COMMUNE DE SERVION

Village Les Cullayes

PLAN D'AFFECTATION « RESIDENCE LE SIGNAL »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité
Servion, le 10.11.2025

Syndic — Jérôme Oberson
Secrétaire — Christophe Chaillet

Soumis à l'enquête publique
Du 19.11.2025 au 18.12.2025

Au nom de la Municipalité

Syndic — Jérôme Oberson
Secrétaire — Christophe Chaillet

Adopté par le Conseil communal
Servion, le 23.3.2026

Président·e
Secrétaire

Approuvé par le Département compétent du canton de Vaud
Lausanne, le - 1 JUIN 2026
La Cheffe du Département

Entré en vigueur le - 1 JUIN 2026

PLAREL

Dossier n° 2512
Version du 10.11.2025

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

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

Liste des abréviations

DGE	Direction générale de l'environnement
DIREV	Direction de l'environnement industriel, urbain et rural
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
EC / EU	Eaux claires / eaux usées
ECA	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud
EMS	Etablissement médico-social
ERE	Espace réservée aux eaux
IMNS	Inventaire des monuments naturels et des sites
ISB	Indice de surface bâtie
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LADA	Logements adaptés avec accompagnement
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie
LEaux	Loi sur la protection des eaux
LPDP	Loi sur la police des eaux dépendant du domaine public
MH	Monuments historiques
PA	Plan d'affectation
SdC	Surface déterminante de construction
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

Sommaire

1. GENERALITES
2. ZONE AGRICOLE 16 LAT
3. ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT
4. MESURES DE CONSTRUCTION
5. MESURES D'AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
6. MESURES D'EQUIPEMENT
7. DISPOSITIONS FINALES

1. GENERALITES

BUTS 1.1 Le plan d'affectation « Résidence Le Signal » dit ci-après PA, est conçu pour pérenniser et permettre le développement de l'EMS, institution d'intérêt public, ainsi que des autres services publics présents (logements adaptés avec accompagnement, salle de quartier, salon cosmétique, ...) en relation avec la vocation de ce secteur.

CONTENU DU PLAN 1.2 Le PA comprend les documents suivants :
- le plan et les coupes à l'échelle 1/500 ;
- le présent règlement.

BASES LEGALES 1.3 [1] Le présent règlement est établi sur la base des dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (LAT et LATC).

[2] Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent réservées.

CHAMP D'APPLICATION 1.4 Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'intérieur du périmètre du plan d'affectation figuré sur le plan.

2. ZONE AGRICOLE 16 LAT

AFFECTATION 2.1 [1] Cette zone est régie et définie par le droit fédéral et cantonal en matière agricole (LAT et LATC). Elle est affectée à l'exploitation agricole ainsi qu'aux activités reconnues conformes par les dispositions applicables.

[2] Toutes les mesures utiles visant à préserver et favoriser la biodiversité seront prises (aménagement de prairie fleurie fauchée tardivement, mise en place de tas de pierres et de branches pour la petite faune, aménagement de biotopes, etc.).

DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT 2.2 Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, un DS III est attribué à la zone agricole 16 LAT.

3. ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

AFFECTATION 3.1 [1] La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est destinée au maintien et développement d'activités médico-sociales ainsi qu'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.

[2] Seuls les logements permanents répondant aux critères d'utilité publique sont autorisés (EMS, logements adaptés avec accompagnement (LADA), résidence surveillée ou médicalisée, etc.). Les logements d'utilité publique de type LADA doivent répondre aux conditions de l'art. 16a de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 (LAPRAMS).

3 L'habitation temporaire est autorisée pour les patients et leur famille, les invités et les visiteurs.

4 A l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions P2, sont également autorisés des locaux et services d'intérêt public tels que :

- un centre d'accueil temporaire (CAT),
- une salle polyvalente,
- un salon cosmétique (coiffure, pédicure, ...), garderie
- un tea-room, restaurant.

La surface totale de ces locaux est limitée à 300 m².

CAPACITE CONSTRUCTIVE 3.2

1 La capacité constructive est définie par un indice de surface bâtie (ISB) de 0.5, calculé conformément à la norme suisse applicable.

2 Les éléments en saillie tels que avant-toits, marquises, balcons, etc. sont entièrement pris en compte dans le calcul de l'ISB dès que leur largeur est supérieure à 1,5 m.

PERIMETRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 3.3

1 Les périmètres P1 et P2 sont destinés à accueillir les bâtiments principaux.

2 Les balcons et avant-toits peuvent déborder d'un maximum de 1.00m ces périmètres, sous réserve du respect de la limite des constructions le long du domaine public.

3 Les parties non bâties sont aménagées conformément aux périmètres superposés attenants.

AUTRE PERIMETRE SUPERPOSE **A** : AIRE DE PARC 3.4

1 L'aire de parc est une surface verte en nature de parc et de jardin.

2 Les constructions et aménagements qui peuvent y être autorisés sont :

- des terrasses situées dans le prolongement des bâtiments,
- des jardins et aménagements à fonction thérapeutique,
- des cheminements piétonniers, dans la mesure du possible, perméables aux eaux météoriques,
- une liaison physique fermée et chauffée entre les périmètres d'implantation des constructions P1 (EMS) et P2 (logements adaptés avec accompagnement (LADA), CAT, salon cosmétique, ...),
- des dépendances de peu d'importance (art. 39 RLATC),
- des ouvrages à ciel ouvert nécessaires à l'infiltration des eaux météoriques tels que, par exemple, biotopes, noues végétalisées, tranchées filtrantes, etc.,
- des constructions souterraines ou en grande partie enterrées, dans la mesure où elles sont adaptées à la configuration du terrain.

AUTRE PERIMETRE SUPERPOSE **B** : AIRE DE MOUVEMENT ET STATIONNEMENT

3.5 [1] L'aire de mouvement et stationnement est une surface à prédominance minérale en nature de place destinée à l'usage des piétons ainsi qu'à la circulation et au stationnement des véhicules.

[2] Les réalisations admises ou qui peuvent être autorisées sont :

- des ouvrages, aménagements et mobilier adaptés à la fonction de cette surface,
- un parking paysagé,
- une liaison physique fermée et chauffée entre les périmètres d'implantation des constructions P1 (EMS) et P2 (logements adaptés avec accompagnement (LADA), CAT, salon cosmétique, ...),
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toit, galerie, escaliers, porche d'entrée, ...,
- des constructions enterrées ou en grande partie enterrées.
- des dépendances de peu d'importance (art. 39 RLATC),

DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

3.6 Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, un DS II est attribué à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

HAUTEUR ET NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES

4.1 [1] A l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions, l'altitude maximum des constructions, mesurée au faîte ou à l'acrotère, ainsi que le nombre de niveaux habitables au-dessus du sol sont limités comme suit :

	périmètres d'implantation des constructions	
	P1	P2
▪ altitude maximum des constructions	852.00	851.00
▪ nombre de niveaux habitables maximum	3	3

[2] Les superstructures à fonction technique (panneaux solaires, antennes, cheminées, blocs de ventilation, machineries d'ascenseurs, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables. A l'exception des installations solaires, leur importance doit être réduite au minimum nécessaire.

CONSTRUCTIONS ENTERREES

4.2 [1] Sous réserve des dispositions de la loi sur les routes (actuellement art. 37, al.1), les constructions enterrées sont autorisées sur l'entier de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

[2] Sont considérées comme enterrées, les constructions dont, au minimum, 75% du volume bâti est situé au-dessous du niveau du terrain de référence.

[3] Le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.

ARCHITECTURE

4.3 [1] Les bâtiments doivent être conçus de manière à former une entité architecturale de qualité. A ce titre, les teintes des matériaux apparents doivent être choisies en accord avec le paysage naturel parmi des nuances de gris, de jaune, de brun ou de beige.

2 Les surfaces transparentes ou réfléchissantes des bâtiments, jardins d'hiver, couverts à vélo, murs antibruit etc. sont conçues de manière à éviter des collisions d'oiseaux.

TOITURES 4.4

1 A l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions (P1 et P2), les toitures doivent être à pans, de pente comprise entre 35% et 80%. Le faîte est orienté parallèlement aux indications mentionnées sur le plan avec une tolérance de +/- 10°.

2 Des toitures plates ou à très faible pente sont autorisées pour des parties de bâtiments servant de corps de liaison à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions ou entre périmètres d'implantation des constructions.

3 Les couvertures brillantes ou susceptibles de générer des reflets sont interdites, à l'exception des superstructures à fonction technique (panneaux solaires).

4 Pour les avant-toits, les éléments non-fermés d'une largeur inférieure à 1.5m (avant-toit, balcon, marquise, etc.) ne sont pas pris en compte dans la Surface déterminante de construction (SdC).

ENERGIES RENOUVELABLES 4.5

1 Les bâtiments doivent être conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie. A ce titre, la loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) ainsi que son règlement d'application (RLVLEne) doivent être respectés.

2 La conception des bâtiments suivra idéalement les normes, recommandations, cahiers techniques et documentations de la SIA, KBOB et d'ECO-BAU de manière à répondre aux objectifs de développement durable.

3 Un concept énergétique doit être joint à la demande de permis de construire.

5. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PLAN DE CONCEPTION 5.1

Dès la première demande de permis de construire d'un bâtiment principal, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan de conception par un architecte-paysagiste. Ce plan de conception doit notamment indiquer la situation des arbres nouveaux, les essences des plantations, le mobilier, la nature des revêtements de sol ainsi que les principes d'infiltration et/ou de rétention des eaux de surface.

MOUVEMENTS DE TERRE 5.2

D'une manière générale, la configuration du terrain naturel doit être conservée. Hormis pour l'aménagement des rampes d'accès véhicules, les mouvements de terre ne doivent pas s'écarter de plus de 1.00 m des courbes de niveaux du terrain naturel mentionnées sur le plan.

MURS ET CLOTURES 5.3

1 La hauteur des murs nouveaux (murs de soutènement et murs d'enceinte) doit être définie de manière à minimiser leur impact dans le paysage. La matérialité et l'apparence des murs nouveaux doivent être choisies de manière à garantir leur bonne insertion dans le contexte paysager.

2 Les clôtures sont choisies de manière à permettre la circulation de la petite faune.

PLANTATIONS 5.4

1 Les plantations effectuées dans le prolongement des constructions sont constituées d'arbres d'ornement choisis parmi des essences indigènes. Les haies sont composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes. Les haies opaques et monospécifiques sont interdites.

2 La plantation d'espèces exotiques envahissantes citées dans la *Liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse* est interdite.

3 Durant les travaux, les recommandations édictées par l'Union suisse des services des parcs et promenades (VSSG/USSP) doivent être appliquées.

ECLAIRAGES 5.5

1 L'éclairage des voies de circulation véhicules et piétonnes doit être conçu de manière à assurer la sécurité des usagers tout en offrant des ambiances lumineuses discrètes, compatibles avec le caractère et la vocation du site. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur » doit être appliquée.

2 Tout dispositif lumineux dirigé vers le ciel est interdit. Un éclairage bas orienté en direction du sol et muni de cache doit être privilégié afin de limiter les nuisances sur la faune et la flore et de minimiser la pollution lumineuse dans le temps et l'espace.

6. MESURES D'EQUIPEMENTS

OBLIGATIONS 6.1

Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle ou de la transformation d'un ouvrage existant. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

ACCES 6.2

L'emplacement des accès (parking, piétons) depuis le domaine public devra être défini lors de la demande de permis de construire. Les dispositions de la Lrou (actuellement art. 32) demeurent réservées.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES 6.3

1 Toute construction générant du trafic motorisé doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. 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).

2 Les places de stationnement à ciel ouvert doivent être implantées dans l'aire de mouvement mentionnée sur le plan.

3 Pour les besoins de l'EMS, le nombre de places de parc maximal autorisé est de 35 cases, y compris places PMR et de livraisons.

4 Les 9 cases existantes pour les besoins des logements adaptés avec accompagnement (LADA) sont maintenues en nombre et en lieu.

STATIONNEMENT DES VELOS 6.4

1 Toute construction générant du trafic deux-roues légers doit être pourvue de places de stationnement pour vélos. 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).

2 La majorité des places extérieures doit être couverte et munie de dispositifs permettant la pose d'un antivol.

EVACUATION DES EAUX

6.5

1 Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.

2 Une partie des eaux de pluie doit, dans toute la mesure du possible, être stockée dans des réservoirs en vue de son utilisation ultérieure, par exemple, pour l'arrosage.

3 Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. Des solutions d'infiltration, de rétention et de minimisation des surfaces imperméables peuvent, si nécessaire, être mises en place parallèlement à la construction des bâtiments au moyen de dispositifs naturels et paysagers tels que, par exemple, noues, tranchées filtrantes, bassins de rétention, etc. L'infiltration des eaux claires doit se faire, conformément à la LEaux, actuellement art. 7 et à la LPDP, actuellement art.12. La directive VSA « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » (2019) doit être prise en compte.

4 Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées conformément aux directives applicables de la VSA.

7. DISPOSITIONS FINALES

DEROGATIONS

7.1

A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par les dispositions de la législation cantonale (LATC, actuellement article 85).

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

7.2

Les constructions existantes qui ne sont pas conformes au présent document sont régies par les dispositions de la législation cantonale (LATC, actuellement articles 80 et 81).

APPROBATION

7.3

1 Le présent PA est approuvé par décision du Département compétent du Canton de Vaud.

2 Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment le plan des zones de la Commune des Cullayes du 3 septembre 1980.