour examen préalable post-enquête	21.01.2025	Cf. ci-après
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE POST-ENQUÊTE

Documents	Date
Plans au 1:1000 et 1:5000	11.12.2024
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	11.12.2024



Direction générale du territoire et du logement

Rapport d'aménagement <i>ad hoc</i> selon l'article 47 OAT pour enquête complémentaire	11.12.2024
--	------------

PRÉSENTATION DU PROJET

Par suite de l'enquête publique ayant eu lieu du 5 septembre au 5 octobre 2023 et la formulation de cinq oppositions, le projet soumis pour examen préalable post-enquête comprend des modifications sur les parcelles n^{os} 45, 406, 407, 408, 409, 410, 411 et 448 (modification des affectations et leur délimitation), mais aussi sur les limites des constructions dans le village.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable post-enquête est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Dimensionnement de la zone d'habitation et mixte		DGTL-DAM	
Affectation	Zone de verdure 15 LAT B		DGTL-DAM	
Affectation	Zone agricole 16 LAT	DGTL-DAM		
Mobilité	Plan fixant la limite des constructions	DGMR-FS		
Mobilité	Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT	DGMR-FS		



Direction générale du territoire et du logement

Patrimoine naturel	Territoire d'intérêt biologique et réseaux écologiques	DGE-BIODIV		
--------------------	--	------------	--	--

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes du service. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche d'application relative à la procédure de légalisation des plans, disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable post-enquête repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Les demandes formulées dans l'examen préalable du 24 novembre 2022 demeurent valables.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Loukas Andriotis
urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés

Bureau Plarel SA



**Direction générale du territoire
et du logement**

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE CHÉSEREX, PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL,
N°185053**

EXAMEN PRÉALABLE POST-ENQUÊTE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Loukas Andriotis

T: 021 338 48 97

M : loukas.andriotis@vd.ch

Date du préavis : 7 avril 2025

1.1 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE D'HABITATION ET MIXTE : NON CONFORME À TRANSCRIRE

1.1.1 Parcelles n°s 45, 406, 407, 408, 409, 410 et 411

Dans le projet du plan d'affectation communal (PACom) soumis à l'examen préalable, l'affectation des parcelles n°s 45, 406, 407, 408, 409, 410 et 411 reprenait les affectations données par le plan d'extension partiel (PEP) Au Courtillet en vigueur, approuvé le 27 octobre 1976. Ainsi, les parcelles précitées étaient affectées partiellement en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A et en zone de verdure 15 LAT B. Dans le projet du PACom soumis à l'examen préalable post-enquête, la surface affectée en zone de verdure 15 LAT B est désormais réduite au profit de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. Par ailleurs, la voie d'accès localisée sur les parcelles 45 et 408, affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, est désormais affectée en zone de verdure 15 LAT B.

En référence à l'avis d'examen préalable du 24 novembre 2022 (points 2.3 et 2.4), la démonstration selon laquelle le territoire urbanisé est densifié au maximum doit être effectuée *avant* que la commune puisse étendre sa zone d'habitation et mixte. De même et pour rappel, la densité minimum de 0.4 doit être atteinte sur tout ou partie du territoire communal jusqu'à concurrence donnée par le potentiel de dimensionnement.

Or, cette démonstration n'est pas réalisée dans le rapport d'aménagement élaboré pour examen préalable post enquête publique, dans la mesure où le projet propose à présent la création de nouvelles surfaces en zone à bâtir, qui plus est avec un IUS de 0.2.

En conclusion de ce qui précède, les modifications proposées quant à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A sont jugées non conformes et ne peuvent être admises en l'état.

[Plan, rapport d'aménagement](#)

Demande :

- Supprimer les modifications proposées et revenir à l'état antérieur.



Direction générale du territoire
et du logement

1.1.2 Simulation du dimensionnement

Les rapports d'aménagement soumis pour examen ne sont pas cohérents quant aux valeurs du dimensionnement négatif de la zone à bâtir et mixte à l'état *projet du PCom en révision*. En effet, le rapport principal indique 12 habitants (point 3.1, p. 13), et le rapport *ad hoc* pour enquête complémentaire indique un dimensionnement négatif de 25 habitants. Dans ce dernier, le raisonnement relatif au dimensionnement semble avoir comme point de départ la valeur négative de 30 habitants (point 2.1, p. 4), présentée jusqu'à présent comme celle de l'état *actuel selon PGA en vigueur*.

Rapport 47 OAT

Demandes :

- En vue de l'approbation : produire un bilan du dimensionnement définitif à l'état *projet du PCom en révision* ;
- En vue de l'approbation, en référence à l'examen préalable du 24.11.2022 de même qu'au point 1.1.1 du présent examen : démontrer que le territoire urbanisé tel que défini par la DGTL est densifié au maximum. La densité minimum de 0.4 doit être atteinte sur tout ou partie du territoire urbanisé jusqu'à concurrence donnée par le potentiel du dimensionnement. Démontrer en même temps que l'introduction de l'indice de surfaces de verdure (IVer) ne constitue pas un frein à la densité minimum précitée.

1.2 ZONE DE VERDURE 15 LAT B : NON CONFORME À TRANSCRIRE

1.2.1 Parcelles n^{os} 45, 406, 407, 408, 409, 410 et 411

La voie d'accès localisée sur les parcelles 45 et 408, affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, est désormais affectée en zone de verdure 15 LAT B.

La voie d'accès précitée ne correspond pas à la définition de la zone de verdure 15 LAT qui doit rester majoritairement verte et non aménagée.

Pour la raison qui précède et conséquemment à la conclusion du point précédent, les modifications proposées quant à la zone de verdure 15 LAT B sur les parcelles citées en titre sont jugées non-conformes et ne peuvent être admises.

Plan, rapport d'aménagement

Demande :

- Supprimer la modification et revenir à l'état antérieur.



**Direction générale du territoire
et du logement**

1.3 ZONE AGRICOLE 16 LAT : CONFORME

1.3.1 Parcelle no 448

Dans le projet du plan d'affectation communal (PACom) soumis à l'examen préalable, la parcelle citée en titre était affectée dans sa totalité en zone agricole protégée 16 LAT. En raison d'un projet lié à la destination de la parcelle et par ailleurs coordonné avec la DGTL-DAC (secteur HZB) selon le rapport 47 OAT, une portion de la parcelle est proposée en zone agricole 16 LAT, pour ne pas compromettre le projet précité. Cette modification est jugée conforme.

1.4 MODIFICATIONS DE DÉTAILS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

[Rapport 47 OAT](#)

Demandes :

- [Chap. 4.5, p. 39](#) : modifier par « *parcelles 45, 406, **407**, 408, 410 et 411* ».

[Rapport 47 OAT ad hoc pour enquête complémentaire](#)

Demandes :

- [Chap. 2.1, p. 2, Préservation de la végétation, 1ère puce](#) : il est indiqué que la surface de référence pour le calcul de l'indice de surfaces de verdure (IVer) est la surface de terrain déterminante (STd). Cette dernière, selon la norme SIA 421, ne correspond pas à la *surface de la parcelle dans son entier*. Corriger ou modifier le nom de la surface de référence pour le calcul de l'IVer.

**2. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)**

Répondante : Laureline Magnin

T : 021 557 86 35

M : laureline.magnin@vd.ch

Date du préavis : 12.03.2025



Direction générale du territoire
et du logement

2.1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : CONFORME

2.2 AFFECTATION : CONFORME

2.3 PATRIMOINE CULTUREL : CONFORME

2.4 PATRIMOINE NATUREL : CONFORME

2.4.1 Territoire d'intérêt biologique et réseaux écologique.

La DGE-BIODIV valide l'affectation d'une partie de la parcelle n°448 en zone agricole 16 LAT (le reste de la parcelle concernée par un TIBS restant en zone agricole protégée 16 LAT).

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

3. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DGMR/FS)

Répondante : Isabelle Buchs

T : 021 316 70 46

M : isabelle.buchs@vd.ch

Date du préavis : 14.03.2025

3.1 PLAN FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS : CONFORME

3.1.1 LCR - Géodonnées

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions des routes (LCR), la DGMR demande que les données informatiques sur les LCR lui soient fournies en format INTERLIS conformément à la Directive pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions (LCR).

Lorsque les LCR sont définies par un plan suivant la procédure LATC, conformément à l'article 22 du RLAT, les géodonnées liées à un plan et règlement d'affectation sont transmises avec la demande d'approbation selon la directive NORMAL.

Remarque :

Les limites radiées par l'abrogation d'un plan mais reconfirmées par la nouvelle planification devront être traitées comme LCR radiées (pour renseigner sur le sort du PLC abrogé) et comme LCR nouvelles (pour faire référence à la nouvelle planification).

3.2 AFFECTATION – ZONE DE DESSERTE 15 LAT ET 18 LAT : CONFORME

Le panneau d'entrée de localité (PEL) délimite le tronçon de route en traversée de la localité du tronçon de route hors traversée de la localité conformément aux articles 3 alinéa 4 et 7 de la loi



**Direction générale du territoire
et du logement**

sur les routes (LRou ; BLV 725.01). Nous vous rendons attentifs au fait que la limite déterminée par les zones de desserte (articles 15 et 18 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700)) ne coïncide pas avec le PEL.