



## Plan d'affectation communal (PACom) Rapport explicatif selon art.47 OAT

Enquête publique complémentaire

---

N° Dossier : 8032  
Version : 1

---



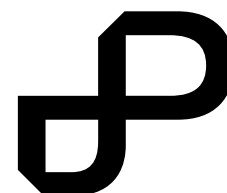
---

**JaquierPointet**

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



Yverdon-les-Bains, le 22.05.2025



# Table des matières

1. Introduction	3
1.1. Préambule	3
1.2. Recevabilité du projet	3
1.3. Procédure en cours	3
1.4. Informations, concertation, participation	4
1.5. Planification de rang supérieur	4
2. Présentation et justification des modifications	5
2.1. Modification du plan	5
2.1.1. Modification de l'affectation sur les parcelles n°1116 et 69	5
2.1.2. Modification de l'affectation sur les parcelles n°120 et 121	6
2.1.3. Modification de l'affectation sur la parcelle n°85	7
2.1.4. Modification de l'affectation sur la parcelle n°101	8
2.1.5. Modification de l'affectation sur la parcelle n°273	9
2.1.6. Exclusion de la parcelle n°263	10
2.1.7. Ajout d'un secteur de protection de la nature et du paysage sur la parcelle n°315	11
2.2. Incidences des modifications sur le dimensionnement de la zone à bâtir	11
3. Conformité	12
3.1. Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	12
3.1.1. Protection du milieu naturel	12
3.1.2. Création et maintien du milieu bâti	12
3.1.3. Développement de la vie sociale et décentralisation	12
3.1.4. Maintien des sources d'approvisionnement	12
3.2. Plan directeur cantonal (PDCn)	12
4. Conclusion	13
5. Annexes	14

## 1. Introduction

### 1.1. Préambule

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) de la commune de Bofflens.

À la suite de l'enquête publique tenue du 27 octobre au 27 novembre 2023, le PACom a fait l'objet de 8 oppositions. Tous les opposants ont été reçus courant mai 2024 par une délégation de la Municipalité et son bureau 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, plusieurs 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. La Municipalité a donc décidé d'entrer en matière pour des ajustements et a modifié le dossier soumis à l'enquête publique. Ces modifications concernent uniquement le plan.

Ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, le dossier a été transmis le 3 février 2025 à la Direction du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable complémentaire. Cet examen préalable complémentaire a permis de valider certaines modifications souhaitées par la Municipalité, et d'autres ont demandé des modifications du plan. L'ensemble des modifications du PACom sont soumises à l'enquête publique complémentaire.

Le présent rapport ne traite que des modifications décidées par la Municipalité de Bofflens en mai 2025.

### 1.2. Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur quatre 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 Bofflens 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'article 3 de la LATC ;
- Le contenu du dossier est conforme aux dispositions des articles 22, 24 et 26 LATC ;
- Le dossier a été soumis à l'examen préalable complémentaire auprès du Canton en date du 3 février 2025, conformément aux articles 3 et 19 du Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018 ;
- Le 14 avril 2025 la DGTL a rendu son examen préalable complémentaire à travers duquel elle valide la majorité des adaptations effectuées à l'exception d'une modification d'affectation.

### 1.3. Procédure en cours

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

À ce titre, il convient de mentionner qu'une coordination a été effectuée au préalable avec la DGTL en juin 2024. Cette dernière a permis de clarifier la faisabilité des modifications apportées au plan par la Municipalité.

#### **1.4. Informations, concertation, participation**

Afin de répondre aux dispositions légales en matière d'information, la Municipalité se tiendra à disposition pour toute question ou information. Une permanence en présence des mandataires a lieu durant l'enquête publique. Le dossier de PACom est à disposition sur le site internet communal et pourra être consulté également à l'administration communale selon les modalités définies au sein de l'avis d'enquête.

#### **1.5. Planification de rang supérieur**

Les modifications du PACom de Bofflens 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 justification des modifications

Ce chapitre présente en détail les modifications apportées au plan. Chaque modification est accompagnée d'une justification. Il met également en évidence les intérêts prépondérants impactés par les modifications, tels que les zones de protection des eaux et l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), auquel Bofflens est intégré.

### 2.1. Modification du plan

#### 2.1.1. Modification de l'affectation sur les parcelles n°1116 et 69

Lors de l'enquête publique, la parcelle n°116 était affectée en zone agricole protégée 16 LAT. Le propriétaire de cette parcelle a formulé une opposition contre cette affectation, exprimant son souhait de développer son exploitation agricole sur celle-ci, ce qui est impossible en zone agricole protégée 16 LAT, car cette dernière est inconstructible.

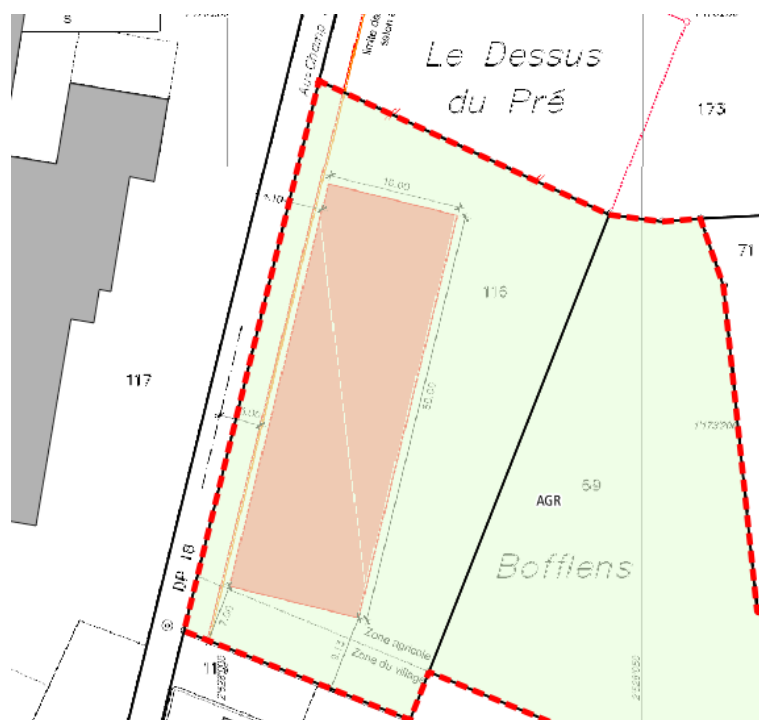


Figure 1 : Extrait du plan d'affectation soumis avec le plan du bâtiment projeté sur la parcelle 116

En effet, l'intéressé a présenté un projet de construction d'un hangar agricole sur la parcelle 116 (voir fig. 1 et annexe 2). Ce projet, dont les dimensions sont de 50 mètres par 15 mètres, nécessite une modification de l'affectation de la parcelle en zone agricole 16 LAT afin de permettre la réalisation de ce projet.

Pour assurer une cohérence globale et une uniformité d'affectation, le nord de la parcelle adjacente, n°69, affectée en zone agricole protégée 16 LAT par le PACom soumis à enquête publique, est modifiée et désormais affectée en zone agricole 16 LAT.

Ce secteur de la commune se situe à la limite des échappées dans l'Environnement (EE) IV et V définies dans l'ISOS, deux zones définies par un coteau en amont de la localité et une plaine légèrement incurvée, ponctuée d'une ferme isolée et de maisons individuelles. Les EE IV et V ont un objectif de sauvegarde de type « a », ce qui implique le maintien de l'état existant en tant qu'espace agricole libre.

Dans ce contexte, la construction projetée sur la parcelle n°116 se justifie par sa destination, liée à un usage agricole exigeant une implantation en proximité immédiate de l'exploitation voisine. Cette construction projetée est nécessaire pour assurer le maintien de l'exploitation. Cette modification trouve ainsi sa légitimité dans le cadre d'une pesée équilibrée des intérêts en présence.

Le secteur de la modification est concerné par la zone S3 de protection des eaux des captages « Batard, Echelles et Vanté », alimentant le réseau communal de distribution d'eau potable, ainsi que celui de la commune d'Agiez (Vanté) (voir fig. 2). Cette zone de protection des eaux a été légalisée par le Département le 31 octobre 2000.

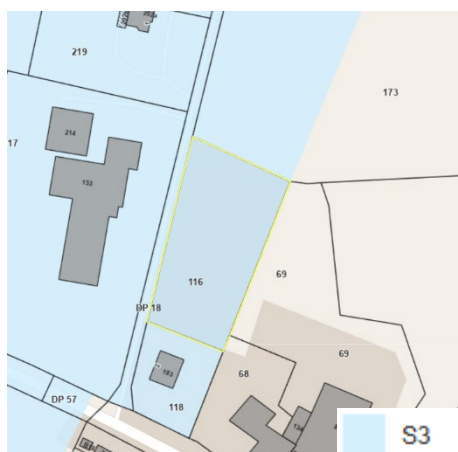


Figure 2 : Zones de protection des eaux sur la parcelle 116 (source : geo.vd.ch)

La zone S3 de protection des eaux demeure constructible sous conditions, la réduction de manière préjudiciable des couches protectrices, y est notamment interdite et les installations de stockage doivent répondre aux exigences les plus sévères en matière de protection des eaux, un système de détection des fuites est notamment requis. Le projet mené par le propriétaire devra dans tous les cas être soumis à une autorisation spéciale du Département.

#### 2.1.2. Modification de l'affectation sur les parcelles n°120 et 121

L'affectation en zone de verdure 15 LAT des parcelles n°120 et 121 a suscité une opposition de la part des propriétaires fonciers. Ces derniers ont notamment mis en avant la situation des parcelles qui possèdent des bâtiments cadastrés. Ces parcelles sont occupées par plusieurs garages dont l'affectation en zone de verdure 15 LAT ne fait pas sens selon eux

La Municipalité a pris la décision de maintenir ces deux parcelles en zone centrale 15 LAT dans un souci de cohérence entre l'affectation en l'occupation du sol. Cette position a été présentée à la DGTL lors de la séance du 6 juin 2024. La DGTL a confirmé qu'elle ne solliciterait pas de dézonage pour ce secteur, conformément à ses critères.



Figure 3 : Vue par drone des parcelles 121 et 120

Le changement d'affectation de ce secteur permet l'accueil de quatre habitants supplémentaires (potentiel de densification selon bilan des réserves en zones à bâtir d'habitation et mixte). Cependant, la commune de Bofflens n'étant pas surdimensionnée, ces modifications sont conformes à la mesure A11 du PDCn (voir chapitre 2.2).

Cette modification se situe dans l'échappée dans l'environnement (EE) IV et le périmètre 1 qui ont respectivement l'objectif de sauvegarde « a » et « B ». Le but est donc de sauvegarder l'état existant et la structure du secteur. La modification concerne une portion du territoire affectée en zone de verdure 15 LAT dans le dossier soumis à enquête publique. Elle a pour unique but d'ajuster l'affectation du sol afin qu'elle corresponde à l'utilisation effective du terrain, laquelle s'inscrit pleinement dans les caractéristiques et les usages propres à la zone centrale 15 LAT.

### 2.1.3. Modification de l'affectation sur la parcelle n°85

L'ouest de la parcelle n°85 a été affecté en zone de verdure 15 LAT lors de l'enquête publique. Feu le propriétaire foncier (décédé après la séance de conciliation), représenté par son avocat, a fait opposition à ce changement d'affectation. Les griefs de cette opposition portent sur la volonté de développer des logements supplémentaires sur sa parcelle qui possède encore 100 m<sup>2</sup> de droit à bâtir. Par conséquent feu le propriétaire foncier souhaite maintenir l'affectation de sa parcelle en zone centrale 15 LAT – A.



Figure 4 : Vue de drone du jardin aménagé de la parcelle 85

Comme discuté lors de la séance avec la DGTL le 6 juin 2024, ce secteur ne remplit pas les critères pour être dézonné étant inférieur à 2'500 m<sup>2</sup> et occupé par un jardin aménagé. La Municipalité a décidé de rentrer en matière et d'effectuer des modifications lors de l'examen

préalable complémentaire. Ainsi la parcelle change d'affectation et passe en zone centrale 15 LAT – A.

Ce secteur, qui se situe sur deux ensembles distincts, voit ses possibilités de construction être modifiées. L'ensemble (E) 1.1 correspond à une cellule agricole dense située en front occidental, datant des XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècles. Il est soumis à un objectif de sauvegarde de type « A », ce qui implique la conservation intégrale de la substance : toutes les constructions, composantes du site ainsi que les espaces libres doivent être préservés, et toute intervention intrusive doit être évitée.

Le second ensemble, (E) 1, est régi par un objectif de sauvegarde de type « B », qui vise la conservation de la structure du site. Actuellement, le secteur est déjà inscrit dans un périmètre de protection du site bâti (SB) au sens de l'article 25 du RPACom (art. 17 LAT), lequel encadre les transformations et interventions en faveur de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti. Toute modification dans ce cadre est soumise à un préavis favorable du Département cantonal. De ce fait, cette mesure intègre déjà l'assignation ISOS et est soumise à des mesures de protection du site bâti.

#### 2.1.4. Modification de l'affectation sur la parcelle n°101

Les modifications apportées à la parcelle n°101 lors de l'enquête publique réduisent la surface constructible au sud du bâtiment n°122. En effet, 2'120m<sup>2</sup> sont affectés en zone agricole protégée 16 LAT. Ce changement d'affectation ne convient pas au propriétaire qui a fait opposition, car il souhaiterait effectuer des rénovations. Cependant, cette configuration implique que la parcelle et plus précisément le bâtiment n°122 n'est accessible que par le nord. Afin de permettre l'accès par le sud de la parcelle et un développement, le propriétaire souhaite affecter en zone de verdure 15 LAT la pénétrante (voir fig. 5). De plus, aujourd'hui un chemin de grave est déjà existant.

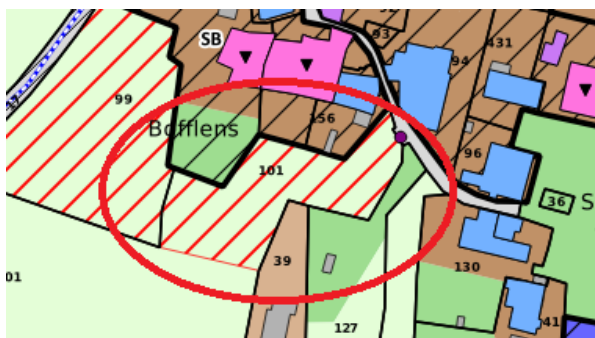


Figure 5 : Localisation du secteur modifié lors de l'examen préalable complémentaire

Cette modification a été soumise lors de la séance avec la DGTL le 6 juin 2024, qui l'a considérée comme cohérente au regard des justifications précitées.

Ce secteur, inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), se situe dans l'Échappée dans l'Environnement III (EE III), dont l'objectif de sauvegarde est de type « a », ainsi que dans l'ensemble (E) 1.1, régi par un objectif de sauvegarde de type « A ». Autrement dit, tant la substance que l'état existant doivent être préservés.

La modification apportée concerne un changement d'affectation en zone de verdure 15 LAT. Cette zone a pour vocation de préserver les sites ainsi que les espaces non bâtis, qu'ils soient publics ou privés, présentant un caractère particulier. Elle est inconstructible, à l'exception des installations, aménagements paysagers ou éléments de mobilier en lien direct avec les usages autorisés.

Seuls sont admis les aménagements ou installations dont l'impact sur la topographie est réduit, et qui ne dépassent pas de plus de 0,5 mètre le niveau naturel du terrain.

En résumé, les exigences de protection liées à l'ISOS sont pleinement compatibles avec l'affectation en zone de verdure 15 LAT.

La Municipalité a décidé d'adapter son plan pour l'enquête publique complémentaire en changeant l'affectation du nord de la parcelle 101 passant de zone agricole protégée 16 LAT à zone de verdure 15 LAT.

#### 2.1.5. Modification de l'affectation sur la parcelle n°273

Cette parcelle a subi plusieurs changements d'affectation notamment une grande réduction de sa surface constructible au profit de la zone agricole protégée 16 LAT. Le propriétaire foncier a fait opposition contre cette nouvelle affectation, car au sud du bâtiment n°17 se trouve plusieurs aménagements extérieurs qui se trouvent selon le PACom soumis à l'enquête publique en zone agricole protégée 16 LAT. De plus, le propriétaire foncier a exprimé son souhait de rénover le bâtiment n°17. Ainsi affecter en zone centrale 15 LAT - A ce secteur offrirait une certaine marge de manœuvre quant à la rénovation dudit bâtiment et concorderait avec l'occupation du sol.



Figure 6 : Aménagements extérieurs devant le bâtiment n°17

En conséquence, la Municipalité a décidé de prendre en compte sa demande et a affecté en zone centrale 15 LAT - A une portion à 10 mètres du bâtiment n°17, afin de permettre le développement d'autres aménagements extérieurs.

L'opposant s'oppose également à l'affectation en zone agricole protégée qui se superpose à un chemin d'accès et est à proximité du bâtiment n°19. Etant en zone agricole protégée 16 LAT, le chemin d'accès, au bénéfice de la situation acquise peut être entretenu mais ne pourrait ni n'être élargi ni changer de revêtement.

La Municipalité a décidé de considérer cette demande et a affecté en zone agricole 16 LAT le chemin d'accès (voir fig. 7).



Figure 7 : Affectation de l'enquête publique superposé à l'orthophoto avec le chemin d'accès

Le bâtiment n°19, situé à proximité du centre du village, est destiné à des agrandissements en raison de sa nature agricole. Son propriétaire, agriculteur, prévoit de développer son exploitation dans cette zone, où une partie de celle-ci est déjà implantée. Ainsi, afin de favoriser l'expansion de son exploitation, il souhaite réduire l'étendue de la zone agricole protégée 16 LAT au profit de la zone agricole 16 LAT.

Dès lors la Municipalité a procédé à une modification du plan en agrandissant d'une bande la zone agricole 16 LAT permettant une marge de manœuvre plus grande au développement agricole.

#### 2.1.6. Exclusion de la parcelle n°263

La Municipalité a décidé d'exclure la parcelle n°263 du plan d'affectation communal, estimant que ce secteur requiert une attention particulière en parallèle de l'élaboration du PACom. Elle envisage de mettre en place un projet de protection de la nature et de l'environnement (et une affectation en relation), en raison de la présence d'espèces particulières à préserver dans cette zone. Elle souhaite notamment s'approcher de Pronatura pour les mesures à mettre en place. Cependant, les discussions débutent à peine. Aussi, au regard du principe de stabilité des plans et afin de ne pas empêcher un éventuel changement d'affectation ultérieur, la parcelle est exclue du PACom.

Cette modification se situe dans la zone S2 de protection des eaux des captages « Batard, Echelles et Vanté », alimentant le réseau communal de distribution d'eau potable, ainsi que celui de la commune d'Agiez (Vanté). Cette zone de protection des eaux a été légalisée par le Département le 31 octobre 2000.



Figure 3 : Zones de protection des eaux sur la parcelle 263 (source : geo.vd.ch)

La zone S2 de protection des eaux est strictement inconstructible, aucune excavation n'y est notamment admise. Le projet de protection devra être élaboré en collaboration avec les services cantonaux concernés, qui évalueront en particulier si une remise en état des lieux est exigée au regard de la protection des eaux souterraines d'intérêt public (reconstitution des couches protectrices).

#### 2.1.7. Ajout d'un secteur de protection de la nature et du paysage sur la parcelle n°315

Un opposant a relevé qu'il n'apparaissait pas le site IBN (Inventaire national des batraciens) d'importance local VD250 sur la parcelle 315. Ce site est par conséquent ajouté au PACom par le biais de la superposition d'un secteur de protection de la nature 17 LAT – A sur l'est de la parcelle.

## 2.2. Incidences des modifications sur le dimensionnement de la zone à bâtir

Les modifications qui seront soumises à enquête publique complémentaire ont une incidence sur le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

Lors de l'enquête publique, la commune de Bofflens n'était plus surdimensionnée, car l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins s'élevait à -27 habitants. A la suite des modifications apportées dans le cadre de l'examen préalable complémentaire, l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins s'élève -24 relevant une légère augmentation.

Toutefois, la commune n'est pas surdimensionnée et est conforme au Plan directeur cantonal notamment en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte définie au sein de la mesure A11 – Zones d'habitation et mixtes.

### **3. Conformité**

#### **3.1. Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**

Les modifications adoptées par la Municipalité ne portent pas atteinte aux principaux thèmes de la Loi sur l'aménagement du territoire, présentés ci-après.

##### **3.1.1. Protection du milieu naturel**

Les modifications du PACom n'entrent pas en contradiction avec un inventaire ou un plan de protection de niveau fédéral ou cantonal. Elles ne portent atteintes ni à un objet, ni à une forêt.

##### **3.1.2. Création et maintien du milieu bâti**

Les modifications du PACom ne remet pas en cause la protection du patrimoine ni les mesures de protection envisagées dans le cadre de la révision du PACom.

##### **3.1.3. Développement de la vie sociale et décentralisation**

Les modifications du PACom ne changent rien aux éléments permettant le développement de la vie sociale ni aux aspects de la décentralisation déjà respectés dans le cadre de la révision du PACom.

##### **3.1.4. Maintien des sources d'approvisionnement**

Les modifications du PACom n'ont aucun impact sur le maintien des sources d'approvisionnement tel que développé dans le cadre de la révision du PACom.

#### **3.2. Plan directeur cantonal (PDCn)**

Les modifications du PACom ne préteritent en aucun cas la conformité du PACom au Plan directeur cantonal notamment en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte définie au sein de la mesure A11 – Zones d'habitation et mixtes (voir chapitre 2.2 du présent rapport).

#### 4. Conclusion

Le présent rapport accompagne le dossier de modification du projet de PACom, conformément à l'article 19 RLAT (règlement sur l'aménagement du territoire).

Il en explique le contexte, les objectifs, justifie ce projet et en démontre la conformité aux diverses planifications d'ordre supérieur dont la LAT, son ordonnance, la LATC, le RLAT ainsi que le PDCn.

Le présent dossier est soumis à l'enquête publique complémentaire.

**5. Annexes**

Annexe 1 – Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Annexe 2 – Plan du projet de construction de la parcelle 116

Annexe 3 – PV de la séance avec la DGTL du 6 juin 2024