

REÇU LE 01 DEC. 2025

**Recommandé**  
Municipalité de Bavois  
Rue du Collège 14  
1372 Bavois

Vevey, le 28 novembre 2025

**Opposition à la révision du plan d'affectation communal, de son règlement et du plan fixant les limites des constructions, mis à l'enquête du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2025**

Monsieur le Syndic,  
Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux,

Je vous informe être consulté par Cédric Martin et Yves Martin (ci-après : mes **mandants**) dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal actuellement à l'enquête publique. Election de domicile est faite en mon Etude, toute correspondance future devant m'être adressée pour l'être valablement.

Agissant au nom de mes mandants, je forme par la présente **opposition** à la révision du plan d'affectation communal, de son règlement et du plan fixant les limites des constructions, mis à l'enquête du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2025 (ci-après : le « **Plan d'affectation** » ou la « **Révision du plan d'affectation** »).

La présente opposition repose sur les éléments et griefs développés ci-après.

**Maxime Meier**

Avocat au barreau  
+41 21 552 48 91

Membre de la Fédération suisse des avocats (FSA) et de l'Ordre des avocats vaudois (OAV)  
mm@nexus-avocats.ch



## 1. Recevabilité

### 1.1. De la qualité pour faire opposition

Mes mandants sont propriétaires de l'ensemble des parts de propriété des parcelles n°127, 335, 1180 et 1181 sises sur la Commune de Bavois, lesquelles sont comprises dans le périmètre de la Révision du plan d'affectation et voient leur statut juridique être modifié par la révision envisagée.

Directement touchés par la Révision du plan d'affectation, mes mandants jouissent donc de la qualité nécessaire pour faire opposition et pour recourir, le cas échéant.

### 1.2. Des autres exigences de recevabilité

Formée dans le délai de mise à l'enquête de la Révision du plan d'affectation et signée par un avocat dispensé de procuration (art. 16 al. 3 LPA-VD), la présente Opposition est recevable.



## 2. Des parcelles de mes mandants et de la demande de complément

Les parcelles n°127 (à l'exception de la partie en zone agricole 16 LAT), 1180 et 1181 de la commune de Bavois sont situées entièrement en zone centrale 15 LAT A. Sur la partie en zone centrale de la parcelle n°127 plusieurs bâtiments sont érigés et peuvent faire l'objet d'une densification sur la base notamment de l'art. 80 LATC.

Selon l'extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière de la parcelle n°127 de la commune de Bavois, une surface de 2'810 m<sup>2</sup> est affectée en zone du village selon le plan des zones de 1986. Toutefois, ces données ne jouissent pas de la foi publique et la conformité des géodonnées n'est pas attestée (en raison du statut de conformité disponible sur le rdppf.vd.ch, à savoir « Géodonnée en examen de conformité »). Ainsi, mes mandants requièrent que la Municipalité transmette la surface exacte de la parcelle n°127 affectée en zone centrale 15 LAT A par la Révision du plan d'affectation.

La parcelle n°1180 est construite et un reliquat de droit à bâtir est encore disponible.

La parcelle n°1181 dispose de droits à bâtir permettant la réalisation notamment d'une villa.

La parcelle n°335 est située en zone intermédiaire selon le plan des zones de 1986.

## 3. Des griefs soulevés

### 3.1. De l'absence d'IUS supplémentaire dans la Zone centrale 15 LAT A pour les activités commerciales ou artisanales

Le projet de Règlement prévoit à son article 33 al. 2 qu'un IUS supplémentaire de 0,15 est autorisé uniquement pour des activités commerciales ou artisanales compatibles à la destination de la zone. Ces surfaces ne sont pas convertibles à l'habitation. Cette règle s'applique pour les parcelles situées en zone centrale 15 LAT B.

Cette zone a pour but d'apporter une dynamique dans le tissu bâti du centre du village de Bavois et d'offrir la possibilité d'implanter des surfaces supplémentaires dédiées aux activités commerciales et artisanales dans les rez-de-chaussée (rapport 47 OAT ; p. 39). Cette création a pour but « *de maintenir les petites activités qui n'auraient pas réellement leur place dans les zones d'activités des communes voisines, principalement réservées pour des activités plus « lourdes »* » (rapport 47 OAT, p. 56).

Bien que le rapport 47 OAT relève que pour la zone centrale 15 LAT A, la Municipalité a « *la volonté d'encourager les petites activités compatibles à la zone se traduit par l'attribution d'un bonus de 0,2 à l'IUS pour des surfaces dédiées à des activités* » (rapport 47 OAT, p. 50). Une telle règle n'a pas été indiquée pour la zone centrale 15 LAT A.

Une telle absence est dommageable pour la commune de Bavois. En effet, il est dans l'intérêt de la commune que des activités commerciales et artisanales soient développées en son sein. De telles activités sont génératrices d'emplois de proximité et permettent à la collectivité d'obtenir de nouvelles rentrées fiscales.

Concrètement, mes mandants ont pour projet d'implanter leur bureau d'architectes sur la parcelle 127 de la commune de Bavois. Un IUS supplémentaire permettrait de créer un espace de travail et d'accueil des clients suffisamment grand permettant à l'ensemble des collaborateurs de travailler à Bavois et de pouvoir entrevoir un développement de son activité commerciale.



Ainsi, mes mandants proposent à votre Municipalité de modifier le projet de règlement de la manière suivante :

*Art. 9 al. 3 (nouveau) Un IUS supplémentaire de 0,2 est autorisé uniquement pour des activités commerciales ou artisanales compatibles à la destination de la zone. Ces surfaces ne sont pas convertibles à l'habitation.*

Mes mandants ont pris note que la Direction de l'aménagement avait requis de supprimer le bonus d'IUS de 0,2 dans le rapport d'examen préalable de décembre 2021. Toutefois, cette prise de position remonte à près de quatre ans et peut être modifiée dans le cadre de discussions avec la Direction de l'aménagement à la suite du dépôt de l'opposition de mes mandants.

De plus, il serait possible – dans le cas où l'article proposé ne conviendrait pas à la Direction de l'aménagement – d'ajouter les cautèles suivantes à cet article. En effet, il serait possible d'ajouter une surface commerciale ou artisanales peu gênantes maximale.

Ainsi, mes mandants requièrent que l'art. 9 al. 3 soit modifié.

### **3.2. De la possibilité de densifier les bâtiments ECA 286, 6 et 7**

L'art. 9 al. 2 du règlement prévoit que pour les bâtiments existants, ne répondant pas à l'indice d'utilisation du sol lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, l'art. 80 LATC est applicable.

La teneur projetée du règlement est incertaine quant à la possibilité de permettre la densification complète des bâtiments ECA 286, 6 et 7 sur la parcelle n°127 de la commune de Bavois.

Mes mandants proposent à la Municipalité ce qui suit.

#### **3.2.1. De la possibilité de densifier entièrement les bâtiments ECA 286, 6 et 7**

Dans le but de permettre la densification entière des bâtiments existants, dont font partie les bâtiments ECA 286, 6 et 7, mes mandants proposent d'ajouter la modification suivante :

*Art. 9 al. 2 (modifié) Pour les bâtiments existants, ne répondant pas à l'alinéa 1, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, **peuvent être transformés et changer de destination. Les volumes existants peuvent être utilisés entièrement dans le respect de l'intégrité de la construction. La surface brute de plancher à l'intérieur du bâtiment peut ainsi dépasser l'indice d'utilisation du sol applicable à la zone. Les conditions de l'art. 107 doivent être remplies.***

Cette modification permettra ainsi de mettre en application l'art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup> LAT, à savoir qu'il convient de prendre des mesures propres à assurer des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. En effet, ces bâtiments existants doivent pouvoir être développés de l'intérieur.

Dans le cas où la Direction de l'aménagement s'opposerait à la présente proposition, on relève également que cette modification n'entraîne pas une augmentation de l'éventuel surdimensionnement de la commune de Bavois. En effet, l'art. 16 du règlement actuel permettait déjà l'entretien et la transformation des bâtiments existants dans leur implantation et leur volume actuel. L'art. 16b du règlement actuel confirme d'ailleurs cette possibilité. On comprend donc que la proposition de règlement présentée ci-avant n'entraîne aucune augmentation du potentiel d'habitants existant dans le village.



Partant, il convient de procéder à la modification de l'art. 9 al. 2 proposée.

### **3.2.2. Subsidiairement, de la possibilité de densifier les bâtiments ECA 286, 6 et 7 pour le développement de surfaces commerciales ou artisanales compatibles**

De manière subsidiaire, mes mandants proposent la modification suivante :

*Art. 9 al. 2 (modifié) Pour les bâtiments existants, ne répondant pas à l'alinéa 1, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, l'art. 80 LATC est applicable. Toutefois, les surfaces destinées à des activités commerciales ou artisanales compatibles ne sont pas comptées dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Les conditions de l'art. 107 doivent être remplies.*

Cette modification permettra ainsi de mettre en application l'art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup> LAT et de veiller à ce que les surfaces commerciales ou artisanales puissent être développées dans la commune de Bavois. Cette volonté est partagée par la Municipalité. En effet, le rapport 47 OAT relève qu'elle a « la volonté d'encourager les petites activités compatibles à la zone » (rapport 47 OAT, p. 50).

Ainsi, si la modification proposée en point 3.2.1. ne peut être réalisée, mes mandants requièrent, de manière subsidiaire, que l'art. 9 al. 2 soit modifié de la sorte.

### **3.3. De l'objet protégé par une mesure communale**

Selon le recensement architectural, les bâtiments ECA 6 et 7 sis sur la parcelle 127 de la commune de Bavois ont une note de 3 pour le premier et 6 pour le second.

La planification communale vise à introduire une protection communale supplémentaire, à savoir qu'ils sont qualifiés d'objet protégé par une mesure communale – Bâtiments à conserver, pour les deux bâtiments ECA 6 et 7, tout en conservant pour le bâtiment ECA 6 la note de 3.

Si au niveau communal, on comprend que cette qualification est attribuée à l'ensemble des objets en note 3. On ne comprend pas la raison pour laquelle le bâtiment ECA 7 est inclus dans cette protection puisqu'il s'agit d'un bâtiment de note 6. Sur cette base, il convient de supprimer la mesure de protection prévue.

En outre, le règlement mis à l'enquête publique prévoit à son art. 85 al. 3 que ces objets sont maintenus dans leur aspect et leur volume. Toutes modifications doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Municipalité.

On comprend de cette disposition que les transformations à l'intérieur du volume sont permises. Toutefois, aucune règle n'est prévue pour les agrandissements, les nouveaux percements en façade et les démolitions.



Ainsi, nous vous proposons d'ajouter dans cet article ce qui suit :

*Art. 85 al. 3 (modifié) Le plan fait figurer d'autres objets à conserver qui n'entrent pas dans le cadre des alinéas 1 et 2. Ces objets sont maintenus dans leur aspect et leur volume. Les transformations, les agrandissements limités, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'objet en question. De nouveaux percements en façade ne sont autorisés pour autant qu'ils apportent une qualité d'habitation et qu'ils soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'objet en question. Toutes modifications doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Municipalité.*

Cette proposition permet ainsi d'autoriser des agrandissements limités, des changements d'affectation ainsi que de pouvoir créer de nouveaux percements en façade.

Ainsi, mes mandants requièrent que le bâtiment ECA 7 soit exclu de la mesure de conservation et que l'art. 85 al. 3 soit modifié.

### 3.4. Du plan fixant la limite des constructions

Dans le cadre de la révision du plan d'affectation, la Municipalité a profité de revoir les plans des limites des constructions. Elle prévoit ce qui suit pour la parcelle 127 :



Le plan fixant la limite des constructions permet de déroger à la règle prévue par la loi sur les routes et de tenir compte du contexte local.

Etant donné que le bâtiment ECA 286 est ancien. Il convient de profiter de modifier le plan fixant la limite des constructions et de faire en sorte que celui-ci soit détourné. En effet, d'autres bâtiments qui sont également en note 6 sur le territoire communal sont détournés par des limites de constructions qui sont maintenues par le nouveau plan.



A titre d'exemple, mes mandants citent le bâtiment ECA 144 sis sur la parcelle n°165 ou encore le bâtiment ECA 28 sis sur la parcelle n°1136

Ainsi, mes mandants requièrent que le bâtiment ECA 286 soit détourné par le plan fixant la limite des constructions.

### 3.5. Le revêtement de toiture

La toiture du bâtiment ECA 286 est composée de tuiles et d'Eternit sur la partie avec une pente plus faible du toit. Dans le but de conserver la possibilité de maintenir – si mes mandants le souhaitent – un toit avec une pente plus faible, il sera nécessaire de conserver le revêtement de la toiture dans son état existant. Cette situation peut se produire à plusieurs endroits dans le village.

Ainsi, nous vous proposons d'ajouter à l'art. 16 al. 1 ce qui suit :

Art. 16 al. 1 (modifié) *Les toitures sont revêtues de tuiles plates du pays dont la couleur correspond à celles des toitures traditionnelles du bourg. Les tuiles vieillies artificiellement sont proscrites. **Les revêtements des toitures existantes peuvent être conservés.***

Partant, il convient de procéder à la modification de l'art. 16 al. 1 proposée.

### 3.6. De la zone viticole protégée

Dans le cadre de la révision du plan d'affectation, la Municipalité prévoit d'affecter la parcelle n°335 en zone viticole protégée 16 LAT. Selon l'art. 60 al. 2 du règlement projeté, la zone viticole protégée assure en outre la protection visuelle du Château de Bavois.

Or, la plantation de vignes sur cette parcelle est récente. Il ne se justifie pas de l'affecter en zone viticole protégée. On relève également que la zone viticole permet l'implantation de constructions de minime importance (capite de vigne). De telles constructions n'auraient aucun impact visuel sur le Château de Bavois en raison de la plantation récente de vignes. Il ne se justifie ainsi pas de rendre cette parcelle inconstructible.

A toutes fins utiles, selon la Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire, on rappelle que la zone viticole protégée se justifie par des restrictions de protection de la nature et du paysage. Au vu de ce qui précède, la protection de la nature et du paysage ne justifie pas l'affectation projetée.

Sur cette base, mes mandants requièrent que la parcelle n°335 soit affectée en zone viticole 16 LAT.

### 3.7. Des autres griefs envisageables

Enfin, mes mandants précisent avoir limité en l'état la présente opposition aux griefs les plus directement évidents à l'examen du Plan d'affectation ; ils se réservent de compléter la présente Opposition.



#### 4. Conclusions

Au vu des motifs qui précèdent, **mes mandants s'opposent au Plan d'affectation, au règlement et au plan fixant les limites des constructions et concluent à sa modification dans le sens des déterminations qui précèdent.**

Au vu des intérêts en jeu et conformément à l'art. 40 LATC, mes mandants requièrent respectueusement d'être entendus par votre Autorité dans le cadre d'une séance de conciliation.

\* \* \*

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente, je vous prie de croire Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma respectueuse considération.

  
Maxime Meier, av.