

**Municipalité de Moudon**



**Préavis n° 49/19  
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit de CHF 78'000.– pour le  
financement d'une étude préliminaire du projet de  
requalification du site des fonderies**

Déléguée municipale : Carole PICO, syndique, 079/817.19.99, c.pico@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 30 septembre 2019

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 12 novembre 2019

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit de CHF 78'000.-- pour le financement d'une étude préliminaire (phase 1) du projet de requalification du site des fonderies, projet privé d'envergure qui figure dans le programme de législature 2016-2021. Le montant sollicité représente 50% de la somme totale de l'étude, l'autre moitié étant prise en charge par le propriétaire foncier VR FMG Immobilière AG.

## 1. Préambule

La Municipalité est engagée depuis de nombreuses années dans la mise en valeur et le développement du site stratégique, identifié dans la politique cantonale des pôles de développement et centré sur la zone industrielle de la localité. Au sein de ce périmètre, il y a le projet « MOUVE » - Moudon Vert - mené par le propriétaire VR FMG Immobilière AG qui lie la revalorisation du site des fonderies, actuellement en zone d'activités (zone industrielle A) avec sa reconversion partielle en zone mixte activités-logements. Dans les grandes lignes, le projet « MOUVE » qui tient notamment compte de la volonté des autorités communales et cantonales, est décrit ainsi :

- Proposition de développement d'un projet urbanistique novateur.
- Périmètre de réflexion qui comprend les secteurs voisins pour l'accès au site (secteur gare, silo Landi, jonction nord), en coordination avec l'étude sur l'interface de la gare.
- Examen de l'ensemble des constructions du site pour déterminer si démolition et/ou maintien.
- Maintien d'une grande partie du patrimoine industriel pour reconversion (activités et logement).
- Organisation de la structure industrielle avec définition de types d'affectation dans les locaux existants (industrie légère, ateliers, logistique).
- Maintien des voies ferrées à l'intérieur du périmètre.
- Développement équilibré entre logement, services, activités économiques (estimation de 160 habitants et 440 emplois sur tout le site).
- Identification des typologies de logement, principalement destiné à la location, avec loyer accessible à un large public.
- Implantation projetée d'entreprises actives dans le domaine de l'eau et de l'agriculture.
- Engagement de VonRoll hydro dans l'établissement d'un centre de compétence Hydroservice.
- Volonté de travailler et d'associer des partenaires locaux pour le développement du site.
- Création de liens avec les hautes écoles (EPFL, HEIG-VD, Agrilogie Grange-Verney, autres).

Au vu notamment de l'ampleur du projet, la requalification du site industriel des fonderies, sous responsabilités privées, dépend d'importantes coordinations publiques en matière de développement économique et urbanistique, de mobilité, de foncier et nécessite donc un partenariat public-privé, d'où cette demande de cofinancement d'une étude préliminaire.

## 2. But de l'étude préliminaire

L'étude préliminaire du projet de requalification du site des Fonderies, demandée par les autorités communales et cantonales, doit permettre d'étudier différentes variantes de périmètre et de développement du site, de faire le choix d'une variante, de mettre en forme les principales données de base, d'identifier les données à approfondir. Elle concerne deux volets :

**A)** Etude économique, programmatique et foncière avec des variantes de périmètre et de développement. Une des variantes devra intégrer la relocalisation du site Landi (silo et entrepôts de stockage).

**B)** Etude préliminaire d'urbanisme (B1) et de mobilité (B2), basée sur les mêmes variantes, en coordination avec les études d'interface de la gare et de rénovation de la jonction nord de la RC 601.

### Volet A : étude économique, programmatique et foncière (novembre 2019 à mars 2020)

L'étude portera sur le potentiel du site en analysant différentes variantes programmatiques et foncières selon leur faisabilité technique et économique, elle sera développée en parallèle au volet B (voir ci-après). Les variantes devront notamment tester plusieurs périmètres fonciers.

La programmation du site consistera en une répartition des affectations :

- Par type d'activités industrielles, artisanales et tertiaires (toutes les variantes doivent prioriser les surfaces d'activités industrielles et artisanales, les commerces sont exclus).
- Entre activités et logements, la part consacrée au logement correspondant au maximum à un potentiel d'accueil de 160 à 190 habitants (soit 160 habitants au maximum pour la parcelle n°1113 (site des fonderies) et 30 habitants au maximum pour l'éventuelle extension coté gare sur la parcelle n°466, actuellement silo Landi). Cette contrainte est liée à la programmation communale des besoins en logements dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA) et au périmètre de centre qui peut seul accueillir des nouveaux habitants.
- Les charges et produits potentiels de valorisation économique du site seront établis selon chaque variante. Les charges comprendront les coûts de démolition, rénovation et construction immobilière ainsi que les coûts fonciers et d'infrastructures. Les produits consisteront dans la valorisation attendue des surfaces à bâtir projetées.
- Toutes les variantes chiffreront le coût de rénovation ou reconstruction des anciens bâtiments des Fonderies.
- L'établissement des valorisations immobilières de chaque variante sera étroitement coordonné avec le volet B (présenté ci-après).
- Les variantes incluant l'extension du périmètre au-delà de la parcelle n°1113 (site des fonderies) devront obligatoirement traiter la faisabilité technique et économique du déplacement du site Landi.

- Le déplacement du site Landi implique la reconstruction de deux silos de stockage et bâtiments annexes. Concernant le site actuel, les variantes devront montrer soit la démolition des silos, soit leur conservation et transformation entière ou partielle en surfaces d'activités tertiaires et éventuellement en logements.
- Le projet devra intégrer le raccordement ferroviaire permettant la desserte du futur site Landi, ainsi que la création d'une plateforme rail-route. Cette nouvelle plateforme sera destinée aux activités de Landi, aux chargements des betteraves (activité ponctuelle, environ 3 jours par an, actuellement localisée sur les parcelles nos 466 et 467), aux chargements des bois, palettes et caisses mobiles (actuellement traités au sud des voies sur les débords publics prévus à cet effet).
- Le coût de la route de desserte de la zone d'activités par le nord, en coordination avec le projet de réfection de la jonction nord de la route cantonale 601 sera également intégré.

#### Volet B (B1): étude préliminaire d'urbanisme (novembre 2019 à mars 2020)

Le volet B (B1) devra approfondir les variantes issues du volet A. Il sera procédé à l'analyse détaillée du contexte général de planification, notamment des diverses contraintes d'aménagement auxquelles le site est soumis

Les données de base et contraintes telles que les planifications en vigueur et en cours d'étude, les accès au site, les nuisances sonores, le rayonnement non-ionisant, la stabilité du sol, l'hydrologie, les dangers naturels, la morphologie du terrain, etc., seront récoltées et analysées, les incidences sur le projet seront mesurées.

Lors de cette phase, il sera également analysé le potentiel des bâtiments existants sur la parcelle des Fonderies et sur la parcelle Landi (analyse de la convertibilité des silos existants).

#### Volet B (B2): étude préliminaire de mobilité (novembre 2019 à mars 2020)

Le volet B (B2) sera consacré à la mobilité douce, aux transports publics, à la desserte routière et ferroviaire du site des fonderies.

L'étude présentera différentes variantes de desserte routière depuis la route cantonale en intégrant les analyses issues des différentes études d'accessibilité multimodale déjà conduites par le passé.

L'étude approfondira aussi la desserte ferroviaire par une analyse de faisabilité technique du prolongement de la voie ferrée à travers le site des Fonderies pour desservir notamment le nord de la parcelle (analyse de la faisabilité de l'implantation d'un nouveau site de stockage Landi et d'une plateforme de chargement rail-route).

Une coordination sera assurée avec l'étude en cours concernant l'interface multimodale de la gare et ses abords, de même qu'avec l'étude prévue pour le réaménagement de la jonction nord de la route cantonale (RC 601).

A noter que l'étude préliminaire (phase 1), sera suivie d'une deuxième phase d'étude d'affectation des Fonderies. Cet objet n'est pas traité dans le présent préavis.

### 3. Financement de l'étude préliminaire

#### Budget total, volets A et B

Total TTC Etude économique, programmatique et foncière (volet A)	38'000
Total TTC Etude d'urbanisme et de mobilité (volet B)	114'000
Divers et imprévus	4'000
<b>Total TTC</b>	<b>156'000</b>

#### **Financement, volets A et B**

VR FMG Immobilière (50 %)	78'000
Commune de Moudon (50 %)	78'000
<b>Total TTC (CHF)</b>	<b>156'000</b>

La Commune de Moudon et VR FMG Immobilière AG sont les porteurs de projets et mandants des études.

En parallèle, un soutien cantonal et fédéral a été sollicité par la Municipalité en référence à la Loi sur l'appui au développement économique (LADE) et la Loi fédérale sur la politique régionale (LPR) pour une aide à fonds perdu. Des informations complémentaires seront apportées à la commission ad hoc au sujet de cette requête.

## CONCLUSIONS

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

### LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 49/19 ;
  - 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. **autorise formellement la Municipalité à cofinancer une étude préliminaire sur le projet de requalification du site des fonderies,**
  2. **accorde à cet effet un crédit d'investissement maximum de CHF 78'000.— TVA comprise, dont à déduire toute subvention ou aide éventuelle,**
  3. **prend acte que la dépense sera comptabilisée à l'actif du bilan,**
  4. **prend acte que le solde de l'investissement sera amorti au fur et à mesure des possibilités du ménage communal, mais en dix ans au maximum,**
  5. **donne un accord de principe au fait que le montant de CHF 78'000.— soit emprunté en temps voulu, aux meilleures conditions du marché.**

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

La syndique : Le secrétaire :

  
C.PICO

  
A. IMERI

