Bavois

PREAVIS MUNICIPAL NO 04 / 2026 EN SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 6 OCTOBRE 2026

OBJET : Plan d'affectation communal (PACom) et règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions de la commune de Bavois

TABLE DES MATIERES

1. OBJET 2
2. INTRODUCTION 2
3. CONTEXTE 2
   - 3.1. Planifications communales en vigueur 2
   - 3.2. Evolution des bases légales 3
   - 3.3. Mesure A11 du PDCn 4
   - 3.4. Objectifs généraux 3
4. COMPOSITION DU DOSSIER & MANDATAIRES 3
5. ACTEURS ET CONCERTATIONS 5
6. PROCEDURE 4
7. ENJEU DE LA REVISION 6
8. ZONES ET SECTEURS 7
9. OPPOSITIONS 10
10. CONCLUSION 20

ANNEXES 21

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a le plaisir de vous soumettre le préavis n° 04 / 2026 pour l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement.

1. OBJET

Ce préavis présente l'historique du dossier de la révision du Plan d'affectation communal (PACom), anciennement nommé Plan général d'affectation (PGA). Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet au Conseil communal le dossier du PACom pour adoption. A cette fin, ce préavis résume les oppositions formulées lors de l'enquête publique et présente les propositions de réponses aux oppositions.

La présente révision du Plan d'affectation communal porte exclusivement sur les objets exposés dans le présent préavis. Elle ne concerne ni la future zone d'activités locale (ZAL) ni le projet de parc éolien, qui font l'objet de procédures distinctes, menées en parallèle. Ces dossiers seront soumis ultérieurement au Conseil communal par voie de préavis.

L'examen du PACom doit s'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur le développement de la commune et sur la manière de répondre, à long terme, aux besoins de la collectivité. Les choix proposés ne visent pas à favoriser ou à pénaliser des propriétaires en particulier, mais à établir un cadre cohérent pour le développement de la commune.

2. INTRODUCTION

La révision du PACom s'inscrit dans la nécessité d'adapter le cadre réglementaire communal aux exigences légales supérieures ainsi qu'aux évolutions des pratiques en matière d'aménagement du territoire. Elle vise notamment à offrir une plus grande souplesse dans les affectations, tout en garantissant une cohérence d'ensemble et une maîtrise du développement territorial.

Dans ce cadre, il convient de relever qu'un projet de développement de quartier est actuellement à l'étude, intégrant à la fois des logements et des **surfaces destinées à des activités de services et de proximité**. Ce type de projet correspond aux principes de mixité fonctionnelle encouragés par les politiques d'aménagement, favorisant une organisation du territoire plus durable et limitant les besoins en mobilité.

Le règlement actuellement en vigueur ne permet toutefois pas de répondre à ces objectifs de manière satisfaisante, en restreignant de facto certaines affectations. En l'état, les possibilités de développement seraient principalement orientées vers du logement, sans intégration significative d'activités complémentaires. Le nouveau règlement, en revanche, offre un cadre plus adapté, permettant d'accompagner ce type de projet de manière conforme et cohérente.

Dès lors, la révision du PACom présente non seulement un intérêt du point de vue de la conformité légale, mais également un **enjeu stratégique immédiat**, en permettant la concrétisation d'un projet répondant aux besoins actuels de la population. Elle constitue ainsi un outil essentiel pour assurer un développement maîtrisé, diversifié et en adéquation avec les orientations cantonales et fédérales.

3. CONTEXTE

3.1. Planifications communales en vigueur

Le territoire communal de Bavois est actuellement régi par plusieurs planifications communales :

- Le Plan général d'affectation (PGA) et son règlement du 8 octobre 1986. Le règlement a été modifié en 1989 et en 2002. Compte tenu des nouvelles dispositions légales fédérales et cantonales, la nécessité de réviser complètement le plan et son règlement est avérée.

- Le plan partiel d'affectation (PPA) « La Fontanette - En Parchet » du 22 juillet 2008. Cette planification a été élaborée dans le but de développer un quartier multifonctionnel, avec certaines surfaces dédiées à de l'habitation et d'autres pour des activités publiques. Dans son préavis du 17 juillet 2018, la DGTL écrivait qu'au vu du principe de la stabilité des plans, il ne convenait pas de réviser ce plan d'affectation. Pour cette raison, la planification est exclue du périmètre de la révision. En parallèle, ce secteur est identifié par la Municipalité comme un secteur à réétudier fondamentalement pour la partie en zone affectée à des besoins publics. La Municipalité a soutenu l'idée de développer partiellement une zone d'activités économiques en l'intégrant dans la planification supérieure, soit la stratégie régionale des zones d'activités économiques de l'ADNV. Le plan directeur régional des zones d'activités économiques (PDZA) étant en cours d'élaboration par la région, il doit en premier lieu encore être validé par l'ensemble des exécutifs communaux du district avant qu'une planification locale puisse être entreprise. Dès lors, la Municipalité a décidé de reporter l'étude du plan partiel d'affectation (PPA) « La Fontanette - En Parchet » pour ces raisons et entamera les démarches une fois le PDZA applicable.

- Le plan de quartier (PQ) « En Cache-Bolin » du 24 janvier 2007. Cette planification est maintenue étant entièrement réalisée et ayant ses règles de constructions propres et spécifiques. Elle est donc exclue du périmètre de la révision pour cette raison.

- Le plan d'affectation cantonal (PAC) n° 305 « Relais autoroutier » du 2 mars 1999. Faisant partie d'une planification de compétence cantonale, ce secteur ne peut pas être intégré dans le PACom.

3.2. Périmètre de la révision

Le périmètre de la révision du plan d'affectation comprend tout le territoire communal de Bavois, excepté les plans restant en vigueur, cités au chapitre précédent. Ces plans qui restent en vigueur représentent les trois secteurs en blanc sur le plan 1:5000, avec au nord le PPA « La Fontanette – En Parchet », au centre du plan le PQ « En Cache-Bolin » et, entre le village et le hameau du Coudray, le PAC n° 305 « Relais autoroutier ».

Du point de vue de la coordination de la procédure et de la stabilité des plans, la Municipalité exclut un autre secteur du PACom pour le futur plan d'affectation (PA) éolien. Ce secteur supplémentaire est représenté en blanc sur le plan, à l'est du village de Bavois avec une forme très particulière. Cette forme correspond exactement au périmètre du PA éolien, pour assurer la coordination des procédures. Le fait d'exclure ce secteur du PACom permet de développer le projet du plan d'affectation éolien indépendamment du reste du territoire communal sans retarder la procédure du PACom.

Dans le cas où le projet de PA éolien est accepté, ce secteur spécifique sera donc affecté. Si la planification du PA éolien n'aboutit pas, les terrains du secteur concerné resteront affectés par les zones qui sont actuellement en vigueur – PGA du 8 octobre 1986, c'est-à-dire en zone agricole et en aire forestière. La Municipalité aura la possibilité de confirmer l'affectation du PGA de 1986 aux nouvelles règles du PACom dans une procédure simplifiée.

3.3. Évolution des bases légales

Depuis une décennie, le cadre légal en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué. Ces changements se reflètent notamment à travers la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) en mai 2014, ainsi que l'adoption par le Grand Conseil de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLAT) en avril 2018. La 4ème adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), approuvée par la Confédération le 12 décembre 2025, atteste la conformité des dispositions de ce dernier avec le cadre légal.

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a publié plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire (fiches d'application) ainsi qu'une mise à jour au 1er juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

3.4. Mesure A11 du PDCn

La mesure A11 du PDCn concerne la gestion des zones à bâtir pour l'habitation et les zones mixtes. Les directives générales de cette mesure sont les suivantes :

- Les communes doivent avoir suffisamment de terrain constructible pour environ 15 ans de croissance ;
- Elles ne doivent pas avoir trop de réserves de terrains constructibles ;
- Si une commune possède trop de zones à bâtir, elle doit en réduire une partie (dézonage) ;
- Le Canton fixe des hypothèses de croissance de population pour chaque région ;
- Les communes doivent vérifier la capacité d'accueil de leurs zones à bâtir ;
- Les nouveaux projets doivent privilégier la densification à l'intérieur du village ;
- L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles ;
- Toute modification de planification (PACom, PGA, etc.) doit être compatible avec ces règles.

3.5. Objectifs généraux

Dans ce contexte, la Municipalité de Bavois a pris la décision en 2016 de réviser ses outils d'aménagement du territoire et de planification dans le but de :

- Modifier le plan et le règlement de manière à les mettre en conformité avec la législation en vigueur ;
- Vérifier le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation et les espaces affectés à des besoins publics pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années ;
- Retranscrire dans les instruments d'aménagement du territoire les dangers naturels, les espaces réservés aux eaux (ERE), les jardins ICOMOS, la nature et la distance inconstructible à la lisière, les espaces verts ;
- Prendre en compte les éléments patrimoniaux et protéger le patrimoine bâti et naturel existant.

4. COMPOSITION DU DOSSIER & MANDATAIRES

Etant donné la superficie importante et la structure du territoire communal de Bavois, la délimitation des zones est représentée sur un plan général (1:5'000) et un secteur village (1:2'000). Le dossier de la révision du PACom comprend :

- Le plan d'affectation communal (1:2'000 et 1:5'000) ;
- Le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions ;
- Le plan des limites des constructions.

Le dossier est accompagné d'un rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et des annexes.

Pour établir ce dossier, la Municipalité s'est entourée de plusieurs mandataires :

- L'Agence Wenker Architecture Sàrl pour l'élaboration du dossier du PACom et le suivi de la procédure ;
- Le bureau DTP SA pour la mise en place de la base cadastrale et la mise en forme des données NORMAT 2 ;
- Le bureau spécialisé GEOTEST SA pour la réalisation d'une analyse du risque lié aux dangers naturels. Les conclusions de l'étude ont été prises en compte dans la planification.

5. ACTEURS ET CONCERTATIONS

Le dossier est porté par la Municipalité en réponse aux obligations fédérales et cantonales de révision des plans d'affectation après l'entrée en vigueur des modifications de la LAT 2014. La Municipalité est responsable de l'élaboration du dossier sur mandat du Conseil communal.

Le Conseil communal, en tant que représentant législatif communal, doit adopter le projet de PACom et statuer sur les propositions de réponses aux oppositions. Pour ce faire, il nomme une Commission afin de suivre les travaux de la Municipalité et de rapporter lors de la séance du Conseil communal.

La Commission du Conseil communal pour le PACom s'est réunie à plusieurs reprises, sur invitation de la Municipalité, pour suivre l'avancement du dossier. Elle doit établir un rapport qui porte sur tous les éléments du dossier ainsi que sur la procédure, à l'intention du Conseil communal. Son rapport contiendra également sa proposition d'adoption du dossier. Nouvellement nommée, par suite de récusations, la Commission a demandé un prolongement du délai pour la rédaction du rapport, n'ayant pas assez de temps entre la réception du préavis et la présentation au Conseil communal.

Les services de l'État de Vaud ont été impliqués dans le processus d'élaboration du dossier et la procédure afin de coordonner les demandes de modifications et donner un préavis sur le dossier.

Une séance de présentation publique a eu lieu le 28 octobre 2025 afin d'informer l'ensemble de la population sur les raisons de la révision et sur les résultats proposés.

Les opposants au projet du PACom ont été reçus individuellement par une délégation de la Municipalité, dans le cadre des séances de conciliations conformément à l'art. 40 LATC. Les procès-verbaux sont également joints au dossier et font partie de la procédure. Le présent préavis propose les réponses à donner aux oppositions maintenues.

6. PROCEDURE

La révision du PACom a été annoncée aux propriétaires et à la population le 14 août 2018 dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO).

Le dossier pour examen préliminaire a été envoyé le 27 mars 2018 aux services cantonaux et l'accord préliminaire du Service du développement territorial (SDT) a été reçu le 17 juillet 2018. Selon la nouvelle procédure LATC, un examen préliminaire complémentaire a dû être renvoyé le 27 novembre 2018. La DGTL a donné son accord préliminaire complémentaire le 28 mars 2019.

Durant l'année 2020, plusieurs séances de coordination et de travail ont dû être effectuées avec différents services afin de compléter le dossier de révision.

Le 3 juin 2021, le dossier a été envoyé à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) (anciennement SDT) pour l'examen préalable, qui a retourné le préavis le 20 décembre 2021.

Entre 2022 et 2025, plusieurs séances de coordination et de travail ont dû être organisées entre la DGTL et la Municipalité afin d'apporter des adaptations suite à l'examen préalable.

Le dossier a été présenté à la Commission du Conseil communal le 16 septembre 2025, puis il a été présenté à la population le 28 octobre 2025.

Le dossier a été mis à l'enquête publique du 1er novembre au 1er décembre 2025. Cette enquête a soulevé 12 oppositions. Les séances de conciliation se sont déroulées pendant les mois de février et mars 2026.

7. ENJEU DE LA REVISION

Au moment du bilan initial des réserves de capacité des droits à bâtir établi en 2016, et selon la méthode de calcul définie dans la mesure A11 du PDCn, la population maximale autorisée au 31.12.2036 est de 1087 habitants, soit 148 habitants supplémentaires par rapport à la population effective au 31.12.2016.

Le calcul des réserves en zones à bâtir, établi sous l'angle de la mesure A11 du PDCn, indique une capacité d'accueil de 0 habitant supplémentaire en centre et de 159 habitants hors centre. Compte tenu de la croissance autorisée au moment du bilan de 160 habitants supplémentaires, la zone à bâtir de la commune de Bavois est sous-dimensionnée de 1 habitant.

Population au 31.12.2015 (année de référence)	939 habitants
Taux de croissance autorisé	0,75% par année
Horizon de planification	31.12.2036
Croissance autorisée au 31.12.2015	148 habitants (+ 12 pour les LUP)
Population maximale au 31.12.2036	1087 habitants
Population au 31.12.2016 (année du bilan)	**939 habitants**
Croissance autorisée au 31.12.2016 (année du bilan)	**148 habitants**

B. Capacités d'accueil au moment du bilan	En centre		Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	0	0	107	90
+			+	
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	0	0	184	128
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33	33	33	33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	0	0	61	42
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]			0	27
=			=	
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]	0	0	168	159

C. Bilan	En centre		Hors du centre	
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]	0	0	20	-1
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).				

Fort de ce constat, la Municipalité de Bavois a établi sa vision du développement territorial pour les 15 prochaines années. Elle a pris la décision de réviser le plan général d'affectation en vigueur afin de répondre aux enjeux et principes suivants :

- Modifier le plan et la réglementation, de manière à les adapter aux changements apportés aux législations de niveau supérieur ;
- Traiter le hameau « Le Coudray » sous l'angle de la mesure C22 du PDCn, pour favoriser l'utilisation des volumes existants et préserver le caractère historique de cette entité ;
- Augmenter l'attractivité du centre du village et y favoriser l'implantation de commerces et restaurants, en adaptant la réglementation ;
- Favoriser la conservation du patrimoine architectural ;
- Appliquer le principe de colinéarité entre l'affectation du sol et la délimitation parcellaire ;
- Confirmer la zone affectée à des besoins publics 15 LAT de la parcelle RF n°29, pour optimiser le parking d'échange existant, dans le but de favoriser les déplacements multimodaux ;
- Conserver les espaces verts comme espace de délassement et de valorisation du Château ;
- Prendre en compte les dangers naturels par une retranscription adaptée ;
- Constater la nature forestière et inscrire sur le plan la distance inconstructible à la lisière ;
- Sauvegarder les autres composantes du patrimoine naturel (inventaires fédéraux et cantonaux) ;
- Coordonner les procédures avec le projet du parc éolien ;
- Délimiter l'espace réservé aux eaux (ERE) sur le territoire communal.

8. ZONES ET SECTEURS

Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a été révisé pour une meilleure compréhension et utilisation. Les modifications apportées sont principalement des ajouts portant sur des règles de qualité et des mises à jour des définitions et des usages des différentes zones. Le principe de colinéarité entre l'affectation du sol et les limites parcellaires et le principe d'affectation unique ont été appliqués.

Les zones d'affectation principales définies dans le PACom sont détaillées ci-après.

Zone centrale 15 LAT A

Cette zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles, aux commerces et à l'artisanat dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients pour le voisinage, en respect des dispositions de l'OPair et de l'OPB. Elle est caractérisée par des mesures de conservation de la typologie du bâti et des aménagements extérieurs. L'indice d'utilisation du sol maximal admissible est fixé à 0,5.

L'aire de prolongement existante sur le plan en vigueur a été maintenue avec des adaptations ponctuelles de la géométrie. Elle a pour vocation le maintien de poumons verts dans le centre du village.

Zone centrale 15 LAT B

Cette zone a été créée pour apporter une dynamique dans le tissu bâti du centre et d'offrir la possibilité aux propriétaires d'implanter des surfaces supplémentaires dédiées aux activités commerciales et artisanales dans les rez-de-chaussée. L'indice d'utilisation du sol maximal admissible est fixé à 0,5 avec un IUS supplémentaire de 0,15 pour les activités commerciales et artisanales.

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

Cette zone est destinée à la construction de villas individuelles ou maisons familiales. L'indice d'utilisation du sol maximal admissible est fixé à 0,25.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT A

Cette zone est destinée exclusivement aux constructions, installations et aménagements d'utilité publique, comme l'église, le cimetière, les fontaines publiques, les parkings-relais, les dépôts de terre, les écoles, les bâtiments de l'administration communale et les salles polyvalentes. Elle est définie en fonction des besoins en équipements publics.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT B

Cette zone a été créée afin de conserver la zone d'utilité publique existante du terrain de sport, mais en appliquant des règles spécifiques prenant en considération les exigences et norme liées à la pratique du football, ce qui la distingue de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT A.

La Municipalité a obtenu les droits d'affecter les mâts d'éclairage du terrain de football en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Une légère modification de l'affectation est donc appliquée afin d'intégrer les deux mâts d'éclairage et d'empiéter à minima sur les SDA de la parcelle RF n° 83.

Zone de verdure 15 LAT

Cette zone est destinée à la création ou au maintien d'îlots de verdure. Elle est catégorisée en deux secteurs distincts. Le premier secteur autorise uniquement les travaux permettant de garantir le maintien, la sauvegarde et la mise en valeur du Château et de ses abords. Le second secteur autorise uniquement les dépendances de peu d'importance compatibles à l'usage de la zone.

Zone de desserte 15 et 18 LAT

Cette zone est destinée aux dessertes publiques pour les véhicules et les piétons ainsi que pour le stationnement, à l'intérieur de la zone à bâtir (15 LAT) et à l'extérieur de la zone à bâtir (18 LAT). Cette affectation s'applique sur les domaines publics en lien avec le transit.

Zone agricole 16 LAT

Cette zone est destinée à l'exploitation agricole liée au sol, ainsi qu'aux activités et au constructions reconnues conformes à cette zone par la loi fédérale (LAT).

Etant donné que le dimensionnement de la zone à bâtir est conforme à la mesure A11 du PDCn, aucun dézonage n'est nécessaire dans la révision du PACom. Quelques adaptations de géométrie sont effectuées.

Zone viticole 16 LAT

Cette zone est destinée à l'exploitation de la vigne et aux constructions de minime importance servant à la culture du vignoble.

Zone agricole et viticole protégée 16 LAT

Ces deux zones protégées ont la même destination que la zone agricole 16 LAT et la zone viticole 16 LAT. Cependant, elles assurent en outre la protection visuelle du Château de Bavois (recensé en note 1) et sont donc inconstructibles.

Zone des eaux 17 LAT

Cette zone est destinée aux cours d'eau et fait partie du domaine public cantonal.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT

Ce secteur est destiné à assurer la conservation à long terme de biotopes protégés. Ce secteur est utilisé pour mettre en évidence les zones humides de la plaine de l'Orbe. Les surfaces concernées sont reprises des zones humides et zones mixtes humide-forêt du plan en vigueur.

Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Ce secteur est délimité pour qu'y soient appliquées toutes mesures propres à assurer la sauvegarde et la mise en valeur des bâtiments historiques existants et des terrains adjacents qui en assurent les dégagements nécessaires.

Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT au lieu-dit « Le Coudray »

Cette zone a été créée afin d'assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, comme le hameau du lieu-dit « Le Coudray ». La mesure C22 du PDCn fixe les conditions à remplir pour la création d'une zone pour petites entités urbanisées 18 LAT. Le hameau « Le Coudray » remplit toutes les conditions et peut donc être affecté en zone pour entités urbanisées 18 LAT conformément aux bases légales cantonales.

La valeur patrimoniale du hameau est digne d'intérêt avec une majorité de notes 4 et quelques notes 3 au recensement architectural. Cette belle qualité d'ensemble milite en faveur de la création du hameau. Plusieurs dégagements extérieurs possèdent également des qualités patrimoniales, avec 4 parcs et jardins historiques recensés à l'inventaire ICOMOS.

Zone ferroviaire 18 LAT

La zone ferroviaire comprend les biens-fonds attribués au passage des voies de chemin de fer et aux installations nécessaires à l'exploitation du domaine ferroviaire. Elle est régie par la loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF).

Aire forestière 18 LAT

Cette aire est régie et définie par les dispositions des législations forestières fédérale et cantonale. Le nouveau plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif.

Secteurs de restriction liés aux dangers naturels

La commune de Bavois est concernée par des risques liés aux dangers naturels. L'étude du bureau GEOTEST SA a permis d'identifier 3 secteurs de restrictions associés aux dangers naturels CPB (chutes de pierres et blocs), GPP (glissements de terrain permanents) et GSS (glissements de terrains spontanés). Plusieurs mesures de protection sont définies et devront être développées.

Secteur du PPA du parc éolien

Le PDCn a localisé un potentiel secteur pour la production d'énergie éolienne à l'est de la commune de Bavois. Il est inscrit dans le PDCn comme « site intégré à la planification cantonale ». La planification étant en cours de procédure, une coordination avec l'élaboration du nouveau plan d'affectation communal est nécessaire.

9. OPPOSITIONS

L'ensemble du dossier a été soumis à l'enquête publique du 1er novembre au 1er décembre 2025. Douze oppositions ont été déposées durant le délai de l'enquête publique. La Municipalité a organisé des séances de conciliation durant les mois de février et mars 2026 avec tous les opposants, conformément à l'article 40 LATC. Aucune opposition n'a été retirée suite aux séances de conciliation. Un procès-verbal de chaque séance de conciliation a été rédigé et validé par les opposants.

Opposition n°1 - Olivier Agassis
Date de dépôt : 22 novembre 2025
Concerne : Affectations et limites des constructions
Parcelle(s) : RF n°959, n°1156, n°1135, n°1136

Premier motif :

L'opposant conteste l'affectation en zone agricole 16 LAT à l'est de la parcelle RF n°959 et sur la parcelle RF n°1156. Il souhaite que l'entier de ces deux parcelles soient affectées en zone centrale 15 LAT A. Il motive que sa parcelle est déjà aménagée en talus arborisé et engazonnée servant à l'usage de sa propriété et confirme que cette partie de parcelle n'est plus vouée à des activités agricoles. Pour la parcelle RF n°1156, il craint les conséquences éventuelles de cette affectation sur l'utilisation future de l'accès menant aux parcelles de la PPE « Les Perdrix ».

La Municipalité constate que la partie de parcelle RF n°959, d'une superficie de 272 m^2, est déjà affectée dans le plan de zone en vigueur, tout comme la parcelle RF n°1156, à la zone agricole. Dans le cadre de la révision du PACom, le dimensionnement de la zone à bâtir est à l'équilibre et il n'y a pas de modification de l'affectation possible dans cette planification. Selon la mesure A11 du PDCn, ainsi que du bilan de dimensionnement arrêté par la Municipalité et la DGTL le 19 mai 2021, l'augmentation de la zone à bâtir n'est pas possible.

Deuxième motif :

L'opposant conteste la limite des constructions sur les parcelles RF n°1135 et n°1136 et demande son déplacement jusqu'à la limite de parcelle ou qu'elle soit augmentée pour réaliser des modifications des bâtiments existants.

La Municipalité considère que la limite des constructions de la parcelle RF n°1136 telle que proposée dans le PACom permet la réalisation de potentielles modifications sur le bâtiment ECA n°28. Au même titre, la limite des constructions de la parcelle RF n°1135 autorise actuellement des travaux de transformation ou d'agrandissement, conformes aux dispositions des art. 80 et 82 LATC, sur le bâtiment ECA n°18a. Cependant, cette limite des constructions exclut la reconstruction du bâtiment.

Troisième motif :

L'opposant demande d'autres précisions concernant l'aire de prolongement de l'habitat.

La Municipalité a répondu à ces questions lors de la séance de conciliation. Au surplus, elle considère que cette aire de prolongement de l'habitat représente une surface, réservée au prolongement des constructions, qui se caractérise par l'interdiction de construire. Des petites dépendances sont autorisées au sens de l'article 39 RLATC. Cette notion est définie à l'article 28 du règlement du PACom.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposant ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par M. Agassis.

Opposition n°2 - Yves Bürki
Date de dépôt : 30 novembre 2025
Concerne : Limites des constructions
Parcelle(s) : RF n°325

L'opposant conteste la limite des constructions sise sur la parcelle RF n°325. Il souhaite comprendre pourquoi il n'y a plus de possibilité de construire sur cette parcelle par rapport à la limite des constructions et si le propriétaire a été mis au courant de cette modification de limite. De plus, il demande s'il est quand même possible de construire un abri pour voitures, malgré la limite des constructions.

La Municipalité constate que la limite des constructions n'a pas été modifiée dans le projet de révision du PACom. Elle a déjà cette géométrie dans le plan en vigueur de 1986. De plus, la Municipalité confirme la possibilité de construire un ou plusieurs abris pour voitures sur la parcelle, sous les conditions de l'article 39 RLATC. Les constructions de minime importance ne doivent pas dépasser 40 m^2 chacune. Il peut y en avoir plusieurs, mais elles ne doivent pas être contigües, afin de ne pas former une construction importante. Ces constructions de minime importance doivent être construites sur présentation d'une demande d'autorisation à la Commune et aux services cantonaux.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposant ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par M. Bürki.

Opposition n°3 - Famille Carel-Moix
Date de dépôt : 26 novembre 2025
Concerne : Aire de prolongement de l'habitat et jardin ICOMOS
Parcelle(s) : RF n°840

Premier motif :

Les opposants contestent l'affectation de la partie nord de la parcelle RF n°840 en aire de prolongement de l'habitat. En premier lieu, ils demandent plus de précisions sur les droits à bâtir dans le règlement, mentionnant que cette dénomination d'aire de prolongement n'existe pas dans les bases légales de rang supérieur. Ils estiment que ce type d'affectation va à l'encontre du principe de la LAT de densifier vers l'intérieur du milieu du bâti. De plus, leurs droits à bâtir, calculés sur l'entier de leur parcelle, permettraient un projet de construction compliqué ou incohérent pour le voisinage, au vu de la géométrie de la parcelle. Les opposants expliquent que des accès et des équipements existent déjà et que les mesures d'entretien de cette parcelle créent des nuisances et des coûts financiers. Au vu de la localisation de la parcelle, les agriculteurs et éleveurs locaux ne sont pas intéressés à l'exploiter. Finalement, les opposants motivent que cette parcelle n'est pas touchée par des dangers naturels. Appuyés sur ces divers arguments, ils souhaitent qu'une éventuelle réévaluation de l'affectation de cette zone soit faite par la Municipalité.

La Municipalité rappelle que l'ensemble de la parcelle RF n° 840 est maintenue en zone centrale 15 LAT A et que les droits à bâtir sont conservés, au même titre que les parcelles RF n^{os} 842, 248, 274, 1108 et 242. Dans la révision du PACom, la géométrie de l'aire de prolongement de l'habitat a été diminuée pour correspondre aux limites cadastrales.

Au vu du dimensionnement global de la Commune, la Municipalité considère que la partie nord de la parcelle RF n°840 ne peut pas être soustraite de l'aire de prolongement de l'habitat, car ceci entraînerait une augmentation du dimensionnement de la zone à bâtir.

La Municipalité n'a pas la possibilité d'intervenir sur la forme de la parcelle. Les modifications de l'aire de prolongement de l'habitat sur cette parcelle formeraient une inégalité de traitement avec les parcelles voisines.

Deuxième motif :

Les opposants demandent une confirmation que la classification de la parcelle RF n°248 voisine à l'inventaire ICOMOS n'occasionnera aucune conséquence sur leurs futurs projets.

La Municipalité confirme qu'il n'y a aucun risque ou éventuelle conséquence pour leur parcelle.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par les opposants ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par la famille Carel-Moix.

Opposition n°4 - Yves et Cédric Martin
Date de dépôt : 28 novembre 2025
Concerne : IUS supplémentaire, locaux commerciaux, mesure de protection, limites des constructions et affectation
Parcelle(s) : RF n°127, n°335

Première demande :

Les opposants demandent des renseignements sur la surface exacte de leur parcelle affectée en zone centrale 15 LAT A.

La Municipalité a communiqué les informations nécessaires lors de la séance de conciliation. De ce fait, ce point de l'opposition est considéré comme traité.

Premier motif :

Les opposants relèvent l'absence d'IUS supplémentaire dans la zone centrale 15 LAT A pour densifier les bâtiments. Ils tirent le parallèle avec la zone centrale 15 LAT B et l'article 33 al. 2 du règlement. Leur demande concerne principalement leur propriété qui pourrait être densifiée au profit d'une nouvelle activité sur leur terrain. Les opposants proposent d'ajouter un troisième alinéa à l'article 9 du règlement avec l'ajout d'un IUS de 0.2 pour les activités commerciales ou artisanales compatibles.

La Municipalité a pris connaissance de ces demandes et a relancé la DGTL à ce sujet. La réponse de la DGTL ne diffère pas de l'examen préalable et confirme que de telles mesures ne seront pas acceptées par la DGTL dans l'examen final du dossier avant approbation. Au vu de la position de la DGTL, la Municipalité a décidé de ne pas entrer en matière sur les demandes des opposants.

Deuxième motif :

Dans le même sens, les opposants demandent à pouvoir densifier leurs bâtiments existants au-delà de l'IUS défini dans le règlement et de pouvoir y implanter des activités commerciales. Dans ce sens, les opposants proposent deux modifications de l'article 9 al. 2 du règlement l'une subsidiairement à l'autre.

Tout comme pour le premier motif, la Municipalité a relancé la DGTL à ce sujet et les conclusions sont semblables. Cette justification amène la Municipalité à ne pas entrer en matière sur les demandes des opposants.

Troisième motif :

Les opposants relèvent que les bâtiments ECA n° 6 et 7 sis sur leur parcelle ont actuellement 2 notes différentes au recensement architectural. Le projet de PACom n'attribue plus que la note aux bâtiments. Les opposants demandent d'exclure le bâtiment ECA n°7 de la mesure communale des bâtiments à conserver et demandent la modification de l'art. 85 al.3.

Après la séance de conciliation, la Municipalité a consulté la DGIP sur le recensement architectural et a soumis la proposition de modification de l'article proposé. Le retour de la DGIP affirme que les bâtiments ECA n°6 et n°7 ont bien des notes différentes et que la Municipalité peut les attribuer sur le plan.

Concernant la mesure communale des bâtiments à conserver, la Municipalité se réfère au recensement architectural pour le bâtiment ECA n° 6, en note 3, qui a une valeur historique à conserver pour étendre cette mesure de protection sur l'ensemble du volume composé des bâtiments ECA n° 6 et 7. Elle se base notamment sur l'article 8 al.1 let.a LPrPCI. Par conséquent, la Municipalité ne suit pas la proposition de modification de l'article 85 al.3 du règlement car les demandes sont compatibles avec le droit cantonal.

Quatrième motif :

Les opposants relèvent que la révision du PACom a permis à la Municipalité de revoir le plan fixant les limites des constructions et de prévoir une limite des constructions traversant le bâtiment ECA n°286, lui appliquant la teinte rose. Ils demandent que ce bâtiment soit détouré par la limite des constructions, à l'instar des bâtiments ECA n°144 sis sur la parcelle RF n°165 et ECA n°28 sis sur la parcelle RF n°1136.

La Municipalité rappelle que cette limite de constructions n'a pas été modifiée dans le cadre de la révision du PACom. Elle mentionne que cette limite de construction appliquée sur le bâtiment ECA n°286 permet des travaux de transformation ou d'agrandissement, conformes aux dispositions de l'article 80 LATC. La comparaison avec les deux autres bâtiments semble injustifiée, étant donné leur intérêt plus marqué et leur localisation différente.

Cinquième motif :

Les opposants relèvent que l'article 16 al.1 du règlement ne permet pas de conserver les revêtements de toiture existants et proposent de modifier cet article.

La Municipalité a apporté la réponse lors de la séance de conciliation et a rappelé que les revêtements de toiture existants et différents de ce qui est prévu par le règlement peuvent être conservés/maintenus et entretenus sous l'angle de l'article 80 LATC. La proposition de modification de l'article n'est donc pas jugée nécessaire.

Sixième motif :

Les opposants relèvent que leur parcelle RF n° 335 est affectée en zone viticole protégée 16 LAT par le projet de PACom. Ils demandent que leur parcelle soit affectée à la zone viticole 16 LAT uniquement et que les mesures de protection du PACom ne soient pas appliquées.

La Municipalité considère que le Château de Bavois nécessite des mesures de protection, noté « 1 » au recensement architectural et inscrit à l'inventaire cantonal. La parcelle RF n°335 se situe sur le coteau en-dessous du Château de Bavois. Les parcelles du coteau sont affectées en zone viticole protégée dans le PGA de 1986. L'affectation de la parcelle RF n°335 en zone viticole protégée 16 LAT dans la révision du PACom prend part à la continuité de ses parcelles voisines et contribue à la protection du paysage et de la nature, en particulier à la protection visuelle du Château et du village de Bavois.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par les opposants ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par Messieurs Martin.

Opposition n°5 - Nicole Oulevay
Date de dépôt : 24 novembre 2025
Concerne : Règlement, exclusion de la zone artisanale et affectations
Parcelle(s) : -

Premier motif :

L'opposante questionne la possibilité de remplacer l'obligation de réaliser une place de jeux de l'article 108 RPACom par une taxe équivalente qui permettrait de financer une place de jeu publique communale.

La Municipalité considère que cette taxe compensatoire est déjà mentionnée dans l'alinéa 3 de l'article 108 RPACom : « La réalisation de ces places pourra être conditionnée en paiement d'une taxe compensatoire, en cas de mutualisation avec une place existante ».

Deuxième motif :

L'opposante questionne la nécessité de créer deux zone centrales 15 LAT A et B étant donné qu'elles ont presque la même destination (article 7 et article 31 RPACom). Elle estime qu'il est plus opportun de ne faire qu'une zone centrale et d'autoriser une zone commerciale et artisanale à toutes les zones constructibles, afin que chaque propriétaire puisse implanter son entreprise dans son bâtiment et d'éviter qu'une seule partie du village ne soit favorisée.

La Municipalité considère que les activités commerciales et artisanales peuvent prendre place dans les deux zones centrales 15 LAT A et B, comme le dispose les articles 7 et 31 RPACom. Cependant, les articles ne sont pas similaires et sont soumis à des caractéristiques distinctes. L'objectif de ces deux zones est de cadrer l'aménagement des zones d'habitation et mixtes dans le village et de dynamiser le développement économique au centre.

Troisième motif :

L'opposante est surprise de voir que les couverts à voiture ouverts sont uniquement mentionnés pour les zones pour petites entités urbanisées 18 LAT à l'article 72 RPACom.

La Municipalité considère que cette notion de couverts est mentionnée et assimilée dans l'article 100 RPACom disposant des dépendances de peu d'importance pour le reste de la zone à bâtir.

Quatrième motif :

L'opposante demande pour quelle raison les piscines sont prises en compte dans l'IOS et si cette mesure est rétroactive.

Suite à cette remarque la Municipalité a supprimé la notion d'IOS dans le règlement. Cette question devient donc sans objet.

Cinquième motif :

L'opposante conteste le fait de ne pas traiter simultanément ce PACom et la future zone artisanale. Elle estime que sa non-intégration n'est pas acceptable. De plus, elle estime que le secteur identifié sur le PPA « La Fontanette - En Parchet » n'est pas adéquat pour accueillir, à court terme, une zone artisanale, étant donné sa localisation proche des habitations et les nuisances potentielles. Elle expose la possibilité d'établir cette zone artisanale sur le Pré Mousquetaire, étant déjà partiellement construit et proche de la gare. Elle mentionne plusieurs échanges de terrains avec la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et la zone agricole 16 LAT pour créer cette zone artisanale.

La Municipalité considère que la zone artisanale ne doit pas être intégrée au PACom. Cette zone doit être coordonnée avec le plan régional de gestion des zones d'activités (SRGZA) qui est actuellement en consultation après 3 ans de collaboration entre la Commune et l'ADNV. Si le Canton approuve ce plan régional, il devra encore être adopté par toutes les communes du Nord-Vaudois. La procédure est longue et augmenterait le temps de procédure du PACom si cette zone artisanale y était intégrée. Le Pré Mousquetaire n'est pas un site envisageable pour une zone artisanale étant donné qu'il est affecté en zone agricole 16

LAT et que le Canton et l'ADNV ont déjà renoncé à cette possibilité. Cette zone artisanale sera régie par un plan d'affectation et un règlement ad hoc.

Sixième motif :

L'opposante s'interroge sur l'utilité des parcelles recensées à l'inventaire ICOMOS et demande s'il est possible d'y apporter des modifications.

L'inventaire ICOMOS est un inventaire de l'Office fédéral de la culture qui recense l'ensemble des jardins et vergers historiques suisses et dignes de protection. Il n'est pas possible d'y apporter des modifications.

Septième motif :

L'opposante souhaite que la parcelle RF n°1133 soit affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT afin de prolonger la zone de la grande salle et d'y installer des aménagement et équipements sportifs. Elle propose une compensation de la zone agricole 16 LAT avec les terrains du PQ « La Fontanette - En Parchet ».

La Municipalité considère que ce n'est pas possible d'affecter ce terrain en zone affectée à des besoins publics 15 LAT puisqu'il s'agit de terrains appartenant à des propriétaires privés qui ont déjà refusé cette proposition. De plus, il est nécessaire de présenter un projet et de justifier le besoin réel pour affecter une parcelle en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, ce que la Municipalité n'a pas actuellement.

Huitième motif :

L'opposante s'interroge sur un possible retour en arrière sur des décisions prises pour ce PACom et si des éléments peuvent être modifiés.

La Municipalité considère que le PACom agit comme force obligatoire pour les 15 prochaines années selon les articles 9 et 21 LAT. Si dans ce laps de temps un événement ou une circonstance de force majeure apparaît, des adaptations pourraient être apportées pendant cette période.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par les opposants ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par Madame Oulevay.

Opposition n°6 - Norbert Oulevay
Date de dépôt : 29 novembre 2025
Concerne : Exclusion de la zone artisanale et règlement
Parcelle(s) : -

Premier motif :

L'opposant conteste le fait de ne pas traiter simultanément ce PACom et la future zone artisanale. Il estime que sa non-intégration n'est pas acceptable.

La Municipalité considère que la zone artisanale ne peut pas être intégrée au PACom. Cette zone doit être coordonnée avec le plan régional de gestion des zones d'activités (SRGZA) qui est actuellement en consultation après 3 ans de collaboration entre la Commune et l'ADNV. Si le Canton approuve ce plan régional, il devra encore être adopté par toutes les communes du Nord-Vaudois. La procédure est longue et augmenterait le temps de procédure du PACom si cette zone artisanale y était intégrée. Cette zone artisanale sera régie par un plan d'affectation et un règlement ad hoc.

Deuxième motif :

L'opposant interprète que les articles 27 et 132 RPACom permettent à la Municipalité d'imposer la pose de gabarits.

La Municipalité considère que la pose de gabarits peut être exigée par la Municipalité aux frais du constructeur, pendant la mise à l'enquête publique ou lors d'une demande d'examen préalable. Ils ne peuvent être enlevés sans son autorisation. L'article 138 RPACom fixe cette règlementation. Les deux articles cités par l'opposant ne concernent pas les gabarits.

Troisième motif :

L'opposant s'interroge au sujet de l'IUS supplémentaire de 0.15 autorisé dans la zone centrale 15 LAT B de l'article 33 alinéa 2 RPACom.

La Municipalité considère que cet IUS est autorisé uniquement pour des activités commerciales et artisanales compatibles à la destination de la zone. Cet IUS permet d'encourager le développement économique des activités au centre du village.

Quatrième motif :

L'opposant estime que le terme « local artisanal » de l'article 35 alinéa 2 RPACom est trop sujet à interprétation et souhaite une précision sur sa signification.

La Municipalité considère que le degré de nuisance d'une activité commerciale ou artisanale requiert l'interprétation de la Municipalité et de la jurisprudence cantonale (cf. AC 2024.0245, AC 2020.0093, AC 2019.0341, AC 2014.0322). L'activité doit être clairement identifiée et l'OPB doit être respectée lors d'une demande d'autorisation de construire.

Cinquième motif :

L'opposant craint le danger et la difficulté de décider de l'esthétique des bâtiments par rapport à des critères subjectifs comme le définit l'article 82 alinéas 1 à 3 RPACom.

La Municipalité considère que l'article 86 LATC définit la marge de décision que les Municipalités ont sur l'esthétique des constructions et des aménagements et sur l'intégration à leur environnement sur le territoire communal.

Sixième motif :

L'opposant demande si, selon l'article 107 alinéa 6 RPACom, l'autre parcelle sur laquelle sont aménagées des places de stationnement doit être la propriété de celui qui fait la demande et sous quelle forme cette autorisation doit s'effectuer.

La Municipalité considère que l'autorisation doit prendre la forme d'une servitude. Cependant, celui qui fait la demande n'est pas obligatoirement le propriétaire de l'autre parcelle, où sont aménagée les places de stationnement.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposant ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par M. Oulevay.

Opposition n°7 - Steven Oulevay
Date de dépôt : 1er décembre 2025
Concerne : 47 OAT, règlement et échange de terrain
Parcelle(s) : -

Premier motif :

L'opposant corrige une information fausse du rapport 47 OAT et milite pour l'aménagement et l'accès à la gare de Bavois.

La Municipalité a procédé à la correction dans le rapport. Elle prend en considération les remarques de l'opposant, qui doivent être traitées indépendamment du PACom.

Deuxième motif :

L'opposant ne comprend pas la référence à l'article 107 (relatif au stationnement) dans l'article 9 alinéa 2 RPACom.

La Municipalité considère qu'une reconstruction d'un bâtiment selon l'article 80 LATC nécessite la prise en compte de l'article 107 RPACom et de prévoir les places de stationnement nécessaires.

Troisième motif :

L'opposant interprète que les nouveaux garages ne doivent plus obligatoirement être équipés de toiture à 2 pans selon l'article 29 alinéa 2 RPACom.

La Municipalité considère que cette règle n'est pas abrogée dans l'article 29 alinéa 2 RPACom. Les règles concernant les toitures et les 2 pans obligatoires sont définies dans les articles 17 et 100 du RPACom.

Quatrième motif :

L'opposant demande si la notion d'activités commerciales ou artisanales « peu gênantes » de l'article 31 alinéa 1 lettre b RPACom sera à l'appréciation de la Municipalité.

La Municipalité considère que le degré de nuisance d'une activité commerciale ou artisanale requiert l'interprétation de la Municipalité et de la jurisprudence cantonale. L'activité doit être clairement identifiée et l'OPB doit être respectée lors d'une demande d'autorisation de construire.

Cinquième motif :

L'opposant estime que les pergolas/couverts de jardin ne doivent pas être compris dans les dépendances de peu d'importance car il est contraignant d'obliger des pergolas de faible superficie à avoir 2 pans, mentionné dans l'article 100 alinéa 4 RPACom.

La Municipalité considère qu'une pergola de moins de 12 m^2 n'est pas une dépendance de peu d'importance selon une jurisprudence cantonale et ne doit pas obligatoirement avoir 2 pans. Par définition, une pergola n'a pas de toiture, donc pas d'obligation d'avoir une toiture à 2 pans. Il y a une large marge d'interprétation de la Municipalité.

Sixième motif :

L'opposant met en contradiction l'article 103 RPACom avec la zone aménagée pour les gens du voyage vers l'ancienne déchetterie et propose une zone spéciale pour accueillir ces personnes, afin d'éviter l'abus de caravaning sur le territoire communal.

La Municipalité considère que cet article est obligatoire car il découle d'une loi fédérale. Il n'y a que deux emplacements officiels dans le canton de Vaud. Cependant, la Municipalité a préféré trouver une solution simple et peu gênante pour la parcelle utilisée, mais cette place n'est pas officielle.

Septième motif :

L'opposant questionne la possibilité de remplacer l'obligation de réaliser une place de jeux de l'article 108 RPACom par une taxe équivalente qui permettrait de financer une place de jeu publique communale.

La Municipalité considère que cette taxe compensatoire est déjà mentionnée dans l'alinéa 3 de l'article 108 RPACom : « La réalisation de ces places pourra être conditionnée en paiement d'une taxe compensatoire, en cas de mutualisation avec une place existante ».

Huitième motif :

L'opposant estiment que certains éléments de procédure ne sont jamais très clairs entre la compétence cantonale et la compétence communale. Il propose de définir dans le règlement les types de procédures.

La Municipalité considère que les procédures sont réglées par le droit cantonal. Cependant, la Municipalité est compétente pour déterminer la procédure au cas par cas.

Neuvième motif :

L'opposant questionne la possibilité de prévoir un éventuel échange de terrain entre la Commune et les propriétaires privés des parcelles RF n°4 et n°1133 dans le but de créer un chemin piéton entre le Chemin des Prés Mellets et la grande salle, ce qui permettrait aux enfants d'éviter le carrefour entre Rue de la Gare et Route de Chavornay qui est relativement dangereux.

La Municipalité considère que l'échange de terrain n'est pas possible, les propriétaires ayant déjà refusé auparavant. De plus, une servitude n'est pas envisageable sur de la zone agricole 16 LAT.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposant ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par M. Oulevay.

Opposition n°8 - Patrimoine suisse, section vaudoise
Date de dépôt : 26 novembre 2025
Concerne : Mention du patrimoine dans le règlement
Parcelle(s) : -

La section vaudoise de Patrimoine suisse s'oppose à certains articles du règlement du PACom, relevant quelques manquements par rapport à la prise en compte de la protection et la conservation du patrimoine bâti et paysager dans le règlement du PACom et demande des adaptations/modifications ou compléments.

Concernant les remarques proposées et après analyse, la Municipalité estime que le règlement tel que proposé décrit convenablement les notions de protection et de conservation du patrimoine bâti et paysager, tout en se laissant une marge de manœuvre. Les propositions des opposants diminueraient cette marge de manœuvre dans l'appréciation des projets qui lui sont soumis. Les propositions sont plus strictes et ne permettent pas une adaptation des projets à la réalité du quotidien et aux évolutions techniques futures. La Municipalité ne rentre donc pas en matière sur les propositions faites au sujet de la protection et la conservation du patrimoine, qui lui semblent trop restrictives.

Concernant le point sur l'Inventaire fédéral des voies de communications historiques (IVS), la Municipalité a modifié et complété le rapport 47 OAT dans le sens de l'opposante.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposant ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par la section vaudoise de Patrimoine suisse.

Opposition n°9 - Paul Vaucher Immobilier SA
Date de dépôt : 28 novembre 2025

&

Opposition n°10 - Jean-Michel Viquerat
Date de dépôt : 22 novembre 2025
Concerne : Exclusion de la zone artisanale
Parcelle(s) : -

L'opposant, en tant qu'habitant de Bavois et en même temps représentant de la société Paul Vaucher Immobilier SA, conteste l'exclusion de la zone artisanale du projet de révision du PACom. Il estime que cette zone doit y être intégrée, qualifiée et faire partie des zones spécifiées dans le règlement.

La Municipalité considère que la zone artisanale ne peut pas être intégrée au PACom. Cette zone doit être coordonnée avec le plan régional de gestion des zones d'activités (SRGZA) qui est actuellement en consultation après 3 ans de collaboration entre la Commune et l'ADNV. Si le Canton approuve ce plan régional, il devra encore être adopté par toutes les communes du Nord-Vaudois. La procédure est longue et augmenterait le temps de procédure du PACom si cette zone artisanale y était intégrée. Cette zone artisanale sera régie par un plan d'affectation et un règlement ad hoc.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où les deux oppositions sont recevables car déposées dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par les opposants ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève les oppositions formées par M. Viquerat, en tant qu'habitant de Bavois et en même temps représentant de la société Paul Vaucher Immobilier SA.

Opposition n°11 - Jean-Pascal Rochat
Date de dépôt : 20 novembre 2025
Concerne : Affectation
Parcelle(s) : RF n°1014

L'opposant conteste l'affectation de sa parcelle RF n°1014 en zone agricole 16 LAT. Il estime que tout le secteur du Coudray doit être affecté en zone pour petites entités urbanisées 18 LAT ou, au contraire, qu'il n'y ait aucune affectation de zone pour petites entités urbanisées 18 LAT. Il explique que sa parcelle sera dévaluée si elle reste en zone agricole 16 LAT alors qu'il subit déjà suffisamment de nuisances entre l'autoroute, le viaduc et le projet éolien. Il appuie sa position en mentionnant que, le jour où la Commune souhaitera épurer le secteur du Coudray, il ne sera pas pris en compte vu qu'il ne fera pas partie de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.

La Municipalité considère que la parcelle RF n°1014, propriété de M. Rochat, n'est pas dans le périmètre compact de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT. Parallèlement, la Municipalité a consulté la DGTL et les services cantonaux des eaux pour connaître leur position. La DGTL confirme que cette parcelle ne répond pas aux critères de compacité de la zone de petites entités urbanisées à l'égard du coeur du hameau, dit « Le Coudray ». La DGE définit qu'il n'y a pas de différence quant au raccordement des eaux usées sur une zone agricole 16 LAT ou une zone de petites entités urbanisées 18 LAT ; le raccordement reste, dans l'intention, obligatoire. Cependant, les bâtiments du secteur du Coudray semblent répondre aux

critères pour un raccordement à la STEP via le réseau EU de l'aire d'autoroute, ce qui peut indiquer que le coût resterait raisonnable. Le mode d'évacuation des eaux usées des bâtiments du secteur du Coudray est pour la plupart inconnu des services cantonaux. Il y aura donc certainement des démarches de mise en conformité à entreprendre à moyen terme. Etant donné que la parcelle RF n°1014 est déjà équipée jusqu'à la route, le raccordement pourra se faire à moindre coûts.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposant ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par M. Rochat.

Opposition n°12 - Christine Jean-Mairet
Date de dépôt : 27 novembre 2025
Concerne : Territoire urbanisé
Parcelle(s) : RF n°129

L'opposante conteste l'exclusion de sa partie de parcelle, affectée en zone centrale 15 LAT A, du périmètre de territoire urbanisé. L'opposante craint de se faire retirer ses droits à bâtir et qu'à terme, cette partie de parcelle soit dézonée en zone agricole 16 LAT.

La Municipalité considère que cette partie de parcelle affectée en zone centrale 15 LAT A ne détient pas les caractéristiques nécessaires afin d'intégrer le périmètre du territoire urbanisé. En effet, elle est entourée de zone agricole 16 LAT et ne fait pas partie d'une continuité de bâti de ce côté de la route. Le périmètre de territoire urbanisé est délimité par les éléments existants, comme les routes, et une densité du bâti. Cependant, les droits à bâtir de la propriétaire seront conservés et garantis tant que cette révision du PACom sera en vigueur. Cette parcelle ne devra pas subir de dézonage étant donné que la commune de Bavois n'est pas surdimensionnée.

Au vu de ce qui précède, et dans le sens où l'opposition est recevable car déposée dans les délais de l'enquête publique, la Municipalité considère que le projet de révision du PACom, soumis à l'enquête publique, est conforme aux dispositions légales supérieures.

Les griefs soulevés par l'opposante ne remettent pas en cause le projet et n'appellent pas de modifications du dossier considérant que les motifs d'opposition sont sans objet.

En conséquence la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par Mme Jean-Mairet.

10. CONCLUSION

La Municipalité demande au Conseil communal de valider la révision du Plan d'affectation communal et de son règlement et de lever les oppositions formulées durant le délai de l'enquête publique.

En conclusion et au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Bavois,

- vu le préavis n° 04 / 2026 ;

- ouï le rapport de la commission ad hoc ;

- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'adopter le dossier de PACom (plans, règlement et rapport d'aménagement) modifié conformément aux propositions formulées par la Municipalité,

- de lever les oppositions formulées à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) soumis à l'enquête publique du 1er novembre 2025 au 1er décembre 2025, et d'adopter le projet de réponse aux oppositions figurant dans l'annexe au préavis n° 04 / 2026,

- 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.

Adopté par la Municipalité en séance du 2 novembre 2026.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic | La Secrétaire

Julien Burnens | Carole Pose

MUNICIPALITÉ DE BAVOIS

Bavois, le 2 novembre 2026

ANNEXES

En pièces jointes se trouvent les annexes suivantes, relatives à l'adoption du PACom :

- le plan d'affectation communal (échelles 1:2'000 et 1:5'000) ;
- le plan fixant les limites des constructions ;
- le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions ;
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT ;
- les douze oppositions, adressées pendant l'enquête publique.

Les documents suivants, qui seront également transmis à la DGTL, ne sont pas annexés au préavis et peuvent être consultés ou demandés au greffe :

- les annexes du rapport 47 OAT ;
- les PV des séances de conciliation.