

COMMUNE DE SERVION

Village Les Cullayes

PLAN D'AFFECTATION «RÉSIDENTE LE SIGNAL»

RAPPORT EXPLICATIF (47 OAT)

PLAREL

Dossier n° 2512

Version du (examen préalable) 20.06.2025

Version du (enquête publique) 10.11.2025

Plarel SA
architectes & urbanistes
Bd de Grancy 19A
1006 Lausanne

021 616 69 15
info@plarel.ch
www.plarel.ch

1.	Présentation	1
1.1	Contexte et procédure	
1.2	Périmètre de la révision	
1.3	Planifications en vigueur	
2.	Recevabilité	5
2.1	Personnes qualifiées (art. 3 LATC)	
2.2	Conditions formelles	
2.3	Composition du dossier	
2.4	Information et participation	
2.5	Chronologie	
3.	Justification	7
3.1	Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)	
3.2	Éléments fonciers	
3.3	Contraintes à l'utilisation du sol	
3.4	Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)	
4.	Projet	11
4.1	Projet lauréat	
4.2	Projet d'affectation	
4.3	Projet architectural	
4.4	Concept de mobilité	
5.	Conformité	22
5.1	Protection du milieu naturel	
5.2	Maintien des sources d'approvisionnement	
5.3	Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)	
6.	Annexes	23

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

Abréviations

CAT	Centre d'accueil temporaire
DAEMS	Directives et recommandations architecturales des EMS vaudois
dB	Décibel
DGCS	Direction générale de la cohésion sociale
DGE-BIODIV	Direction générale de l'environnement - division biodiversité
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction général du territoire et du logement
DP	Domaine public
EMS	Etablissement médico-social
EU / EC	Eaux usées / eaux claires
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites - recensement des parcs et jardins de la Suisse
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPE	Loi (fédérale) sur la protection de l'environnement
LPrPCI	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
OTD	Ordonnance sur le traitement des déchets
PA	Plan d'affectation
PDCn	Plan directeur cantonal
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PIMEMS	Programme d'investissements de modernisation des EMS
PPA	Plan partiel d'affectation
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RLPrPCI	Règlement d'application de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
SBP	Surface brute de plancher
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SN	Normes suisses
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

1. Présentation

1.1 Contexte et procédure

La Fondation EMS du Jorat est une Fondation à but non lucratif reconnue d'intérêt public par les instances du canton de Vaud. Elle gère deux établissements pouvant accueillir des personnes ayant besoin d'un accompagnement quotidien en long séjour, à savoir la Résidence EMS Praz- Joret (26 résident-e-s) à Mézières et l'EMS Résidence Le Signal (24 résident-e-s) aux Cullayes (Commune de Servion).

Afin de poursuivre sa mission en matière d'hébergement tout en s'adaptant à l'évolution du paysage sanitaire vaudois, la Fondation prévoit d'investir sur le site des Cullayes dont la position géographique entre ville et campagne est idéale. L'investissement ne visera pas la rénovation du bâtiment existant, qui ne répond plus aux normes, mais permettra la construction d'un nouveau bâtiment sur les parcelles n°2144 et 2386, dont la Fondation est propriétaire. Cela permettra à la Fondation de continuer sa mission spécifique en gériatrie et psychogériatrie compatible tout en maintenant le lien avec les 8 logements d'utilité publique (LADA) existants sur le site. Le bâtiment de l'EMS actuel sera quant à lui démoli selon un phasage des interventions qui permettra d'assurer l'hébergement des résidents tout au long des travaux, tout en minimisant les nuisances.

Cette construction s'inscrit dans le contexte de planification de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) / Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) et du plan d'investissements de l'État. Le projet a également le soutien des autorités locales.



EMS Le Signal aux Cullayes - www.heviva.ch

Afin de trouver le projet qui corresponde le mieux au contexte et aux besoins du site, la Fondation EMS du Jorat, d'entente avec la DGCS, a organisé une procédure de mise en concurrence sous forme d'un concours de projet d'architecture SIA 142 à 1 degré en procédure ouverte. Lancée en mai 2024, cette procédure a permis de sélectionner un projet lauréat en novembre 2024. Au lancement du concours, le calendrier prévisionnel annonçait le dépôt de la demande d'autorisation de construire au 1^{er} trimestre 2026 pour une fin des travaux prévue au 4^{ème} trimestre 2029.

Ces délais dépendaient cependant de l'entrée en vigueur du PACom révisé de la Commune de Servion, dans le 1^{er} trimestre 2026. Actuellement affectées en Zone de Village et Zone agricole, les parcelles n°2144 et 2386 ne peuvent en effet accueillir de bâtiments d'utilité publique. La révision du PACom ayant pris plus de temps qu'envisagé, et afin de ne pas retarder le projet d'EMS, il a été convenu avec la Municipalité d'extraire ces deux parcelles de la révision du PACom et de procéder par l'établissement d'un plan ad hoc.

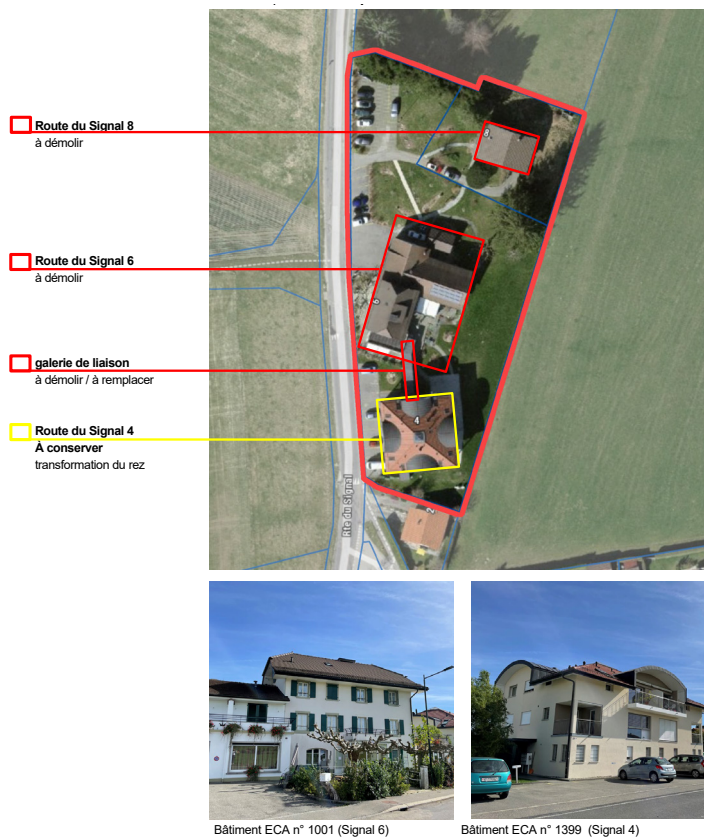
Ce plan d'affectation permet de ne plus être dépendant du calendrier de la révision du PACom et d'attribuer des règles spécifiques adaptées au projet lauréat du concours.

1.2 Périmètre de la révision

Les parcelles n°2144 et n° 2386 de la Commune de Servion sont situées au Nord du village des Cullayes. A terme fusionnées, ces deux parcelles sont considérées comme une seule entité et concernent 5'135 m² de surface.

Le site accueille aujourd'hui les bâtiments suivants:

Présentation des constructions existantes - sans échelle



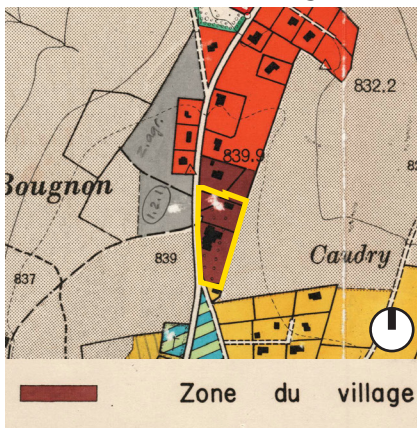
- **Le bâtiment de la route du Signal 4** (ECA n° 1399) accueille une cuisine, un CAT (centre d'accueil temporaire) pour 6 personnes ainsi qu'une salle polyvalente au rez-de-chaussée et des logements d'utilité publique dans les étages. Bien que cette construction doive être maintenue et que les étages ne sont pas modifiés, le rez-de-chaussée sera remodelé et une nouvelle liaison physique avec l'EMS est prévue.
- **Le bâtiment de la route du Signal 6** (ECA n°1001) correspond à l'actuel EMS des Cullayes. Il sera démoli selon le phasage prévu et une nouvelle construction viendra y prendre place.
- **Le bâtiment de la route du Signal 8** (ECA n°1099) accueille aujourd'hui de l'habitation et sera détruit pour libérer de l'espace pour le projet.

1.3 Planifications en vigueur Les planifications directrices en vigueur sont contraignantes pour les autorités concernées, notamment dans le cadre de l'établissement de leurs planifications. Le PA tient compte des mesures définies par les plans directeurs en vigueur.

Plan directeur cantonal. Le PDCn pose un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles le PA s'est attaché à être conforme, notamment :

Mesures cantonales	Mesures du PA
Mesure A14 Projets d'intérêt public	Le nouvel EMS permettra à la Fondation EMS du Jorat de renforcer ses activités dans la Commune de Servion tout en garantissant la vocation d'équipement public du secteur.
Mesure A23, Mobilité douce	Le projet a l'ambition de promouvoir l'accès à pied par le maintien des cheminements de mobilité douce.
Mesure A25, Politique de stationnement et plans de mobilité	Le concept de stationnement proposé par le projet permet de concentrer le stationnement et limiter le stationnement sauvage.
Mesure A32 Nuisances sonores	Attribution d'un degré de sensibilité au bruit (DS) à l'ensemble des zones d'affectation.
Mesure B44 Infrastructures publiques	Garantir l'exploitation d'une infrastructure à caractère public profitable à l'ensemble de la région.
Mesure E22, Réseau écologique cantonal (REC)	Le réseau écologique cantonal vaudois (REC) identifie une possible liaison biologique amphibie suprarégionale et une possible liaison biologique terrestre suprarégionale à conserver, dont le tracé est plutôt situé au sud du village des Cullayes. Le projet n'a pas d'impact sur ces liaisons.
Mesure F12, Surfaces d'assolément (SDA)	Le projet n'a pas d'impact sur les SDA inventoriées au niveau cantonal. La bande inscrite à l'inventaire des SDA est en effet pérennisée en zone agricole 16 LAT.
Mesure F35, Exemplarité dans les bâtiments de l'Etat de Vaud	Le futur bâtiment de l'EMS de la Fondation EMS du Jorat bénéficiera du soutien de l'Etat de Vaud. Il devra tenir compte des exigences des trois piliers du développement durable (économique, environnemental et social).

PACom de Servion - sans échelle - geo.vd.ch



Plan d'affectation communal. Les parcelles 2144 et 2386 sont affectées en grande partie en Zone de Village dans le Plan des zones de la Commune des Cullayes, entré en vigueur en 1980. Une fine bande à l'Est des parcelles est en Zone agricole. Depuis son entrée en vigueur, le village de Cullayes a été intégré à la Commune de Servion, dont le PACom est en cours de révision.

Le présent PA permet d'extraire ces parcelles de la révision du PACom et de réaliser un dossier adapté aux futurs aménagements et constructions sur le secteur, en autorisant la construction du nouveau bâtiment.

2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées (art. 34 LATC)

Fondation EMS du Jorat

Le plan d'affectation « Résidence le Signal » est établi en étroite coordination avec la Fondation EMS du Jorat.

Plarel SA architectes & urbanistes

Établissement du projet de PA. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 3 LATC.

Gémétris SA, Mézières

Fourniture et authentification du plan cadastral, établissement des géodonnées selon Normat 2.

2.2 Conditions formelles

Établissement de la planification (art. 34 LATC)

Le projet de PA a été établi par la Municipalité en coordination avec les représentants du Canton et la Fondation EMS du Jorat.

Le projet de PA a été réalisé sur la base du projet lauréat du concours d'architecture et de paysage SIA 142 qui a permis de dégager la meilleure solution du point de vue paysager, volumétrique, fonctionnel et économique.

Géodonnées (art. 22 RLAT)

Tous les documents graphiques du PA sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre breveté. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

2.3 Composition du dossier

Le présent dossier de PA « Résidence le Signal » se compose des documents suivants:

- le plan et les coupes (échelle 1/500);
- le règlement du PA;
- le présent rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT et ses annexes.

2.4 Information et participation

La population a été invitée à la salle communale des Cullayes en janvier 2025 à l'occasion du vernissage du concours afin de découvrir et échanger sur le projet lauréat et la procédure.

Une information publique concernant spécifiquement le plan d'affectation est, en outre, prévue dans le cadre l'enquête publique.

2.5 Chronologie

Les étapes importantes relatives au dossier sont résumées ci-dessous :

Concours

mai 2024	Lancement du concours de projets d'architecture et du paysage en procédure ouverte SIA 142 pour la construction du nouvel EMS
octobre - novembre 2024	Jugement et expertise des projets
novembre 2024	Annonce des résultats aux participants
janvier 2025	Annonce des résultats sur www.simap.ch
janvier 2025	Vernissage et exposition publique

Plan d'affectation

janvier 2025	Envoi du dossier d'examen préliminaire (art. 36 LATC) par la Municipalité à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)
avril - mai 2025	Élaboration du PA sur la base du projet lauréat
juin 2025	Avis préliminaire de la DGTL (art. 36 LATC)
juin 2025	Présentation du projet de PA à la Municipalité de Servion
juin 2025	Transmission du dossier pour examen préalable des Services du Canton
septembre 2025	Retour d'examen préalable du canton
novembre 2025	Accord de la Municipalité
novembre 2025	Enquête publique du PA
	Le planning prévisionnel pour la suite de la procédure est indiqué ci-après :
mars 2026	Adoption par le Conseil Communal
juillet 2026	Approbation par le Département

3. Justification

3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

L'art. 15 LAT impose que les plans d'affectation soient réexaminés au moins tous les 15 ans et qu'ils traitent les besoins des 15 années à venir.

Le plan d'affectation de la Commune fusionnée de Servion était en vigueur depuis 1980, ce qui a largement dépassé le délai des 15 ans. Il affectait le secteur du PA en zone centrale 15 LAT (zone village) destinée à l'accueil de petits commerces et d'artisanats non bruyants et non polluants. Il imposait, de plus, que les nouvelles constructions bâties en continuité soient soumises préalablement à l'élaboration d'un plan partiel d'affectation (PPA).

Les délais liés à la révision en cours du PACom et les besoins futurs du site imposent l'établissement d'un nouveau plan d'affectation.

3.2 Eléments fonciers

Le périmètre du PA s'établit sur une superficie de 5'135 m² et comprend les parcelles suivantes:

Parcelle n°	Propriété	Surface totale
2144	Fondation EMS du Jorat	4'116 m ²
2386	Fondation EMS du Jorat	1'019 m ²

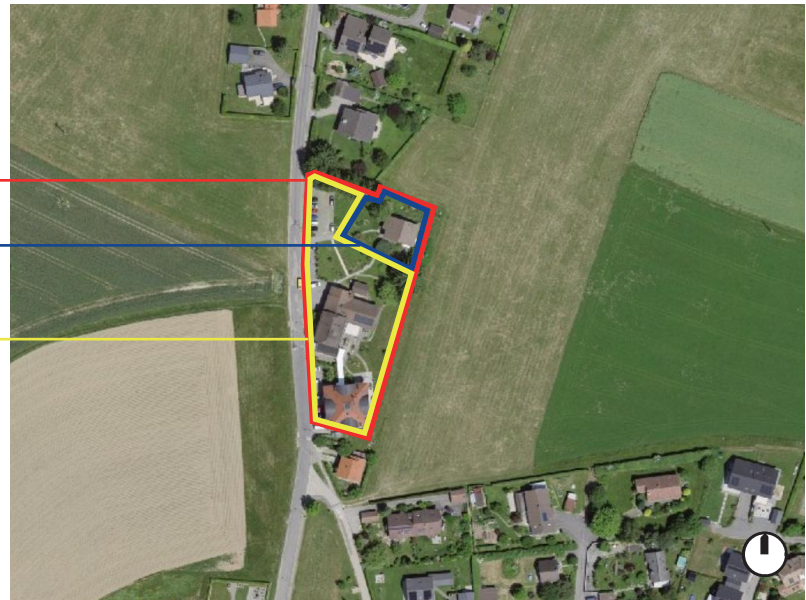
Les parcelles n°2144 et 2386, propriété de la Fondation EMS du Jorat, seront fusionnées afin de ne former qu'une seule parcelle.

Périmètre du PA-sans échelle

Périmètre du projet du PA

Parcelle n°2386

Parcelle n°2144

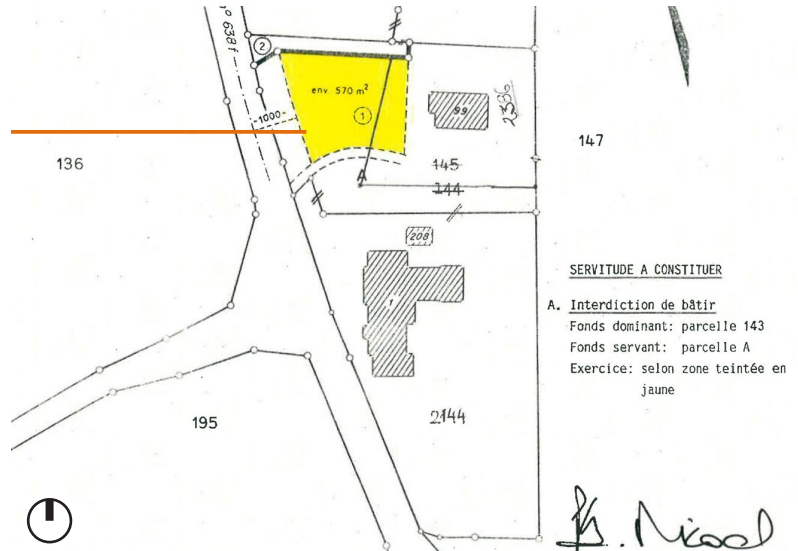


périmètre du PA - document sans échelle -
source: geo.vd.ch

3.3 Contraintes à l'utilisation du sol

Servitude de non bâtir. La partie nord-ouest du site, occupée actuellement par le parking de l'EMS, est grevée par une servitude de non bâtir en faveur du voisin situé au nord. Ce secteur doit rester inconstructible et ne pourra accueillir que des aménagements extérieurs et des équipements de surface (parking par exemple).

Servitude de non bâtir - sans échelle



Itinéraires de mobilité douce. Le périmètre est bordé par un itinéraire de randonnée pédestre à l'Ouest, empruntant la route du Signal. En application des art. 2 et 3 de la LCPR ainsi que de l'art. 3 de la LAT, actuellement en vigueur, la sécurité des piétons et la continuité des itinéraires doivent être assurées.

L'itinéraire existant étant entièrement situé sur du DP, son tracé et sa continuité sont assurés et ne sont pas concernés par les modifications du PA.

Itinéraire de randonnée pédestre - sans échelle - geo.vd.ch



Bruit. Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le PA attribue un degré de sensibilité (DS) II à l'ensemble de la zone d'utilité publique. Ce degré de sensibilité correspond aux « zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques ». Cela correspond à une valeur entre 45 dB (nuit) à 55 dB (jour) dans la zone. Selon le guichet cartographique cantonal, la valeur des dB ne dépasse pas 50 dB sur les parcelles n°2144 et n°2386. Dès lors, aucune mesure particulière n'est à entreprendre.

Arbres. Le règlement communal sur la protection des arbres de février 2018 indique que « tous les arbres, à l'exception des vergers, de 30 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives sont protégés ». L'entrée en vigueur de la nouvelle LPrPNP en 2024 protège davantage les arbres et un relevé effectué par le bureau Ecoscan en juin 2025 a permis d'identifier les essences et l'adaptabilité aux changements climatiques des sujets présents sur le site.

Suite à cette étude, 13 arbres et 3 haies ont été relevés et sont protégés par le RLPrPNP. Bien que l'arborisation présente sur le site résulte d'une opération de verdissement et embellissement de la parcelle, sans réel dessein paysager remarquable, l'abattage des arbres devra être soumis à la Municipalité lors des demandes de permis de construire. Les arbres maintenus seront quant à eux protégés pendant la durée des travaux selon les recommandations de l'USSP.

Le projet prévoit la compensation, sur la base 1:1, des arbres abattus et haies arrachées par la plantation de nouvelles espèces indigènes, autour du nouvel ensemble constructif.

Dangers naturels. Le territoire du PA est exposé au sud à un phénomène faible de ruissellement.

La carte ci-dessous mentionne de manière indicative le risque de ruissellement de surface lié à un événement pluvieux extrême (temps de retour de 100 ans et plus). Le changement climatique aura tendance à accentuer ce phénomène, mais aucune construction n'est prévue dans le secteur concerné par le faible risque de ruissellement.

Carte de l'aléa ruissellement- sans échelle - geo.vd.ch



3.4 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Les parcelles n°2144 et n°2386 sont actuellement équipées : les alimentations et conduites de l'EMS existantes seront utilisées pour le nouvel EMS.

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du plan d'affectation devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation (collecteurs EU & EC) et de traitement des eaux à l'aval du projet devra être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

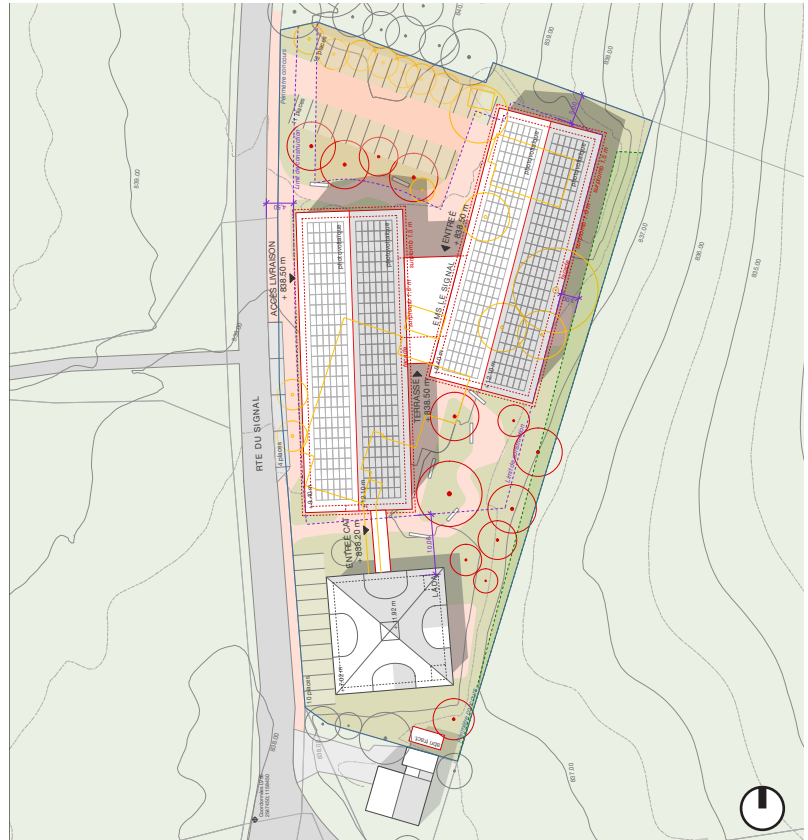
Les eaux claires, qui ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale, seront soit réutilisées pour l'arrosage, soit infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées à des collecteurs d'eaux claires existants, la capacité d'écoulement de ces derniers devra être vérifiée. Un concept de gestion des eaux claires, et notamment la rétention des eaux claires, devra alors faire partie du dossier de demande de permis de construire. Afin de limiter au maximum les risques d'inversion des connexions EU- EC, des contrôles seront effectués jusqu'à l'intérieur des bâtiments.

4. Projet

4.1 Projet lauréat

La construction du nouveau projet d'EMS Les Signal aux Cullayes nécessite la constitution du plan d'affectation «Résidence le Signal». Les éléments présentés ci-après se basent sur les plans du projet lauréat du concours d'architecture et ingénierie SIA 142.

Plan masse du projet lauréat- sans échelle - Translocal Architecture GmbH



Le PA se base sur le projet lauréat du concours de projets d'architecture et de paysage en procédure ouverte à 1 degré, conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 organisé par la Fondation EMS du Jorat.

A l'issue de cette procédure, en novembre 2024, le jury composé de membres professionnels, non-professionnels et de spécialistes-conseils a retenu le projet «AUDREY», élaboré par le bureau Translocal Architecture GmbH à Bern. Le jury a relevé les qualités suivantes concernant ce projet:

- *la simplicité et la clarté des deux volumes, dont le dispositif offre des espaces extérieurs de qualité, notamment un jardin bien orienté à l'abri des vents dominants;*
- *le fonctionnement et l'organisation des unités d'accompagnement, organisées de part et d'autre d'un espace central généreusement vitré, regroupant les séjours et salles à manger des unités;*
- *la qualité de l'usage de la toiture, offrant à la fois une belle spatialité aux chambres et utilisant à bon escient les combles pour des installations techniques.*

Il a également émis quelques recommandations liées principalement à l'organisation intérieure des pièces.

4.2 Projet d'affectation

Le plan d'affectation suit ainsi les objectifs suivants:

- assurer la réalisation de l'EMS grâce à la modification de l'affectation de zone village à zone affectée à des besoins publics 15 LAT;
- proposer deux périmètres d'implantation des constructions adaptés au projet architectural;
- fixer, dans le règlement et en plan, des contraintes adaptées au projet lauréat;
- garantir la préservation des espaces verts et de la zone agricole par des mesures d'aménagements extérieurs et des secteurs superposés.

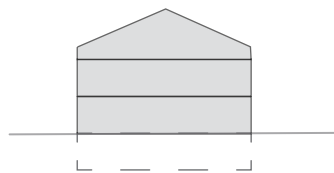
Hauteur des nouvelles constructions

Afin d'assurer la cohérence du tissu bâti de Les Cullayes tout en permettant au projet lauréat de se développer, une hauteur distincte par périmètre d'implantation des constructions a été déterminée. Cela permet notamment de tenir compte de la topographie du terrain et de la pente des toitures, la liaison entre les deux périmètres d'implantation pouvant avoir un toit plat.

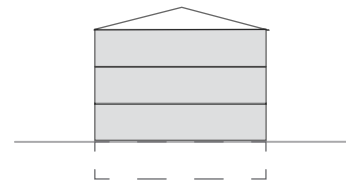
	altitude maximum des constructions	nombre de niveaux habitables maximum
P 1	852.00	3
P 2	851.00	3

Le règlement actuel autorise la construction d'un sous-sol non habitable, d'un rez, d'un étage et offre la possibilité d'ajouter un étage habitable supplémentaire dans les combles. Dans le règlement du présent projet de PA, il est prévu d'autoriser 3 niveaux habitables, les combles ne pouvant pas l'être. Ces conditions permettent de construire des bâtiments dont la hauteur sera sensiblement égale à ce que permet le règlement en vigueur..

■ Niveaux habitables

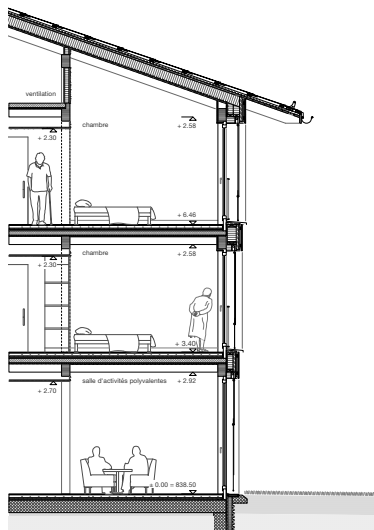


Règlement en vigueur



Règlement du PA

Coupes du projet lauréat- sans échelle - Translocal Architecture GmbH



Capacité constructive

Le règlement du PACom de la Commune des Cullayes en vigueur précise les éléments suivants sur la capacité constructive:

Règles générales applicables à toutes les zones

Art. 7 DISTANCE AUX LIMITES

La distance entre la construction et la limite de propriété est fixée à 6 mètres.

Cette distance est doublée entre bâtiments habitables sis sur une même propriété.
Les prescriptions cantonales sur la prévention des incendies sont réservées.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

Art. 8 DEROGATION A LA DISTANCE AUX LIMITES

Exceptionnellement, une dérogation à la distance aux limites pourra être accordée, lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles ou de l'intégration des constructions dans l'environnement construit. De plus, cette dérogation doit satisfaire aux conditions suivantes :

- moyennant entente entre voisins, la distance réglementaire de 6 m. entre les bâtiments et limite de propriété peut être réduite sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre les façades ne soit pas inférieure à 12 m et qu'elle fasse l'objet d'une inscription de mention de restriction LATC (art. 83) au Registre foncier.

Art. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée sur la sablière de la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade.

Art.11 TOITURES

Le faite des toits est toujours plus haut que les corniches. Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans est au minimum les deux tiers de l'autre.

Les toits plats non enterrés, les toits à un pan ou les attiques, sont interdits.

La pente des toitures sera comprise entre 50 % et 80 %, respectivement 26,5° et 38,7°.

La tuile est obligatoire. Une autre couverture que celle-ci peut être autorisée si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Note: Dans ce cas, la teinte, la pente et la forme de la toiture doivent être les mêmes que les toits recouverts de tuiles. Les couvertures en métal ne sont pas autorisées

ZONE VILLAGE

Art. 19 MIXITE DES AFFECTATIONS

La zone village peut accueillir le petit commerce et l'artisanat non bruyant et non polluant.

Art. 20 CONTIGUITE

La construction de dépendances nouvelles contiguës à des bâtiments existants sont autorisées pour autant qu'elles respectent la distance aux limites.

Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément et de faire l'objet d'un plan de quartier.

La profondeur des murs mitoyens ne doit pas dépasser 14 mètres.

Art. 21 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des façades mesurée sur la sablière ne dépasse pas 7 mètres.

Sont admis un sous-sol non habitable, un rez-de-chaussée, un 1er étage. Un étage supplémentaire dans les combles peut être autorisé.

Art. 22 TOITURES

Les croupes sont acceptées.

Les toitures comporteront 2 pans, croupes exceptées. Elles sont recouvertes de tuiles plates dont la couleur correspond à celle utilisée traditionnellement dans la région.

Les protections contre le glissement de la neige seront exigées sur les toits des bâtiments bordant la voie publique.

Aucun indice d'utilisation du sol n'étant précisé dans le règlement actuel et prenant en compte la surface en zone à bâtir des parcelles et la servitude de non bâtir, nous pouvons estimer le potentiel théorique constructible comme suit:

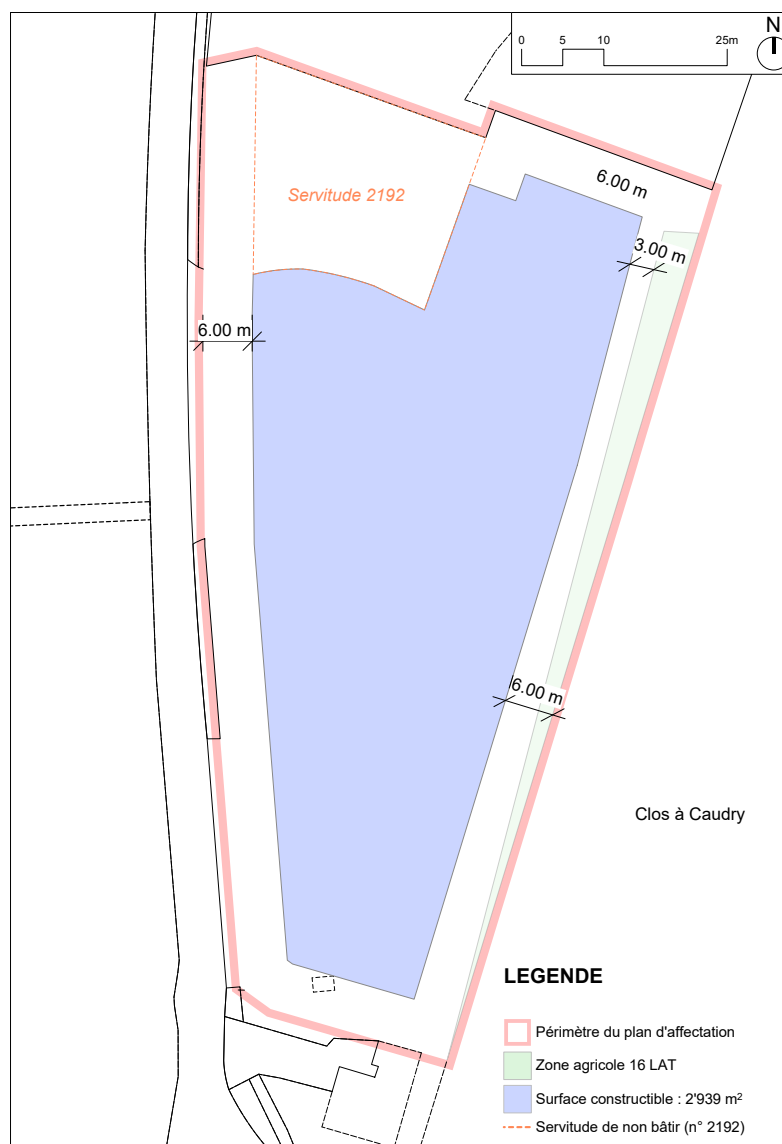
STd affectée en zone à bâtir 4'914 m²

SB théorique = 2'939 m²

ISB = 0.6

Selon cette hypothèse, le règlement du PACom en vigueur permettrait ainsi la construction de 2'939 m² de SB en respectant la possibilité de contiguïté des constructions et les 6m de distance à la limite de parcelle.

Coefficient d'utilisation du sol - potentiel actuel



Dans le projet de PA «Résidence Le Signal», aucune distance aux limites n'est définie car des périmètres d'implantation des constructions précisent les implantations des futurs bâtiments. Leur positionnement a été prévu de manière à :

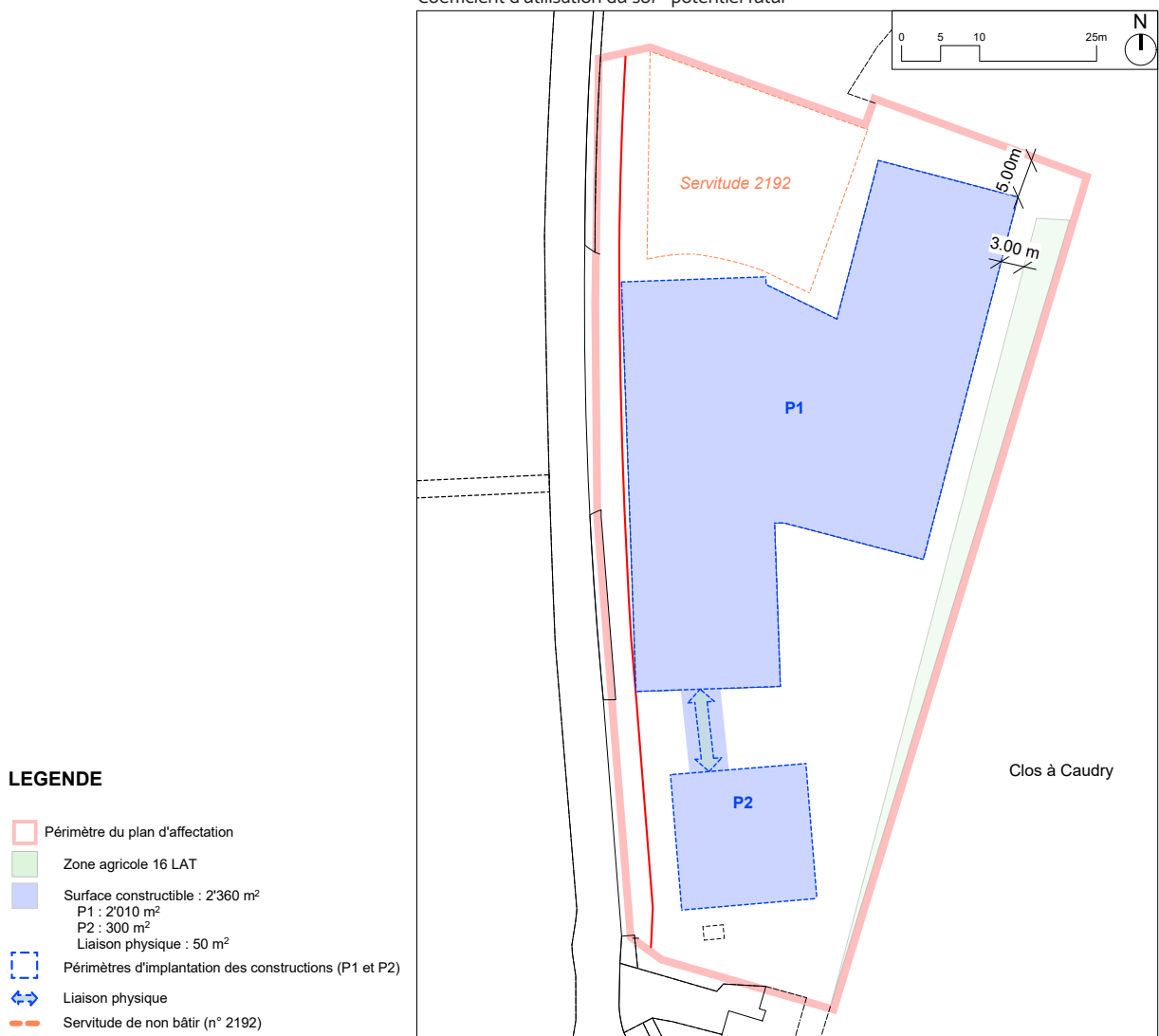
- maintenir une distance de 5m à la limite de parcelle au Nord
- maintenir une distance de 3m à la zone agricole à l'Est
- prendre en compte les distances feu entre les deux périmètres P1 et P2
- ne pas empiéter sur la limite des constructions ou la servitude de non bâtir.

Ces périmètres assurent la réalisation de l'ensemble des surfaces nécessaires pour accueillir le programme d'EMS de 60 à 68 lits.

	STd (m ²)	SB (m ²)	ISB
Périmètres d'implantation (P1 + P2 + liaison)	4'914	2'360	0.48

Le projet de plan d'affectation prévoit ainsi un ISB de 0.5 afin de laisser une marge de manoeuvre (env.2%) au développement du projet d'EMS, dans le cadre d'éléments en saillie tels que avant-toits, marquises, balcons, etc. supérieure à 1,5 m qui seraient alors entièrement pris en compte dans le calcul de l'ISB (art. 3.2 al.2).

Coefficient d'utilisation du sol - potentiel futur

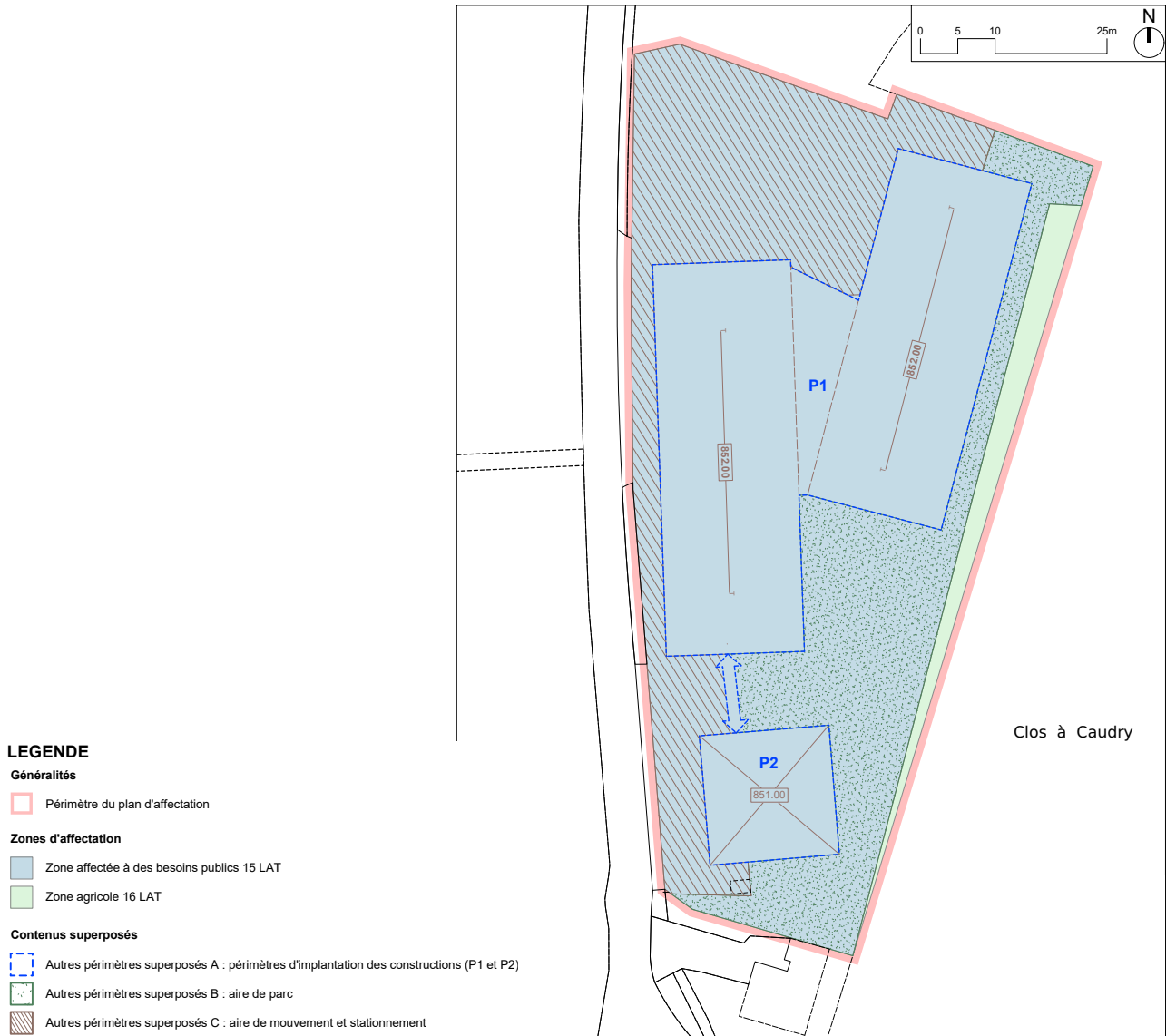


Zones d'affectation

Le tableau ci-dessous chiffre le bilan des surfaces d'affectation avant et après planification:

Affectation	état actuel (m ²)	état futur (m ²)	différence (m ²)
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	0 m ²	4'914 m ²	+ 4'914 m ²
Zone centrale 15 LAT (zone de village)	4'914 m ²	0 m ²	- 4'914 m ²
Zone agricole 16 LAT	220 m ²	220 m ²	0 m ²
total	5'134 m²	5'134 m²	0 m²

Projet d'affectation



Les surfaces totales des zones affectées restent les mêmes que les surfaces existantes aujourd'hui. Le PA affecte une surface qui était en Zone de village à la Zone affectée à des besoins publics. Aucune augmentation de la surface constructible n'est prévue.

Zone agricole 16 LAT. Cette zone est destinée à l'exploitation agricole et aux activités reconnues conformes par les dispositions applicables.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Cette zone est destinée aux constructions, installations et aménagements d'utilité publique ou d'intérêt général en rapport avec des soins médicaux, sanitaires, thérapeutiques, sociaux ou éducatifs ainsi qu'aux locaux administratifs et aux services qui leur sont attachés. L'habitation permanente n'est autorisée que pour les logements répondant aux critères d'utilité publique LADA (art. 16a LAPRAMS). L'habitation temporaire est quant à elle possible pour les patients, leurs familles, les invités et les visiteurs.

PÉRIMÈTRES SUPERPOSÉS:

Aire de parc. Cette aire est destinée aux terrasses, jardins et cheminements piétonniers et est en grande partie en surface perméable.

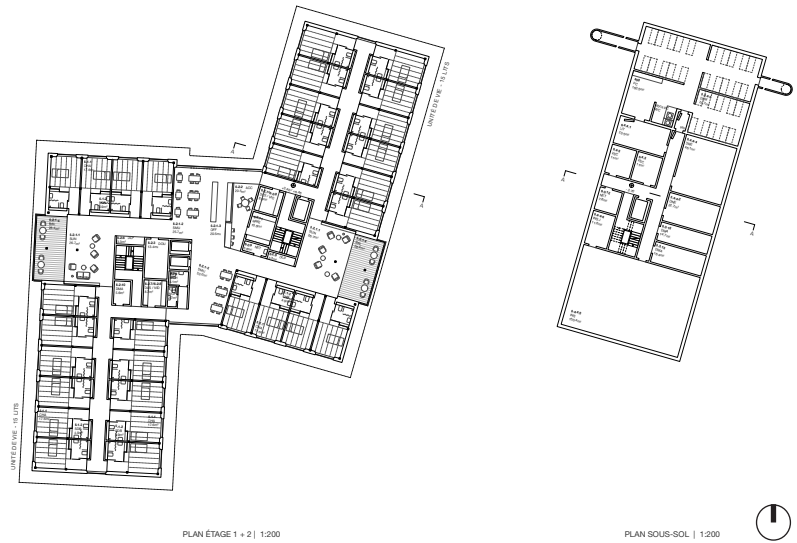
Aire de mouvement et stationnement. Cette aire est destinée au stationnement et déplacement des véhicules et des piétons et est principalement minérale. Le règlement fixe les dispositions d'aménagement et d'utilisation.

4.3 Projet architectural

Plan du rez-de-chaussée du projet lauréat- sans échelle - Translocal Architecture GmbH



Plan des étages et du sous-sol du projet lauréat- sans échelle - Translocal Architecture GmbH



Estimation des surfaces du projet lauréat du concours- Translocal Architecture GmbH

Estimation des surfaces brutes globales		m ²
espaces privés de gériatrie et psychogériatrie compatible	(surface nette)	1'688
espaces collectifs	(surface nette)	525
espaces professionnels	(surface nette)	397
espaces professionnels	(surface nette)	310
	sous-total 1	2'920
estimation sommaire des circulations (+ 25%)		730
	sous-total 2	3'650
estimation sommaire de la différence surfaces brutes / nettes (+ 20%)	arrondi	730
Total des surfaces brutes		4'380

4.4 Concept de mobilité

Accessibilité en transports individuels motorisés. Le site est accessible en voiture ou moto par la route du Signal qui permet de relier le village des Cullayes à celui de Mézières. Longeant l'EMS par l'Ouest, cette route permet aux véhicules motorisés de se stationner sur les places réservées au Nord-Ouest du bâtiment.

Stationnement. La configuration d'accès au site sera maintenue dans le futur projet. Les places de stationnement seront également toujours situées en grande partie dans un parking au Nord-Ouest, agrandi par rapport à l'état existant afin de respecter le nombre de places de stationnement préconisées par la norme VSS. Alors que l'EMS dispose aujourd'hui de seize places de stationnement en surface, le projet prévoit qu'il ait à terme trente-cinq places de stationnement pour les voitures et seize pour les deux-roues. Des places de stationnement en bordure de la Route du Signal, le long de l'aile ouest du nouvel EMS, complètent l'offre. Les neuf places situées devant le bâtiment du Signal 4 et destinées aux logements d'utilité publique seront à maintenir en l'état.

Accessibilité en transports publics. L'EMS du Signal est situé à environ 400 mètres de l'arrêt de transport public «Les Cullayes, village» de la ligne 360 de CarPostal (ligne régionale) qui relie Mezières VD-station (en 15 minutes), 1 fois par heure dans les deux sens entre 6h00 et 21h00 et Lausanne-Sallaz (en 23 minutes), 2 fois par heure dans les deux sens entre 6h00 et 21h00.

Accessibilité en mobilité douce. L'EMS du Signal est accessible en mobilité douce par la route du Signal. Cette route dispose, sur un côté, d'un trottoir sécurisé et accessible pour tous et toutes.

L'accès au nouvel EMS se fait par le parvis de la Route du Signal, où se trouvent les places de stationnement pour visiteurs, l'accès aux taxis et à la livraison.

5. Conformité

5.1 Protection du milieu naturel

Valeurs faunistiques et naturelles. Le PA ne porte atteinte à aucune valeur paysagère, faunistique ou biologique recensée.

Aménagements extérieurs. Le projet lauréat prévoit de maximiser les espaces perméables en concentrant les aires de mouvement et stationnement. Le règlement du PA fixe plusieurs dispositions pour favoriser la biodiversité et limiter les impacts sur l'environnement dans le cadre des aménagements extérieurs.

5.2 Maintien des sources d'approvisionnement

Bilan des surfaces d'assolement (SDA). Au niveau cantonal, la Mesure F12 du PDCn fixe comme objectif de protéger les surfaces d'assolement. A l'Est du PA «Résidence Le Signal» se situe une zone agricole inscrite à l'inventaire des SDA. Une fine bande se trouve dans le PA et elle est confirmée par ce dernier, permettant de pérenniser la préservation des SDA. Le projet lauréat du concours n'empiète en effet pas sur cette zone.

5.3 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)

L'article 64 LATC stipule que:

¹ Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value..

² Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte:

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale
- b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

Le règlement actuel autorise des constructions dont la hauteur à la sablière est inférieure à 7.00m. Au vu de la configuration du site et de la possibilité d'avoir un rez-de-chaussée, un 1er étage et des combles habitables, nous comptabilisons dans les calculs 2.3 étages habitables. Dans le PA «Résidence Le Signal», 3 étages habitables sont autorisés. Ils permettent d'accueillir le programme d'EMS de 60 à 68 lits correspondant à 7'080 m² de SPd.

Tableau comparatif des SP existante potentielle et projetée:

	Actuellement	Futur
STd	4'914	4'914
Niveaux habitables	2.3	3
SPd potentielle par niveau	2'939	
SPd projet par niveau		2'360 m ²
SPd totale potentielle	6'759 m ²	7'080 m ²

Avec le passage du nombre de niveaux de 2.3 à 3, le présent PA augmente légèrement les droits à bâtir même si l'ISB prévu (0.5) est inférieur à l'ISB théorique actuel (0.6). De plus, la SPd potentielle du règlement actuel correspond à 6'759 m² tandis que la SPd nécessaire pour agrandir l'EMS existant et préserver le bâtiment du CAT et des logements d'utilité publique correspond à 7'080 m². Cette surface est légèrement supérieure à ce qui est aujourd'hui autorisé mais est destinée à l'utilité publique.

6. Annexes

- Planches du lauréat du concours d'architecture, projet «Audrey» (bureau Translocal Architecture GmbH) .
- Avis préliminaire de la DGTL du 05.06.2025.
- Examen préalable des services cantonaux, du 09.09.2025

Annexe tirée à part

- Relevé de l'arborisation existante effectué par le bureau Ecoscan, rapport du 16.06.2025.

CONCOURS EMS RÉSIDENCE LE SIGNAL AUDREY ✖✖✖



URBANSME

Le site de l'EMS Résidence Le Signal se trouve au nord du village des Collines et bénéficie, grâce à sa situation surélevée, d'un magnifique dénivelé sur le paysage rural, les Préalpes et le Jura. Le terrain à disposition pour la nouvelle construction est limité, d'une part par la servitude de non bâtir en faveur du voisin au nord, d'autre part par le foyer existant au sud qui doit être maintenu pendant la durée des travaux.

Dans ce contexte-là, le projet propose cherche à s'intégrer avec une géométrie simple dans la structure même du village, en tant que maison parmi les maisons. L'édifice s'implante en partie est et ouest de la parcelle. Il se compose de deux corps de bâtiments longilignes articulés par un espace de liaison qui détermine au nord-est la cour d'entrée et au sud-ouest le jardin aménagé dans la continuité des champs. Une implantation en limite de construction ainsi qu'un décalage côté des parties du bâtiment permettent la conception d'un volume finement adapté à l'échelle du site.

ACCES

L'accès au nouvel EMS se fait par le parvis de la Route du Signal, où se trouvent les places de stationnement pour visiteurs, l'accès aux taxis et à la livraison. Des places de stationnement en bordure de la Route du Signal, le long de l'axe ouest du nouvel EMS, complètent l'offre. Pour des raisons d'économie, le projet ne propose pas de parking souterrain.

Un trottoir guide les visiteurs et résidents jusqu'à l'entrée, à l'abri du trafic motorisé. Relié au réseau de chemins côté jardin, il sert également de lieu de promenade pour les résidents.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La circulation motorisée étant contenue au nord, une zone verte de grande qualité peut se déployer à l'est de la parcelle, en continuité avec la campagne environnante. L'espace dégagé entre le CAT et le nouvel EMS ménage un jardin calme et ombragé, favorable à la promenade et à la détente, avec ses bancs et petits aménagements.

Une attention particulière est portée au côté écologique. Les surfaces des chemins sont minimisées et, dans la mesure du possible, perméables. Des éléments de jeu et d'eau ainsi qu'un enclos pour petits animaux sont soigneusement intégrés dans l'environnement. De nouveaux arbres d'espèces indigènes sont plantés afin d'offrir de l'ombre aux résidents.

PHASAGE

La partie est ainsi que la liaison entre les deux corps de bâtiment du nouvel EMS seront réalisées lors de la première phase de construction. Pendant cette phase, l'EMS existant restera en exploitation.

Les travaux de rénovation du CAT, la construction de l'aile ouest du nouvel EMS et celle de la palette de liaison seront réalisés lors de la deuxième phase, une fois les résidents relogés dans la partie est et le bâtiment existant démoli.

Les aménagements extérieurs seront eux réalisés à la fin des travaux.

ARCHITECTURE

Le bâtiment du nouvel EMS, articulé sur 2 ailes, s'organise au rez-de-chaussée autour de la partie de la liaison, qui regroupe les espaces communitaires tels que la réception, le restaurant, la cafétéria et la salle polyvalente. Généreusement vitrés, ces espaces facilitent l'orientation et orientent pour les résidents des références visuelles à l'intérieur du bâtiment tout comme à l'extérieur.

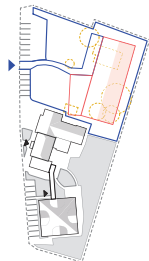
La buanderie et la cuisine sont aménagées dans l'aile est alors que l'administration, le coffre, les vestiaires etc... occupent l'aile ouest. Durant la belle saison, la terrasse du jardin devient un véritable prolongement de la cafétéria et de la salle polyvalente et invite les résidents à s'y attarder.

Dans les deux étages supérieurs se déploient les quatre unités de soins. Chaque étage accueille deux unités de soins réparties sur les deux ailes et regroupent respectivement 15 chambres autour des espaces communs de vie. La partie de la liaison, ici la salle-à-manger d'étage, est, tout comme au rez-de-chaussée, généreusement vitrée et offre aux résidents une double orientation nord-sud. Les deux séjours d'étages, l'un orienté à l'est, l'autre à l'ouest, se prolongent eux vers l'extérieur par des loggias. Salle-à-manger et séjours forment ici une suite d'espaces qui se dilatent, permettant à de petits groupes de se retrouver tout en restant à proximité du bureau des aide-soignants. En effet, la disposition centrale du local d'équipe de soins, proche des espaces de vie, favorise une prise en charge optimale des résidents.

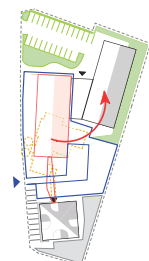
MATÉRIALITÉ

Le bois caractérise le bâtiment, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. La façade se pare d'un bardage en bois laqué composé de lattes verticales. Le rez-de-chaussée, au caractère plutôt public, est généreusement vitré, tout comme les chantiers, qui offrent une vue au loin sur le paysage via de larges fenêtres et une loggia entièrement vitrée.

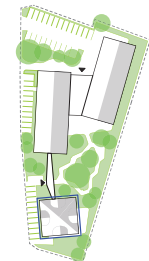
À l'intérieur, le bois, présent sur les murs et plafonds, offre aux résidents une atmosphère intime et chaleureuse.



PHASE 1 CHANTIER



PHASE 2 CHANTIER



PHASE 3 TRANSFORMATION + AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



CONCOURS EMS RÉSIDENCE LE SIGNAL AUDREY ✖✖✖

CONSTRUCTION

Les éléments de construction en contact avec le sol ainsi que la dalle sur sous-sol sont réalisés en béton.

La structure des étages se compose des éléments suivants :

- noyaux verticaux en béton recryclic, accueillant les circulations verticales et les locaux techniques. Le béton apporte la rigidité transversale pour le contreventement et la stabilité sismique. Il s'agit d'un matériau naturellement incombustible et parfaitement adapté aux voies d'évacuation et aux gaines de distribution.
- planchers bois-béton, constitués d'une dalle de compression de 10cm et de solives orientées perpendiculairement à la façade.
- poutres en façade et poutres intermédiaires en bois. Elles supportent les planchers bois-béton et assurent l'interface entre les chambres, les couloirs et la façade.
- piliers bois, implantés entre chaque chambre tous les 3m75 et supportant les poutres.

Grâce à la répétition répétitive de la structure sur tous les étages, cette construction offre une solution très économique et efficace.

SÉPARATION DES COUCHES

Une attention particulière a été portée dès les premières étapes du dessin à l'indépendance de chaque élément constructif, via une conception par élément et la réduction de la technique incorporée. Cela a comme avantage :

- Rénovation : une construction par éléments démontables qui permet un remplacement sélectif des éléments usés.
- Déconstruction : une déconstruction sélective où chaque composant peut être facilement réutilisé ou recyclé.
- Adaptation : grâce à un système porteur intégré dans les façades et les couloirs et à des cloisons légères, la taille des chambres peut être facilement revue en cas de changement d'affectation.

CONCEPT AEA1

Selon les directives AEA1, les planchers d'un bâtiment type 3 (EMS) d'hauteur moyenne doivent répondre aux exigences suivantes :

- le système porteur doit présenter une résistance au feu (R90) (R60) - Var. 1 : le système porteur doit être doté d'un revêtement RF1
- Var. 2 : des supports linéaires installés en bois formés de matériau PF3 sont implantés de manière visible.

Pour des raisons esthétiques et économiques, la variante 2 a été favorisée.

Le concept des voies d'évacuation est très simple. Deux cages d'escalier servent de voie d'évacuation verticale à deux compartiments coupe-feu. Le transfert horizontal est garanti et les voies d'évacuation d'une longueur inférieure à 20m permettent d'aménager et modulariser les séjours librement. La distance de voie de fuite la plus longue dans l'unité d'utilisation des chambres en passant par une voie de fuite horizontale est inférieure à 35m.

Les directives de séparation entre étages selon Lignum ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration de la façade.

DESRIPTIF DES INSTALLATIONS CVS

Le concept énergétique se décline en plusieurs volets : enveloppe du bâtiment, production d'énergie et récupération de chaleur des installations mises en place.

Pour répondre à la demande d'énergie, le bâtiment doit être exemplaire, correspondant alors à une réalisation Minergie P Eco ou équivalent. Des installations doubles flux sont planifiées dans les chambres et les salles de bains, les locaux bornés ainsi que dans la cuisine.

INSTALLATION DE CHAUFFAGE

La production de chaleur actuelle est assurée par la mise en place d'une pompe à chaleur à sondes géothermiques en combinaison avec des panneaux solaires photovoltaïques. Cette solution présente l'avantage de pouvoir bénéficier des sondes géothermiques pour faire du freecooling pendant la période estivale et pouvoir rafraîchir le bâtiment.

La distribution de chaleur sera dimensionnée à très basse température, permettant ainsi d'avoir une diminution des surchauffes potentielles selon les apports solaires et d'avoir un grand confort pour les utilisateurs. La distribution de chaleur peut être assurée par un système de chauffage au sol ou par radiateurs.

INSTALLATIONS DE VENTILATION

Le bâtiment sera ventilé par des installations à double flux équipées de filtres et de récupérateur de chaleur. Les locaux sanitaires et bornés, les vestiaires, les locaux de douche, seront ventilés mécaniquement.

Afin de permettre un acheminement efficace des conduites et de réduire le nombre de câbles coupe-feu, les monoblocs des chambres seront disposés dans les combles (un monobloc dans chaque corps de bâtiment). Le système de ventilation de la cuisine et de la buanderie se trouvera au sous-sol.

Le principe aux étages est de créer une extraction d'air dans les salles de bains avec une amenée d'air dans les chambres ainsi qu'une extraction dans les locaux bornés avec une amenée d'air dans les zones de circulation pour compenser la dépression de ces derniers. De plus, les utilisateurs peuvent, si nécessaire, ventiler naturellement les pièces grâce aux ouvrants de ventilation ou les utiliser pour le refroidissement nocturne des pièces.

INSTALLATIONS SANITAIRES

Les installations sanitaires répondront aux critères de dimensionnement les plus écologiques en utilisant dans la mesure du possible la récupération des eaux de pluie pour alimenter les arrosages extérieurs, les urinoirs et les WC.

La robinetterie limitera le débit de l'eau des robinets et sera de catégorie énergétique A, de façon à économiser l'eau potable et préserver les ressources naturelles.

PHYSIQUE DU BÂTIMENT

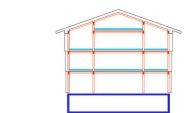
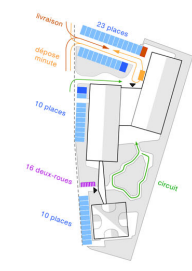
Le nouveau bâtiment prévu disposera de corps de bâtiment réguliers, entièrement entourés d'une enveloppe isolante de haute qualité. Le respect des coefficients énergétiques sera garanti par les bonnes valeurs U des éléments de construction, grâce à des vitrages à des vitrages adaptés à la situation, il en résultera un bon confort thermique dans les chambres. Le certificat Minergie P Eco vise est facilement atteignable.

ECONOMIES DES MOYENS UTILISÉS

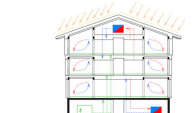
Les mesures suivantes contribuent à une construction économique :

- Bâtiments compacts, géométries simples, excellent ratio surface/volume
- Excavations du sol minimales grâce à un sous-sol seulement en phase 1
- Système constructif simple avec des portées et hauteurs statiques optimisées
- Séparation des systèmes de la structure portuse et de la technique du bâtiment: Répartition des étages
- Régulation des éléments de façade
- Nombre limité de noyaux de circulation
- Gains verticales continues

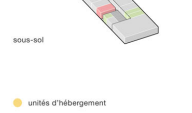
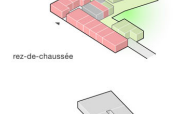
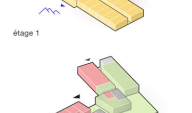
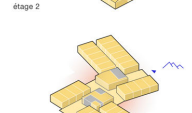
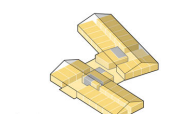
Avec ce nouveau projet de construction, Les Cullytes se dote d'un bâtiment durable et identitaire soucieux de répondre aux exigences d'un centre de soins pour personnes âgées tourné vers l'avenir. Son plan permet une appropriation individuelle des espaces ainsi qu'une offre riche d'expériences et d'encadrement dans les groupes.



- construction en bois
- plancher mixte bois-béton
- construction en béton



- photovoltaïque
- reprise d'air vicié
- pulsion d'air
- chauffage au sol
- pompe à chaleur - sonde géothermique



- unités d'hébergement
- espaces collectifs
- espaces professionnels
- espaces techniques



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE | 1:200



FAÇADE OUEST | 1:200

CONCOURS EMS RÉSIDENCE LE SIGNAL **AUDREY** ✖✖✖



PLAN ÉTAGE 1 + 2 | 1:200



PLAN SOUS-SOL | 1:200

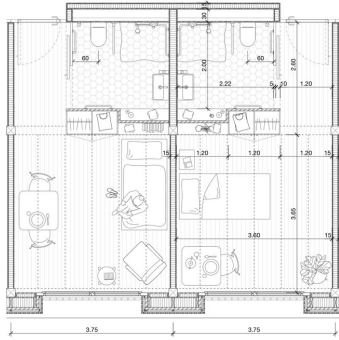


COUPE A-A | 1:200

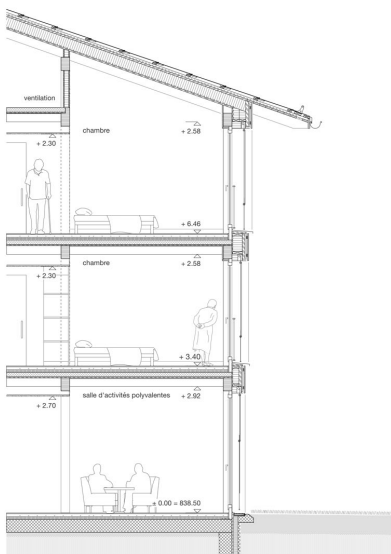


FAÇADE SUD | 1:200

CONCOURS EMS RÉSIDENCE LE SIGNAL **AUDREY** ✘✘✘ ✘



CHAMBRES INDIVIDUELLES | 1:50



DÉTAIL FAÇADE | 1:50

- 100 mm TOITURE
panneaux photovoltaïques
lattage couverture
contre-lattage / vide d'air
5 mm pare-vapeur
240 mm panneau d'isolation
chevrons avec isolation thermique
10 mm pare-vapeur bitumeux
27 mm panneau triple
200 mm chevrons porteurs
- 25 mm FAÇADE
bardage bois, lambris vertical
30 mm contre-lattage
30 mm lattage vertical, vide d'air
80 mm panneau d'isolation RF1 Flamroc Disco
220 mm construction à ossature avec isolation thermique RF1
20 mm panneau OSB, pare-vapeur
couche d'installation
100 mm contre-lattage, isolation thermique RF1, panneau 3 plis
- 20 mm DALLE ÉTAGES
parquet
70 mm chape ciment, chauffage au sol
feuille PE
60 mm isolation phonique et thermique
- dalle mixte bois-béton
110 mm dalle de compression béton
20 mm panneau OSB
200 mm solives BLC
12.5 mm panneau plâtre entre solives
- FENÊTRE
store en toile verticale
fenêtres en bois-métal avec triple-vidage
tablette extérieure en aluminium éloxé
- SOCLE
élément en composite ciment-verre avec isolation
isolation périmétrique
- 100 mm couche de propreté
160 mm avec sous-couche de gravier anticapillaire
- DALLE REZ-DE-CHAUSÉE
20 mm terrazzo
70 mm chape ciment, chauffage au sol
feuille PE
60 mm isolation phonique et thermique
250 mm dalle BA



DÉTAIL FAÇADE | 1:50



FAÇADE EST | 1:200



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Servion
Ch. du Clos-Joli 2
1077 Servion

Personne de contact : Simon Hediger
T 021 316 74 06
E simon.hediger@vd.ch
N/réf. 239620

Lausanne, le 5 juin 2025

Commune de Servion
Plan d'affectation (PA) « EMS Résidence Le Signal »
Avis préliminaire

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 27 janvier 2025, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes :

- questionnaire complété du 15 novembre 2024 ;
- rapport de pré-étude du 17 décembre 2024.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

AVIS PRÉLIMINAIRE

Le projet soumis pour examen préliminaire concerne le PA « EMS Résidence Le Signal » dont le périmètre s'étend à l'ensemble des parcelles n°2144 et 2386, situées au sein de la localité des Cullayes sur le territoire communal de Servion. La présente planification prévoit le changement d'affectation des biens-fonds précités en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, lesquels sont affectés aujourd'hui en zone village et en zone agricole sur leur extrémité est selon le plan général d'affectation (PGA) approuvé le 3 septembre 1980. À ce titre, le rapport de pré-étude mentionne que le secteur affecté en zone agricole ne changera pas d'affectation et se trouvera dans le prolongement du parc du nouvel Établissement médico-social (EMS).

Actuellement, le site est occupé par l'EMS « Le Signal » appartenant à la Fondation EMS du Jorat. L'objectif de ce projet de PA est de permettre la construction d'un nouveau bâtiment afin d'augmenter la capacité de l'EMS. Les bâtiments ECA 1099 et 1001 seront démolis, tandis que le bâtiment ECA 1399, localisé au sud de la parcelle n°2144, sera conservé. Son rez-de-chaussée sera réaménagé pour accueillir un centre d'accueil temporaire ainsi qu'une salle polyvalente communale.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Le questionnaire annoté fait partie intégrante de l'examen préliminaire et figure en annexe. En vue de l'élaboration du projet, le questionnaire est à considérer avec attention. En effet, la table des matières du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) se basera sur les thématiques identifiées par le questionnaire.

Les commentaires de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui figurent sur le questionnaire précisent les thématiques qui auraient été oubliées ou qui auraient été identifiées à tort.

1. JUSTIFICATION DU PROJET

La justification du besoin de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT est avérée. La Fondation EMS du Jorat étant reconnue d'intérêt public, le projet vise à rendre conforme l'affectation des parcelles concernées à leur usage effectif. Il est également question de permettre, grâce à une planification détaillée et de nouvelles prescriptions réglementaires, la création d'un nouveau bâtiment afin de pouvoir accueillir 60 nouveaux lits en vue du respect des directives et recommandations architecturales des établissements médicaux-sociaux vaudois (DAEMS). Par ailleurs, nous notons que les bâtiments actuels ne répondent plus aux normes en vigueur.

2. PROCÉDURE

A ce stade, nous n'avons pas identifié d'éléments qui pourraient compromettre totalement le projet. Les thématiques à considérer lors de la phase d'élaboration du dossier sont désormais identifiées mais le présent avis préliminaire ne préjuge pas de l'examen préalable qui sera rendu sur la base des éléments développés dans le dossier.

L'analyse montre que pour pouvoir poursuivre la procédure LATC, nous sommes d'avis qu'une phase de coordination sera nécessaire pour permettre l'élaboration d'un projet abouti et conforme aux bases légales.

Vous trouverez ci-après le déroulement de la phase de coordination.



Direction générale du territoire et du logement

DÉROULEMENT DE LA COORDINATION

Lors de cette phase de coordination, la séance listée dans le tableau ci-dessous devra être tenue. Avant cette séance, l'ensemble des éléments à présenter devra avoir été transmis. Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Éléments à présenter
1	Affectation du sol	DGTL-DAM	Esquisser les intentions concernant l'affectation et les mesures d'utilisation du sol envisagées (préparer un avant-projet de plan et de règlement).

La thématique mentionnée ci-dessus et la séance de coordination proposée concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat de la séance de coordination.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. SERVICES CONCERNÉS PAR LE PROJET

Les services suivants sont également concernés par le projet, ils seront sollicités lors de l'examen préalable, mais ne font pas l'objet d'une coordination :

- Service de la sécurité civile et militaire (SSCM) ;
- Direction générale de l'environnement (DGE) :
 - Direction de l'énergie (DGE-DIREN) ;
 - Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) ;
 - Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) ;
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) ;
- Direction générale du territoire et du logement, Service juridique (DGTL-SJ) ;
- Direction générale du territoire et du logement, Direction du logement (DGTL-DIL) ;
- Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) ;
- Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) ;
- Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ;
- Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).



**Direction générale du territoire
et du logement**

2. SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous vous invitons à avancer dans l'élaboration de votre projet en vue de la première de coordination telle que proposée ci-dessus. Le contenu du dossier de planification sera précisé au fur et à mesure du déroulement de la procédure.

Cependant, vous pouvez juger celle-ci non nécessaire et présenter directement un dossier pour l'examen préalable. Nous rappelons que ce dernier sera unique et il reviendra alors à la commune, à l'issue de l'examen, de garantir la conformité du projet en vue de son approbation par le Département.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Simon Hediger
urbaniste

Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

Copie

DGE-USJ

DGTL-DIL

Bureau Plarel SA



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Servion
Ch. du Clos-Joli 2
1077 Servion

Personne de contact : Simon Hediger
T : 021 316 74 06
E : simon.hediger@vd.ch
N/réf. 239620 – SHR/mrn

Lausanne, le 9 septembre 2025

Commune de Servion
Plan d'affectation (PA) « Résidence le Signal »
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation « Résidence le Signal ».

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	05.06.2025	Avis préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)
Réception du dossier pour examen préalable	39.06.2025	Voir composition du dossier ci-après
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 : 500 incluant également des coupes et un plan de de situation	20.06.2025
Règlement	20.06.2025
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	20.06.2025



**Direction générale du territoire
et du logement**

Annexes :	
Annexe 1 : Planches du lauréat du concours d'architecture, projet « Audrey » (bureau Translocal Architecture GmbH)	20.06.2025
Annexe 2 : Avis préliminaire de la DGTL	
Annexe 3 : Expertise écologique de l'arborisation (bureau Ecoscan SA)	

PRÉSENTATION DU PROJET

Le périmètre du plan d'affectation (PA) comprend dans leur intégralité les parcelles n°2144 et 2386 de la commune de Servion. Ces biens-fonds sont actuellement régis par le plan des zones de la localité des Cullayes, approuvé le 3 septembre 1980. La présente planification prévoit le changement d'affectation des parcelles précitées en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, lesquelles sont affectées aujourd'hui en zone village et en zone agricole sur leur extrémité est, selon le plan légalisé susmentionné.

Actuellement, le site est occupé par l'EMS « Le Signal » appartenant à la Fondation EMS du Jorat. Le projet de PA « Résidence le Signal » a pour objectif de permettre la réalisation d'un nouveau projet d'EMS, les bâtiments ECA 1099 et 1001 étant quant à eux destinés à être démolis. Le PA a été élaboré entre autres sur la base du projet architectural « Audrey », élaboré par le bureau Translocal Architecture GmbH à Berne. Au sud du périmètre d'étude se trouve le bâtiment ECA 1339, qui comprend des logements adaptés avec accompagnement. Le rez-de-chaussée de ce bâtiment sera réaménagé afin d'accueillir un centre d'accueil temporaire ainsi qu'une salle polyvalente communal.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.



Direction générale du territoire
et du logement

- **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Périmètre de la planification	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Logements d'utilité publique		DGTL-DAM DGTL-DIL	
Principes d'aménagement	Densité			DGCS
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Equipements	DGTL-DAM DGE-AUR		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT		DGTL-DAM	
Mobilité	Limite des constructions	DGMR-FS		
Mobilité	Accès			DGMR-FS
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	DGMR-FS
Patrimoine naturel	Inventaire naturel	DGE-BIODIV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Évacuation des eaux	DGE-AUR		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels	DGE-DN		
Maintien des sources d'approvisionnement	Planification énergétique		DGE-DIREN	
Maintien des sources d'approvisionnement	Surfaces d'assolement	DGAV		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.



**Direction générale du territoire
et du logement**

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche d'application relative à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Simon Hediger
urbaniste

Annexes
ment.
Copie
Services cantonaux consultés
Bureau mandaté



**Direction générale du territoire
et du logement**

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE SERVION, [NOM DU PLAN], [N°ACTIS]

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Hediger
T : 021 316 74 06
M : simon.hediger@vd.ch
Date du préavis : 30.07.2025

1.1 PLANIFICATIONS DIRECTRICES : CONFORME

La démonstration de la conformité aux planifications d'ordre supérieurs (dans le cas d'espèce, le PDCn) est correctement présentée dans le rapport 47 OAT du dossier.

1.2 STABILITÉ DES PLANS : CONFORME

Le périmètre du PA comprend les parcelles n°2144 et 2386, toutes deux affectées en zone du village selon le plan des zones de la commune des Cullayes, approuvé le 3 septembre 1980. À noter qu'une bande de terrain, située à l'extrémité est du secteur, est affectée en zone agricole.

1.3 PÉRIMÈTRE DE LA PLANIFICATION : CONFORME

1.4 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le projet de PA prévoit d'affecter la zone du village légalisée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. La justification du besoin de cette zone d'affectation est avérée. En effet, la Fondation EMS du Jorat étant reconnue d'intérêt public, le projet vise à rendre conforme l'affectation des parcelles concernées à leur usage effectif, ainsi que de permettre la construction d'un nouvel EMS dans le but de pouvoir accueillir 60 lits, avec une possibilité d'augmenter ce nombre à 68 lits.

La DGTL-DAM valide l'estimation de l'indice de la surface bâtie (ISB) de la zone du village légalisée, telle que présentée en page 15 du rapport 47 OAT. Nous préavisons favorablement l'indice de 0.50 prévu dans le projet pour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Nous notons que ledit indice a été défini afin d'offrir une certaine flexibilité en vue d'un éventuel développement du projet de l'EMS. Cela ne suscite aucune remarque de notre part.



**Direction générale du territoire
et du logement**

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE SERVION, [NOM DU PLAN], [N°ACTIS]

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Hediger
T : 021 316 74 06
M : simon.hediger@vd.ch
Date du préavis : 30.07.2025

1.1 PLANIFICATIONS DIRECTRICES : CONFORME

La démonstration de la conformité aux planifications d'ordre supérieurs (dans le cas d'espèce, le PDCn) est correctement présentée dans le rapport 47 OAT du dossier.

1.2 STABILITÉ DES PLANS : CONFORME

Le périmètre du PA comprend les parcelles n°2144 et 2386, toutes deux affectées en zone du village selon le plan des zones de la commune des Cullayes, approuvé le 3 septembre 1980. À noter qu'une bande de terrain, située à l'extrémité est du secteur, est affectée en zone agricole.

1.3 PÉRIMÈTRE DE LA PLANIFICATION : CONFORME

1.4 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le projet de PA prévoit d'affecter la zone du village légalisée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. La justification du besoin de cette zone d'affectation est avérée. En effet, la Fondation EMS du Jorat étant reconnue d'intérêt public, le projet vise à rendre conforme l'affectation des parcelles concernées à leur usage effectif, ainsi que de permettre la construction d'un nouvel EMS dans le but de pouvoir accueillir 60 lits, avec une possibilité d'augmenter ce nombre à 68 lits.

La DGTL-DAM valide l'estimation de l'indice de la surface bâtie (ISB) de la zone du village légalisée, telle que présentée en page 15 du rapport 47 OAT. Nous préavisons favorablement l'indice de 0.50 prévu dans le projet pour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Nous notons que ledit indice a été défini afin d'offrir une certaine flexibilité en vue d'un éventuel développement du projet de l'EMS. Cela ne suscite aucune remarque de notre part.



**Direction générale du territoire
et du logement**

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE SERVION, [NOM DU PLAN], [N°ACTIS]

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Hediger
T : 021 316 74 06
M : simon.hediger@vd.ch
Date du préavis : 30.07.2025

1.1 PLANIFICATIONS DIRECTRICES : CONFORME

La démonstration de la conformité aux planifications d'ordre supérieurs (dans le cas d'espèce, le PDCn) est correctement présentée dans le rapport 47 OAT du dossier.

1.2 STABILITÉ DES PLANS : CONFORME

Le périmètre du PA comprend les parcelles n°2144 et 2386, toutes deux affectées en zone du village selon le plan des zones de la commune des Cullayes, approuvé le 3 septembre 1980. À noter qu'une bande de terrain, située à l'extrémité est du secteur, est affectée en zone agricole.

1.3 PÉRIMÈTRE DE LA PLANIFICATION : CONFORME

1.4 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le projet de PA prévoit d'affecter la zone du village légalisée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. La justification du besoin de cette zone d'affectation est avérée. En effet, la Fondation EMS du Jorat étant reconnue d'intérêt public, le projet vise à rendre conforme l'affectation des parcelles concernées à leur usage effectif, ainsi que de permettre la construction d'un nouvel EMS dans le but de pouvoir accueillir 60 lits, avec une possibilité d'augmenter ce nombre à 68 lits.

La DGTL-DAM valide l'estimation de l'indice de la surface bâtie (ISB) de la zone du village légalisée, telle que présentée en page 15 du rapport 47 OAT. Nous préavisons favorablement l'indice de 0.50 prévu dans le projet pour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Nous notons que ledit indice a été défini afin d'offrir une certaine flexibilité en vue d'un éventuel développement du projet de l'EMS. Cela ne suscite aucune remarque de notre part.



Direction générale du territoire et du logement

En outre, nous constatons que l'art. 2.3, al. 2 du règlement autorise, pour les constructions nouvelles, de dépasser au maximum de 1.00 mètre les périmètres d'implantation des constructions. Or, cette disposition réglementaire laisse entendre que les bâtiments principaux de l'EMS peuvent être implantés en dehors desdits périmètre d'implantation des constructions, ce qui va à l'encontre même du principe de délimitation des périmètres. Ces périmètres ont été délibérément fixés sur la base d'un ISB de 0.50 afin de laisser une marge de manœuvre au nouveau projet de l'EMS. S'agissant d'une planification détaillée, il est impératif que les bâtiments principaux soient implantés dans les périmètres destinés à cet effet.

Demandes :

Règlement et plan

Sur la base de ce qui précède, la DGTL-DAM formule la demande suivante :

- Adapter le règlement et, si nécessaire, le plan :
 - Soit en adaptant le périmètre d'implantation des constructions 1 afin de prévoir davantage de surface et d'éviter ainsi une contradiction entre le projet de planification et le projet de l'EMS. Cette solution impliquerait la suppression de l'art. 2.3, al. 2 du règlement. En cas de modification du périmètre d'implantation des constructions 1, nous vous demandons de vous assurer de la cohérence de l'ISB de 0.50.
 - Soit en précisant l'art. 2.3, al. 2 du règlement afin d'autoriser uniquement un débordement pour les constructions et aménagements prévus aux art. 2.4, al. 2 et 2.5, al. 2. Le cas échéant, les dernières puces des art. 2.4, al. 2 et 2.5, al. 2 devront être supprimées.

1.5 LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le bâtiment ECA 1399, sis sur le bien-fonds n°2144, accueille huit logements adaptés avec accompagnement (LADA, anciennement dénommés « logements protégés »). Le PA prévoit la préservation dudit bâtiment qui fera tout de même l'objet d'une transformation intérieure. À ce titre, les LADA seront maintenus. La DGTL-DAM informe que, de manière générale, les logements d'utilité publique doivent être planifiés en zone d'habitation et mixte, à l'exception des LADA labélisés au sens de la LAPRAMS (art. 16a) qui peuvent être admis dans une zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Conformément à la fiche d'application « [Comment intégrer des logements d'utilité publique \(LUP\) dans un projet de planification territoriale ?](#) » et au préavis de la DGTL-DIL, le règlement doit préciser que seuls les LADA labélisés au sens de l'art. 16a LAPRAMS sont admis.

Demandes :

Rapport 47 OAT

- Compléter le rapport 47 OAT compte tenu des éléments précités.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Règlement

- Adapter le règlement selon le préavis de la DGTL-DIL (voir chapitre 3.1 du présent examen).

Rapport 47 OAT et règlement

- Adapter le terme « logements protégés » par « logements adaptés avec accompagnement (LADA).

1.6 EQUIPEMENTS : CONFORME

Le chapitre 3.4 du rapport 47 OAT ne suscite pas de remarque de notre part.

1.7 PLUS-VALUE : CONFORME

En l'état, cette thématique ne suscite pas de remarque de notre part.

1.8 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Rapport 47 OAT

- Chapitre « Abréviations » : Corriger la référence de la « LPNMS » par « LPrPCI ». Il en va de même pour le règlement d'application concerné.
- Chapitre 4.2 « Projet d'affectation », première puce : Modifier la mention « zone destinée à des besoin publics » par « zone affectée à des besoins publics 15 LAT ».
- Chapitre 4.2 « Projet d'affectation », page 15 : Corriger le terme « obligation de contiguïté ». En effet, il est erroné de mentionner cette obligation, alors que l'art. 20 du règlement légalisé stipule que « *des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément et de faire l'objet d'un plan de quartier* ».
- Chapitre 4.2 « Projet d'affectation », pages 15 et 16 : Améliorer la lisibilité de la couche « Servitude de non bâtir » sur les extraits et compléter les légendes en y rajoutant le périmètre du PA qui est visible sur les plans.

Règlement

- Chapitre 4 « Mesures de construction » : Pour plus de clarté, déplacer ce chapitre après le chapitre 2 « Zone affectée à des besoins publics 15 LAT » ou créer directement un sous-chapitre au sein du chapitre 2 précité. En effet, les dispositions concernées traitent de mesures exclusivement en lien avec la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.



**Direction générale du territoire
et du logement**

2. DGTL – SERVICE JURIDIQUE – AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-SJ/AF)

Répondant : Denis Leroy

T: 021 316 64 42

M : denis.leroy@vd.ch

Date du préavis : 03.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

3. DGTL - DIRECTION DU LOGEMENT (DGTL-DIL)

Répondante : Noemi Redondo

T : +41 (0) 21 316 63 97

M : noemi.redondo@vd.ch

Date du préavis : 10.07.2025

3.1 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

3.1.1 Art. 2.1 du règlement du PA « EMS Le Signal » Logements protégés

Dans le règlement, il n'est nullement fait référence à la LPPPL concernant les logements protégés.

Demande :

Règlement

- Si l'autorité communale entend permettre dans ce PA des logements d'utilité publique, adaptés avec accompagnement (LADA), il convient alors de mentionner le texte suivant :
« Des logements d'utilité publique de type LADA au sens de l'art. 16 a de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 (LAPRAMS) ».



**Direction générale du territoire
et du logement**

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

4. DGE - DIRECTION DE L'ÉNERGIE (DGE-DIREN)

Répondante : Céline Pahud
T : 021 316 75 55
M : celine.pahud@vd.ch
Date du préavis : 11.08.2025

4.1 PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Règlement

Demandes :

- L'article 4.1 al. 2 sur les superstructures à fonction technique doit être modifié, afin que les panneaux solaires ne soient pas réduits au minimum nécessaire. Ceci est contraire aux objectifs de la loi vaudoise sur l'énergie qui encourage l'utilisation des énergies renouvelables (art. 1 al. 2 LVLEne), ainsi qu'à l'art. 4.5 al. 1 du PA.
- L'article 4.5 al. 2 doit être modifié sous forme d'incitation car les exigences concernant les performances énergétiques du bâtiment ne peuvent pas être plus restrictives que la loi vaudoise sur l'énergie.

5. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

Répondant : Bertrand Belly
T : 021 316 43 66
M : bertrand.belly@vd.ch
Date du préavis : 22.07.2025

5.1 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT : CONFORME

Demande : Aucune

La DGE-ARC accepte l'attribution des DS définis dans le règlement de PA.



Direction générale du territoire
et du logement

**6. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) -
DIVISION PROTECTION DES EAUX – ASSAINISSEMENT URBAIN ET RURAL (DGE-PRE/AUR)**

Répondante : Eloïse Bouthemy
: 021 316 29 24
M : eloise.bouthemy@vd.ch
Date du préavis : 28.07.2025

6.1 THÉMATIQUE : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT / ÉQUIPEMENTS : CONFORME

**6.2 THÉMATIQUE : PROTECTION DE L'HOMME ET L'ENVIRONNEMENT / ÉVACUATION DES EAUX :
CONFORME**

Demande : Aucune

**7. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) –
DIVISION ASSAINISSEMENT - ASSAINISSEMENT INDUSTRIEL (DGE-ASS/AI)**

Répondant : Samuel Zufferey
T : 021 316 75 42
M : samuel.zufferey@vd.ch
Date du préavis : 01.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

**8. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) - DANGERS NATURELS
(DGE-GEODE/DN)**

Répondant : Nicolas Gendre
T: +41 21 316 47 94
M : nicolas.gendre@vd.ch
Date du préavis : 27.08.2025

8.1 DANGERS NATURELS : CONFORME

[ERPP, rapport 47 OAT, plan d'aménagement, règlement](#)

La DGE constate que la problématique des dangers naturels a bien été prise en considération dans le rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT du présent PA.



**Direction générale du territoire
et du logement**

L'emprise du PA est située dans une zone de ruissellement, mais ne nécessite pas de transcription dans son plan ou dans le règlement.

9. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) – EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy

T : 0213167543

M : thierry.lavanchy@vd.ch

Date du préavis : 17.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

10. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION RESSOURCES EN EAU ET ÉCONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU) - ECONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU/EH)

Répondant : Yves Scheurer

T: 021 316 18 44

M : yves.scheurer@vd.ch

Date du préavis : 26.08.2025

N'a pas de remarque à formuler.

11. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)

Répondant : Nicolas Hausel

T : 021 557 86 46

M : nicolas.hause@vd.ch

Date du préavis : 07.07.2025

11.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : CONFORME

11.2 INVENTAIRE NATUREL : CONFORME

DGE-BIODIV n'a pas de remarque à formuler.



**Direction générale du territoire
et du logement**

12. DGIP - DIVISION ARCHÉOLOGIE CANTONALE (DGIP-ARCHE)

Répondante : Susan Ebbutt
T : 021 316 73 32
M : susan.ebbutt@vd.ch
Date du préavis : 15.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS (ECA)

13. ECA - PRÉVENTION DES INCENDIES ET DES ÉLÉMENTS NATURELS

Répondant(s) : Le Douarin Adeline - Référence : 2025/D/0577/ADL/RCT/saf
T : 058 721 21 21
M : prevention@eca-vaud.ch
Date du préavis : 14.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VÉTÉRINAIRES (DGAV)

14. DGAV - DIRECTION DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGAV/DAGRI)

Répondant : Constant Pasquier
T: 021 557 92 75
M : constant.pasquier@vd.ch
Date du préavis : 24.07.2025

14.1 SURFACES D'ASSOLEMENT / SURFACES AGRICOLES : CONFORME

Le projet n'a pas d'impact sur les surfaces agricoles.

En conclusion la DGAV-DAGRI n'a pas de remarque.



Direction générale du territoire
et du logement

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

15. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P)

Répondante : Véronique Rouge

T : 021 316 89 96

M : veronique.rouge@vd.ch

Date du préavis : 08.08.2025

15.1 STATIONNEMENT : NON CONFORME À TRANSCRIRE

15.1.1 Stationnement véhicules motorisés

Règlement

Sur la base de l'article 24, al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RS 700.11), le Règlement de la planification doit se référer aux normes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports afin de fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures (actuellement VSS 40281).

L'article 6.3 du règlement, relatif au stationnement des véhicules motorisés, indique à son alinéa 1 que « toute construction générant du trafic motorisé doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases nécessaires aux véhicules motorisés est calculé sur la base des normes VSS ».

La DGMR-P relève que la formulation de la première partie de l'article est problématique car elle laisse supposer que certaines constructions ne nécessiteraient pas de stationnement. De plus, la norme VSS s'applique aux voitures de tourisme et non aux autres catégories de véhicules motorisés.

Demande :

- Modifier l'alinéa 1 de l'article 6.3 comme suit : « Le nombre de cases de stationnement pour les voitures doit être conforme aux normes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) ».

15.1.2 Stationnement vélos

En référence à l'article 24 al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RS 700.11), le Règlement de la planification doit se référer aux normes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports afin de fixer le besoin en places de stationnement pour les vélos (actuellement VSS 40065).

L'article 6.4, à son alinéa 1, stipule que « toute construction générant du trafic deux-roues légers doit être pourvue de places de stationnement pour vélos. Le nombre de cases nécessaires est calculé sur la base des normes VSS. »



**Direction générale du territoire
et du logement**

La DGMR-P relève que la formulation de la première partie de l'article est problématique car elle laisse supposer que certaines constructions ne nécessiteraient pas de stationnement pour vélos.

Règlement

Demande :

- Modifier l'alinéa 1 de l'article 6.4 comme suit : « Le nombre de cases de stationnement pour les vélos doit être conforme aux normes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) ».

16. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DGMR/FS)

Répondante : Isabelle Buchs

T : 021.316.70.46

M : dp-preavis.dgmr@vd.ch

Date du préavis : 08.08.2025

16.1 LIMITE DES CONSTRUCTIONS : CONFORME

16.1.1 Remarque

La DGMR FS constate que la limite des construction existante, conforme à l'article 36 de la loi sur les routes (LRou ; BLV 725.01), figurée sur le plan de situation ne génère pas de modification dans la base de données sur les limites des constructions.

16.2 PLACE DE PARC LE LONG DE LA ROUTE CANTONAL : NON CONFORME À ANALYSER

Les plans d'architecte qui figurent dans le rapport explicatif 47OAT ne sont considérées qu'à titre indicatif, en particulier l'illustration des places de parc.

La DGMR FS vous rend d'ores et déjà attentif que ces places de parc prévues le long de la RC ne seront plus admises en l'état.

Les places prévues par l'auteur du projet feront l'objet d'un préavis formel lors du permis de construire du bâtiment.

16.3 ACCES : NON CONFORME À ANALYSER

La DGMR FS a pris note des accès et des emplacements de stationnement existants et projetés.

Le stationnement perpendiculaire avec accès direct depuis la chaussée est refusé.

Une alternative pourrait constituer en la création d'un accès de distribution parallèle à la chaussée à l'intérieur de la parcelle, afin de stationner les véhicules en direction du trottoir existant.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Une aire de stationnement oblique devrait permettre de gagner de la place de manière transversale.

La norme SN 40'291 détermine la largeur de places de stationnement dont la largeur ne devrait pas être inférieure à 2,50 m.

Demande :

[Rapport 47 OAT](#)

- En vertu des articles 32 et 33 de la LRou, des normes VSS 40'050 et 40'273, la présentation d'une nouvelle variante conforme aux dispositions légales en vigueur est requise.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COHESION SOCIALE (DGCS)

17. DGCS – DIRECTION DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT

Répondant : Bao Tran

T : 021 316 22 23

M : bao.tran@vd.ch

Date du préavis : 01.08.2025

17.1 AFFECTATION : CONFORME

17.1.1 Zone affectée à des besoins publics – Art. 15 LAT : Conforme

Le projet de construction du nouvel EMS Le Signal, situé sur les parcelles n° 2144 et 2386, a été intégré au Programme d'investissements de modernisation des EMS et EPSM (PIMEMS) de la législature 2022–2027, adopté par le Conseil d'État en juin 2023.

17.1.2 Logements d'utilité publique : Non conforme, à transcrire

Les 8 logements protégés d'utilité publique de type LADA seront maintenus dans le bâtiment situé à la route du Signal 4 (ECA n° 1399).

Demande :

[Règlement](#)

La DGCS-DIRIS émet une demande identique à celle de la DGTL-DIL concernant l'article 2.1 du règlement du plan d'affectation "Résidence Le Signal".

- Compléter l'art. 2.1 selon le texte suivant : « Les logements d'utilité publique de type LADA, au sens de l'article 16a de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS) du 24 janvier 2006. ».



**Direction générale du territoire
et du logement**

17.2 PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : NON CONFORME À ANALYSER

17.2.1 Limites des constructions

Le plan du PA "Résidence Le Signal" définit les limites des constructions à travers les périmètres d'implantation P1 et P2.

La délimitation du périmètre P1 s'appuie sur une première esquisse architecturale prévoyant l'accueil de 64 lits, et non un maximum de 68 lits comme indiqué à la page 16 du rapport 47 OAT. En conséquence, nous vous demandons de veiller à la cohérence entre les différents documents du dossier, afin que les mesures d'utilisation du sol (ISB et périmètre d'implantation) soient en adéquation avec le nombre de lits mentionné dans le rapport 47 OAT.

Concernant l'article 4.1 du règlement, la hauteur de construction est limitée à trois niveaux habitables et des altitudes maximales aux faîtes :

- Pour le périmètre P1, il est demandé d'augmenter cette altitude maximale fixée à 852 m pour garantir la souplesse technique nécessaire à la conception des planchers et plafonds techniques, tout en respectant les hauteurs utiles minimales imposées par les DAEMS. L'altitude maximale au faîte prendra en compte les limitations relatives aux pentes de toiture de l'article 4.4, celle-ci pouvant avoir des pentes minimales imposées par les solutions techniques retenues.
- Pour le périmètre P2, l'altitude au faîte fixée à 851 m doit également être augmentée pour permettre la réalisation de trois étages habitables, en tenant compte des limitations relatives aux pentes de toiture (art. 4.4).

17.2.2 Densité

Demande :

[Tous documents](#)

- Veiller à la cohérence du dossier concernant les mesures d'utilisation du sol et le nombre de lits mentionné dans le rapport 47 OAT.



**Direction générale du territoire
et du logement**

18. SSCM - PROTECTION CIVILE (SSCM-PCI)

Répondante : Pamela Nunez

T : 021 316 51 36

M : ouvrages.pci@vd.ch

Date du préavis : 06.08.2025

18.1 PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT : CONFORME

18.1.1 Places protégées à prévoir pour la population

- Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi.
- Le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire. Cette obligation s'applique dès 25 lits de patients selon les ITAS 1982 - EMS.