

Municipalité de Moudon



Préavis n° 100/26 au Conseil communal

**Demande d'un crédit d'étude de CHF 234'000.- pour
l'élaboration du plan d'affectation Gare - Préville**

Délégué municipal : Jean-Philippe STECK, municipal de l'aménagement du territoire,
079/536.56.79, jp.steck@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 15 décembre 2025

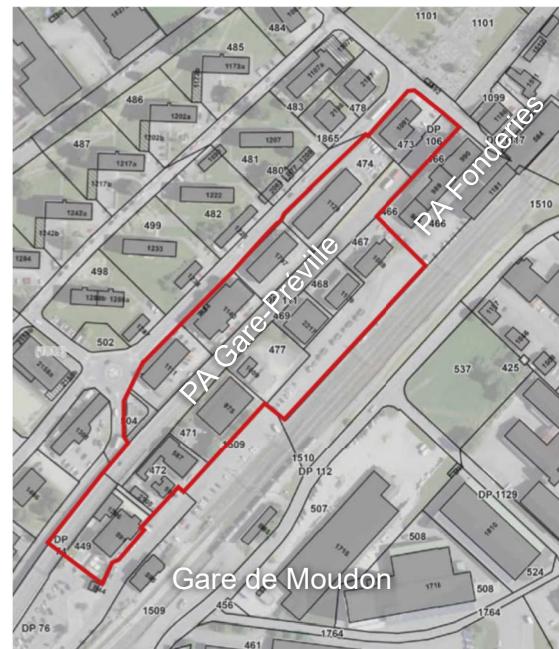
Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 27 janvier 2026

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

La Municipalité sollicite un crédit d'étude de CHF 234'000.- pour l'élaboration et la légalisation d'un plan d'affectation du secteur compris entre l'avenue de Préville et la place de la gare.

Le secteur « Gare / Préville » représente un périmètre stratégique pour le développement futur de Moudon, de par sa proximité immédiate avec la gare CFF. Actuellement, ce secteur est régi par le Règlement du Plan d'Extension et de la Police des constructions (RPE) de 1973 et est affecté en zone industrielle B et en zone ferroviaire. Ces affectations sont en décalage avec les orientations actuelles du développement urbain, qui visent une densification à proximité des transports publics, ainsi qu'une meilleure mixité entre logements et activités. La Municipalité souhaite donc élaborer un nouveau plan d'affectation (PA) qui s'articule de manière cohérente avec le PA des Fonderies, en cours d'élaboration.



Afin de concrétiser cette vision et de définir un cadre légal permettant une mutation qualitative du secteur, l'élaboration d'un PA est indispensable. Pour ce faire, la Municipalité a mené une procédure d'appel d'offres sur invitation avec trois bureaux d'architectes-urbanistes.

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude destiné à couvrir les honoraires du mandataire pour l'élaboration de ce PA, jusqu'à son approbation.

2. Problématique

Le périmètre est aujourd'hui marqué par des bâtiments en partie vétustes et des espaces extérieurs très minéralisés, servant principalement aux circulations et au stationnement, ce qui crée des îlots de chaleur et offre une image peu qualitative de cette entrée de ville.

L'élaboration de ce PA représente l'opportunité de transformer ce secteur. Le PA devra s'articuler autour de trois axes stratégiques majeurs :

a. Créer une entrée de ville emblématique et accueillante.

Le PA devra permettre de transformer ce secteur en une porte d'entrée attractive pour Moudon. Cela passera par une requalification ambitieuse des espaces publics (plantations, mobilier urbain, infrastructures de mobilité active) et par le développement d'une stratégie de stationnement, visant par exemple une mutualisation des besoins entre futurs résidents et pendulaires.

b. Incrire le quartier comme une charnière stratégique.

Le site n'est pas une île ; il doit être conçu comme la connexion essentielle entre la gare, la vieille ville, le futur quartier des Fonderies et les quartiers au nord des voies. L'étude visera à assurer une continuité urbaine et des parcours de mobilité douce de haute qualité (notamment via une voie verte) pour lier ces différents pôles de vie communaux.

c. Développer un quartier mixte, équilibré et identitaire.

La mixité fonctionnelle sera le moteur du projet. L'objectif est de trouver un équilibre entre logements, activités, commerces et espaces publics, en assurant une bonne cohabitation entre les besoins, notamment artisanaux et résidentiels. Le projet s'appuiera sur les éléments forts du site élargi, tels que le bâtiment de la gare et le Silo Landi, pour ancrer l'identité du nouveau quartier. L'implantation prévue du siège de la Direction générale de l'agriculture et de la viticulture (DGAV) agira comme un catalyseur pour la mutation du secteur.

3. Etudes à mener

Pour établir le futur PA « Gare / Préville », les études techniques décrites ci-après sont nécessaires.

Aménagement du territoire

L'établissement du PA commence par un diagnostic du site, puis le projet est conçu en étroite collaboration entre les mandataires urbaniste, paysagiste, environnement, mobilité, le géomètre ainsi que le service technique. Une importante phase de coordination sera menée avec les différents services cantonaux pour s'assurer de la conformité du projet avec le plan directeur cantonal en ce qui concerne notamment l'accueil de logements sur site ainsi qu'avec le plan directeur régional de la Broye-Vully s'agissant d'une reconversion partielle de zone d'activité ; la compatibilité avec les projets connexes en cours, en particulier le PA des Fonderies ou la requalification de l'interface de la gare sera cruciale pour asseoir le projet dans son contexte régional.

L'établissement du PA demande les compétences d'un bureau spécialisé en urbanisme et en aménagement du territoire pour élaborer les documents techniques, soit un plan et un règlement, accompagnés par un rapport justificatif. Le plan régit notamment les usages du sol (zonage), les possibilités d'implantation des bâtiments, la localisation des principaux espaces non bâties du secteur ainsi que les principes d'accès et de mobilité douce. Le règlement fixe quant à lui les règles constructives, les distances aux limites parcellaires et aux voiries, le type d'éclairage public, etc. Finalement, le rapport justificatif selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire justifie les choix pris par la Municipalité, expose les coordinations nécessaires ainsi que la conformité du projet de PA par rapport au cadre légal fédéral et cantonal en vigueur.

L'urbaniste pilote l'étude et les différents corps de métier et conduit les coordinations avec le canton et les propriétaires. Il inclut un traitement des oppositions potentielles déposées durant l'enquête publique pour un déroulement normal de la procédure. Le budget permet de réaliser ces documents de leur version initiale à leur mise à l'enquête publique jusqu'à l'approbation par le Canton et la mise en vigueur du PA.

Mobilité

Une attention particulière est accordée aux questions liées à la mobilité, enjeu majeur pour ce secteur, notamment avec la proximité de l'interface de la gare CFF, sa position centrale dans le réseau d'espaces publics, l'intégration de la voie verte et le franchissement de la route cantonale qui coupe le secteur. Il s'agira d'imaginer des solutions de transport, de circulation et de gestion du trafic et du stationnement en intégrant les meilleures pratiques pour favoriser une transition vers une mobilité plus durable et diversifiée permettant l'accompagnement de la densification du tissu résidentiel et industriel existant. Un soin particulier sera apporté dans la coordination avec l'étude sur le réaménagement de l'interface multimodale de la gare de Moudon afin d'intégrer les aménagements déjà planifiés concernant les transports publics.

Notice d'impact sur l'environnement

Le secteur comprend environ un peu plus de deux hectares. Un rapport d'impact sur l'environnement (RIE) n'est pas nécessaire, les seuils légaux ne sont pas atteints. Toutefois, compte tenu des enjeux environnementaux, une notice d'impact sur l'environnement portant en particulier sur la protection contre le bruit, les problématiques liées à l'OPAM (accidents majeurs) et les mesures proposées accompagnera le dossier de PA.

Expertise immobilière et juridique

Comportant 14 parcelles et 11 propriétaires différents, il s'agira de faire adhérer les intérêts afin d'élaborer une vision d'aménagement cohérente et de définir une répartition juste des différents frais liés au PA. Une démarche de concertation avec des groupes d'intérêt et les propriétaires accompagnera la démarche en assurant que le projet urbain et paysager réponde au mieux à leurs attentes. Afin de mener à bien ces coordinations, la Municipalité a besoin de pouvoir s'appuyer sur une expertise indépendante. Avec l'appui d'un expert en zones industrielles et zones d'activités, la Municipalité sera en mesure de négocier la clé de répartition des coûts entre les propriétaires de manière neutre et objective.

L'établissement d'un PA revêt par ailleurs une composante juridique importante. Bien que la rédaction du règlement soit une prestation assurée par l'urbaniste-pilote, il est important de vérifier les dispositions règlementaires les plus ambitieuses par une lecture juridique. Pour ce faire, la Municipalité prévoit de demander de manière ponctuelle des avis de droit permettant de renforcer les argumentaires et diminuer les risques de blocage. Cette expertise juridique sera par ailleurs nécessaire pour la rédaction des conventions liant la Commune aux propriétaires concernant la répartition des droits à bâtir et la prise en charge du projet des aménagements extérieurs et des équipements publics de quartier.

Information et concertation publique

La loi exige de prévoir la présentation du projet à la population dans le cadre de l'enquête publique. La Municipalité propose de mettre en place une communication plus importante du projet, en particulier à l'endroit des propriétaires et des membres du Conseil communal. Si la forme exacte de la communication reste à déterminer, la Municipalité propose de s'appuyer sur les services d'une agence de communication pouvant permettre de faciliter l'échange, en particulier en présence de réticences de la part des propriétaires ou du voisinage.

4. Procédure

A l'été 2025, la Municipalité a lancé une procédure sur invitation pour les prestations d'urbanisme. Elle a invité trois bureaux d'architectes-urbanistes à soumettre une offre. Celles-ci ont été analysées sur la base de plusieurs critères, dont la compréhension des enjeux, la qualité de l'équipe proposée, l'expérience, la méthodologie et la justesse de l'offre financière.

La mission confiée au groupement retenu, lequel a démontré une excellente compréhension des enjeux locaux et des opportunités stratégiques, couvrira l'ensemble des phases d'étude, depuis la conception (analyses et élaboration du concept urbanistique) jusqu'à la formalisation (plan et règlement). Elle inclura également les démarches de concertation, les séances de coordination, la mise à l'enquête publique ainsi que l'accompagnement technique jusqu'à l'adoption finale par le Conseil communal.

En termes de calendrier, les jalons suivants sont envisagés pour l'élaboration et la légalisation du PA « Gare-Préville » :

Diagnostic territorial, conception et formalisation du PA	Février 2026 – septembre 2026
Examen préalable (3 mois)	Octobre 2026 – janvier 2027
Adaptation du dossier de PA selon retour d'examen préalable	Février – avril 2027
Enquête publique (1 mois)	Mai 2027
Traitements des oppositions	Juin – septembre 2027
Phase d'adoption par le Conseil communal	Novembre 2027
Procédure d'approbation par le Département	Printemps 2028
Procédures juridiques éventuelles	

5. Incidences financières

Afin de couvrir les aléas et imprévus pouvant survenir lors d'une étude de cette ampleur (études complémentaires mineures, séances de coordination supplémentaires, traitement d'un nombre d'oppositions plus important que prévu, etc.), la Municipalité propose d'ajouter une provision d'environ 10%, portant le crédit d'étude total à CHF 234'000.-.

Le détail du crédit demandé s'établit comme suit :

Poste	Montant (CHF)
Urbanisme, paysage, environnement et mobilité	175'350.-
Prestations de géomètre	10'000.-
Frais juridiques	20'000.-
Prestations de communication et concertation	7'500.-
Divers et imprévus (10%), arrondi	21'150.-
Total	234'000.-

Le respect des normes comptables MCH2 demande l'application de durées d'amortissement déterminées par le type d'investissement. Pour ce préavis, cela se résume de la manière suivante :

Investissement « Immobilisation incorporelle - Etude » : CHF 234'000.- à amortir en 10 ans, soit CHF 23'400.- par année.

Selon les normes financières de référence du canton, il est estimé qu'un minimum de 80% du coût des investissements des communes doit être autofinancé et que le solde peut être couvert par l'emprunt.

Pour le présent préavis, il est calculé les charges financières suivantes :

Coût total des travaux	CHF 234'000.-
Autofinancement 80%	CHF 187'200.-
Fonds étrangers (emprunt) 20%	CHF 46'800.-

Les intérêts (estimation 2.0%) des fonds étrangers devraient s'élever à CHF 889.- la première année et à un total de CHF 4'680.- sur toute la durée d'utilisation de l'investissement.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 100/26 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. accorde à cet effet un crédit d'étude maximum de CHF 234'000.— pour l'élaboration d'un plan d'affectation Gare-Préville,
2. prend acte que la dépense sera comptabilisée à l'actif du bilan,
3. prend acte que l'investissement sera amorti en 10 ans,
4. autorise formellement la Municipalité à emprunter tout ou partie de la dépense aux meilleures conditions du marché.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

Le secrétaire :



The image shows two handwritten signatures, one in black ink and one in blue ink, flanking a circular blue municipal seal. The seal features a coat of arms with a central figure and the text 'MUNICIPALITE DE MOUDON' around the border. Below the seal, the names 'C. PICO' and 'A. IMERI' are printed in capital letters.