



**CONSEIL COMMUNAL  
CHÉSEREX**

**Procès-verbal de la séance du conseil communal du 8 mars 2018**

Le Président du conseil Jean-René Lepezzel souhaite la bienvenue aux conseillers ainsi qu'au public venu nombreux ce soir.

La secrétaire passe à l'appel :

Membres présents : 32  
Membres excusés : 7  
Membres absents : 1  
Total membres : 40

Le quorum est atteint et la séance est déclarée ouverte.

**Ordre du jour**

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 décembre 2017
2. Communications du bureau
3. Communications de la Municipalité
4. Préavis 22/2018 : Renouvellement des droits de superficie
5. Préavis 23/2018 : Addendum au règlement communal de protection des arbres
6. Rapport des délégués aux associations intercommunales
7. Divers.

**1. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 décembre 2017**

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

**2. Communications du bureau**

Jean-René Lepezzel, Président,

- Les élections du 4 mars se sont bien passées avec une forte participation.
- Présentation du Parc Jura Vaudois :

Pierre Hoffmann, Municipal de Trélex et vice-président du Parc Jura Vaudois et Rémy Vuichard, directeur ad interim, souhaitent rapprocher le Parc vis-vis de la Municipalité, des Conseils communaux et du public et renouveler la charte du Parc. Le Parc Jura Vaudois fait partie d'une dynamique nationale (Parc national dans les Grisons, projet de parc dans le Tessin et une quinzaine de parcs régionaux). Le Parc Jura Vaudois n'est pas une zone protégée, il ne peut pas interdire quoi que ce soit ni le rendre obligatoire. Ce n'est pas une ONG verte mais un outil à disposition. Il existe pour une durée de 10 ans, il peut s'agrandir selon les désirs des municipalités. Composé de 30 communes, il comprend environ 32'000 habitants et environ 20 % de la surface du canton de Vaud., Les missions générales que les parcs régionaux doivent assumer : soutien à l'économie locale en terme de durabilité, mission d'éducation de sensibilisation, développement des valeurs patrimoniales. 25 projets qui permettent d'atteindre ces missions sont en cours de route :

1. Offices du tourisme : il n'y a pas assez de transports publics surtout en été. Recherche de soutien financier pour de nouvelles offres. Mise en avant des restaurateurs et chalets d'alpage.
2. Education à l'environnement, animations pédagogiques sur la thématique de la forêt.
3. Patrimoine : murs en pierres sèches. Chésereux a fourni un gros effort pour soutenir ce projet. Défense des espèces qui nichent dans les murs (vipères péliades).

Les locaux du Parc se trouvent à St George : la nouvelle directrice Mme Rizzoti commencera son mandat le 14 mai. Le comité est composé de 13 personnes dont sept municipaux des communes territoriales. C'est une

association de droit privé. Le budget est de 1,7 millions par année et chaque habitant paie 5 fr/année, ce qui équivaut à 10 %. La Confédération finance 32 % et le canton de Vaud 27 %. La majorité de l'argent est investi dans les projets. Plus d'information sur le site : [parcjuravaudois.ch](http://parcjuravaudois.ch).

### 3. Communications de la Municipalité

Monique Locatelli, Syndique :

- L'année 2017 a été une année record pour la vente des cartes CFF, 78.23 % ont été vendues.
- Le Canton a envoyé quelques informations au sujet de la péréquation 2017, un décompte provisoire sera transmis en avril et le montant définitif sera communiqué en juin.
- Le personnel communal s'est vu proposer un bilan des mesures de santé et de sécurité.
- Pour le moment la commune n'a pas dû emprunter, ayant assez de liquidités. Il reste 3 millions mais les échéances trimestrielles s'élèvent à 1.9 millions de CHF.

Patrick Barras, Municipal :

- Jusqu'à ce jour les frais de l'élimination des déchets carnés étaient pris en charge par la Commune. Dans le cas d'animaux de ferme, l'élimination des déchets carnés (gros animaux) restera à la charge de la Commune, mais dans le cas d'autres animaux, les frais de l'élimination seront refacturés aux propriétaires.
- Rappel de sortir les poubelles le jour du ramassage seulement. Des sacs ne seront ainsi pas éventrés ! Attention aux déchets ménagers : enlever les étiquettes sur les fruits pour éviter de les retrouver dans le compost. Un article à ce sujet sera publié dans le prochain journal.
- Les parkings communaux seront limités à 4 heures. Des panneaux seront placés pour sensibiliser le public. Une période d'adaptation pendant laquelle des sanctions ne seront pas immédiatement prises est prévue.
- Chemin piétonnier : le voyer a informé la Commune qu'une partie du chemin était sur zone agricole. Il y aurait une possibilité de continuer le chemin de l'autre côté de la route sur une parcelle qui est en vente. La propriétaire a donné son accord.
- Remerciements à l'entreprise Pariat-Ansermet pour le déneigement cet hiver.

Yvan Laurent, Municipal :

- Les travaux pour le restaurant scolaire avancent bien, l'ouverture est prévue à la rentrée d'août. Ce sont les enfants qui ont fait des propositions de nom pour le restaurant : 5 d'entre elles ont été retenues et un nom sera définitivement choisi par les CODIR de l'AIAB et l'AEE parmi ces 5 choix retenus. Il reste à déterminer les prix de vente des repas servis.
- Bibliothèque : le mode de fonctionnement, entre bibliothèque publique ou scolaire, n'est pas très clair. L'ouverture a été repoussée à décembre 2018.
- La piscine : l'estimation des coûts des dégâts provoqués par la tempête de l'année passée est d'environ CHF 80'000.- La casquette côté Jura sera supprimée. Il s'agit là d'une demande de l'ECA. L'estimation des coûts des dégâts découlant de l'inondation se monte à CHF 237'000.- car toutes les installations électriques étaient inondées. La perte d'exploitation de la piscine est couverte par une assurance jusqu'à hauteur de CHF 500'000.- pour une période d'interruption de maximum 24 mois. L'AIAB espère que l'ECA prenne en charge une grande partie des travaux. Le suivi des réparations peut être consulté sur le site internet de la commune. Ces réparations s'avèrent longues car beaucoup de pièces techniques ne sont pas disponibles dans le commerce et ont été fabriquées expressément pour la piscine.
- Avant tous ces dégâts, les entrées étaient excellentes : en novembre le chiffre record était de 10'057 entrées.
- Le projet d'acte constitutif du droit de superficie sur la parcelle 224 à Chésereux a été étudié par l'AIAB et sera signé prochainement.
- SIECGE : rappel des débits : en novembre 2017 : 25 l/min, lors des inondations : 2'200 l/min et aujourd'hui 8 mars : 700 l/min. Les anciens du village n'ont jamais vu l'Asse déborder autant !

Pascal Steimer, Municipal :

- Il y a quelques années, les lampes du village avaient été remplacées par des lampes à économie d'énergie. Il reste quelques points à changer, notamment aux Platanes. Les lampes seront aussi remplacées à l'intérieur des bâtiments dans la mesure du possible.

Dominique Fleury, Municipal :

- L'Asse a posé beaucoup de problèmes inquiétants. La DGE (Direction générale de l'Environnement) est venue sur place et avec l'aide de François Mathey, il a été décidé d'entreprendre des travaux de génie et forestier (coupe d'arbres, retrait de troncs et gravier qui obstruaient le lit du ruisseau) La Municipalité a décidé d'engager une étude de diagnostic concernant ce cours d'eau qui touche d'autres communes. L'Asse sera remis en état.
- Dans le cadre de la dissolution des syndicats des améliorations foncières de Chésereux-La Rippe, la commune a reçu CHF 50'966.- représentant le solde actif. Cette somme doit être affectée à l'entretien des chemins AF.
- Rappel est fait du règlement communal concernant la hauteur des haies. Il est également rappelé qu'une demande doit être systématiquement adressée à la Commune pour l'abattage d'un arbre.
- Les poubelles communales sont changées et seront munies d'un sac de 65 litres, d'un cendrier et d'un sac « doggy bag ».

#### **4. Préavis 22/2018 : Renouvellement des droits de superficie**

Jean-René Lepezzel, Président, attire l'attention de l'assemblée sur la qualité des débats à venir et le respect des avis partagés.

Philippe Lacôte, Conseiller, ayant posé la question au préfet, estime qu'il est de son devoir en tant que superficiaire et conseiller de se récuser. Par ailleurs il lui paraît légitime au vu de l'importance du préavis de pouvoir s'exprimer sur ce sujet. C'est pourquoi il se récuse tout en demandant aux conseillers de refuser sa récusation pour pouvoir participer aux débats et apporter un maximum d'informations dans les discussions à venir.

Jean-René Lepezzel, Président, prend acte de sa demande et précise que selon l'article 53 du Règlement du Conseil communal, c'est le Conseil communal qui doit statuer.

Alexandre Rigamonti, Conseiller, demande si nous votons dans un premier temps sur la récusation et dans un deuxième temps sur la réintégration de Philippe Lacôte.

Hervé Matthey-Junod, Conseiller, propose que le Conseil puisse voter pour permettre au conseiller Philippe Lacôte de participer au débat sans pour autant le laisser voter.

Jean-René Lepezzel, Président, répond qu'il n'y a pas de statut intermédiaire. Il s'agit de voter sur la récusation.

Philippe Lacôte, Conseiller, s'engage à voter blanc. Jean-René Lepezzel, Président, le remercie pour cette initiative mais informe le Conseil qu'il ne peut prendre en compte cette offre.

Alexandre Rigamonti, Conseiller, propose un vote à bulletin secret.

5 autres conseillers demandant le vote à bulletin secret, le conseil vote donc à bulletin secret sur la récusation du conseiller Philippe Lacôte.

Jean-René Lepezzel, Président, rappelle les règles du vote : les personnes qui acceptent la récusation votent OUI, ceux qui la refusent votent NON. Philippe Lacôte ne participe pas au vote.

Vote : 31 votants, majorité 16

11 OUI, 19 NON, 1 blanc

La récusation est refusée : Philippe Lacôte peut participer aux discussions et au(x) vote(s) concernant le préavis 22/2018.

Hervé Matthey-Junod, Conseiller, lit le rapport de la commission des finances.

Jean-Robert Küffer, Conseiller, lit le rapport de la commission ad hoc.

La discussion est ouverte.

Alexandre Rigamonti, Conseiller, relève l'excellent rapport du comité des finances. Il remarque un aspect qui revient systématiquement dans les débats ces dernières années : l'état financier de notre commune. Si on prend en compte les prix de location de certaines parcelles, il semble que certaines personnes profitent largement du système actuel. Il propose d'amender encore plus l'amendement suggéré par la commission des finances.

Jean-René Lepezel, Président, rappelle qu'aucun amendement n'a été à ce jour présenté. Il interroge le rapporteur de la commission de finances sur la volonté d'amender le préavis tel que présenté par la Municipalité. Hervé Matthey-Junod, Conseiller, rappelle que la commission a proposé l'amendement suivant : « *fixer la redevance annuelle minimum à CHF 5.- par m carré pour les 10 premières années, à CHF 7.- par m2 pour les 10 années suivantes et à CHF 10.- par m2 pour les 10 dernières années sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2017., soit 100.0 points. Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.* »

Jean-René Lepezel, Président, passe la parole à la Municipalité.

Monique Locatelli, Syndique, ajoute que les droits de superficie ont été créés dans les années 50-60. Il s'agissait de la création de petits chalets pour des résidences secondaires. La rente annuelle était de 50 à 200 CHF. Par contre les derniers renouvellements échelonnés entre 1987 et 1992 étaient déjà adaptés au coût de la vie. Avec l'évolution de ce dernier, les tarifs actuels varient entre 2.20 et 2.90 le m2 : la Municipalité estime que CHF 3.30 est un montant correct. Si on regarde les droits de superficie similaires dans la région, Givrins a fixé un tarif à 3.50 CHF le m2 sur 30 ans, St Cergue à 3.84 CHF et Gingins à 4.50 CHF le m2 pour une durée de 33 ans plus un montant de 10 CHF supplémentaires en cas de location. Le rapport de IConsulting donne des chiffres. Il est très instructif mais est calculé dans l'optique de la vente des terrains. La Municipalité n'a pas envie de vendre ou de se séparer de biens de la commune. Les gains alors réalisés seraient directement inclus dans le calcul de la péréquation, donc la Commune ne ferait ni vraiment une plus-value, ni une affaire immobilière. Il est vrai que la situation financière de la commune n'est pas au mieux, mais dans les années 50-60 elle n'était pas bonne non plus et le taux d'imposition était de 70 ct.

Francis Baud, Conseiller, rappelle l'article 5 du Règlement du Conseil communal qui nous enjoint à « veiller à la conservation des biens communaux. » Il compare le prix au m2 de 1987 à aujourd'hui et en calculant l'inflation, le prix du m2 devrait être de CHF 4.35. Il revient sur le préavis No 11/2011 dans lequel nous avons voté pour les droits de superficie des Grands Vignes à CHF 7 CHF le m2. Il estime que le préavis ne tient pas compte du nombre de classifications différentes des superficiaires. Le but n'est pas de mettre les aînés ou d'autres personnes dans une situation précaire. Il propose donc le sous-amendement suivant :

- *Fixer la redevance annuelle minimale à CHF 5.- le m2 pour les 10 premières années, puis à CHF 7.- le m2 pour les 10 prochaines années, et à CHF 10.- pour les 10 prochaines années, en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation (valeur 100 au 1.1.2017). Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution de l'IPC.*
- *Selon la catégorie du locataire du terrain, appliquer les coefficients suivants :*
  - Personne domiciliée à Chésereux, habitant son propre logement en DDSA : 1 x*
  - Personne domiciliée à Chésereux, n'habitant pas son propre logement en DDS : 1,5 x*
  - Personne domiciliée/non domiciliée à Chésereux, utilisant son logement en résidence secondaire : 1,5 x*
  - Personne non domiciliée à Chésereux, effectuant une location de son logement en DDS : 3 x*
- *Un rabais de 10 % sur la location est appliqué pour les personnes retraitées, habitant Chésereux dans leur propre logement en DDS*
- *La redevance est payable annuellement à l'avance*
- *Toute location du bien doit être annoncée à la Municipalité*
- *En cas de vente, la Commune est en droit de racheter le bâtiment en appliquant son droit d'emption.*
- *Une réévaluation de la situation est faite annuellement et en cas de changement de propriétaire du bâtiment, notamment en cas de succession même partielle*
- *En cas de cessation de bail de location, l'indemnité de retour est fixée à 90 % de la valeur du bâtiment (valeur estimée de la construction au moment du retour)*
- *Les superficiaires sont responsables dans le cas de pollution de leur parcelle et les éventuels frais liés à une décontamination de ce bien-fonds sont à leurs charges.*

Patrick Barras, Municipal, se dit très inquiet de ce qu'il entend. Il estime que c'est notre devoir de protéger les superficiaires. Il y a des cas très divers et on ne peut pas mettre tout le monde dans le même panier parce qu'il y a un seul abus. Dans le cas du préavis 11/2011 il s'agissait de la construction d'un petit immeuble avec des locaux commerciaux, un parking souterrain et des appartements et le préavis avait été accepté sans discussion. On ne peut comparer avec le cas qui nous occupe maintenant : il s'agit de familles qui sont là depuis le début, qui ont déjà payé leur droit de superficie pendant 60 ans et auxquelles on demande de payer encore pendant 30 ans. Ils ne pourront pas assumer ce coût ! Il rappelle qu'en 1988 il y avait eu un très gros débat et les discussions n'ont pas tenu compte de tous les paramètres. A l'époque on n'avait pas demandé d'avis en dehors du Conseil communal. Maintenant le prix est bas pour que tout le monde soit sur le même pied d'égalité. Pour information, neuf habitations n'ont aucune possibilité de transformation. La Municipalité a voulu tenir compte de ces cas.

Michel Lüscher, Conseiller, trouve que la décision prise concernant le préavis 11/2011 est scandaleuse et qu'elle ne l'implique pas car il n'était pas alors membre du Conseil communal.

Patrick Barras, Municipal, répond que c'était l'affaire d'une autre municipalité, mais il y a eu débat et votation. CHF 7.- le m2 avait été accepté et maintenant on voterait quasiment le double pour des personnes qui ont pour seul revenu leur rente AVS...

Philippe Lacôte, Conseiller, remercie la commission des finances et la commission ad hoc pour leurs rapports. Il estime cependant que la commission ad hoc doit traiter uniquement des aspects techniques et la commission des finances uniquement des finances. Or cela n'a pas été le cas. Si les anciens propriétaires ne peuvent pas assumer le loyer demandé, ils seront obligés de partir. La commune devra alors trouver de nouveaux superficiaires. Donc, seul un locataire possédant des fonds propres importants pourrait en bénéficier. Il manque une partie d'analyse dans ce rapport, celle applicable à la situation actuelle de nos droits de superficie.

Les logements soumis au calcul sont :

- 20 logements occupés par les superficiaires
- 3 mis en location
- 1 utilisé pour les week-ends
- 1 restant vide et à vendre pour une personne intéressée par une parcelle très attractive.

A l'aide de deux exemples spécifiques, Philippe Lacôte démontre que dans un premier cas – avec les limites imposées par le règlement actuel sur les constructions – une parcelle de 741 m2 en zone S3 possède une surface constructible d'environ 40 m2. La surface construite aujourd'hui est de 39m2. Dans le deuxième cas, il s'agit de la parcelle 382 en zone inondable et S2. Seule la surface au sol déjà construite reste exploitable, soit environ 10 %. Huit parcelles sont concernées par la zone S2.

Il pense que le Conseil communal ne peut pas se prononcer de façon objective sur ce préavis d'une importance capitale pour une partie de la population.

Patrick Barras, Municipal, définit, à la demande du Président, la zone S2 et S3 : dans le cas d'une pollution il faut 7 jours en zone S1 pour polluer une source, il faut 2 semaines en zone S2 et il faut 3 semaines en zone S3. En zone S1 on ne peut rien faire même pas garer une voiture, en zone S2 avec des égouts étanches et des restrictions au niveau des constructions, on peut faire quelque chose mais on est très limité.

Jean-René Lepezzel, Président, estimant que les deux commissions ont été mises en cause, leur donne la parole.

Hervé Matthey-Junod, Conseiller, rappelle que c'est la Municipalité qui propose ce coût au m2. La position de la commission des finances est claire. L'expert a jugé les parcelles à 11 millions, c'est un capital pour les 30 prochaines années. Aujourd'hui nous avons une superficie de 800 m2, dans 20 ans on demandera CHF 10.- par m2, on aura donc CHF 8'000.- de location par an pour un terrain moyen. La location mensuelle est aujourd'hui d'environ CHF 350.- pour pouvoir habiter sur un terrain dont la construction est déjà existante et dans 20 ans ce sera CHF 700.- /mois. A Chéserey, beaucoup d'habitants paient un loyer bien plus élevé ! Une rectification s'impose : nous ne sommes pas dans un contrat de bail mais sur des droits de servitude.

Jean-Robert Küffer, Conseiller, répond que la commission ad hoc refuse le préavis car la Municipalité n'a pas pris en considération les remarques de IConsulting. Chaque parcelle a une valeur différente et la Municipalité parle d'un prix identique pour toutes les parcelles. Qu'est-ce qui empêcherait la Municipalité d'adapter le prix du loyer à la baisse pour les cas qui le nécessiteraient.

Patrick Barras, Municipal, répond que la Municipalité a bien pensé à appliquer cette méthode de calcul, mais cela revient à dire que chaque superficiaire doit être traité individuellement. Le but de la Municipalité était à la base de simplifier les choses.

Après discussion avec les collègues de la Municipalité, Patrick Barras annonce que la Municipalité retire ce préavis. Il évoque devant le Conseil communal la création d'un groupe de travail indépendant, composé d'une ou deux commissions et d'une délégation de superficiaires. Le préavis sera ensuite représenté.

Le Préavis étant retiré, le Président clôt de fait la discussion concernant le préavis présenté.

## **5. Préavis 23/2018 : Addendum au règlement communal de protection des arbres**

François Mathey, Conseiller, rapporte pour la commission ad hoc.

Francis Baud, Conseiller, demande pourquoi la Municipalité n'est pas compétente pour décider de l'abattage d'un arbre, pourquoi il faut se référer au Canton.

Dominique Fleury, Municipal, répond que cela a été décidé au niveau cantonal. Le Canton demande uniquement de mettre un addendum au règlement.

François Mathey, Conseiller, répond que la loi dépend du Canton et des lois fédérales. Dans le domaine de la protection des arbres, le Canton délègue aux communes, qui possèdent un règlement sur ce sujet, l'acceptation de l'addendum. Notre commune ayant un règlement c'est donc au Conseil communal de voter sur cet addendum.

Vote :

Le préavis 23 est accepté à la majorité avec 2 abstentions.

## **6. Rapport des délégués aux associations intercommunales**

AEE : pas de séances

AIAB : pas de séances

CONSEIL REGIONAL : pas de séances

SDIS : pas de séances

SIECGE : pas de séances.

## **7. Divers.**

Christian Oderbolz, Conseiller, demande ce qui a été fait techniquement pour la piscine pour éviter les futurs problèmes d'inondation. Ne peut-on pas fermer les ouvertures par lesquelles l'eau est entrée.

Yvan Laurent, Municipal, répond que le problème ne vient pas d'ailleurs. Le drainage au niveau du champ a été effectué. C'était un problème unique lié au débordement de l'Asse et non un problème inhérent à la piscine elle-même. Les ouvertures sont d'autre part obligatoires pour une question de ventilation (chlore).

Michel Lüscher, Conseiller, propose de fabriquer un mur de 80 cm de haut le long du trottoir pour éviter que ce genre de problème ne se reproduise. Le problème de l'Asse est connu. Il pense que l'Asse devrait être nettoyée plus souvent en enlevant les branches, spécialement au mois de septembre quand il y a moins d'eau. En plus, ce problème risque de se reproduire plus fréquemment compte tenu des changements climatiques.

Yvan Laurent, Municipal, répond que l'AIAB y a pensé et qu'il prend acte de sa demande.

Christian Piaget, Conseiller, aimerait connaître la suite de la procédure au sujet du préavis 22. Puisque la Municipalité retire le projet, les droits de superficie seront-ils reconduits en l'état jusqu'à ce qu'une décision soit prise.

Monique Locatelli, Syndique, répond qu'au niveau des banques la Municipalité donnera la garantie que les droits seront renouvelés, ils seront réajustés dès que la nouvelle décision aura été prise. La nouvelle taxe sera appliquée rétroactivement.

Stéphanie Barrat, Conseillère, partage son plaisir d'avoir eu une jeune femme souriante à la buvette de la piscine et demande si un dédommagement a été prévu pour elle pendant la fermeture, pour travaux, de la piscine.

Yvan Laurent, Municipal, répond qu'il n'y a pas de dédommagement, car Sophie est indépendante et doit avoir une assurance perte de gain. Par contre, les autres employés bénéficient d'assurances. En plus, un système a été mis en place pour qu'ils puissent être partiellement actifs dans les communes d'Asse et Boiron pour donner un coup de main temporairement. Quant à Sophie elle a trouvé un job provisoire dans une auberge de la région.

Edmond Granges, Conseiller, évoque le Brexit-Nyon, c'est-à-dire notre retrait du Conseil Régional et se demande comment la Municipalité maintient le contact avec la région. Il y a un forum sur la mobilité et il demande si Chéserey y participe ou non. Quelle sera la suite de notre implication.

Pascal Steimer, Municipal, répond que juridiquement selon les statuts du Conseil Régional il y a un préavis de 2 ans pour en sortir. Donc, nous continuons à participer aux séances et aux débats (notamment au forum sur la mobilité). En tant que délégué notre présence est vivement souhaitée. Dans le futur – comme c'est le cas pour d'autres communes qui se sont retirées – nous n'aurons plus de voix sur certains sujets de la région, sinon par notre propre initiative en tant que commune.

Francis Baud, Conseiller, informe qu'il y a une nouvelle piscine à Nyon et que le forfait annuel est de CHF 160.- pour les habitants de Nyon. D'autre part il a vu que sur le site internet de la commune le point d'impôt était encore inscrit à 52ct.

La secrétaire communale est surprise : elle répond que le site a été corrigé et qu'elle vérifiera ces données. La séance est levée.

Le président :



Jean-René Lopezel



La secrétaire :



Lilly Steimer