



MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal n° 10/2025

Aménagement des zones d'utilité publique de Bovon et de Marteley

-

Etude de faisabilité et orientations stratégiques

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères communales et Conseillers communaux,

1. Préambule

L'avenir des zones d'utilité publique (ZUP) de Bovon et de Marteley est décisif pour Vufflens-la-Ville : il en va de la prise en charge de nos aînés, de l'accueil de nos enfants mais également de répondre aux attentes de la population en général.

Depuis plusieurs années, la Municipalité mène une réflexion stratégique sur ces sites afin d'anticiper les besoins croissants de la population et de maintenir la maîtrise de leur aménagement. Les sites de Marteley et Bovon sont colloqués en zone affectée à des besoins publics et disposent tous deux d'infrastructures existantes mais également de potentiels pour construire de nouveaux volumes comme pour des aménagements de surface.

À ce jour, aucune révision du plan d'affectation communal (PACom) n'a été exigée par le Canton. Etant donné que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) impose un réexamen des planifications communales tous les 15 ans (art. 15 LAT) une demande pourrait survenir à moyen terme, l'actuel plan d'affectation communal ayant été approuvé par le Département compétent en novembre 2000. Dans le contexte actuel de l'aménagement du territoire et les conditions cadres actuelles fixées par le plan directeur cantonal (PDCn), la Commune devra démontrer lors de la prochaine révision du PACom que les zones d'utilités publiques de Marteley et Bovon sont correctement dimensionnées et répondent à un besoin concret.

En l'absence d'un projet, il y a un risque avéré que le canton exige un dézonage, soit un retour en zone agricole ou en zone de verdure, de ces secteurs. La Commune perdrait alors toute possibilité de construire ou d'aménager des infrastructures sur des parcelles dont elle est propriétaire alors qu'elles sont idéalement situées par rapport au village. Anticiper ces évolutions est donc essentiel pour garantir que nos ZUP soient développées dans l'intérêt de la population.

2. Etapes clés du processus

- 2022 : échanges avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) confirmant la possibilité de développer un EMS et des logements protégés dans une zone affectée à des besoins publics (ZUP) dans le cadre d'un projet coordonné.
- À la suite de cette confirmation, la Municipalité a lancé un appel à candidature pour un projet de « maison de la santé ». La Fondation Silo a été retenue comme partenaire potentiel. En parallèle, le Conseil communal a refusé un crédit d'investissement pour la création de nouvelles infrastructures de jours pour les enfants scolarisés tout en demandant l'élaboration d'une vision globale pour le développement des deux ZUP de Bovon et Marteley.
- 2023 : dépôt d'un dossier pour la construction d'un EMS et d'appartements protégés par la Fondation Silo auprès de la DGCS. Cette candidature a permis d'inscrire Vufflens-la-Ville au programme cantonal d'investissement de modernisation des EMS (PIMEMS)
- Été 2024 : pour donner suite à la demande du Conseil communal, la Municipalité mandate ABA PARTENAIRES pour mener une démarche participative ayant pour question principale : « *Quelles utilisations du sol pour les terrains avec un potentiel de développement pour la Commune ?* ». Focalisée sur les sites de Marteley et Bovon, cette démarche s'est déroulée en deux ateliers organisés en juin et en août 2024. Elle a permis d'établir un diagnostic des besoins en infrastructures publiques tant pour les sociétés locales, la population, que la Municipalité et de discuter des scénarios de développement.
- 7 novembre 2024 : réception d'une confirmation écrite de la DGCS du besoin d'un EMS à Vufflens-la-Ville. Cette confirmation constitue une reconnaissance de la pertinence du projet d'EMS et programme lié à Vufflens-la-Ville tout en garantissant des subventions cantonales pour sa réalisation.
- 18 décembre 2024 : le rapport final de la démarche participative a été présenté au Conseil communal, puis rendu public. Lors de cette séance, plusieurs remarques ont été émises, notamment pour préciser les scénarios étudiés.
- mars 2025 : pour répondre aux attentes et questionnements du Conseil communal, la Municipalité mandate ABA PARTENAIRES SA pour compléter l'étude de faisabilité présentée lors de l'atelier n° 2 de la démarche participative par de nouveaux scénarios impliquant la démolition des infrastructures scolaires existantes à Bovon et leur éventuel déplacement sur le site de Marteley.

3. Contexte cantonal et communal

Le vieillissement de la population constitue un défi majeur pour les années à venir. Selon les projections démographiques retenues par la DGCS dans son étude « Vieillir 2030 » (DGCS, septembre 2021), la part des personnes âgées de 65 et plus va augmenter de 50 % entre la période 2020-2040 (contre 20 % de la population générale). Cette étude souligne au surplus :

« A l’horizon 2030, les projections par districts (scénario moyen) montrent que l’augmentation du nombre de seniors sera importante dans l’ensemble des régions vaudoises et de leurs communes. Certains districts seront concernés de manière plus marquée, notamment le Gros-de-Vaud (+29 % pour les 65-79 ans, +62 % pour les 80 ans et plus), [...] Les projections pour 2040 démontrent par ailleurs une progression encore plus marquée. » (DGCS, septembre 2021, p.4).

Pour répondre à ces tendances de fond, le programme de législature 2022–2027 du Conseil d’État prévoit d’adapter les infrastructures médico-sociales : développer l’offre en EMS et logements protégés, soutenir le maintien à domicile et encourager des projets intergénérationnels.

La réflexion de Vufflens-la-Ville s’inscrit dans cette dynamique tout en considérant les besoins de l’ensemble de ses habitants. L’objectif poursuivi par la Municipalité consiste en l’élaboration d’une vision globale des possibilités de développement des ZUP communales en tenant compte des préoccupations en présence.

En définitive la vision élaborée a l’avantage de pouvoir anticiper les besoins liés au vieillissement, de permettre à terme la modernisation et le développement des infrastructures scolaires, sportives et communautaires, à assurer la pérennité du cabinet médical, service vital pour notre population tout en conservant la possibilité d’aménager des espaces de verdure et parcs accessibles à tous.

4. Démarches communales

4.1 Démarche participative

Un groupe de travail réunissant des citoyennes et citoyens, des conseillères communales et conseillers communaux et des membres de la Municipalité a été constitué pour cadrer la démarche participative.

Les ateliers menés en 2024 par ABA PARTENAIRES ont rassemblé plus de 70 participants lors des deux rencontres prévues. Les sociétés locales avaient été sollicitées en amont via un questionnaire pour recueillir leurs besoins actuels et futurs.

- 5 juin 2024 : atelier d’identification et de priorisation des besoins. L’objectif de ce premier atelier était de réunir l’ensemble des besoins et idées d’infrastructures et aménagements publics. Après un exercice de répartition des besoins sur les sites de Bovon et Marteley, les participants ont été amenés à prioriser les aménagements à développer ainsi que leur emplacement sur le territoire communal. Il ressort de cette consultation que l’EMS et services associés est considéré comme un programme

prioritaire sur le site de Bovon tandis que le site de Marteley réunit les votes pour un programme scolaire et parascolaire.

- 28 août 2024 : atelier consacré aux scénarios d'aménagement, précédé d'une visite des sites de Bovon et de Marteley. Cette deuxième rencontre a été l'occasion d'échanger avec les participants sur les scénarios de développement étudiés et plus particulièrement l'impossibilité de construire le programme EMS sur les surfaces disponibles du site à Bovon ainsi que les perspectives d'évolution du programme scolaire.

Si ces échanges ont révélé qu'aucun scénario présenté ne répond pleinement aux besoins de la Commune, les tendances majeurs suivantes ont été soulignées :

- Le **déplacement de l'école au Marteley** présente des avantages en termes de sécurité routière et de réduction des déplacements pour rejoindre la salle de gym ou la cantine scolaire. A défaut, l'aspect sécuritaire du site à Bovon reste irrésolu ;
- La **création d'un EMS et services associés** est une perspective **intéressante** pour la **majorité des participants**. Si l'option d'un développement à Marteley convient à bon nombre des participants, des demandes ont été formulées pour tester l'implantation de l'EMS sur le site à Bovon en démolissant les bâtiments scolaires ou en délocalisant une partie du programme ;
- Le déplacement de l'administration communale sur le site de Marteley a été remis en question. Il a également été évoqué que ce programme pourrait s'implanter à Bovon ;
- Les sites de Marteley et Bovon pourraient accueillir des espaces verts, jardins communautaires et des espaces pour les associations.

La tendance s'est dessinée autour d'un pôle intergénérationnel à Bovon (EMS, logements protégés, espaces médicaux, lieux de rencontre) et d'un pôle scolaire et sportif à Marteley (école, infrastructures parascolaires et associatives).

Cette démarche a débouché sur une première feuille de route, qui a conduit au dépôt du préavis municipale n° 2/2025 « Demande d'investissement pour une étude de faisabilité sur l'aménagement des zones d'utilité publique en Bovon et en Marteley dans le cadre d'une démarche participative villageoise », accepté par le Conseil communal le 18 juin 2025, validant la réalisation d'une étude de faisabilité.

4.2 Étude de faisabilité

Sur la base des résultats de la démarche participative et des demandes du Conseil communal, le préavis n° 2/2025 a permis de lancer une étude de faisabilité confiée à ABA PARTENAIRES SA pour approfondir deux scénarios.

Pour répondre aux demandes issues de la démarche participative, il s'agissait d'une part d'évaluer la possibilité d'implanter le programme EMS à Bovon en détruisant les bâtiments existants dédiés à l'école, d'autre part de vérifier la possibilité d'implanter un programme scolaire complet à Marteley en complément du programme de l'EMS. Parallèlement, les risques relatifs à une troisième option, soit le maintien de la situation actuelle, a été étudiée.

Enfin, après considération des remarques issues de la démarche participative, la Municipalité a renoncé à intégrer dans les scénarios de développement le programme lié à la relocalisation de l'administration locale ainsi que les salles et les espaces de stockage prévus pour les sociétés locales dans les différents scénarios. Nécessitant une surface de terrain moindre, ces infrastructures peuvent être plus aisément associées à différents programmes et pourront être réévaluées ultérieurement en fonction des besoins et des opportunités.

En résumé, les scénarios étudiés sont les suivants :

1. EMS à Bovon, école à Marteley :

- a) démolition des bâtiments scolaires existants à Bovon pour la construction d'un EMS et des infrastructures liées ;
- b) regroupement des infrastructures scolaires et parascolaires à Marteley.

2. École à Bovon, EMS à Marteley :

- a) à court et moyen terme maintien et extension du pôle scolaire et parascolaire à Bovon (salle de dégagement, cantine, bibliothèque, UAPE) ;
- b) construction d'un EMS et infrastructures liées à Marteley.

Note : Ce scénario vérifie également la possibilité d'un transfert du pôle scolaire vers Marteley à moyen-long terme.

3. Statu quo :

- a) maintien des sites de Bovon et Marteley dans leur état actuel sans développement de nouvelles infrastructures.

Le rapport d'ABA PARTENAIRES SA analyse en détail les opportunités et contraintes de ces variantes, ainsi que leurs aspects réglementaires, financiers, urbanistiques et fonctionnels. Les scénarios ont également été évalué par le Service technique communal pour en vérifier le bien-fondé. Dans son analyse, le service technique confirme la faisabilité d'un programme EMS sur le site Marteley et relève qu'une attention particulière doit être portée sur l'intégration du bâtiment par rapport à l'ISOS.

Les références prises en compte pour déterminer les surfaces pour l'école et le parascolaire sont issues des recommandations d'aménagement scolaire de la Direction générale de l'enseignement obligatoire et de la pédagogie spécialisée (DGEO) tandis que les surfaces pour l'EMS et infrastructures liées sont issues des Directives architecturales des EMS (DAEMS).

Les variantes de développement étudiées correspondent à une vérification de la faisabilité des scénarios en fonction des programmes et des contraintes en présence sur chaque site. Ces études ne doivent pas être comprises comme des variantes architecturales définitives. Dans le cas où un scénario de développement serait retenu, des études complémentaires devront ensuite être entreprises par des spécialiste (architecture, mobilité, etc.) via une procédure ad hoc pour préciser le projet.

Ce travail fournit à la Commune une base solide et objective pour choisir la solution la plus adaptée au développement équilibré des ZUP de Bovon et de Marteley, dans l'intérêt de la population actuelle et future. En synthèse les résultats de chaque scénario sont les suivants :

1. EMS à Bovon, école à Marteley

- L'EMS dans sa variante 60 lits avec les services associés nécessite la démolition complète des bâtiments scolaires existants. L'esquisse réalisée montre qu'un bâtiment peut techniquement être implanté sur le site de Bovon. Les volumes sont toutefois très conséquents et peu compatibles avec les caractéristiques du site et la volumétrie des bâtiments voisins. Au surplus, la place restante en surface est insuffisante pour le parking qui devrait être prévu en souterrain. Cette option, non subventionnée par le Canton, engendrerait des coûts importants. Selon les projections issues de projets similaires, la construction de l'EMS et services liés générerait environ 460 mouvements journaliers de voitures et 4 mouvements moyens pour des livraisons. Au vu des contraintes d'accessibilité du site et de sa situation centrale, cette variante aurait selon tout vraisemblance un impact marqué sur la circulation dans le tissu villageois ;
- L'EMS variante 75 lits et services associés est incompatible avec le site ;
- L'implantation de l'école à Marteley présente une bonne cohérence fonctionnelle et favorise les synergies avec les équipements voisins. Une variété d'implantation est imaginable. Selon les dernières études démographiques et les projets réalisés à Penthalaz, les besoins en classes pour les 1 à 8P sont couverts jusqu'en 2040. Cette situation a été confirmée par l'ASIVenoge. En l'absence de besoin avéré, la relocalisation de l'école et du parascolaire sur le site de Marteley serait exclusivement à la charge de la Commune.

2. Ecole à Bovon, EMS à Marteley

- Il est possible de prévoir un programme parascolaire à Bovon avec dépose minute et parking. Cette infrastructure permet de prolonger la durée de vie des installations existantes de manière cohérente avec les caractéristiques du lieu et les besoins coordonnés par l'ASIVenoge. Combinée à la création d'une zone de dépose minute devant le nouveau bâtiment et d'un accès sécurisé à l'arrière directement jusqu'à l'école, cette option permettrait d'améliorer la sécurité routière à proximité de l'établissement. La réserve d'espace à disposition à Bovon permet également d'envisager plusieurs types d'aménagements extérieurs. Les EMS dans leurs variantes 60 et 75 lits avec les services associés sont réalisables à Marteley tout en laissant un espace généreux pour d'autres infrastructures. Concernant l'impact en termes de trafic, soit pour rappel environ 460 mouvements journaliers de voitures et 4 mouvements moyens pour des livraisons, l'implantation de l'EMS à Marteley aurait vraisemblablement un impact moindre sur la circulation au centre du village. En effet, l'accessibilité routière à l'EMS pourrait être canalisée sur la bordure nord de la parcelle depuis la route des Longs Champs tout en préservant le cœur du site de Marteley de l'absence de véhicule. Au surplus, la surface en stationnement est suffisante au Nord pour l'ensemble du programme prévu et des mutualisations avec les parkings existants pourraient diminuer l'étendue de ce nouveau parking tout en garantissant une accessibilité optimale ;
- Ce scénario préserve la possibilité de délocaliser l'école et le parascolaire sur le site de Marteley à moyen-long terme en complément du développement du programme complet de l'EMS 60 ou 75 lits.

3. Statu quo

- Le plan d'affectation communal approuvé à la fin de l'année 2000 a largement dépassé sa durée de vie selon l'échéance fixée par la LAT. Il y a un risque avéré que le canton exige un dézonage (retour en zone agricole ou zone de verdure) de ces secteurs étant donné l'absence de projets concrets ;
- Risque de forte dépréciation de la valeur des terrains communaux en cas de dézonage ;
- L'absence de valorisation de ces terrains par DDP représenterait un manque à gagner pour la Commune.

4.3 Vision stratégique

Les différentes études réalisées ces dernières années et les renseignements pris auprès d'acteurs compétents tant en aménagement du territoire et qu'en développement d'infrastructures publiques variées (Canton, Fondation Silo, Architectes et urbanistes), ont contribué à concrétiser la présente vision stratégique de la Municipalité pour la valorisation de ces zones affectées à des besoins publics à court, moyen et long terme.

Cette vision répond à l'enjeu de prévoir des infrastructures adaptées aux besoins des Vufflanais en valorisant le patrimoine foncier communal tout en évitant une perte de droit à bâtir.

Dans les faits, la vision stratégique consiste à prévoir un développement différencié et progressif des sites Marteley et Bovon pour répondre aux besoins en présence et aux préoccupations de la population tout en préservant les surfaces de terrains nécessaires pour les développements à venir. Ancrée dans une analyse détaillée des potentiels et contraintes des deux sites, la vision stratégique tient compte de la situation financière de la Commune, organise les développements en adéquation avec les besoins et assure des rentrées fiscales intéressantes à long terme.

Compte tenu des études réalisées, la vision stratégique de la Municipalité pour le développement de ses zones affectées à des besoins publics retient le scénario n°2 et se résume de la manière suivante :

1. Implanter un programme parascolaire sur le site de Bovon avec des aménagements contribuant à sécuriser le site du point de vue de la mobilité à court terme. Cette option permet d'éviter une démolition anticipée des infrastructures scolaires existantes par la création d'un nouveau bâtiment. Ce dernier pourra être réaffecté à d'autres usages en cas de déplacement de l'école à Marteley à moyen-long termes.
2. Implanter le programme EMS et services liés sur la partie Est du site de Marteley. Cette variante permet de développer le programme EMS à court terme de manière adéquate par rapport au site tout en conservant la possibilité de délocaliser l'école à Marteley à moyen-long terme en fonction des besoins et opportunités.

3. Les surfaces de terrain restantes sur les sites de Bovon et Marteley après implantation de l'ensemble du programme susmentionné restent amplement suffisantes pour des aménagements complémentaires (espaces de délasserment, jardins didactique, potagers) voir des locaux pour les jeunes et les sociétés locales. Ces objets pourront être étudiés lors de la concrétisation des projets sur chaque site.

Concernant la mise en œuvre du 2^e point de la vision stratégique, la Municipalité considère qu'il n'est pas opportun pour la Commune d'investir dans la construction de l'EMS et services associés. Alors que la cession du droit distinct permanent (DDP) offre l'avantage d'un revenu régulier exempt de péréquation sans supporter les risques liés à la construction, la prise en charge de la concrétisation du projet présente quant à lui plusieurs risques, notamment celui de réaliser un projet qui ne correspond pas aux attentes de l'exploitant. Au surplus, en cas d'investissement par la Commune, les charges, la gestion et l'entretien lui viendrait. Elle devra alors constituer un service de gérance ou déléguer cette prestation moyennant des frais.

C'est pourquoi la Municipalité souhaite conclure un DDP avec l'investisseur dans le cadre du projet d'EMS. Le détail des modalités du DDP (superficie, coût du terrain, rendement) seront soumis au Conseil communal lors d'un prochain préavis une fois l'emprise et l'implantation du projet d'EMS précisé.

5. Aspects financiers spécifiques

Les frais de notaire liés à l'établissement et à l'inscription du DDP seront à la charge de l'investisseur.

Les frais de géomètre pour la division parcellaire resteront à la charge de la Commune, propriétaire du bien-fonds.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères communales et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VUFFLENS-LA-VILLE

vu le préavis municipal n° 10/2025 du 27 octobre 2025 ;
ouï le rapport de la commission chargée d'étudier ce préavis ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

1. d'accepter la vision stratégique proposée par la Municipalité (scénario n° 2) concernant l'aménagement futur des ZUP de Bovon et de Marteley et de donner mandat à la Municipalité d'en assurer la mise en œuvre ;
2. de revenir ultérieurement par voie de préavis avec un projet de droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Fondation Silo, pour couvrir les besoins médico-sociaux (EMS, logements protégés, cabinet médical et infrastructures de santé) ;
3. de prévoir, en cas d'acceptation par le Conseil communal d'un projet de DDP, le recours à un géomètre pour la division parcellaire nécessaire.

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic O. Duperrut	 MUNICIPALITE VUFFLENS-LA-VILLE	 La Secrétaire M. Hilpert
--	--	---

Annexe : Rapport d'ABA PARTENAIRES SA

Vufflens-la-Ville, le 27 octobre 2025

Dossier traité par la Municipalité