

Commune de Vufflens-la-Ville | **Étude de faisabilité de développement des ZUP**

« SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ET D'IMPLANTATION DES ZONES D'UTILITÉS PUBLIQUES BOVON ET MARTELEY »

27 octobre 2025 | Étude de faisabilité



0 - INTRODUCTION	3
0.1- Documents de base	
0.2- Méthodologie	
1 - CADRE DE L'ÉTUDE	4
1.1- Préambule	
1.2- Objectifs de l'étude de faisabilité	
2- CONTRAINTES TERRITORIALES	5
3- RÈGLEMENT COMMUNAL	7
4- PÉRIMÈTRES ZUP CIBLÉES	8
5- PROGRAMMES	10
6- MOBILITÉ	12
7- SCÉNARIOS	12
7.1- N°1 - DÉVELOPPEMENT DU PÔLE EMS À BOVON, PÔLE SCOLAIRE À MARTELEY	
7.2- N°2 - DÉVELOPPEMENT DU PÔLE SCOLAIRE À BOVON, PÔLE EMS À MARTELEY	
7.3- N°3 - STATU QUO	
8- COMPARAISON DES SCÉNARIOS	20

0.1- DOCUMENTS DE BASE

- Règlement communal sur le Plan général d'affectation (PGA) et la police des constructions, 15 novembre 2000 ;
- Plan général d'affectation (PGA), 15 novembre 2000 ;
- Plan général d'affectation modification périmètre a Plan de détail "Village" 10 février 2004 ;
- Rapport de synthèse de la démarche participative, 19 décembre 2024 ;
- Courriel de Mme Jaugey du 30 janvier 2025 ;
- Entretien téléphonique avec Mme Jaugey (Municipale) du 30 janvier 2025 ;
- Réunion présentation de l'offre en présence de M. Duperrut (Syndic), Mme Jaugey (Municipale) et de M. Pasche (représentant fondation Silo), 10 mars 2025 ;
- Données des différents guichets géographiques et du registre foncier (dénuées de foi publique) ;
- Données de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après ISOS) ;
- Tableau de répartition des besoins en pour cent ;
- Aménagements scolaires – Recommandations et Normes générales en matière de construction scolaire, DGEO, 2022 (sur base du RCSPS, 2020) ;
- DAEMS : Directives et recommandations architecturales des EMS vaudois, 2019 ;
- Construire pour l'école - Normes de constructions Fiches de normes et recommandations , DGEO, 2022 (RCSPS, 2020) ;
- Offre en cases de stationnement- normes VSS 640 281, 2013.

0.2 - MÉTHODOLOGIE



IDENTIFIER

Comprendre le projet et ses besoins, et identifier les sites permettant de l'accueillir à terme.



APPRÉCIER

Comparer les situations, les problématiques, les synergies et les enjeux liés à chaque site.



METTRE EN BALANCE

Procéder à une pesée des intérêts sur la base des résultats de l'évaluation.

1- CADRE DE L'ÉTUDE

1.1- PRÉAMBULE

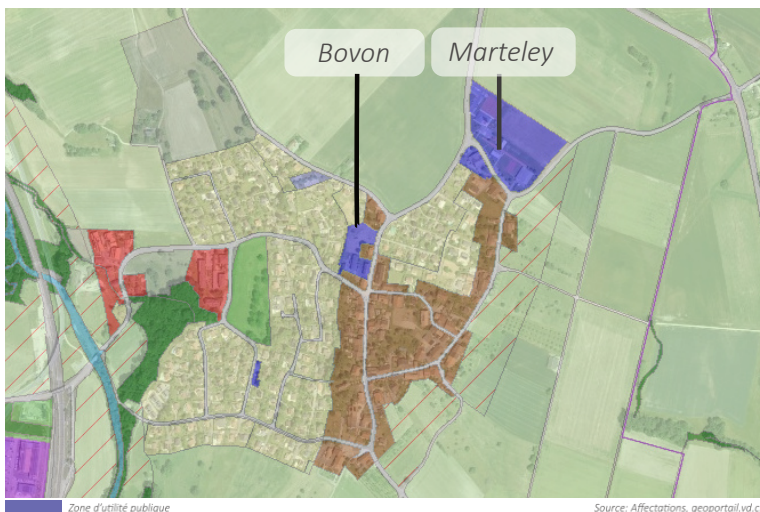
Conformément à l'article 52, alinéa 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), les terrains non construits situés hors du territoire urbanisé et ne présentant pas un besoin avéré pour la construction dans un horizon de quinze ans, peuvent, en l'absence de besoin avéré, faire l'objet d'un dézonage lors d'une révision de plan d'affectation communal. Consciente de ce risque et afin de préserver le potentiel de développement de la commune, la Municipalité de Vufflens-la-Ville a initié depuis 2021 une stratégie proactive. Après les démarches participatives de 2024 sur la valorisation des terrains communaux colloqués en **zone affectée à des besoins publics (ZUP)**, la commune souhaite préciser les variantes de développement possibles pour les secteurs **Marteley** et **Bovon**.

Sur la base du scénario retenu par le Conseil Communal, Vufflens-la-Ville disposera d'une vision stratégique pour le développement de ses zones affectées à des besoins publics.

Les deux périmètres étudiés et colloqués en zone d'utilité publique selon le plan général d'affectation (PGA), Bovon et Marteley, se trouvent respectivement au centre et à l'entrée nord du village.

Site de Bovon:
Parcelles 212, 39

Site de Marteley:
Parcelles 96, 97, 98



1.2 - OBJECTIFS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ

La présente étude a pour objectif d'approfondir et de compléter les scénarios élaborés en 2024, tout en établissant une première estimation du cadre financier, afin de comparer les variantes et de confirmer une **implantation pour un EMS** et le **développement des infrastructures scolaires et parascolaires**.

L'implantation et la stratégie choisie pour les nouveaux développements revêt une importance particulière, compte tenu de l'impact qu'ils pourraient avoir sur la dynamique locale. Dans cette perspective, il s'agira d'évaluer les différentes combinaisons à l'aune de diverses exigences (environnementales, techniques, réglementaires, liées à la mobilité, etc.), selon les programmes et les sites concernés. Les contraintes et opportunités seront mises en évidence dans un tableau comparatif.

Consécutivement aux résultats issus de la démarche participative, l'opportunité d'un déplacement de l'administration communale et les surfaces liées aux sociétés locales ne seront pas étudiées.

Les trois scénarios évalués sont les suivants:

Scénario n°1 : Développement du pôle EMS à Bovon, pôle scolaire à Marteley

Vérifier la faisabilité d'implanter un EMS et les infrastructures liées à Bovon, après démolition des bâtiments scolaires existants. Dans cette variante, le pôle scolaire prendrait place sur le site de Marteley.

Scénario n°2 : Développement du pôle scolaire à Bovon, pôle EMS à Marteley

Préciser le développement du pôle scolaire à Bovon, considérant le maintien des bâtiments scolaires existants, avec une extension parascolaire comprenant salle de dégagement, cantine, bibliothèque et UAPE. Dans cette variante, l'EMS et ses programmes liés prennent place au Marteley.

Perspective d'aménagement complémentaire à Marteley :

Cette variante du scénario n°2 vise à identifier l'espace résiduel de la parcelle n° 97 après l'implantation de l'EMS et programmes liés, puis à évaluer l'opportunité d'y relocaliser l'école et le parascolaire.

Scénario n°3 : Statu quo

Préciser les conséquences découlant de l'absence d'interventions sur les deux ZUP.

2.1- SITE DE BOVON



Désignation cadastrales

Propriété individuelle de la Commune de Vufflens-la-Ville

Parcelles n°212 et n° 39

Surfaces (RF) : 2'639 m² et 3'840 m²

Bâtiments ECA 7 et 297

Bruit routier

Degré de sensibilité : III

Valeurs limites d'immission : 65 Db(A) de jour et 55 Db(A) de nuit

Dangers naturels

L'analyse sommaire des éléments territoriaux indique que les parcelles sont partiellement touchées par les glissements de terrain permanents, et que la n° 212 subit un léger ruissellement.

Cadastre des sites pollués

La parcelle ne figure pas au cadastre des sites et eau pollués connus, et ne semble pas être situées dans une zone exposée à la dioxine.

Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.

Contraintes géographiques

Aucun élément géographique (forêt, cours d'eau, voie ferrée, etc.) n'est à signaler à proximité immédiate.

Mobilité

La parcelle se situe en zone de faible desserte en transports publics (classe D). L'arrêt « Vufflens-la-Ville Église » des lignes 56 et 58 des Transports Lausannois se trouve à proximité en contrebas à 200m sur la route de Bovon. Ces lignes relient respectivement « Bussigny, gare » à « Vufflens-la-ville, gare » et « Renens VD, gare nord » à « Cossonay-Penthaz, gare ». La gare de Vufflens-la-Ville est située à une vingtaine de minutes à pieds du site.

Stationnement

Le plan général d'affectation périmètre « a - village » indique des places de parc à l'est de la parcelle 212 pourtant ces dernières ne semblent plus exister.

Patrimoine

Même si le site Bovon est entouré de zone villageoises, il est sur une langue de terrain descendante inventoriée par l'ISOS et relevant d'un périmètre de type « échappée dans l'environnement », dont l'objectif est la sauvegarde du caractère non bâti (glacis formant un cadre paysager essentiel autour du tertre), assorti d'une note de sauvegarde A, la plus contraignante.

Le recensement du patrimoine architectural du canton de Vaud attribue la note 4-objet bien intégré au bâtiment scolaire datant de 1839, situé route de Bovon 5. Le nouveau collège (1970), quant à lui, est classé note 6 – objet sans intérêt.

Patrimoine arboré

Aucun relevé précis n'a été effectué à ce stade, mais les parcelles comptent un certain nombre d'arbres, dont quelques sujets de grande taille.

Servitudes

La parcelle n°39 est grévée d'une servitude de vue au bénéfice des fenêtres nord de l'habitation située sur la parcelle n°40, en contrebas. Cette servitude est conditionnée par l'engagement de ne pas s'opposer à toute demande de permis de construire pour un bâtiment implanté à au moins 6 m de la limite de propriété.

Une servitude d'une durée illimitée en faveur de la Romande Énergie pour canalisations d'électricité s'exerce sur les parcelles n°39 et n°212. Si leur tracé devait entraver des travaux projetés, un déplacement sur le même fonds peut être envisagé.

2.2- SITE DE MARTELEY



Désignation cadastrales

Propriété individuelle de la Commune de Vufflens-la-Ville

Parcelle n°97

Surfaces (RF) : 21'094 m²

Bâtiment ECA 695

Bruit routier

Degré de sensibilité : III

Valeurs limites d'immission : 65 Db(A) de jour et 55 Db(A) de nuit

Dangers naturels

La parcelle ne semble pas figurer dans les périmètres de danger naturel. L'analyse sommaire des éléments territoriaux indique par contre qu'elle est très légèrement touchée par le ruissellement.

Cadastre des sites pollués

La parcelle ne figure pas au cadastre des sites et eaux pollués connus, et ne semble pas être située dans une zone exposée à la dioxine.

Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.

Contraintes géographiques

Aucun élément géographique (forêt, cours d'eau, voie ferrée, etc.) n'est à signaler à proximité immédiate.

Mobilité

La parcelle se situe en zone de faible desserte en transports publics (classe D). La ligne 58 des Transports Lausannois s'arrête à l'ouest de la parcelle, à la hauteur de la grande salle (bât. 9), tandis que l'arrêt « Vufflens-la-Ville Église » de ligne 56 est à une dizaine de minutes à pied.

Stationnement

Les parcelles voisines, faisant également partie de la zone ZUP de Marteley, disposent de quelques places de stationnement liées aux activités publiques qui y sont implantées.

Patrimoine

Le site Marteley se situe en bordure nord du village, à la limite extrême des prés, champs, vergers, éléments constitutifs du terroir. Comme à Bovon, il appartient au périmètre ISOS de type « échappée dans l'environnement », dont l'objectif est la sauvegarde du caractère non bâti (assorti d'une note de sauvegarde A).

Les bâtiments existants de la parcelle n°97 ne sont pas recensés. En revanche, sur la parcelle inférieure n°98 (également incluse dans le territoire de la ZUP Marteley), la grande salle est classée en note 4 comme objet bien intégré.

Pour rappel, l'art. 12.5 lettre b. du PGA stipule que les constructions à Marteley doivent autant que possible, préserver l'harmonie du site avec le paysage du Jura et son environnement.

Patrimoine arboré

À ce stade, aucun relevé précis n'a été effectué. La zone d'intérêt de la parcelle n°97 est actuellement occupée par un champ agricole, sans arbre notable.

Servitudes

La parcelle n°97 est grevée de servitudes. La première, en bordure nord (en traitillé ci-contre), concerne des conduites de gaz de l'exploitant Cosegaz, à qui elle confère des droits d'exploitation, de construction, d'entretien et de passage. La seconde porte sur des servitudes de conduites d'eaux souterraines.

Ces servitudes localisées en bordure ne remettent pas en cause le potentiel de développement du site. Elles devront être prises en compte en cas d'élaboration d'un projet de construction.

TEXTES EN VIGUEUR

Le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions précise les articles suivant pour la **zone d'équipement d'utilité publique** :

Article 12.2- Mesure de l'utilisation du sol ;

Le volume maximum constructible est de 3m³ par m² de surface de parcelle.

Article 12.4- Ordre des constructions et distances aux limites ;

b) En cas d'implantation en ordre non contigu et en l'absence d'une limite des constructions légalisée par un plan, la distance à la limite est égal à la hauteur des façades. La saillie extrême ne peut être à une distance inférieure à 4m. Les dispositions de la police du feu sont réservées.

Article 12.5- Intégration urbanistique ;

a) Les volumes, dimensions, hauteurs et toitures des bâtiments sont à intégrer dans le site et dans le contexte du voisinage bâti.

b) Le secteur « Marteley » se trouvant sur une crête exposée à la vue depuis l'extérieur, et le front du village de Vufflens-la-Ville se profilant aujourd'hui harmonieusement devant le paysage de l'arrière côté et du pied du Jura, les constructions devront, dans toute la mesure du possible, respecter le site et son environnement.

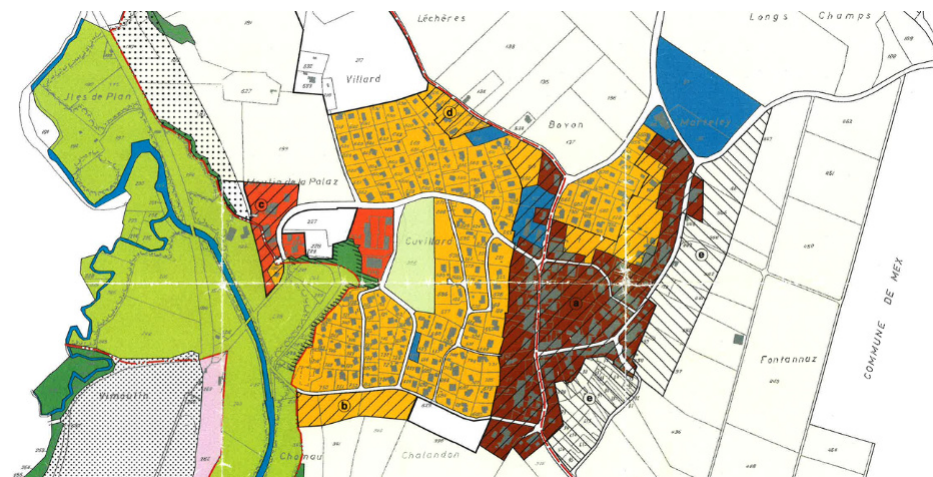
Dispositions générales à toutes les zones :

Selon l'article 26, la construction peut s'effectuer en ordre contigu, avec des façades en limite de propriété, ou en ordre non contigu, nécessitant le respect de distances entre bâtiments ou avec les limites voisines.

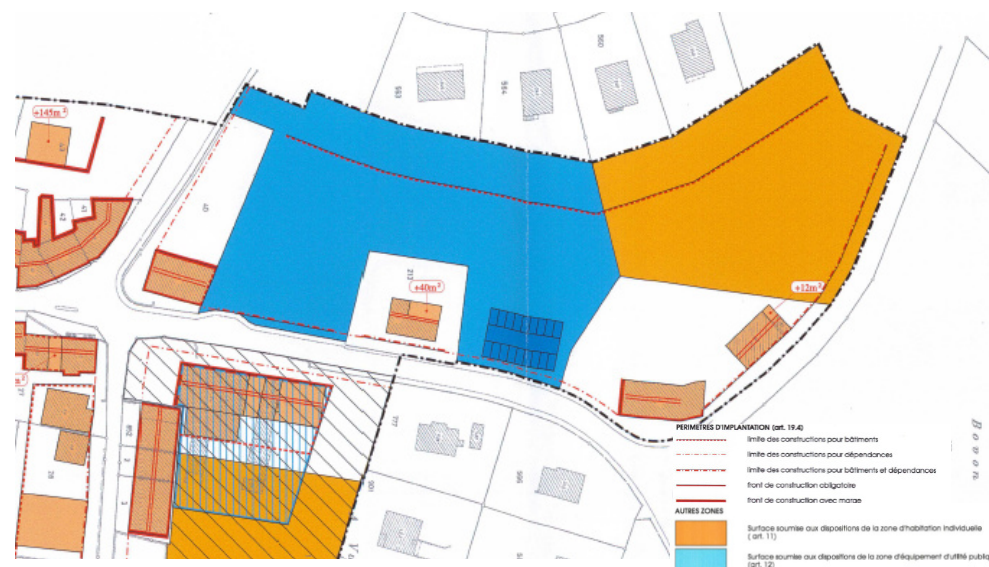
L'article 27.3 précise que, hors zone agricole, la distance entre constructions sur une même parcelle correspond à la somme des reculs réglementaires aux limites de propriété.

Conformité des scénarios:

Le service technique communal a évalué les scénarios étudiés. Après analyse, il confirme qu'ils sont conformes aux dispositions réglementaires tout en soulignant qu'une attention particulière doit être portée sur l'intégration par rapport à l'ISOS et sur la hauteur des bâtiments le long de la frange Nord du site Marteley.



Source: Extrait du Plan Général d'Affectation, approuvé le 15 novembre 2000



Source: Extrait du Plan de détail « Le Village », approuvé le 15 novembre 2000

ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

Programmes:

1. École primaire, ECA n°297
2. UAPE, 2 salles de classe et un appartement en location, ECA n°7

Bâtiment ECA n°	7	297
Surface	225 m ²	271 m ²
Volume approximatif	2'015 m ³	1'935 m ³

ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

[illegible]

- ### Programmes:
- 1. Tennis Club**
 - 2. Auberge Le Marteley et accueil parascolaire, ECA n°695.**
 - 3. Skate parc, place de jeu, pétanque et piste de course**
 - 4. Garderie**
 - 5. Terrain de Basket**
 - 6. Salle de Gym**
 - 7. Grande salle, voirie et congélateur communal**

The graph shows a function $f(x)$ on the interval $[0, 1]$. The function is zero for $x \in [0, 1/2]$ and then increases linearly to $f(1) = 1$. The area under the curve from $x = 1/2$ to $x = 1$ is shaded orange, representing the integral $\int_{1/2}^1 f(x) dx$.

Bâtiment ECA n°	695
Surface	462 m²
Volume approximatif	2'230 m³

PÔLE SCOLAIRE, PARASCOLAIRE ET ÉQUIPEMENTS LIÉS

Le programme scolaire implanté sur le secteur de Bovon comprend une école pour les 1P à 6P ainsi qu'une UAPE de 12 places. En bon état et aux normes actuelles, les deux bâtiments font l'objet d'un entretien régulier.

Les besoins et développements identifiés définissent un programme parascolaire comprenant 6 salles de classe, une salle de dégagement, une extension de l'offre en UAPE à 48 places, ainsi qu'une cantine et une bibliothèque.

Conformément aux recommandations d'aménagement scolaire de la DGEO (selon RCSPS, 2020), la surface des préaux par classe est fixée à 120 m², dont 10 % couverts. Les aires de circulation et de stationnement doivent être clairement séparées des préaux. L'offre en places de stationnement concernant les besoins du personnel et des élèves est régie par la norme SS 640 281, tandis que les surfaces d'abris à vélos devront être définies en fonction des prescriptions des autorités locales et des normes VSS.

PÔLE EMS ET INFRASTRUCTURES ASSOCIÉES

Le besoin d'une maison de santé regroupant plusieurs services a été confirmé avec un encouragement de la DGCS à s'associer avec une fondation. Une rencontre entre la DGTL, la DGCS et la Commune a permis de clarifier la faisabilité du projet, notamment l'éligibilité des logements protégés en zone d'utilité publique, à condition qu'ils soient associés à un EMS et à un CAT. La participation de la Fondation Silo est confirmée.

Les besoins de surface identifiés pour l'établissement médico-social incluent 60 lits (avec une variante à 75 lits), 25 logements protégés, un centre d'accueil temporaire (CAT) et un ou deux cabinet médical. Concernant les modalités de construction d'un EMS, les directives DAEMS fixent la surface de plancher totale (SP) minimale à 68 m² par lit. Afin de préserver une certaine flexibilité dans la conception du projet, une surface admissible de 72 m² a été retenue. Le canton subventionne les projets d'EMS à partir de 60 lits, soit environ 4'300m² de SP (60 x 72). Cette surface inclut les espaces privés, semi-privés, collectifs et professionnels. Divisée par le nombre d'étages, la surface correspond à la surface bâtie (SB). Le projet devra également intégrer les besoins fonctionnels de l'EMS, en déduisant 10 % de la surface pour les locaux techniques, de préférence en sous-sol.

Quant aux deux autres programmes d'accueil, une hypothèse de 24 logements protégés et de 19 résidents CAT (sous réserve de précision ou d'ajustements ultérieurs du programme) est retenue à ce stade, avec 10% de surfaces techniques.

EMS et infrastructures associées 2 variantes étudiées	Surfaces cibles EMS 60 lits	Surfaces cibles EMS 75 lits
EMS	4'320 m ² (SP)	5'375 m ² (SP)
Logements protégés (LP)	1'800 m ² (SP)	1'800 m ² (SP)
Centre d'accueil temporaire (CAT)	300 m ² (SP)	300 m ² (SP)
Cabinet médical (Dr Urfer + possibilité autre médecin)	200 m ² (SP)	200 m ² (SP)
Total	6'600 m² (SP)	7'675 m² (SP)

Surfaces extérieures estimées	Surfaces cibles EMS 60 lits	Surfaces cibles EMS 75 lits
Stationnement EMS	1'125 m ² (Std)	1'407.5 m ² (STd)
Stationnement pour LP, CAT et cabinet		760 m ² (Std)
Total stationnement	1'888.5 m² (STd)	2'167.5 m² (STd)
Espaces extérieurs (jardins) EMS	960 m ² (STd)	1'200 m ² (STd)
Total surface utile extérieure	2'848 m² (STd)	3'367.5 m² (STd)

Notes :

La base chiffrée ci-dessus est définie comme hypothèse.

Les surfaces de sous-sols sont estimés à 10 % de la surface brute de plancher.

HYPOTHÈSE DE SURFACE DE STATIONNEMENT

Les parkings souterrains étant non subventionnés, ils sont exclus pour des raisons économiques. L'ensemble des places de stationnement devra être aménagé en extérieur à raison d'environ 25 m² par unité avec sa surface de manœuvre.

Conformément à la norme VSS SN 640 281, un ratio de 0,8 place de stationnement par lit est prévu pour les « petits hôpitaux et cliniques » catégorie dans laquelle peut être classé un EMS. Pour le CAT le ratio de 0.8 place par lit est appliqué. Concernant les logements protégés, le besoin en stationnement est généralement plus faible que pour du logement traditionnel et pourrait faire l'objet d'une demande de dérogation. Il est toutefois indispensable de prévoir une zone de dépose/taxi ainsi que des places visiteurs de type PMR. Enfin, une hypothèse de 6 places (environ 150 m²) est retenue pour le cabinet médical.

Ces estimations sont susceptibles d'évoluer et devront être affinées avec l'appui de professionnels de la mobilité et du stationnement, en tenant compte des coefficients de localisation et d'une définition plus fine du programme (nombre d'utilisateurs du CAT, nombre de résidents en LP, etc.). Par ailleurs, une étude de mutualisation des places entre les différents programmes et en fonction de leurs horaires respectifs permettrait d'affiner les besoins réels en stationnement et d'optimiser les surfaces.

La mutualisation avec les places de stationnement existantes sur la parcelle peut également être envisagée.

	volume	coeff. calcul hab. pers. vis.	besoins indicatifs	coeff. loca- lisation	Besoins effectifs hab. pers. vis.	sous-totaux	surface :
EMS	60 lits	0 1,0 0,5	0 60 30	50-70 %	0 30 15	45	1'125 m ²
	75 lits		0 75 37.5		0 37.5 18.75	56.3	1'407.5 m ²
CAT	19 lits*	0 0,5 0,3	0 9.5 5.7	50-70 %	0 4.8 2.9	7.6	190 m ²
LP	75 lits*	1 case par 100m ² > 18 cases + 10% vis.				19.8	495 m ²
Cabinet	200 m ²	0 2,0 1,0	0 4,0 2,0	50-70 %	0 2,0 1,0	3	75 m ²
Totaux						75.4 86.7	1'885 m ² 2'167.5 m ²

Notes :

La base chiffrée ci-dessus est indicative et établie à titre hypothétique ; les unités CAT* et LP* sont déduites des surfaces de programmes.



- Réseau routier
- Voies ferrées
- Itinéraire de randonnée
- ZUP site de Bovon et site de Marteley

Mobilité

La commune de Vufflens-la-Ville est située à environ dix kilomètres à l'ouest de Lausanne, au pied du Jura. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité régionale grâce à la présence d'une gare CFF, de lignes de bus régionales et d'un réseau routier structurant.

Transport ferroviaire

La gare CFF de Vufflens-la-Ville se trouve au bas du village, à environ 15 minutes à pied du centre. Elle est située sur les lignes Lausanne–Yverdon et Lausanne–Vallorbe, mais seuls les trains de la ligne Lausanne–Yverdon y marquent un arrêt. La cadence est d'un train par heure et par direction. Cette desserte permet de relier directement Lausanne et Yverdon-les-Bains, ainsi que les localités intermédiaires.

Transport public routier

Deux lignes de bus, exploitées par les Transports Lausannois (lignes 56 et 58), desservent le village en journée, avec une fréquence d'un passage par heure. Elles assurent la liaison avec les gares de Renens et de Bussigny, offrant ainsi des correspondances avec le réseau ferroviaire et les autres lignes régionales.

Réseau routier

Vufflens-la-Ville est connectée à la route cantonale 9, qui constitue l'axe principal d'accès depuis l'extérieur. Cette route relie les entrées sud du village, accessibles depuis Mex. Le réseau secondaire assure les connexions locales, le chemin du Cuvillard relie le centre du village à la gare CFF et se prolonge vers Aclens puis Morges, la route du Moulinet rejoint la route de Gollion et permet un accès à la gare de Cossonay.

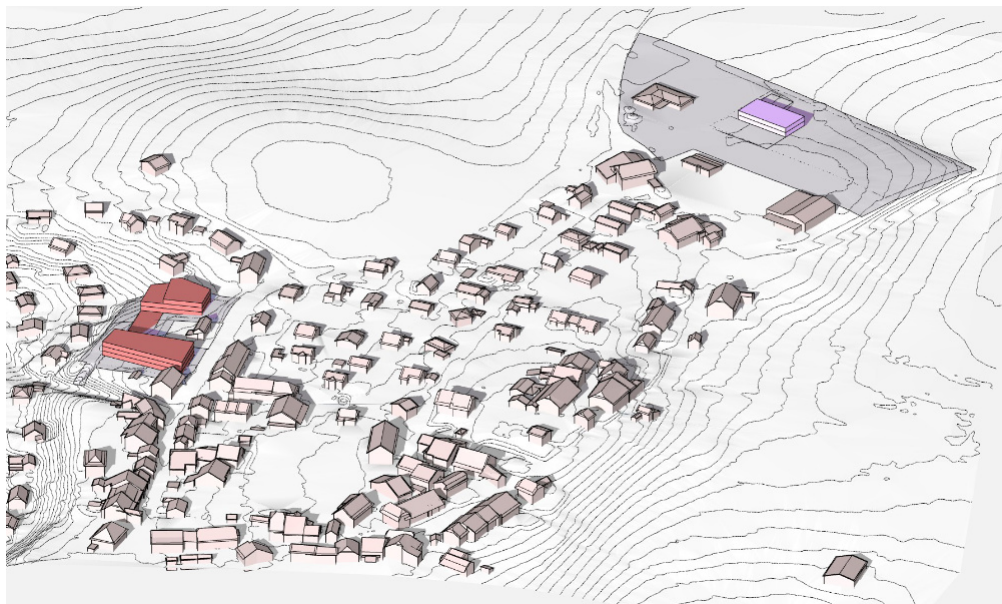
Mobilité douce

La commune ne dispose pas d'équipements spécifiques pour les cyclistes (bandes cyclables, pistes dédiées ou stationnements sécurisés). L'usage du vélo reste donc limité aux voiries partagées avec le trafic automobile. Pour les piétons, le village est traversé par un chemin de randonnée faisant partie de l'itinéraire de la Via Francigena. Celui-ci valorise le territoire communal dans une dimension récréative et touristique. Toutefois, les déplacements piétonniers quotidiens sont contraints par la distance entre le centre du village et la gare, ainsi que par la déclivité.

Hypothèse de trafic généré par l'implantation du programme EMS

Il faudrait compter environ 4 mouvements journaliers moyens pour des livraisons et environ 460 mouvements journaliers moyens pour l'implantation d'un EMS avec ses infrastructures annexes tel que le CAT, le cabinet médical et les logements protégés.

7.1- SCÉNARIO N°1 - DÉVELOPPEMENT DU PÔLE EMS À BOVON, PÔLE SCOLAIRE À MARTELEY



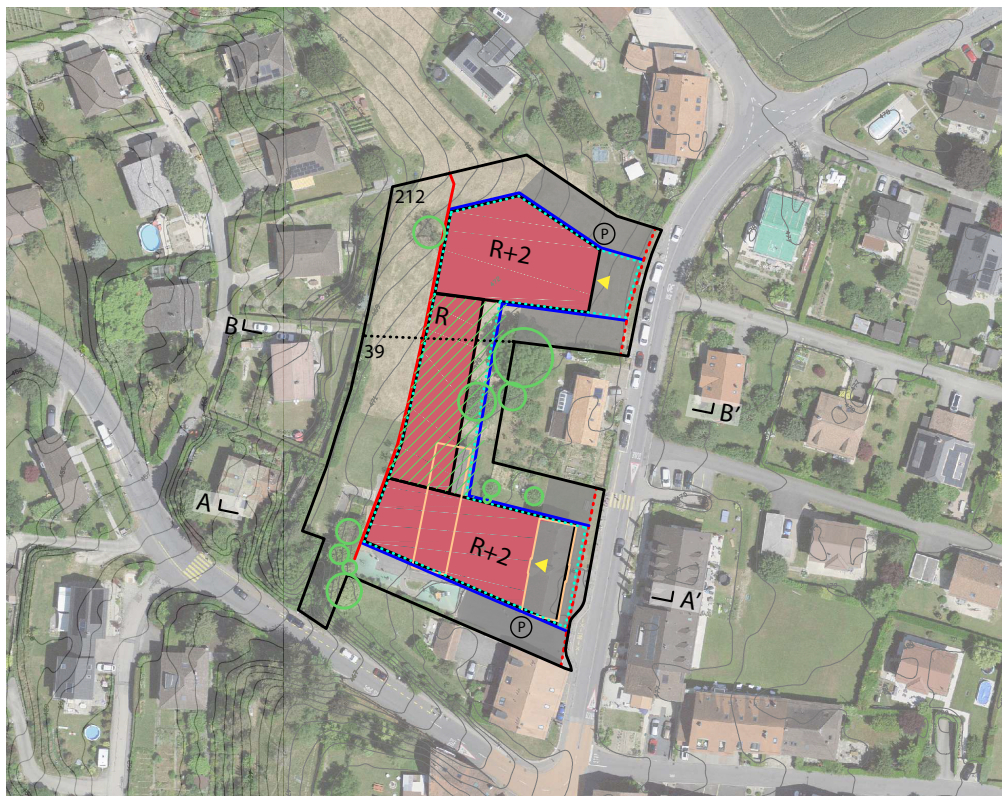
SCÉNARIO 1 - PROGRAMMES

BOVON		
Démolition des bâtiments d'école existants (SP) :	1'152 m²	
EMS 60 lits / 75 lits et infrastructures (SP) :	6'600 m²	7'675 m²
EMS 60 lits / 75 lits	4'300 m²	5'375 m²
Logements protégés	1'800 m²	1'800 m²
Centre d'accueil temporaire	300 m²	300 m²
Cabinet médical	200 m²	200 m²
Stationnement	1'885 m²	2'167.5 m²
Espaces extérieurs	960 m²	1'200 m²
MARTELEY		
École comprenant (SP) :	1'400 m²	
Salles de classes (6)	800 m²	
UAPE de 48 places	150 m²	
Cantine communale	300 m²	
Salle de dégagement	50 m²	
Bibliothèque	100 m²	
Stationnement	250 m²	
Préau	720 m²	

Ordre de grandeur des coûts CFC 1 à 5, estimé avec une précision de $\pm 25\%$:

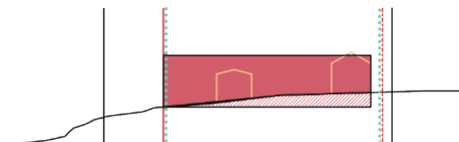
- EMS site de Bovon à 35 mio CHF TTC (version à 60 lits)
- École site de Marteley à 9 mio CHF TTC

7.1 - SCÉNARIO N°1 - DÉVELOPPEMENT DU PÔLE EMS À BOVON

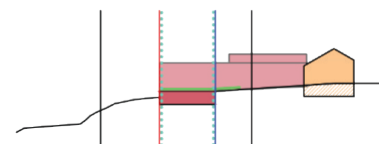


- Périmètre de la parcelle
- Limite des constructions pour bâtiments
- Limite des constructions pour dépendances
- Distance à la limite
- Périmètre constructible
- ○ ○ Arbres existants/ abattus
- Surface sous-sol
- Bâtiments démolis
- EMS 60 lits
- Sous-sol EMS
- Espaces ext. jardins
- ▶ Accès bâtiments
- Sationnement extérieur insuffisant
seul 1'400 m² représentés

Coupe AA'



Coupe BB'



Seule la variante de l'EMS à 60 lits est retenue dans ce scénario. L'extension à 75 lits n'est pas envisageable, les distances réglementaires limitant fortement le volume constructible. Dans les deux cas le parking ne peut pas être implanté en surface de manière qualitative faute de place.

EMS et infrastructures liées	60 lits	75 lits
Surface brute de plancher hors-sol	*5'940 m ²	*6'930 m ²
Volume hors-sol	17'820 m ³	21'717 m ³
Emprise au sol	1'980 m ²	2'414 m ²
Surfaces locaux techniques (de préférence en sous-sol)	660 m ²	997.5 m ²
Espaces extérieurs- jardins	960 m ²	1'200 m ²
Surfaces stationnement	1'885 m ²	2'167.5 m ²

Démolition des constructions existantes	
Volume démolé (approximatif)	3'950 m ³
Surfaces de préaux démolies	1'130 m ²

Parcelle n°	39+212
Volume constructible maximal	19'443 m ³
Volume constructible restant 60 lits / 75 lits non réalisable	1'620 m ³ -1'500 m ³

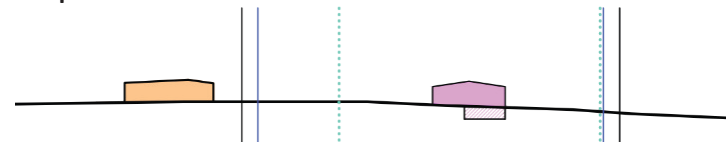
Base chiffrée à titre hypothétique. Les valeurs marquées d'un astérisque excluent les locaux techniques.

7.1 - SCÉNARIO N°1 - PÔLE SCOLAIRE À MARTELEY

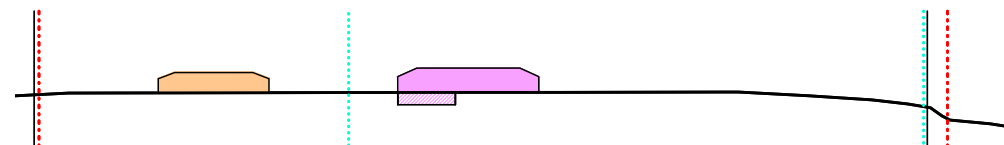


- Périmètre de la parcelle
- Limite des constructions pour bâtiments
- - - Limite des constructions pour dépendances
- Distance à la limite
- - - Périmètre constructible
- ○ ○ Arbres existants/ abattus
- Bâtiment existant
- Nouvelle école
- Stationnement extérieur
- Préau d'école
- ▨ Sous-sol
- ▶ Accès bâtiments
- ↔ Accès véhicules

Coupe AA'



Coupe BB'

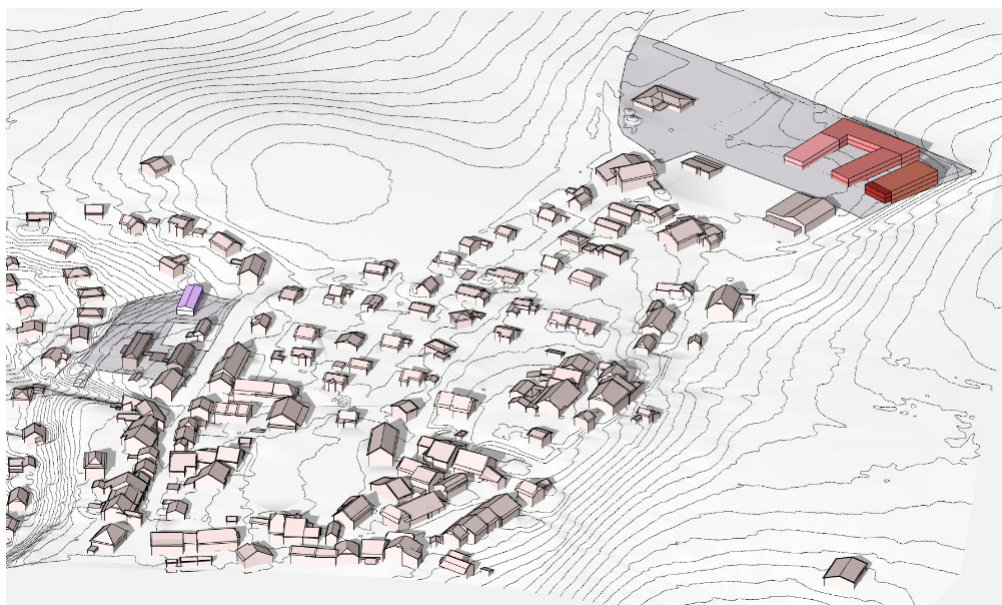


École	
Surface brute de plancher hors-sol	1'260 m ²
Volume hors-sol	3'780 m ³
Surfaces sous-sol (techniques)	140 m ²
Emprise au sol	630 m ²
Surface de préau	720 m ²
Surface de stationnement extérieur	250 m ²

Parcelle n°	
	97
Volume constructible maximal hors bâtiment existant	60'860 m ³
Volume constructible restant	56'702 m ³

Base chiffrée à titre hypothétique. Les valeurs marquées d'un astérisque excluent les locaux techniques.

7.2- SCÉNARIO N°2 - DÉVELOPPEMENT DU PÔLE SCOLAIRE À BOVON, PÔLE EMS À MARTELEY



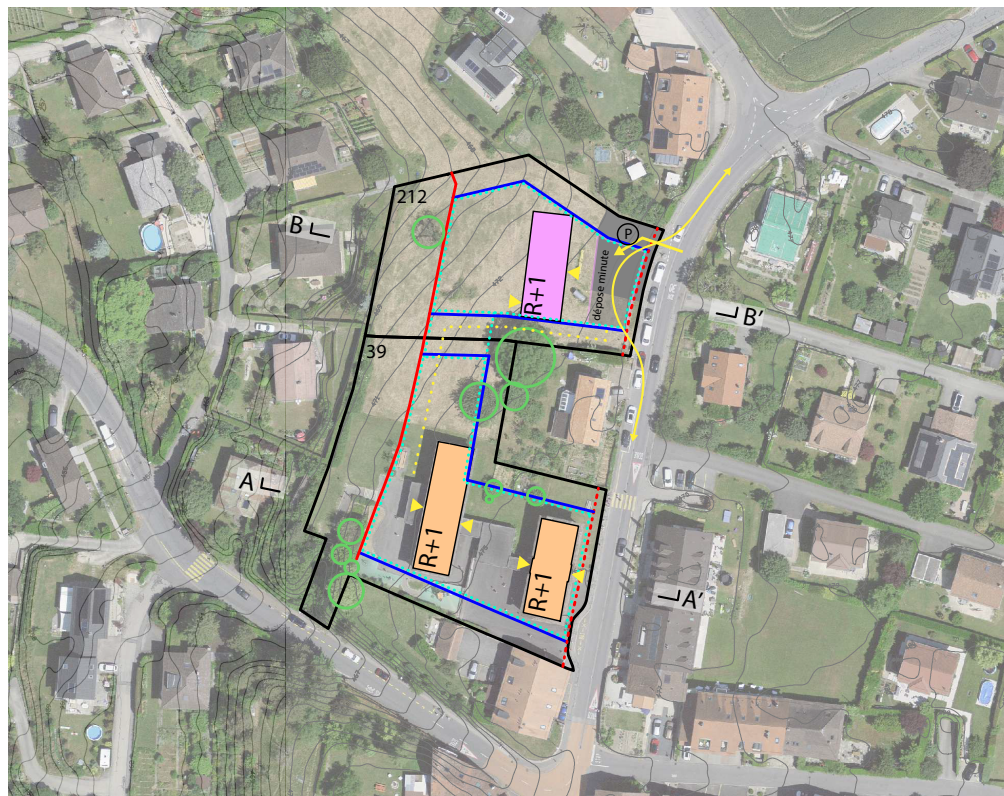
SCÉNARIO 2 - PROGRAMMES

BOVON			
Ecole existante (SP)	1'152 m²		
Parascolaire :	600 m²		
UAPE de 48 places	150 m²		
Cantine communale	300 m²		
Salle de dégagement	50 m²		
Bibliothèque	100 m²		
Stationnement	250 m²		
MARTELEY			
EMS et infrastructures liées (SP) :	6'600 m²	7'675 m²	
EMS 60 lits / 75 lits	4'320 m²	5'375 m²	
Logements protégés	1'800 m²	1'800 m²	
Centre d'accueil temporaire	300 m²	300 m²	
Cabinet médical	200 m²	200 m²	
Stationnement	1'885 m²	2'167.5 m²	
Espaces extérieur	960 m²	1'200 m²	

Ordre de grandeur des coûts CFC 1 à 5, estimé avec une précision de $\pm 25\%$:

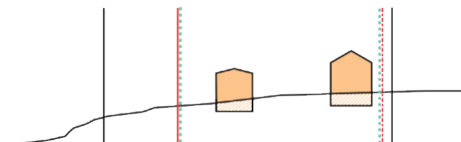
- Extension école site de Bovon à 5 mio CHF TTC
- EMS site de Marteley 33-38 mio CHF TTC (versions 60-75 lits)

7.2- SCÉNARIO N°2 - DÉVELOPPEMENT DU PÔLE SCOLAIRE À BOVON

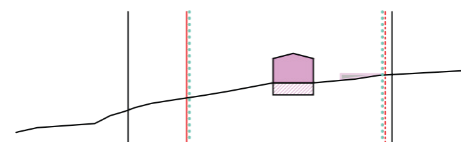


- Périmètre de la parcelle
- Limite des constructions pour bâtiments
- Limite des constructions pour dépendances
- Distance à la limite
- Périmètre constructible
- ○ ○ Arbres existants/ abattus
- Bâtiments existants
- Surface sous-sol
- Parascolaire
- Sous-sol
- Dépose minute et stationnement ext.
- ➡ Accès bâtiments
- ➡ Accès dépose minute et bus scolaire
- ➡ Accès piétons

Coupe AA'



Coupe BB'

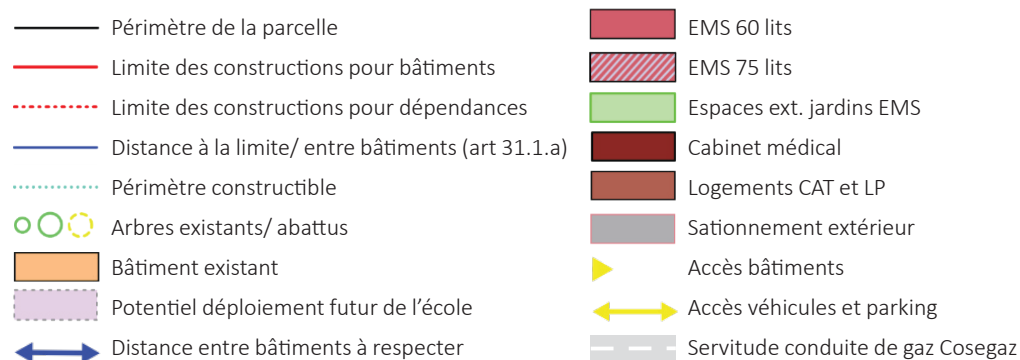


École existante	
Surface brute de plancher hors-sol existante	env. 1'152 m ²

Parascolaire	
Surface brute de plancher hors-sol	540 m ²
Volume hors-sol	1'782 m ³
Surface stationnement estimée	250 m ²
Emprise au sol	270 m ²

Parcelle n°	39	212
Volume constructible maximal hors bâtiments existants	7'570 m ³	7'920 m ³
Volume constructible restant	7'570 m ³	6'138 m ³

Base chiffrée à titre hypothétique.



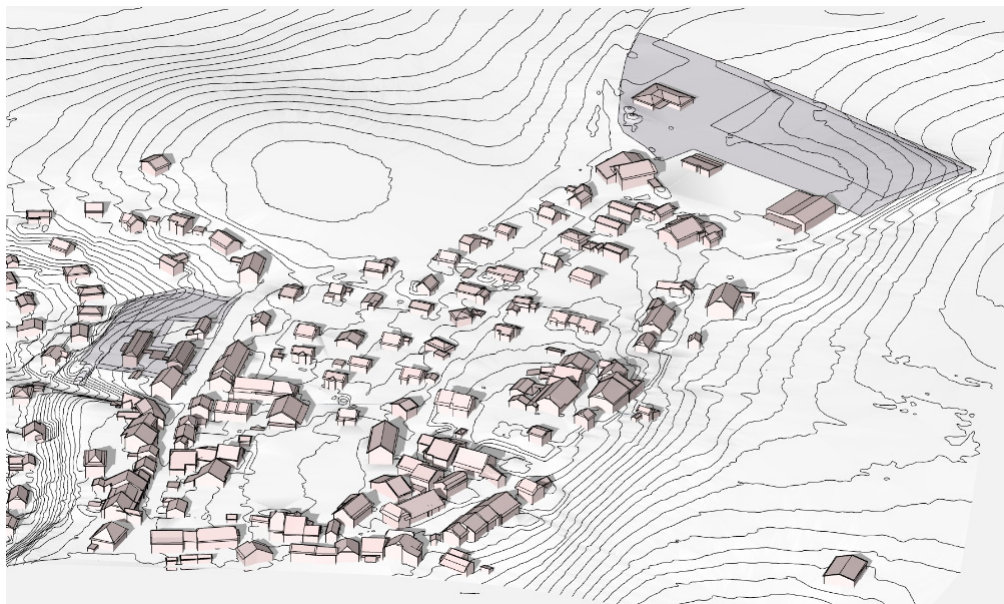
A diagram of a 1D lattice represented by a horizontal line. From left to right, it features: a red dashed vertical line; an orange trapezoidal block; a green dashed vertical line; a purple dashed rectangular block; a green dashed vertical line; a stack of three red rectangular blocks; a stack of three brown rectangular blocks; and a final red dashed vertical line. The line slopes slightly downwards at the far right.

Parcelle n°	97	
Volume constructible max hors bâtiment existant	60'860 m³	
Volume constructible si restant 60 lits / 75 lits	45'490.8 m³	42'571 m³
Surface potentiel développement futur (N-O)	3'180 m²	

Potentielle délocalisation futur de l'école en parcelle n°	97
Terrain restant pour développement futur	2'888 m²
Volume de la nouvelle école	3'780 m³
Volume constructible restant (selon EMS 60 lits / 75 lits)	37'517 m³ 33'543 m³

Base chiffrée à titre hypothétique. Les valeurs marquées d'un astérisque excluent les locaux techniques.

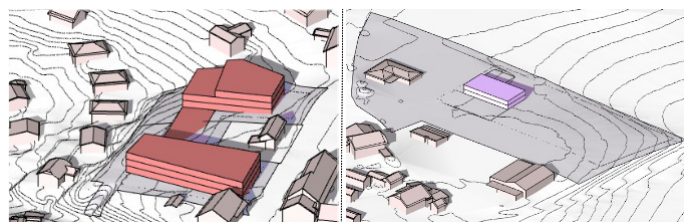
7.3- SCÉNARIO N°3 - STATU QUO



SCÉNARIO 3 - STATU QUO

BOVON	
École existante (SP)	1'152 m²
MARTELEY	
Auberge Le Marteley et accueil parascolaire (SP)	462 m²

SCÉNARIO 1



60 lits / ~~75 lits~~

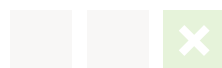
Conformité réglementaire



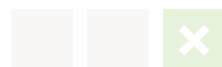
Densité, utilisation, mesure du sol (LATC)



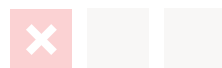
Connexion avec le tissu bâti



Accessibilité, TP, mobilité douce



Réserve pour les projets futurs



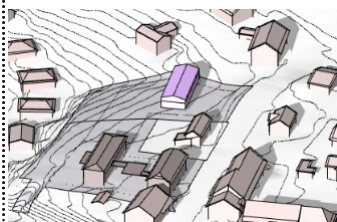
Coûts



Calendrier



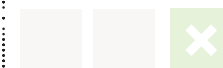
SCÉNARIO 2



Conformité réglementaire



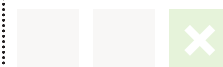
Densité, utilisation, mesure du sol (LATC)



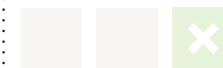
Connexion avec le tissu bâti



Accessibilité, TP, mobilité douce



Réserve pour les projets futurs



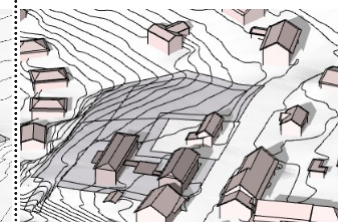
Coûts



Calendrier



SCÉNARIO 3

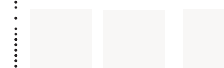


60 lits / 75 lits

Conformité réglementaire



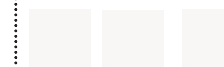
Densité, utilisation, mesure du sol (LATC)



Connexion avec le tissu bâti



Accessibilité, TP, mobilité douce



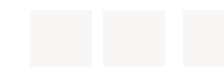
Réserve pour les projets futurs



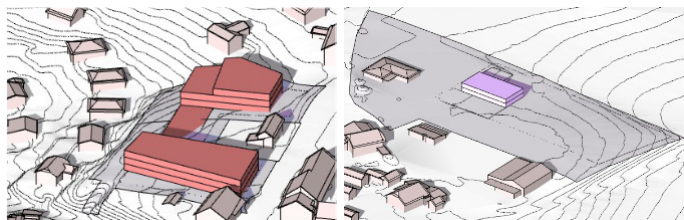
Coûts



Calendrier



SCÉNARIO 1



60 lits / 75 lits

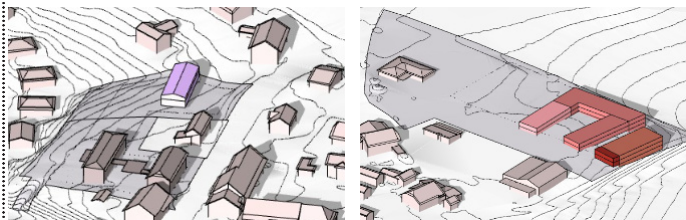
Récapitulatif

Le programme EMS 60 lits présente une densité difficilement compatible avec les caractéristiques du site de Bovon. Les capacités du terrain sont saturées, tant en surface qu'en volume, au détriment des espaces extérieurs et de l'intégration au tissu villageois. Le grand parking extérieur accentue ces difficultés et nécessiterait une autre solution ou une dérogation (solution en sous-sol non financée par l'État de Vaud). De plus le site est en lisière d'un périmètre ISOS visant à préserver son caractère non bâti et ouvert (note A). Le scénario à 75 lits, hors gabarits, est à exclure.

L'implantation d'une école à Marteley présente une bonne cohérence fonctionnelle. Elle favorise les synergies avec les équipements institutionnels et sportifs voisins (accueil parascolaire à l'auberge, salle et terrains de sport, crèche...). Une variété d'implantations est imaginable sur le site avec cour et accès séparés, etc.

Le scénario d'un EMS à Bovon implique la démolition de l'école actuelle, ce qui nécessite une organisation des travaux en plusieurs étapes. L'idéal serait de construire la nouvelle école à Marteley avant la démolition de l'établissement existant à Bovon et la réalisation de l'EMS. Cela permettrait d'assurer une transition fluide et d'éviter le transfert des élèves dans des containers modulaires.

SCÉNARIO 2



60 lits / 75 lits

Récapitulatif

La possibilité d'implanter un programme parascolaire à Bovon est confirmée. Cette infrastructure permet de prolonger la durée de vie des installations existantes de manière cohérente avec les caractéristiques du lieu.

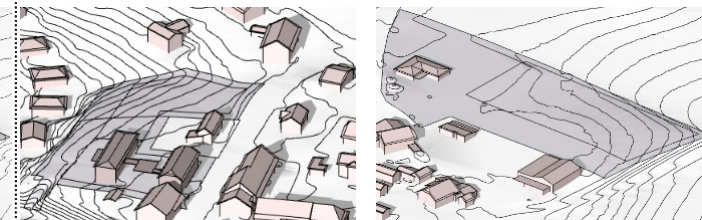
Ainsi disposée, la nouvelle aile dégagerait une zone de dépose-minute ainsi qu'un espace de stationnement délimité, contribuant à améliorer la sécurité routière à proximité de l'établissement. Cet aspect devrait cependant être approfondi par une étude ad hoc.

La réserve d'espace permet d'envisager des aménagements extérieurs à vocation pédagogique, tels que des jardins didactiques ou d'autres projets en lien avec l'enseignement, voire le loisir ou le délasserment.

Le site de Marteley peut accueillir l'ensemble du programme EMS et infrastructures liées (stationnement, jardins, etc) dans une version 60 et 75 lits tout en laissant un espace libre généreux à l'Ouest.

La surface située à l'Ouest conservera une surface suffisante pour une éventuelle délocalisation de l'école sur le site de Marteley à moyen-long terme, lorsque le site de Bovon ne répondra plus aux besoins. Le nouveau bâtiment construit pour le parascolaire pourrait être réaffecté pour d'autres usages de la Commune.

SCÉNARIO 3



Récapitulatif

Le plan général d'affectation de la Commune a été approuvé par le Département le 15 novembre 2000. Selon l'article 15 al.1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les plans d'affectation doivent être révisés tous les 15 ans. Le plan a donc largement dépassé sa durée de vie; une révision est donc à prévoir à court terme.

En cas de statu quo pour les secteurs Bovon et Marteley, il y a risque avéré que le canton exige un dézonage (retour en zone agricole) de ces secteurs. En effet, le plan directeur cantonal (PDCn) souligne que l'étendue des zones affectées à des besoins publics doit répondre à des besoins concrets. Lors d'une révision, des justifications doivent être apportées pour étayer ce besoin.

L'absence de valorisation de ces terrains représenterait un manque à gagner pour la commune. En cas de dézonage de ces parcelles de propriété communale de zone affectée à des besoins publics à zone agricole dégraderait considérablement la valeur foncière des parcelles. La commune perdrait également l'avantage financier d'accueillir la fondation en tant que locataire.

Le présente Etude de faisabilité a été réalisée
par ABA PARTENAIRES SA



COMMUNE DE
VUFFLENS-LA-VILLE