



Municipalité de Boussens

Grand'Rue 1 - 1034 Boussens

Mesdames, Messieurs
les membres du Conseil général

Boussens, le 11 mai 2026

Préavis n° 03/2026 relatif aux modifications 2025 du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire et aux modifications 2025 du plan d'affectation – aménagement local.

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour objet :

- l'adoption par le Conseil général des « **modifications 2025 du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire** » et des « **modifications 2025 du plan d'affectation – aménagement local** » ;
- la validation de la proposition de réponse à l'opposition déposée dans le cadre de l'enquête publique du dossier.

1. INTRODUCTION

La commune de Boussens est actuellement au bénéfice d'un plan d'affectation et d'un règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, qui ont été légalisés le 18 janvier 1989 par le Conseil d'Etat. Le règlement a fait l'objet d'addendas ultérieurs, qui sont entrés en vigueur le 1er mai 1991 et du 24 janvier 2007.

Dans le cadre de la mise en consultation du système de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Gros-de-Vaud, la Municipalité a analysé la conformité des dispositions de l'actuelle zone artisanale et de la zone industrielle avec cette nouvelle planification stratégique, contraignante pour les communes.

Dans le cadre de cette analyse, est ressortie la nécessité d'apporter des modifications urgentes au plan et au règlement ciblée sur ces deux zones, en anticipation d'une éventuelle future révision intégrale du plan et du règlement, dont le lancement n'est pas prévu à ce stade.

Ces modifications ont pour objectif :

- la mise en conformité de l'ancienne zone artisanale, dont la destination n'est plus adaptée aux constructions existantes ;
- la définition de règles concernant l'ancienne zone industrielle, qui souffre actuellement d'un vide juridique, étant donné que le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire ne donne aucune règle pour cette zone.

2. CHRONOLOGIE

Echanges avec la DGTL au sujet du statut de la zone artisanale et de la zone industrielle de Boussens.	octobre 2023 - février 2024
Attribution du mandat au bureau Plarel pour les modifications du Plan d'affectation et du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.	juin 2024
Transmission du dossier pour examen préliminaire valant examen préalable à la DGTL	novembre 2024
Réception du rapport d'examen préalable de la DGTL	juillet 2025
Enquête publique du dossier	15 novembre - 14 décembre 2025
Présentation des nouvelles règles aux propriétaires de la zone industrielle	27 novembre 2025
Séance de conciliation avec Pro Natura Vaud	12 février 2026

3. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Le dossier se compose des documents suivants :

- Modifications 2025 du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire ; ce document indique les modifications et compléments que la Municipalité propose d'apporter au règlement en vigueur (articles 2.6, 2.14, 2.15, 4.2, 4.7, 5.1, 5.2, 6.2, 6.5, 6.9, 7.6 et 8.4).
- Modifications 2025 du plan d'affectation – aménagement local (plan au 1 : 1'000) ; ce document vise à remplacer, dans les périmètres mentionnés sur le plan, le plan en vigueur et ses affectations.

Il est accompagné du rapport d'aménagement (47 OAT) qui justifie les raisons, la légalité et la conformité aux planifications directrices des modifications proposées.

Ces documents ont été établis sous la responsabilité de la Municipalité de Boussens, qui a chargé les mandataires ci-dessous pour réaliser les tâches suivantes :

- Plarel SA, architectes et urbanistes associés : élaboration des plans, du règlement et du rapport d'aménagement ;
- Alpha-geo SA Ingénieurs et géomètre SA : fourniture et authentification du plan cadastral, élaboration des géodonnées transmises au Canton.

4. ENJEUX

Les modifications poursuivent les objectifs suivants :

Zone artisanale (secteur du pontet)

La zone artisanale de Boussens selon le plan d'affectation – aménagement local du 18.01.1989 comprend les parcelles n°818, 819, 820, 934, 935, 936, 937 et partie de la parcelle n°817. Selon la réglementation actuellement en vigueur, elle est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec des activités socio-économiques réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens de la législation sur la protection de l'environnement, par exemple : l'artisanat, le commerce, l'administration, les services et/ou l'habitation. Le règlement actuel limite la part de surface brute de plancher destinée à l'habitation à maximum 75 % de la capacité constructive attribuée à la parcelle.

Dans les faits cette zone, entièrement bâtie, n'est occupée que par du logement. Par ailleurs, le développement d'une part significative d'activités artisanales dans ce quartier ne constitue pas un objectif de la Municipalité.

Les modifications proposées visent ainsi à mettre en adéquation l'affectation de ce secteur avec son usage réel et souhaité. La zone artisanale est ainsi remplacée par une zone centrale 15 LAT, dont la dénomination est basée sur les normes édictées par le canton. Cette zone est affectée à l'habitation mais elle admet également des équipements publics et des activités réputées moyennement gênantes au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement, c'est-à-dire compatibles avec l'habitation. La densité et les règles de constructions antérieures sont conservées, mais la proportion maximale de logement est supprimée. Cela entraîne une légère augmentation du potentiel d'accueil des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes de la commune, de l'ordre de 6 habitants selon la méthode de calcul appliquée par le Canton. Le dimensionnement des zones à bâtir reste cependant conforme à la mesure A11 du PDCn et ne prétère pas d'autres développements.

Zone industrielle (secteur de la Grande Condemine)

Les parcelles n° 161, 292, 355, 356, 357 et partie de la parcelle n° 817 sont actuellement colloquées en zone industrielle selon le Plan partiel d'extension créant une zone industrielle au lieu-dit «A La Grande Condemine» du 12.12.1986.

Cependant, aucune disposition réglementaire n'est rattachée à ce plan, ce qui génère un vide juridique sur les règles d'utilisation de cette zone. Ce vide juridique doit être comblé, en définissant des règles pour cette zone.

Les modifications du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire comblent ce vide en introduisant de nouvelles dispositions pour la zone, qui a été renommée zone d'activités économiques 15 LAT conformément aux nouvelles directives cantonales.

Les dispositions en matière de droits à bâtir et d'aménagement ont été définies conformément aux mesures de planification définies par le système de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Gros-de-Vaud). Les droits à bâtir sont définis à travers un indice de volume bâti (IVB) de 5 m³ par m² de terrain, permettant une densification des constructions tout en limitant les hauteurs maximales à 9m. Cette hauteur correspond approximativement aux bâtiments les plus hauts déjà présents dans la zone. Des mesures qualitatives en matière d'environnement sont par ailleurs introduites, afin de renforcer la biodiversité et l'aspect esthétique de la zone. Ces mesures ne sont pas rétroactives et n'interviendront qu'en cas de nouveaux projets de construction ou d'aménagement.

Ensemble du territoire communal

L'article 8.4 du règlement actuellement en vigueur exige un nombre minimal de places de parc pour les voitures pour l'ensemble des bâtiments, ce qui n'est plus conforme aux normes actuelles. Or, l'art. 40a du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) définit que La réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction.

C'est pourquoi cet article, qui concerne aussi les autres zones à bâtir de la commune, a été adapté conformément à la réglementation cantonale en vigueur. Le nombre de places de parc exigées lors d'un projet de construction sera dorénavant inférieur et il ne sera plus admis de prévoir des places de parc supplémentaires aux besoins définis par les normes.

5. PROCEDURE

Conformément à l'article 36 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le dossier a été envoyé à la Direction générale du logement et du territoire (DGTL) en novembre 2024 pour un examen préliminaire valant examen préalable. La DGTL a envoyé son rapport d'examen en juillet 2025.

Le dossier a été adapté selon les demandes formulées par les services et il a ensuite été déposé à l'enquête publique du 15 novembre au 14 décembre 2025 conformément à l'article 38 LATC

Pendant l'enquête publique, les propriétaires de la zone d'activités économiques 15 LAT ont été reçus dans le cadre d'une séance d'information, afin de leur présenter la nouvelle réglementation et le contexte particulier de l'ancienne zone industrielle.

L'enquête publique a soulevé 1 seule opposition de la part de Pro Natura Vaud qui ne concerne pas directement le dossier de modifications, mais qui porte sur le reste du territoire non soumis aux modifications.

L'opposante a été entendue conformément à l'art. 40 LATC dans le cadre d'une séance de conciliation qui a eu lieu le 19 mars 2026.

Cette séance a donné lieu à un procès-verbal qui a été envoyé aux opposants pour détermination.

La Municipalité résume ci-après l'opposition formulée à l'encontre des modifications 2025 du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire et des modifications 2025 du plan d'affectation – aménagement local et soumet au Conseil général une proposition de réponse, conformément à l'art. 42 LATC.

Le texte complet de l'opposition ainsi que le procès-verbal de la séance de conciliation sont fournis en annexe.

Par ailleurs, toutes les pièces du dossier sont à la disposition des membres du Conseil général au greffe municipal.

6. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

Opposition n°1 Pro Natura Vaud
reçue le 15 décembre 2025

Pro Natura Vaud ne s'oppose pas aux adaptations des zones artisanales et industrielles, mais elle reproche l'absence de mise à jour globale du plan et du règlement concernant la biodiversité, jugés obsolètes depuis 1989. L'association relève notamment que plusieurs sites naturels d'importance nationale et régionale (zones humides, sites de reproduction de batraciens, réseau écologique) ne sont pas correctement protégés ou intégrés dans l'affectation du territoire. Elle critique également un règlement insuffisant sur des enjeux actuels (protection des sols, faune, plantes invasives, pollution lumineuse, etc.).

En conclusion, Pro Natura demande une révision plus large du plan d'affectation communal intégrant pleinement les objets naturels protégés et un renforcement des dispositions réglementaires en faveur de la biodiversité.

Les modifications 2025 du règlement et du plan visent à répondre à des lacunes qui ont été identifiées dans le cadre du SRGZA du Gros-de-Vaud dans deux secteurs précis de la commune. La mise en conformité de l'ancienne zone artisanale - dont la destination n'est plus adaptée aux constructions existantes - et la définition de règles concernant l'ancienne zone industrielle - qui souffre actuellement d'un vide juridique - nécessitent des modifications rapides et doivent se faire par conséquent en anticipation d'un futur plan d'affectation communal. En effet, la refonte complète de l'intégralité des documents sous la forme d'un nouveau PACom constitue une procédure longue et complexe. La Municipalité estime qu'il convient de dissocier ces modifications de l'étude d'un nouveau plan d'affectation communal. Elle rappelle aussi que la révision du plan directeur cantonal est en cours d'étude et que sa transmission au Grand Conseil est prévue pour la fin de la législature en 2027. Le lancement d'une révision du PACom de Bousens comporterait aujourd'hui le risque de viser à côté par rapport aux mesures qui seront définies par le futur plan directeur cantonal, sur lesquelles nous n'avons aucun regard à ce jour.

D'autre part, il ne paraît pas envisageable non plus d'entreprendre une révision partielle des documents d'aménagement afin de répondre uniquement aux enjeux d'environnement et de biodiversité identifiés par Pro Natura Vaud. En effet, compte tenu de l'ancienneté du plan et du règlement en vigueur, d'autres thématiques nécessiteraient d'être prises en compte, notamment : la protection du patrimoine bâti et archéologique, l'intégration des espaces réservés aux eaux, la révision des limites des constructions, la transcription des dangers naturels (inondation et ruissellement) ou encore l'analyse des dispositions en matière de police des constructions. Tout en étant consciente des enjeux en matière de biodiversité, la Municipalité estime que les autres thématiques mentionnées ci-avant méritent également d'être prises en compte dans le cadre d'une pesée complète des intérêts et qu'il n'est pas justifié de procéder à une révision partielle uniquement sur les enjeux environnementaux.

Néanmoins, dans l'attente d'une future révision complète du PACom dont l'opportunité doit être étudiée, la Municipalité s'engage à communiquer sur les bonnes pratiques en matière de protection de la biodiversité à la population et plus spécifiquement dans le cadre des projets de construction, afin de sensibiliser les différents acteurs aux enjeux relevés par l'opposante.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir adopter la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE BOUSSENS

Vu le préavis municipal no 3/2026 relatif aux modifications 2025 du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire et aux modifications 2025 du plan d'affectation – aménagement local ;

Où le rapport de la Commission ad'hoc ;

Attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. d'adopter les modifications 2025 du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire et les modifications 2025 du plan d'affectation – aménagement local ;
2. de lever l'opposition formulée à l'encontre du dossier ;
3. 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.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 mai 2026.

Au nom de la Municipalité

La Syndique



S. Borgeaud



La Secrétaire



C. Pause