

# Commune de Baulmes

## Plan d'affectation communal (PACom)



### Rapport explicatif 47 OAT

#### Enquête publique complémentaire

N° Dossier : 8015  
Version : 1



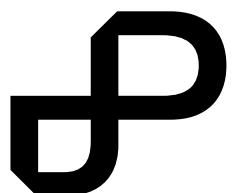
---

**JaquierPointet**

Jaquier Pointet SA  
Rue des Pêcheurs 7 - CP  
1401 Yverdon-les-Bains  
info@jaquierpointet.ch



Yverdon-les-Bains, le 28.01.2026



# Table des matières

1. Introduction	3
1.1. Recevabilité du projet	3
1.2. Procédure en cours	4
1.3. Information à la population	4
1.4. Planifications de rang supérieur	4
2. Présentation et justifications des modifications	5
2.1. Modifications apportées sur le plan	5
2.1.1. Sorties des parcelles 564, 566, 567 du périmètre du PACom	5
2.1.2. Modification partielle des affectations de la parcelle 1	5
2.1.3. Modification des affectations sur les parcelles 52, 209 et 320	7
2.1.4. Modifications de l'affectation des parcelles 53 (partielle), 56, 186 et 233	8
2.1.5. Modification partielle de l'affectation sur la parcelle 57	8
2.1.6. Modification de l'affectation sur la parcelle 249	8
2.1.7. Modification de l'affectation sur la parcelle 519	9
2.1.8. Modification partielle de l'affectation sur la parcelle 607	9
2.1.9. Modification partielle de l'affectation sur la parcelle 610	9
2.1.10. Modification de l'affectation des parcelles 108, 110 (partiel), 111, 1153 et 1162	9
2.2. Modifications apportées sur le règlement	11
3. Dimensionnement	11
4. Conclusion	12

## 1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du nouveau plan d'affectation communal (PACom), ainsi que du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom) de la commune de Baulmes.

À la suite de l'enquête publique tenue du 11 janvier au 9 février 2023, le PACom a fait l'objet de 6 oppositions. Tous les opposants ont été reçus le 10 mai 2023 par une délégation de la Municipalité et son mandataire dans le cadre de séances de conciliation conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Lors des séances de conciliation, certains opposants ont exposé des situations alors inconnues de la part de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier des modifications du PACom.

Depuis les séances de conciliation, la procédure d'établissement du nouveau PACom a été ralentie par plusieurs éléments :

- > La résolution d'un conflit au sein d'une hoirie ayant fait opposition ce qui a nécessité plusieurs coordinations entre la Commune et l'avocat de l'hoirie ;
- > Des tractations pour la vente de trois parcelles au Réseau santé balcon du Jura en vue de la réalisation d'établissements médicaux-sociaux (voir chapitre 2.1.1) ;
- > Des changements multiples de la composition de la Municipalité.

Au regard de ces éléments, une prolongation de la validité de l'enquête publique au regard de l'art. 44 LATC a été demandée à la DGTL le 11 novembre 2024. Celle-ci a été accordée et prolonge la validité de l'enquête publique jusqu'au 9 février 2026.

Malheureusement, les Autorités ont à nouveau changé depuis cette date, ralentissant encore la procédure du PACom. Aussi, les Autorités ont sollicité une audience avec la Cheffe du Département des finances, du territoire et du sport afin de prolonger ce délai une seconde fois. Lors de cette rencontre tenue le 17 novembre 2025, il a été indiqué qu'une prolongation de délai ne pouvait pas être accordée mais qu'une enquête publique complémentaire réinitialiserait ledit délai sous réserve qu'un examen préalable complémentaire de la DGTL soit rendu préalablement. La Municipalité a souhaité que les notes de cette séance lui parviennent avant la soumission d'un dossier. Celles-ci ont été transmises le 8 décembre 2025.

Au regard des séances de conciliation, la Municipalité a donc décidé d'entrer en matière pour certains ajustements et a modifié le dossier soumis à l'enquête publique. Elle a également adapté d'autres points du dossier. Ces modifications concernent le plan et le règlement y relatif.

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles sont soumises à l'enquête publique complémentaire.

### 1.1. Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur trois points auxquels le dossier répond :

- > La révision du PACom est établie par le bureau agréé Jaquier Pointet SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité de Baulmes selon l'art. 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- > La révision du PACom est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la LATC ;
- > Le contenu du dossier est conforme aux dispositions des articles 22, 24 et 26 LATC.

## 1.2. Procédure en cours

La Municipalité a apporté des amendements au PACom de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC.

Conformément à cet article, ces modifications ont été soumises à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable selon l'art. 37 LATC.

Ces modifications font l'objet d'une enquête publique complémentaire. Cette dernière ne porte que sur les éléments modifiés (en rouge).

## 1.3. Information à la population

Pendant la mise à l'enquête complémentaire, les mandataires et la Municipalité se tiendront à disposition pour toutes questions ou informations. Le dossier de PACom pourra être consulté à l'administration communale selon les modalités définies au sein de l'avis d'enquête.

## 1.4. Planifications de rang supérieur

Les modifications du PACom de la commune de Baulmes sont réalisées selon le cadre légal de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance (OAT), de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLAT), ainsi qu'en accord avec les principes du Plan directeur cantonal (PDCn).

## 2. Présentation et justifications des modifications

### 2.1. Modifications apportées sur le plan

#### 2.1.1. Sorties des parcelles 564, 566, 567 du périmètre du PACCom

Le propriétaire foncier a été contacté courant 2024 par le Réseau santé balcon du Jura (RSBJ) qui a pour projet d'établir un programme médico-social sur les parcelles 564, 566, 567. Dans l'objectif d'établir une réglementation au plus proche du programme visé et afin de ne pas ralentir la procédure de légalisation du PACCom, la Commune décide de sortir lesdites parcelles du périmètre du PACCom afin d'y développer une planification de détail. Sortir les parcelles du PACCom permet de ne pas bloquer l'affectation pendant la durée de vie du PACCom (15 ans) si l'affectation soumise à l'enquête publique n'est pas la bonne.

L'affectation en vigueur de ces parcelles avait été confirmée dans le cadre de l'enquête publique, soit une affectation en zone d'activités économiques 15 LAT avec une frange au sud en zone de verdure 15 LAT - A. La sortie des parcelles du périmètre du PACCom implique qu'elles resteraient régies par la planification en vigueur, en l'occurrence, le plan de quartier « Champs Traversin » du 26 octobre 1994.

#### 2.1.2. Modification partielle des affectations de la parcelle 1

La parcelle n°1, pour laquelle le PGA en vigueur de 1994 prévoit de la zone village, a subi des changements d'affectation dans le cadre du PACCom soumis à l'enquête publique.

La parcelle comprise dans le périmètre environnant II de l'ISOS, englobe l'ancien château fortifié transformé en cure classée comme monument historique avec une note 1 au recensement architectural. En raison de cette forte dimension patrimoniale et conformément aux demandes des services de l'Etat lors de la séance de coordination avant l'examen préalable du 4 février 2021 avec Mme Caulet Cellery (DGIP), une zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A avec secteur de protection du site bâti 17 LAT a été mise en place dès soumission du dossier pour examen préalable et lors de l'enquête publique.

Autour de la cure, une zone agricole protégée 16 LAT strictement inconstructible est mise en place. Elle garantit la préservation du site en empêchant qu'il soit dénaturé.

L'Etat de Vaud, propriétaire foncier de ladite parcelle, représenté par la DGIP, accepte le dézonage en zone agricole protégée 16 LAT, mais s'oppose en revanche à l'affectation du bâtiment et son proche dégagement en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. La DGIP informe dans son opposition que le nombre de cures dépasse aujourd'hui celui du nombre de pasteurs et qu'elle se voit contrainte de mettre en location de nombreuses cures voire de les vendre à plus long terme. Pour cette raison, la DGIP demande sa collocation en zone centrale 15 LAT - A.

Face à cette situation qu'elle ignorait, la Municipalité estime que la modification d'affectation demandée par la DGIP est nécessaire. La cure étant entourée par un jardin historique (id 3189), ce dernier est affecté, au sud, en zone de verdure 15 LAT - A afin de le protéger au maximum. Des éléments construits y figurant, l'affectation en zone agricole protégée 15 LAT n'est pas recommandée.

Du point de vue purement formel et conformément aux recommandations de la DGTL, sur le plan au 1:2000, seules figurent le changement d'affectation par rapport à la version du plan soumis à l'enquête publique. Le secteur de restriction des dangers naturel



Figure 1 : Jardin protégé de la cure. Source : geoportail du canton de Vaud

superposé ainsi que le secteur de protection du site bâti 17 LAT, soumis à l'enquête publique restent applicable mais ne sont pas représentés.

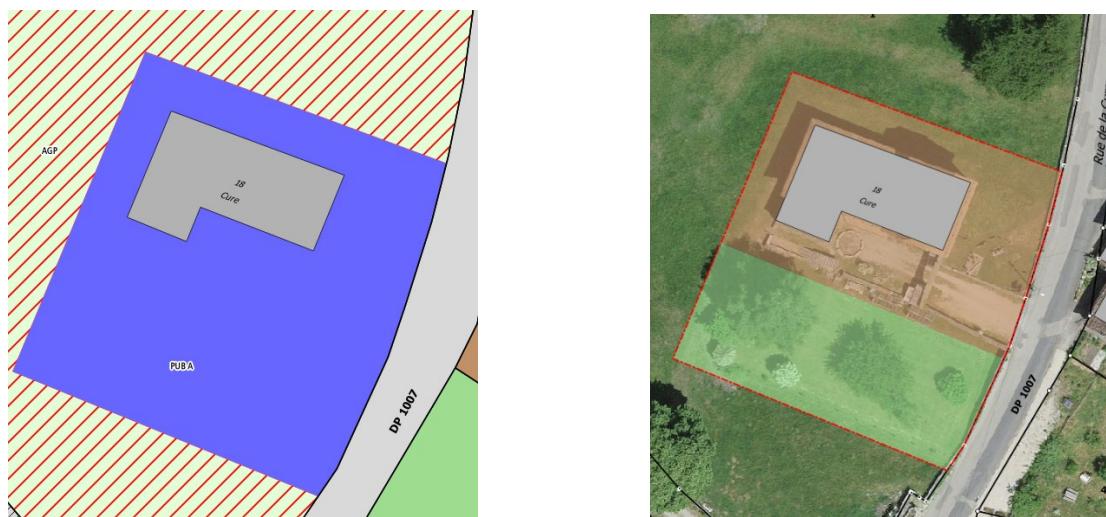


Figure 2 : Affectation de la parcelle 1. Selon enquête publique à gauche, projeté pour enquête publique complémentaire à droite

#### Modification partielle des affectations de la parcelle 33

La parcelle 33 subit deux modifications d'affectation dans le cadre du PACom soumis à l'enquête publique.

La partie principale est affectée en zone de verdure 15 LAT - A et le secteur en bordure du cours d'eau en zone de verdure 15 LAT - B. Cette seconde zone d'affectation est définie à l'intérieur de l'espace réservé aux eaux. Cet espace est déterminé en application de l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux. Le Canton de Vaud demande que ledit espace soit affecté dans une zone inconstructible, à savoir la zone de verdure 15 LAT - B.

Les propriétaires fonciers s'opposent à la collocation en zone de verdure sur la totalité de la parcelle car ils ont développé un projet qui nécessite le maintien en zone constructible de la partie ouest de la parcelle. Ce projet était quasi finalisé avant l'enquête publique et a été annoncé à la municipalité lors de la séance de conciliation. A cette occasion, la municipalité a répondu qu'elle pourrait envisager de modifier le PACom si le projet de la parcelle 33 leur était transmis.

Les opposants ayant fait parvenir un projet à la municipalité à la date du 29 juin 2023, la municipalité prend acte de l'opposition et colloque une partie de la parcelle en zone centrale 15 LAT - A permettant ainsi au propriétaire de développer son projet.

Libre de constructions, la parcelle est également soumise à la disponibilité des terrains ce qui impose aux propriétaires de développer ce projet dans un délai de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.



Figure 3 : Affectations de la parcelle 33 lors de l'enquête publique (à gauche) et proposées (à droite)



212 Modification des affectations sur les parcelles 52, 200 et 220

Les parcelles 52, 209 et 320 sont passées en zone de verdure 15 LAT - A dans le cadre du PACCom soumis à l'enquête publique.

Un résident, s'oppose à ces nouvelles affectations sur le motif que ces deux parcelles ne sont pas propres à la zone de verdure. En effet, la parcelle 209 est bétonnée et sert d'entrée au garage et la parcelle 320 sert de place de parking et est inscrite comme tel au registre foncier.

Face à cette situation, la Municipalité estime que la modification d'affectation demandée par le résident est nécessaire. La même logique est appliquée à la parcelle 52 occupée par une place de stationnement imperméabilisée.

La Municipalité passe donc en zone centrale 15 LAT - A les trois parcelles 52, 209 et 320, ce qui correspond par ailleurs à l'affectation du plan général d'affectation de 1994 en vigueur.



Figure 5 : Orthophoto des parcelles 52, 209 et 320

#### 2.1.4. Modifications de l'affectation des parcelles 53 (partielle), 56, 186 et 233

Les deux parcelles 233 et 186 sont maintenues en zone centrale 15 LAT- A dans le PACom soumis à l'enquête publique. Un opposant informe la municipalité que les deux parcelles correspondent aux caractéristiques de la zone de verdure 15 LAT - A.

Face à cette situation, la Municipalité accepte la modification d'affectation demandée par le résident. La Municipalité passe les parcelles 233 et 186 en zone de verdure 15 LAT - A.

Dans un souci de cohérence territoriale, la même logique est appliquée au nord de la parcelle 53 (40m<sup>2</sup>) et à la parcelle 56.

#### 2.1.5. Modification partielle de l'affectation sur la parcelle 57

La partie sud-est de la parcelle a été affectée en zone centrale 15 LAT – A lors de l'enquête publique. Ce secteur, en réalité inconstructible, passe en zone de verdure 15 LAT – B comme la partie adjacente à ce secteur au nord afin que l'entier de la parcelle soit dans la même affectation. Par ailleurs, les caractéristiques de ce secteur sont celles de la zone de verdure.

#### 2.1.6. Modification de l'affectation sur la parcelle 249

Le sud et le centre de la parcelle 249 ont été colloqués en zone de verdure 15 LAT – A dans le cadre du PACom soumis à enquête publique. Un opposant a en revanche fait savoir que la bande longeant le domaine public était composée de garages et demande pour cela que cette partie soit affectée en zone centrale 15 LAT - B. Il souhaite également une cohérence avec les affectations des parcelles adjacentes à l'ouest, en particulier quant à la zone de verdure 15 LAT – A

Face à cette situation, la Municipalité accepte la modification d'affectation demandée par le propriétaire. La municipalité passe une partie de la parcelle 249 en zone centrale 15 LAT - B.

Cette modification d'affectation est logique dans le sens où les parcelles voisines longeant le domaine public ont toutes été affectées en zone centrale 15 LAT - B. L'affectation partielle de la parcelle 249 en zone centrale 15 LAT - B permet donc d'assurer une continuité bâti le long du DP. Une partie de la parcelle reste par ailleurs colloquée en zone de verdure 15 LAT - A.



Figure 6 : Affectations de la parcelle 249. Enquête publique (gauche) et examen préalable complémentaire (droite)

### 2.1.7. Modification de l'affectation sur la parcelle 519

Dans le PACom soumis à l'enquête publique, la parcelle 519 est affectée en zone d'activité économique 15 LAT - B (ACA) soit l'affectation correspondant à l'affectation en vigueur. Un opposant informe la municipalité que la parcelle a toutes les caractéristiques d'une zone de verdure 15 LAT- A. Face à cette situation, la Municipalité accepte la modification d'affectation demandée par le résident. La municipalité passe la parcelle 519 en zone de verdure 15 LAT - A.



Figure 7 : Orthophoto (gauche) et photo de drone (droite) de la parcelle 519

### 2.1.8. Modification partielle de l'affectation sur la parcelle 607

Une petite portion de la parcelle 607, adjacente au domaine public 1097 a été affectée en zone agricole lors de l'enquête publique et ce comme la totalité de la parcelle. Cette petite bande de zone agricole le long de la route (52 m<sup>2</sup>) n'est pas cohérente avec les affectations constructibles maintenues de part et d'autre de la bande. Afin d'être cohérent d'un point de vue territorial, cette bande passe finalement en zone centrale 15 LAT – B ce qui correspond à son affectation en vigueur.

### 2.1.9. Modification partielle de l'affectation sur la parcelle 610

La parcelle 610 est restée en zone agricole 18 LAT dans le cadre du PACom soumis à l'enquête publique. Cette ferme qui se trouve à l'est de la parcelle est actuellement occupée par trois appartements. Les propriétaires dudit terrain se sont prononcés auprès de la municipalité en demandant une affectation correspondant à l'usage actuel de cet espace : de l'habitation.

La parcelle 610 se trouvant dans la continuité de la zone centrale 15 LAT - B de la parcelle 159 et étant effectivement habitée, la Municipalité accepte cette requête et l'affecte en zone centrale 15 LAT - A.

Cette nouvelle affectation respecte par ailleurs la mesure F12 qui indique qu'il est possible de créer de nouvelles zones à bâtir sur des SDA lorsqu'il s'agit de répondre à la croissance attendue. En effet, dans le PACom soumis à l'enquête publique, la zone hors du périmètre centre présente une capacité d'accueil déficitaire de 4 habitants. La portion de ladite parcelle comprenant 700m<sup>2</sup> de surface brute déjà bâtie et occupée par de l'habitation, le changement d'affectation ouvre un potentiel de 9 nouveaux habitants. Un chiffre qui permet à la commune de répondre à la croissance attendue. La commune atteint alors un surdimensionnement de 5 habitants pour le périmètre hors centre.

### 2.1.10. Modification de l'affectation des parcelles 108, 110 (partiel), 111, 1153 et 1162

Toutes ces parcelles, localisées aux abords du temple noté 1 au recensement architectural, ont été affectées en zone de verdure 15 LAT - A dans le PACom. Il s'agissait de la confirmation de la zone d'affectation en vigueur. Or ces secteurs très pentus sont pour la plupart ni bâties ni aménagés à l'heure actuelle et ils ne devraient pas l'être à futur.

Dès lors, la Municipalité souhaite les affecter en zone agricole afin que ces terrains soient en adéquation avec leur utilisation actuelle. Ceci a également pour conséquence de réduire la zone à bâtrir de la commune.

Par ailleurs, en lien avec la modification du règlement proposée (voir chapitre 2.2), la zone de verdure 15 LAT – A aurait permis la construction de places de stationnement ce qui n'est pas souhaitable dans les abords du temple. La zone agricole est donc plus appropriée.



Figure 8 : Parcelles affectées en zone agricole 16 LAT aux abords du temple

## 2.2. Modifications apportées sur le règlement

A la suite de ses réflexions, la Municipalité a souhaité modifier les alinéas 3 et 4 de l'article 12 de son RPACOM afin de clarifier son application. L'article 12 concerne la zone de verdure 15 LAT - A.

Dans sa version soumise à enquête publique, la zone de verdure ne permettait pas la réalisation d'installations, aménagements paysagers ou mobilier dépassant le niveau du terrain de plus de 0,5 mètres. La municipalité estime de fait qu'il serait impossible de réaliser quoi que ce soit avec cette disposition et souhaite donc la supprimer.

En outre, le règlement de la zone de verdure 15 LAT - A tel que soumis à l'enquête publique n'indique pas clairement si le stationnement est autorisé au sein de la zone. Pour la Municipalité actuelle, ceci ne fait aucun doute mais dans un souci de clarté, elle souhaite compléter le règlement en précisant que ceci est possible. Il reste précisé que le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables tels que le gravier, le tout-venant, les pavés ou les grilles-gazon.

## 3. Dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte de Baulmes indique, à l'état initial (PGA en vigueur), un surdimensionnement de 192 habitants dans la zone de centre et d'un dimensionnement correct hors de son périmètre de centre. Le PACOM soumis à l'enquête publique ramenait le dimensionnement à -18 habitants en périmètre de centre et à -4 habitants hors centre.

Les modifications effectuées sur les affectations présentées ci-avant ont peu d'influence sur le dimensionnement de la zone à bâtir. En effet, les implications sont les suivantes :

En Centre

Parcelle 1	+ 8
Parcelle 33	+ 9
Parcelle 52	Situation inchangée
Parcelle 53	Situation inchangée
Parcelle 56	Situation inchangée
Parcelle 57	Situation inchangée
Parcelle 186	-3
Parcelle 209	Situation inchangée
Parcelle 233	Situation inchangée
Parcelle 249	Situation inchangée
Parcelle 320	Situation inchangée
Parcelle 519	Situation inchangée
Parcelle 607	Situation inchangée
<b>Bilan</b>	<b>+15</b>

Hors Centre

Parcelle 610	+9
--------------	----

Pour ces cas de figure, le dimensionnement est augmenté de 15 habitants au sein du périmètre de centre, ce qui ramène à un sous-dimensionnement de 3 habitants pour ce secteur et une augmentation de 9 habitants en dehors du périmètre de centre local, ce qui ramène à un surdimensionnement de 5 pour ce secteur.

Notons néanmoins que la parcelle 1, qui fait l'objet de la plus grande augmentation, est un objet très contraint ce qui ne permettrait pas de réaliser l'entier des droits à bâtir maintenus en zone centrale 15 LAT - A. Le bâtiment est recensé en note 1, se situe dans un secteur de protection du site bâti et dans un secteur de restriction 3 ce qui compliquerait et limiterait les extensions possibles sur ce périmètre.

En définitive, avec les modifications effectuées par la Municipalité à la suite de l'enquête publique, le projet reste conforme à la mesure A11 du PDCn.

#### **4. Conclusion**

Le présent projet répond aux buts de la Loi sur l'aménagement du territoire et à l'obligation d'aménager le territoire. Le règlement ainsi que le plan intègrent l'évolution des législations en matière d'aménagement du territoire, et correspondent aux lignes directrices cantonales et régionales. Le dossier, validé par la Municipalité, est soumis à l'enquête publique complémentaire.