

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 05/16
au Conseil communal**

**Demande d'approbation du plan de quartier
La Colline du Fey**

Délégué municipal : Jean-Philippe STECK, municipal aménagement du territoire,
bâtiments et domaines communaux, jp.steck@moudon.ch, 079/536.56.79.

Adopté par la Municipalité le 29 août 2016.

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 11 octobre 2016.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

I. HISTORIQUE

Le plan de quartier (PQ) « La Colline du Fey », légalisé par le Département cantonal compétent le 29 août 1984 et toujours en vigueur aujourd'hui, fixe les objectifs principaux suivants :

- Permettre la construction d'habitations collectives vouées au logement.

A ce jour, certains propriétaires ont réalisé entièrement leur potentiel comme Madame et Monsieur HURNI, Monsieur NICOD, Messieurs GRIN et SCHAFFNER. Quant à l'ECA, initiateur du plan de quartier de 1984, il a réalisé 5 bâtiments, petits et grands, alors que le plan en prévoyait quelque 14. Ceci représente environ 40% du potentiel admis sur leurs parcelles.

Après plus de 30 ans, l'ECA, au vu de la croissance démographique de la Commune de Moudon et son développement, a voulu revoir le plan de quartier.

Vu les changements importants qui ont été opérés dans notre façon de construire comme ceux qui équipent et accompagnent notre vie de tous les jours, il était important de revisiter tant la forme des bâtiments que les objectifs d'habitabilité.

La constructibilité offerte par le plan de quartier « La Colline du Fey » n'étant plus en adéquation avec les besoins actuels, l'ECA a décidé d'entreprendre cette démarche d'aménagement sous la forme d'un plan de quartier ; préambule nécessaire à la construction de futurs bâtiments.

Les travaux d'établissement et d'étude du dossier se sont déroulés entre le printemps 2009 et le printemps 2016.

II. OBJECTIFS DU PLAN DE QUARTIER

Le plan de quartier « La Colline du Fey » nouveau s'inscrit en remplacement de celui légalisé en 1984. Il a pour but de concilier un développement harmonieux entre les constructions existantes et les aménagements qui peuvent être réalisés sur les seules parcelles 1282 (déjà construite) et 1286, biens-fonds propriété de l'ECA.

Le projet répond aux objectifs cantonaux définis dans son Plan Directeur en ce qui concerne la recherche de densification dans le périmètre du centre de Moudon en préservant des qualités paysagères.

Ces objectifs sont donc un passage obligé pour les propriétaires et leurs mandataires qui se doivent d'étoffer leurs dossiers en présentant, certes le rapport 47OAT (Ordonnance sur l'aménagement du territoire) mais accompagné cette fois par une étude de mobilité, une charte urbanistique, une notice d'impact sur l'environnement et une étude géotechnique.

Grâce à ceci, ce nouveau plan de quartier favorise une continuité des déplacements « doux » à travers le site et le quartier pour gagner le centre ville.

Il accepte et garantit une mixité des affectations au rez-de-chaussée pour accueillir des commerces de proximité, activités professionnelles, bureaux, petits artisanats, locaux d'enseignement et équipements publics ou encore appartements protégés afin de diversifier au mieux le secteur. Il offre également des espaces extérieurs riches et variés favorisant la qualité de vie de ses habitants.

Pour terminer, le plan clarifie les règles de constructibilité des bâtiments existants en permettant leur maintien, leur augmentation dans une moindre mesure, leur rénovation, voire leur reconstruction.

III. PROCEDURE

Avant l'établissement du dossier final, des contacts ont été établis avec le SDT (Service vaudois du développement territorial), la CCU (Commission consultative d'urbanisme) de la Commune ainsi que la Municipalité.

Le dossier a suivi la procédure habituelle décrite aux articles 56 et ss LATC.

Il a été mis à l'enquête du 2 juillet au 31 juillet 2016. Aucune remarque et/ou opposition n'ont été exprimées durant le délai de consultation.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter la conclusion suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 05/16 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. approuve le plan de quartier « La Colline du Fey ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

Le secrétaire :


C.PICO


DE MOUDON


Y. LEYVRAZ

Annexes : Règlement du plan de quartier
Plan de quartier

COMMUNE DE MOUDON

PLAN DE QUARTIER « LA COLLINE DU FEY »

REGLEMENT

Dossier technique n° 1580

Version du (examen préalable) 08.05.2014

Version du (examen complémentaire) 31.03.2015

Version du (enquête publique) 10.06.2016

PLAREL Lausanne

Approuvé par la Municipalité
Moudon, le
Syndic/que



27 JUIN 2016

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du

au 31 JUIL. 2016

Au nom de la Municipalité
Syndic/que



Secrétaire

Adopté par le Conseil communal
Moudon, le
Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le
La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

- | | | |
|------------|-----|---|
| BUTS | 1.1 | <p>Le plan de quartier (PQ) « La Colline du Fey » est conçu pour organiser le domaine bâti de manière coordonnée avec les mesures d'aménagement qui s'appliquent aux terrains adjacents. Il tend en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none">- assurer l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel,- assurer une articulation cohérente entre les espaces collectifs extérieurs et les constructions,- réserver aux bâtiments des dégagements aptes à garantir une bonne qualité de vie pour les habitants et utilisateurs du quartier. |
| REFERENCES | 1.2 | <p><i>al. 1</i> Le PQ est établi conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).</p> <p><i>al. 2</i> Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, les dispositions du Droit cantonal et des autres règlements communaux demeurent applicables.</p> |

II. ZONE D'AFFECTATION

2. ZONE MIXTE

DEFINITION	2.1	La zone mixte est affectée à l'habitation, aux activités professionnelles non gênantes au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement, aux commerces de proximité, aux bureaux, aux établissements médico-sociaux, aux locaux d'enseignement et aux équipements publics.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.2	<p><i>al. 1</i> La capacité constructive est limitée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable.</p> <p><i>al. 2</i> La capacité constructive correspond à une surface de plancher déterminante maximum de 23'600 m² pour l'ensemble de la surface comprise dans la zone mixte. Cette capacité constructive, limitée pour chacun des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes, est répartie de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- Périmètre d'évolution des constructions n°1 : 16'600 m² de SPd- Périmètre d'évolution des constructions n°2 : 7'000 m² de SPd
COMMERCES	2.3	La limite de capacité constructive des commerces est limitée à 2'000 m ² .
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.4	Conformément aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué à la zone mixte.

III. MESURES

3. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION	3.1	<i>al. 1</i>	Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions reportés sur le plan.
		<i>al. 2</i>	Les bâtiments existants sur la parcelle n° 1282 peuvent être maintenus et entretenus dans leur volume actuel. Ils peuvent être transformés, agrandis, surélevés et reconstruits dans la mesure où les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.
		<i>al. 3</i>	Les parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple : balcons, coursives, galeries, marquises, avant-toits, etc. ne peuvent pas déborder des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan.
CESURE	3.2	<i>al. 1</i>	Les césures, indiquées sur le plan, correspondent à l'espace entre bâtiments. La situation des césures est indicative et s'adapte aux études de détail.
		<i>al. 2</i>	Le nombre de césures indiquées sur le plan correspond au minimum de césures à mettre en place.
		<i>al. 3</i>	La largeur, soit la distance séparant les bâtiments situés de part et d'autre de la césure prise à l'endroit le plus défavorable, est d'au moins 6.00 m. L'orientation des façades situées de part et d'autre de la césure ne doit pas être parallèle.
		<i>al. 4</i>	Les seuls constructions et aménagements autorisés dans les césures sont les suivants : <ul style="list-style-type: none">- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs,- des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, parking collectif 2 roues et des édicules tels qu'abris, accès piétonniers aux parkings enterrés, sorties de secours, etc.,- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : mobilier urbain, place de jeux, etc.,- des aménagements paysagers, des cheminements piétonniers et des lieux de loisirs et de détente collectifs.
		<i>al. 5</i>	Aux endroits mentionnés sur le plan, les césures doivent permettre le passage de véhicules de service.
HAUTEURS	3.3	<i>al. 1</i>	La hauteur maximale des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Elle correspond à l'arête supérieure de l'acrotère des parties de toitures plates ou à très faible pente.
		<i>al. 2</i>	Les superstructures à fonction technique et les édicules non habitables peuvent dépasser les altitudes maximums attribuées pour autant que la qualité architecturale du bâtiment et la maîtrise de leur impact dans le site soient assurées.
NOMBRE DE NIVEAUX	3.4	<i>al. 1</i>	Le nombre maximum de niveaux superposés hors sol d'un bâtiment (y compris rez-de-chaussée et attique ou combles) est limité par le nombre de niveaux habitables maximum indiqué sur le plan et les gabarits figurés en coupe.

	<i>al.2</i>	Le dernier niveau des bâtiments a le statut d'un étage en attique dont au minimum 1 façade doit être implantée à une distance d'au moins 2,5 m en retrait du nu de la façade.
CONSTRUCTIONS ENTERREES	3.5	<p><i>al. 1</i> Les constructions enterrées sont autorisées à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions sous réserve de la place collective.</p> <p><i>al. 2</i> La profondeur des constructions souterraines est limitée en fonction du niveau piézométrique de la nappe d'eau souterraine. Des mesures visant à assurer la circulation des eaux souterraines et garantir l'absence d'influence sur l'environnement bâti doivent être mises en place si nécessaire.</p>
TOITURES	3.6	<p><i>al. 1</i> Les toitures sont plates ou à très faible pente pourvues d'une végétalisation extensive sur sol minéral pauvre en nutriments ou aménagées en terrasse lorsqu'elles sont accessibles.</p> <p><i>al. 2</i> Les toitures peuvent être accessibles sur une surface maximum d'un tiers de la surface totale de la toiture.</p>
SUPERSTRUCTURES	3.7	Les superstructures à fonction technique jugées indispensables en toiture telles que cages d'escaliers, capteurs solaires, cheminées ainsi que les garde-corps sont autorisées pour autant qu'elles soient correctement architecturées.

4. MESURES D'AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

AIRE PAYSAGERE	4.1	<p><i>al. 1</i> L'aire paysagère est inconstructible tant en surface qu'en sous-sol. Elle est aménagée en prairie extensive, plantée d'arbres, d'arbustes indigènes et d'arbres fruitiers de haute tige.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des aménagements paysagers, des cheminements piétonniers et des lieux de loisirs et de détente collectifs, par exemple, place de jeux, potager, promenade, etc., - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire, par exemple : murets, mobilier urbain, etc.
ESPACE COLLECTIF	4.2	<p><i>al. 1</i> L'espace collectif, à prédominance minérale, est réservé en priorité à la circulation des piétons. Son emprise est indicative et s'adapte aux études de détail.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve des limites de constructions, des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs, - des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, couvert à vélo, accès piétonniers aux parkings enterrés, etc., - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : mobilier urbain, installations de loisirs et de détente, etc., - des places de jeux, - des places de stationnement pour véhicules deux roues légers, - des places de stationnement pour véhicules de service.

		<i>al. 3</i>	L'espace collectif doit être conçu de manière à préserver le passage de véhicules de service tels que véhicules de pompier, ambulances, etc.
		<i>al. 4</i>	La place collective mentionnée sur le plan est inconstructible en sous-sol. Elle doit être revêtue d'un matériau perméable tel que stabilisé, gravillon, etc.
PLACES DE JEUX	4.3		La réalisation des places de jeux mentionnées sur le plan est obligatoire. Leur situation est indicative et s'adapte aux études de détail. La surface maximum par aire de jeux est de 60 m ² .
ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE	4.4	<i>al. 1</i>	L'altitude du terrain aménagé reportée sur le plan et les coupes doit être respectée avec une tolérance de +/- 1.00 m.
		<i>al. 2</i>	L'Autorité communale compétente est habilitée à imposer l'altitude du terrain aménagé à respecter en limite de parcelle voisine et du domaine public.
PLANTATIONS	4.5		Les plantations nouvelles sont réalisées au moyen d'essences indigènes et/ou d'arbres fruitiers de haute tige.
OBLIGATIONS	4.6	<i>al. 1</i>	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble dont les lignes directrices doivent se référer à la charte annexée aux présentes dispositions. Le projet doit être annexé à toute demande de permis de construire.
		<i>al. 2</i>	Les réalisations projetées, par exemple, mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, installations de loisirs ou de détente, voies de circulation, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation de la Municipalité.

5. MESURES D'EQUIPEMENT

CONDITIONS D'EXECUTION	5.1	<i>al. 1</i>	Le propriétaire d'un bien-fonds réalise, à ses frais et sous sa responsabilité, les équipements attachés à la construction jusqu'à leur raccordement éventuel aux équipements publics.
		<i>al. 2</i>	L'usage d'équipements qui ne sont pas situés sur le même bien-fonds que la construction est garanti par servitudes inscrites au Registre foncier.
		<i>al. 3</i>	Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature. Les conditions de raccordement des équipements privés aux équipements publics sont fixées dans chaque cas par l'Autorité compétente ou le Service public concerné.
LIAISON PIETONNIERE	5.2		Les liaisons piétonnières mentionnées sur le plan sont obligatoires et leur continuité doit être garantie ainsi que leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Leur tracé est indicatif et s'adapte aux études de détail.
STATIONNEMENT	5.3	<i>al. 1</i>	Les besoins en places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues légers sont définis par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

		<i>al. 2</i>	Sous réserve des places de stationnement à ciel ouvert aux endroits indiqués sur le plan et les places de stationnement de véhicules de service extérieures, toutes les places de parc pour véhicules motorisés doivent être disposées à l'intérieur des parkings enterrés.
		<i>al. 3</i>	Les entrées et sorties des garages enterrés ou semi-enterrés s'effectuent aux emplacements mentionnés sur le plan. Toutefois, la situation de l'entrée et de la sortie du garage collectif enterré ou semi-enterré projeté est indicative et s'adapte aux études de détail.
CONDUITES	5.4		Les conduites d'alimentation et d'évacuation sont raccordées aux ouvrages publics existant à proximité dans les conditions fixées par la Municipalité ou le Service public concerné.
EVACUATION DES EAUX	5.5	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
		<i>al. 2</i>	Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées par infiltration ou raccordées au réseau communal d'évacuation à raison de 20 l/sec/ha au plus. Si nécessaire, des installations de retenue d'eau doivent être mises en place pour laminer les débits rejetés à l'exutoire. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation du Service cantonal des eaux, sols et assainissement.
		<i>al. 3</i>	Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
SERVICES PUBLICS	5.6		Les petites constructions et installations nécessaires à un service public, par exemple, transformateur électrique, station de pompage, peuvent être autorisées sur toute la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.

6. MESURES DE PROTECTION

ENERGIE	6.1		Dans les perspectives d'une bonne protection de l'environnement, les bâtiments nouveaux doivent être conçus conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement d'application de manière à économiser des énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants.
---------	-----	--	---

IV. DISPOSITIONS FINALES

7. DISPOSITIONS FINALES

PERMIS	7.1	<p>Conformément au Droit cantonal, la Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagement, d'équipement et de protection prévues par le PQ, notamment en ce qui concerne (article 79 RLATC) :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'attribution et/ou la disponibilité de passages nécessaires,- l'exécution d'équipements obligatoires,- la réalisation du plan d'ensemble mentionné à l'article 4.6 alinéa 1.
DEROGATIONS	7.2	<p>Dans les limites du Droit cantonal, la Municipalité est compétente pour autoriser des dérogations au présent document, notamment pour tenir compte d'une situation existante ou de cas non prévus lors de l'élaboration du PQ (article 85 LATC).</p>
ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR	7.3	<p>Le présent PQ avec son règlement entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment le PQ « La Colline du Fey » adopté le 29 août 1984.</p>

COMMUNE DE MOUDON

PLAN DE QUARTIER « LA COLLINE DU FEY »



PLAN
Echelle: 1 / 500

PLAN ET COUPES

- Approuvé par la Municipalité
Maison, le
Syndicat
 - Secrétaire
 - Approuvé par le Conseil Municipal
Maison, le
Président
 - Secrétaire
 - Approuvé par le Conseil Municipal
Maison, le
Président
 - Secrétaire
- Document technique n° 1580
Version de novembre 2014
Version de mai 2015
Version de septembre 2015
- PLAQUEL
Lieu-dit

LEGENDE

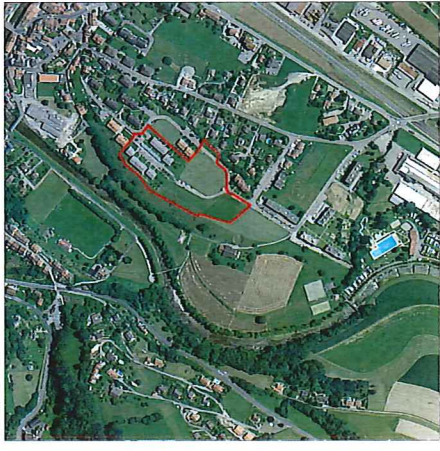
- GENERALITES**
 - partir de la zone de quartier
 - batiments existant
 - batiments existant existant
 - contourne programmation moyennes 500/1000 / 100/5000
- AFFECTATION**
 - zone mixte
- MEURES DE CONSTRUCTION**
 - permètre d'évaluation des constructions - n° d'identification
 - cadastre - emplacement existant
 - nombre maximum de niveaux habitables
 - abattement maximum des constructions
 - altitude du terrain existant
- MEURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS**
 - aire paysagère
 - espace collectif - emplacement existant
 - place collective - emplacement existant
 - plantation nouvelle - altitude et nombre existant
- MEURES D'EQUIPEMENT**
 - bornes paysagères - fines existant
 - voies pour véhicules de service - voirie existant
 - voies / zones de garage collectif existant
 - voies / zones de garage collectif existant du semi-circulaire existant - solution existant
 - pièces de stationnement pour véhicules
 - pièces de jeux - solution existante

PROPRIETAIRES

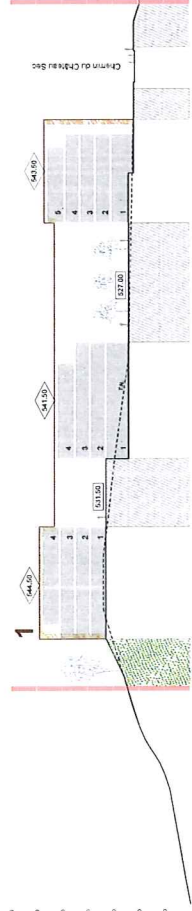
Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m²)
1206	ECA	347 m²
1282	ECA	9733 m²
1206	ECA	12500 m²
du DP-1	em. JAI m²	em. JAI m²
TOTAL		em. 22833 m²

SITUATION

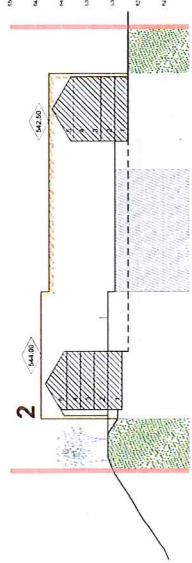
Echelle: 1 / 5000



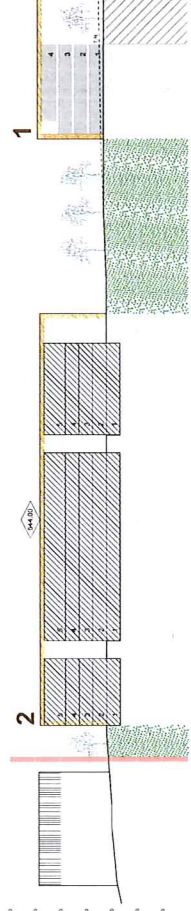
COUPE A - A 1 / 500 (la forme et l'implantation des bâtiments proposés sont illustrées à titre indicatif)



COUPE D - D 1 / 500 (la forme et l'implantation des bâtiments proposés sont illustrées à titre indicatif)



COUPE B - B 1 / 500 (la forme et l'implantation des bâtiments proposés sont illustrées à titre indicatif)



COUPE C - C 1 / 500 (la forme et l'implantation des bâtiments proposés sont illustrées à titre indicatif)

