



Municipalité de Servion

Servion, le 9 février 2026

Au Conseil communal
1077 Servion

Préavis municipal n° 02-2026

- **Concernant le plan d'affectation « Résidence Le Signal » dans le village de Les Cullayes, en vue de la construction future d'un nouvel EMS sur les parcelles n° 2144 et n° 2386**
-

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Fondation EMS du Jorat est une fondation à but non lucratif qui gère deux établissements médico-sociaux accueillant des personnes nécessitant un accompagnement quotidien en long séjour. L'EMS Praz-Joret à Mézières accueille 26 résident.e.s tandis que l'EMS Résidence Le Signal à Les Cullayes en héberge 24.

Afin de poursuivre sa mission et de s'adapter à l'évolution du paysage sanitaire vaudois, la Fondation prévoit d'investir sur le site de Les Cullayes pour la réalisation d'un nouveau bâtiment. Ce projet vise à augmenter la capacité d'accueil et à garantir la pérennité de sa mission.

Afin de choisir le projet le plus adapté à ses besoins et à sa vision pour l'avenir, la Fondation EMS du Jorat, soutenue par la Direction générale de la cohésion sociale du Canton de Vaud (DGCS), a organisé en 2024 un concours d'architecture SIA 142.

Plusieurs bureaux d'architecture ont ainsi conçu des propositions pour la future construction qui ont été évaluées selon des critères concrets tels que la bonne intégration dans le site, la facilité d'utilisation des espaces ou le respect des principes de durabilité. La concrétisation de ce projet nécessite un changement d'affectation des parcelles n° 2144 et n° 2386, propriété de la Fondation.

Lors du lancement de la procédure, il était prévu que la révision du plan d'affectation communal (PACom) affecte les parcelles n° 2144 et n° 2386, propriétés de la Fondation, en zone d'utilité publique 15 LAT, permettant ainsi l'implantation de bâtiments d'utilité publique. Selon ce calendrier prévisionnel, le dépôt de la demande d'autorisation de construire pour le nouvel EMS était envisagé pour le premier trimestre 2026, avec une fin des travaux prévue au quatrième trimestre 2029.

La révision du plan d'affectation communal ayant pris plus de temps qu'estimé, ces deux parcelles ont été extraites de la révision afin de ne pas retarder le projet de construction d'EMS.

Le présent préavis porte sur l'adoption du plan d'affectation « Résidence Le Signal » sur les parcelles n° 2144 et n° 2386.

Périmètre du plan d'affectation

Le plan d'affectation « Résidence Le Signal » comprend les parcelles n° 2144 et n° 2386 du village de Les Cullayes, dans la commune de Servion. Propriétés de la Fondation EMS du Jorat, elles représentent une superficie de 5'135 m² et ne formeront plus qu'une unique parcelle à la fin de la présente procédure.

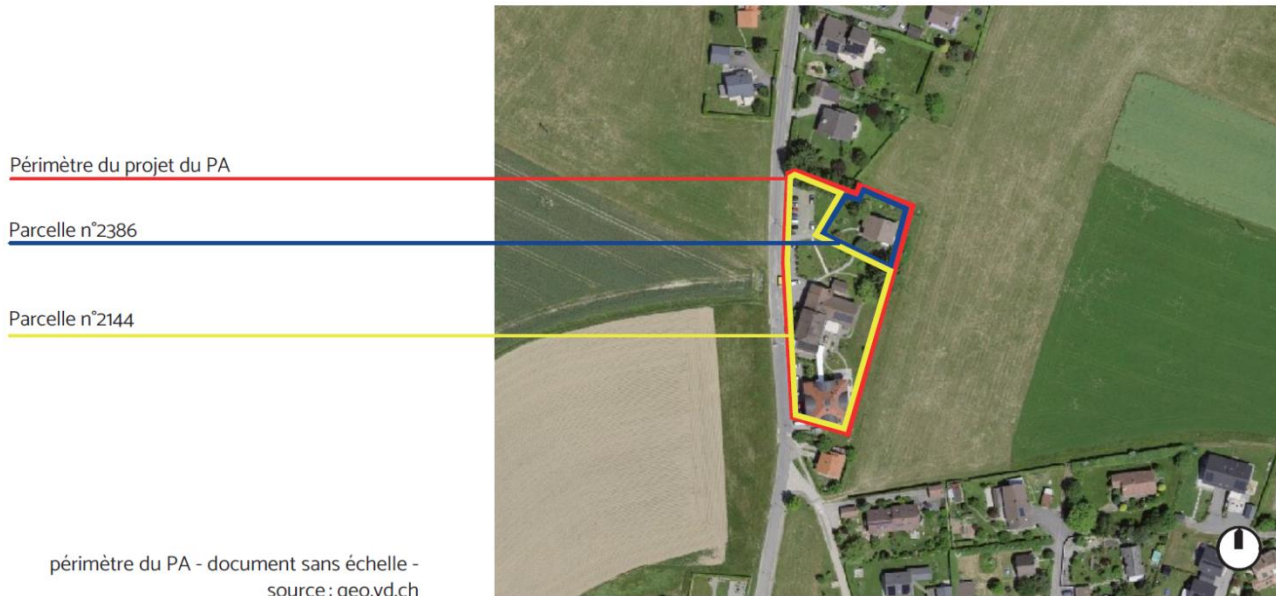


Figure 1: Périmètre du plan d'affectation "Résidence Le Signal"

Composition du dossier et mandataires

Le dossier de plan d'affectation « Résidence Le Signal » soumis au Conseil Communal se compose des documents suivants :

- Le plan d'affectation « Résidence Le Signal » (1/500) ;
- Le règlement d'application ;
- Le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes.

Le PA a été établi par la Municipalité de Servion avec l'appui des mandataires suivants :

- Fondation EMS du Jorat. Documents établis en étroite collaboration avec la Fondation ;
- Plarel SA architectes et urbanistes associés. Etablissement et coordination du plan d'affectation ;
- Gémétris SA, Mézières. Fourniture et authentification du plan cadastral et transmission des données géométriques selon NORMAT 2 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ;
- Ecoscan SA. Etablissement d'un relevé sur l'arborisation existante contenu dans un rapport.

Acteurs, concertation et participation

- La Municipalité de Servion représente l'autorité responsable de l'élaboration du PA (art. 34 LATC). Elle a veillé à préserver les intérêts des citoyens tout en garantissant le développement de l'EMS ;
- Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif, doit adopter le PA et son règlement ainsi que le présent préavis municipal ;
- Les Services cantonaux ont donné leur appréciation dans le cadre des différents examens du PA (art. 36 et 37 LATC) ;
- La population a été conviée au vernissage de l'exposition du concours d'architecture, le 21 janvier 2025 ainsi qu'à la séance d'information aux voisins le 19 novembre 2025, dans le cadre de l'enquête publique du dossier. Le dossier complet du PA a été mis à disposition du public à l'administration communale.

Procédure

L'établissement du plan d'affectation « Résidence Le Signal » a suivi les étapes suivantes :

Concours d'architecture

Après avoir identifié les éléments nécessaires à la pérennisation de son activité, la Fondation EMS du Jorat a renoncé à la modernisation de l'EMS existant et organisé un concours d'architecture en procédure ouverte SIA 142, grâce au soutien de la DGCS.

Mai 2024	La Fondation EMS du Jorat, soutenue par la DGCS, a publié sur la plateforme des marchés publics (SIMAP) l'annonce de lancement du concours de projets d'architecture à un degré en procédure ouverte SIA 142, pour la construction du nouvel EMS.
Octobre - novembre 2024	Le jury composé d'architectes, de membres de la Fondation EMS du Jorat, de représentants de la DGCS ainsi que de M. Devaud, Municipal en charge de la Police des constructions de la Commune de Servion, et M. Oberson, Syndic de la Commune, a jugé et expertisé les projets soumis.
Novembre 2024	Le projet lauréat a été sélectionné par le jury et les résultats ont été annoncés aux participants.
Janvier 2025	Les résultats du concours ont été publiés sur la plateforme SIMAP. Le vernissage du concours a été réalisé le 21 janvier 2025 et a permis de présenter le futur visage de l'EMS aux habitants de Les Cullayes.

Plan d'affectation

Suite à l'annonce des résultats du concours, les premiers éléments du plan d'affectation ont pu être préparés.

Janvier 2025	La Municipalité a transmis à la Direction Générale du territoire et du logement (DGTL) le dossier d'examen préliminaire du PA.
Avril – mai 2025	Le dossier de plan d'affectation a été établi sur la base du projet lauréat.
03 juin 2025	Présentation du PA à la Municipalité de Servion
05 juin 2025	La DGTL a rendu son rapport d'examen préliminaire.
29 juin 2025	Le dossier complété a été transmis pour examen préalable (art. 37 LATC) aux services cantonaux.
09 septembre 2025	La DGTL a rendu son retour d'examen préalable contenant quelques demandes de modifications, qui ont été prises en compte.
10 novembre 2025	Le dossier de PA a été présenté à M. Devaud, Municipal en charge de la Police des constructions de la Commune de Servion, et M. Oberson, Syndic de la Commune. La Municipalité a donné son accord pour la mise à l'enquête publique du dossier.

18 novembre – 18 décembre 2025	Le plan d'affectation a été mis à l'enquête publique (art. 38 LATC). Le 19 novembre, une séance d'information aux voisins a été réalisée. La mise à l'enquête publique n'a suscité aucune opposition.
Février 2026	Le projet pour adoption par le Conseil communal (art. 37 LATC) a été établi. Au terme de cette procédure, la Municipalité soumet au Conseil communal le présent préavis pour adoption.

Enjeux du plan d'affectation

Le plan d'affectation vise à assurer la réalisation du futur EMS grâce à la modification de la zone village en zone d'utilité publique 15 LAT ; à proposer deux périmètres d'implantation des constructions adaptés au projet lauréat du concours ; à préciser les règles constructives et à protéger les espaces verts et la zone agricole.

Usage

Aujourd'hui, la Fondation EMS du Jorat s'occupe principalement de soins pour les personnes âgées, tant sur le plan gériatrique que psychiatrique, et propose des prises en charge en soins palliatifs. Elle souhaite poursuivre cette mission tout en garantissant que les bâtiments répondent aux normes de sécurité.

Le bâtiment actuel, sis à la route du Signal 6, et accueillant 24 résident-e-s, n'est plus conforme aux normes de sécurité et sa rénovation s'avère impossible.

Une nouvelle construction est ainsi nécessaire pour assurer la pérennité de sa mission et offrir davantage de places pour de nouveaux résidents.

Le bâtiment voisin à l'EMS, sis à la route du Signal 4, permet également à la Fondation de mettre à disposition 8 logements protégés. Situés dans les étages, ces derniers seront conservés tandis que le rez-de-chaussée sera réaménagé afin d'accueillir un CAT de jour de 6 places et une salle polyvalente communale.

Affectations

Les parcelles n° 2144 et n° 2386 sont actuellement affectées en grande partie en Zone de Village dans le Plan des zones de la Commune des Cullayes. Une fine bande à l'Est de ces parcelles est en Zone agricole. Depuis son entrée en vigueur, le village de Les Cullayes a été intégré à la Commune de Servion, dont le PACom est actuellement en révision.

L'affectation en zone de village étant destinée à l'habitation, le développement d'un nouvel EMS, d'utilité publique, ne pourrait s'y faire en l'état. L'affectation prévue de ces surfaces en zone d'utilité publique permettra de construire le nouvel EMS et ainsi pérenniser son implantation sur le site. La zone agricole existante sera conservée et sa préservation est assurée par le règlement.

Droits à bâtir

La parcelle n° 2386 est grevée au nord-ouest par une servitude de non bâtir au profit du voisin situé au nord. Ce secteur restera inconstructible. Pour que le nouvel EMS s'intègre harmonieusement dans le tissu existant, le plan d'affectation définit deux périmètres d'implantation dans lesquels devra se faire la construction. Les hauteurs autorisées sont sensiblement les mêmes que ce que permet le règlement actuel et les périmètres d'implantation respectent une distance minimale de 5m à la limite de propriété.

L'indice de surface bâtie (ISB) fixé est de 0.5, ce qui est inférieur à ce que permet le règlement actuel. Cela permet toutefois de construire toutes les surfaces nécessaires pour accueillir l'EMS de 60 à 68 lits, tout en conservant une marge de manœuvre d'environ 2 %.

Oppositions et propositions de réponses

Dans le délai d'enquête, aucune opposition au plan d'affectation n'a été formulée.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Servion

- vu le préavis municipal n° 02-2026 du 9 février 2026,
- entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme chargée d'étudier cet objet,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

dans sa séance du 23 mars 2026, décide

- d'accepter la Plan d'affectation « Résidence Le Signal » dans le village de Les Cullayes, en vue de la construction future d'un nouvel EMS sur les parcelles n° 2144 et n° 2386 et son règlement tels que soumis à l'enquête publique,
- 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.

Au nom de la Municipalité


Le Syndic
Jérôme Oberson




Le Secrétaire
Christophe Chaillet

Ce préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 février 2026.

Municipaux responsables : M. Yves Devaud, en charge de la police des constructions.
M. Jérôme Oberson, Syndic.

Annexes : ment.