

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 63/24
au Conseil communal**

**Demande de modification du
Plan d'affectation (PA) « Au Centre du Fey »
(parcelle 1338) et de son Règlement**

Délégué municipal : Jean-Philippe STECK, municipal, jp.steck@moudon.ch,
079/536.56.79

Adopté par la Municipalité le 19 août 2024

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 8 octobre 2024

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

1. Historique

Le Plan d'affectation (PA) « Au Centre du Fey » a été approuvé par le Conseil communal, par le préavis n°06/2016, le 10 octobre 2016, avec un périmètre réduit, sans la parcelle n°1338. Ceci avait pour but de ne pas ralentir l'approbation du plan et permettre la construction du collège du Fey dans les délais souhaités. Le PA est formellement entré vigueur le 11 janvier 2017, date de son approbation par le département cantonal. Puis, la réalisation du collège du Fey s'est déroulée dans les temps et accueille des élèves depuis la rentrée d'août 2018.

Le 25 mars 2019, le Conseil communal a approuvé le préavis n°38/19 « Demande de modification du PA « Au Centre du Fey » et de son règlement ». Cette modification permet de réintroduire la parcelle n°1338 dans le périmètre du plan. A relever, qu'aucune opposition n'avait été formulée à l'encontre de cette modification.

Le 26 février 2020, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) suspens l'approbation ; et demande la prise en compte de la disponibilité des terrains à bâtir (articles 52 LATC et/ou 15 LAT).

Il s'en suit diverses procédures décrites ci-après et conduisant à la présente demande de modification du PA « Au Centre du Fey », dont l'objectif est toujours identique, à savoir réintroduire la parcelle n°1338 dans le périmètre du plan. Mais, un article supplémentaire a dû être ajouté pour répondre à la demande de la DGTL.

2. Buts de la modification du plan d'affectation

Le but de la modification, par rapport à la version du PA présentée dans le préavis 38/19 et acceptée par le Conseil communal, est donc d'ajouter un triangle sur le plan, désignant la parcelle n°1338, ainsi que l'ajout de l'article 3.12 répondant aux dispositions obligatoires relatives à la disponibilité des terrains à bâtir. Le plan est inséré ci-après.



Extrait de l'article 11 du Règlement du PPA « Au Centre du Fey » :

Disponibilité des terrains

Art. 11.0 - Les parcelles non bâties doivent être construites dans les 12 ans qui suivent l'entrée en force de la décision d'approbation du plan partiel d'affectation.

La parcelle concernée par cette obligation est identifiée sur le plan par un triangle (▲). 3 Si le délai imposé n'est pas respecté, les mesures fiscales définies à l'art. 52, al. 4 et 5 LATC sont appliqués.

Si le délai imposé n'est pas respecté, les mesures fiscales définies à l'art. 52, al. 4 et 5 LATC sont appliqués.

3. Procédure

Comme mentionné, en février 2020, la DGTL a suspendu l'approbation de la modification du PA « Au Centre du Fey », en demandant à la Commune de se conformer aux nouvelles dispositions concernant la disponibilité des terrains.

Extrait de la fiche d'application de la DGTL :

« COMMENT LES COMMUNES ASSURENT LA DISPONIBILITÉ JURIDIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES DANS UN PROJET DE PLANIFICATION ? »

L'obligation d'assurer la disponibilité juridique des terrains constructibles figure à l'art. 15 al. 4 let. d LAT et à l'art. 15a LAT. Elle a été concrétisée en droit vaudois à l'art. 52 LATC. [...]

La disponibilité des terrains constructibles vise ainsi principalement à éviter la thésaurisation du sol, [...]

Pour assurer la disponibilité juridique des terrains, il appartient à la commune de prendre des mesures juridiques spécifiques, au moment de la planification, qui tendent à ce que les terrains soient bâtis dans les 15 ans qui suivent l'entrée en vigueur du plan. [...]

La garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification de plan ou de l'établissement d'un nouveau plan. [...]

La Municipalité a d'abord souhaité privilégier l'établissement d'une convention (LATC Art. 52c) avec les copropriétaires.

Art. 52c conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

Mais, les copropriétaires n'ayant jamais admis devoir se conformer à la disponibilité des terrains, ont refusé la proposition de convention. Ces démarches, via les conseils juridiques des deux parties, et avec trois copropriétaires, ont pris du temps.

Dans l'impossibilité d'obtenir une convention signée de la part des copropriétaires de la parcelle 1388, la Municipalité a alors pris le parti d'inscrire une obligation de construire dans le règlement du PA Au Centre du Fey (selon LATC Art. 52 b)

Art. 52.b lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4.

Finalement, les modifications ont été soumises à la DGTL pour un examen préalable du 23 mai 2023 au 10 août 2023, sans remarques particulières.

Les modifications ont été soumises à une enquête publique du 25 octobre au 23 novembre 2023 portant sur l'ajout d'un article 11.0 au règlement afin de répondre à l'exigence de disponibilité des terrains à bâtir. Cette enquête a donné lieu à une seule opposition formulée par les copropriétaires de la parcelle n°1338.

4. Opposition

L'opposition a été déposée le 21 novembre 2023 et repose sur les arguments suivants :

- Les opposants estiment qu'il n'y a pas d'intérêt public justifiant l'introduction d'une taxe incitative. Selon eux, le seul intérêt serait la lutte contre la pénurie de logement, ce qui n'est pas applicable à notre district.
- Les opposants estiment que la Commune doit réaliser des sondages à sa charge démontrant qu'il est possible de réaliser un parking sous-terrain.

Le 12 février 2024, une séance de conciliation a eu lieu. À la demande des opposants, un délai leur a été accordé jusqu'au 30 juin 2024 pour se déterminer.

Le 2 juillet 2024, un courrier a été reçu, indiquant qu'aucune nouvelle décision n'avait été prise et que l'opposition est maintenue.

5. Position de la Municipalité

La Municipalité souhaite clore ce dossier, et voir le périmètre complet du PA « Au Centre du Fey » entrer enfin en vigueur. Les dispositions sur la disponibilité des terrains sont une exigence légale, rappelée par la DGTL, et la Commune de Moudon est dans l'obligation de s'y conformer.

A ce propos, la DGTL oblige la Commune à prendre des mesures pour la disponibilité des terrains mais c'est à la Commune de justifier l'intérêt public. En l'occurrence, la réalisation d'un parking sous-terrain, même privé, présente un réel intérêt public pour le quartier du Champ-du-Gour soumis à une forte pression sur le stationnement sur le domaine public.

Le délai fixé dans le règlement est de 12 ans, ce qui représente la durée maximale autorisée. Ce choix offre aux propriétaires la plus grande liberté possible pour réaliser la construction au moment qui leur semble le plus opportun. En accordant cette flexibilité, la Municipalité souhaite soutenir les propriétaires dans la planification et l'exécution de leurs projets, en tenant compte des éventuels changements de circonstances économiques ou personnelles.

Concernant la question des sondages, la Municipalité considère que son rôle principal est de mettre en œuvre les plans d'aménagement, lesquels définissent les possibilités de construction sur une parcelle donnée. Toutefois, la responsabilité de déterminer si ces possibilités s'accompagnent de contraintes particulières liées à la qualité du sol incombe aux propriétaires. Lorsqu'ils soumettent leur dossier de permis de construire, il est de leur devoir de réaliser les études nécessaires, y compris les éventuels sondages géotechniques, afin de garantir que le projet respecte toutes les exigences et normes en vigueur.

Pour ces raisons, la Municipalité recommande au Conseil communal de lever de l'opposition des copropriétaires.

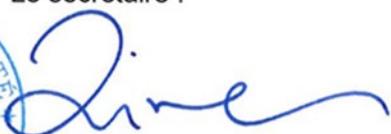
6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, 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 63/24 ;
 - oui le rapport de la commission chargée de son étude ;
 - considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
1. **approuve les modifications du Plan d'affectation « Au Centre du Fey », parcelle 1338,**
 2. **lève toute opposition, questions, demandes, constats et remarques déposés lors de l'enquête publique et charge la Municipalité d'adresser sans délai les modifications du Plan d'affectation « Au Centre du Fey » à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en vue de son approbation,**
 3. **donne à la Municipalité l'autorisation de plaider devant toute instance, de recourir, d'exproprier, de transiger et, le cas échéant, de traiter à l'amiable et conclure des accords transactionnels dans le cadre des procédures en relation avec ces objets.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
La syndique : Le secrétaire :

C.PICO  
A. IMERI

Annexe :

- Plan de situation 1/1'000



MODIFICATION

COMMUNE DE MOUDON

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA) "AU CENTRE DU FEY" du 11 janvier 2017

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 décembre 2014	Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 10 décembre 2018
La Syndique: Le Secrétaire:	La Syndique: Le Secrétaire:

Plan déposé au greffe municipal pour être soumis à l'enquête publique du 23 avril au 22 mai 2016	Plan déposé au greffe municipal pour être soumis à l'enquête publique du 19 décembre 2018 au 17 janvier 2019
La Syndique: Le Secrétaire:	La Syndique: Le Secrétaire:

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 14 juin 2016	Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 7 mai 2019
Le Président: Le Secrétaire:	Le Président: Le Secrétaire:

*Approbation complémentaire par le Conseil communal dans sa séance du 11 octobre 2016	
Le Président: Le Secrétaire:	

Approuvé préalablement par le Département compétent, le 11 janvier 2017.	Approuvé préalablement par le Département compétent, le 13 novembre 2018 (modification)
La Cheffe du Département: Mis en vigueur le 11 janvier 2017	La Cheffe du Département: Mis en vigueur le 13 novembre 2018

Echelle 1:500

Plan n° 22'449/07
Moudon, le 18 octobre 2016
Moudon, le 13 novembre 2018 (modification)

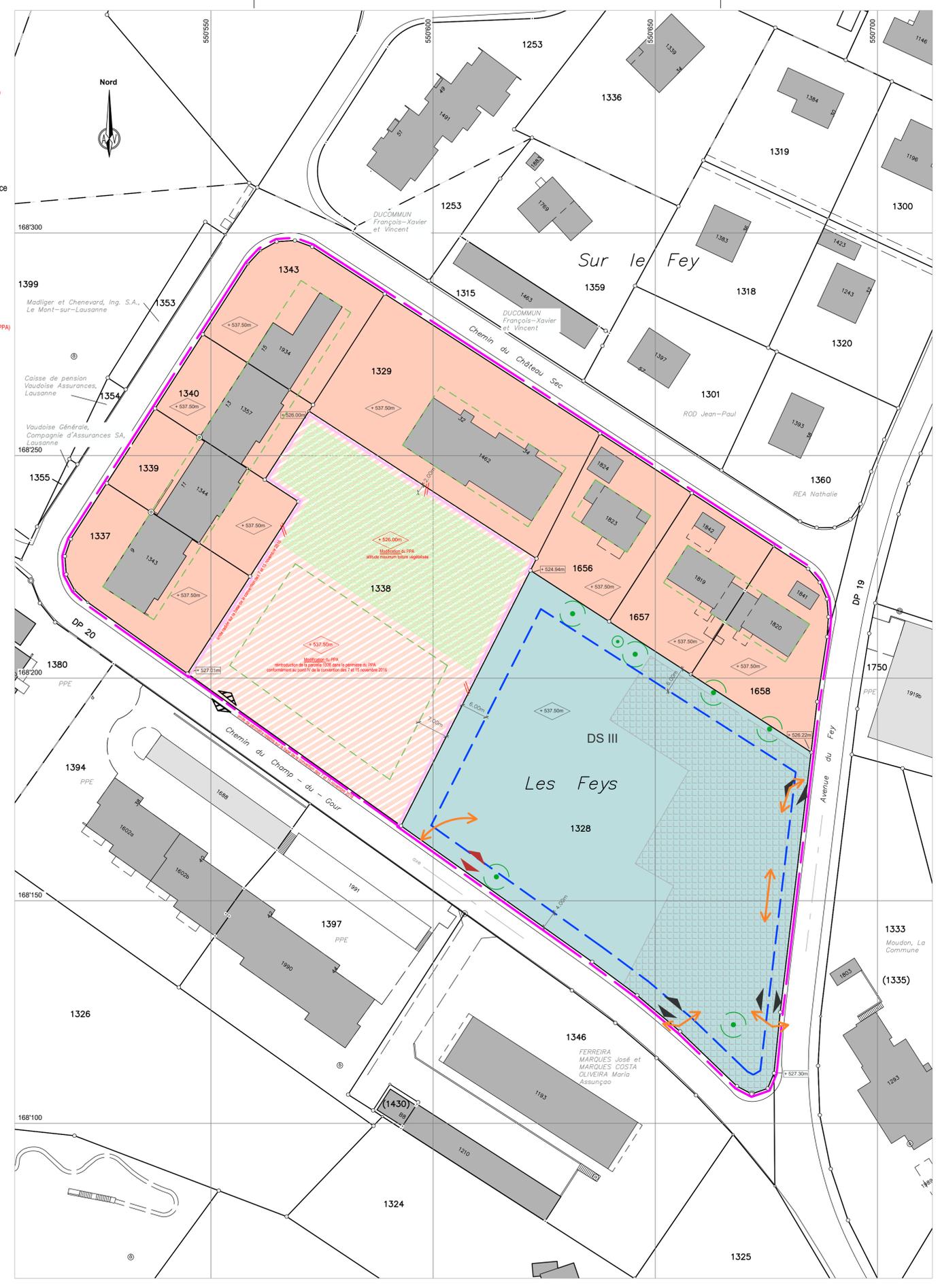
NPPR INGENIEURS ET GEOMETRES SA
NICOD • PERRIN • PARISOD • REY
Ch. Château-Sec 6 / CP 186 1510 Moudon
Tél. 021 955 15 88 moudon@nppr.ch

Parcelle n°:	Propriétaire:	Surface totale:
1328	Moudon, la Commune	5'898 m ²
1329	LANER Mario et Danielle	1'862 m ²
1337	Immobilien-gesellschaft Manuela AG, Bern	944 m ²
1338	COP Moudon, lots 1338-1 à 1338-4 • LANER Mario et Danielle • Madliger et Chenevard, Ing. S.A., Le Mont-sur-Lausanne • Oeuvres de prévoyance Vaudoise Assurances, Lausanne • Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, Lausanne	3'801 m ²
1339	Immobilien-gesellschaft Manuela AG, Bern	768 m ²
1340	Madliger et Chenevard, Ing. S.A., Le Mont-sur-Lausanne	587 m ²
1343	Madliger et Chenevard, Ing. S.A., Le Mont-sur-Lausanne	852 m ²
1656	SAHIN Ekrem et Fabrizio, MAGGIO Sonia, MORIERO Leyla	784 m ²
1657	CAMPAGNA Giuseppina et Giovanni	753 m ²
1658	BEVILACQUA Agostino et Sonia	812 m ²

Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par NPPR, Ingénieurs et Géomètres SA à Moudon

Authentifié le: L'ingénieur géomètre breveté:

- Légende:**
- Périmètre du plan partiel d'affectation (PPA)
 - Zone d'habitation moyenne densité
 - Zone d'habitation moyenne densité (Zone réintroduite dans le cadre de la modification du PPA)
 - Aire de verdure (Aire réintroduite dans le cadre de la modification du PPA)
 - Périmètre d'évolution des bâtiments
 - Zone d'installations (para-) publiques
 - Périmètre d'évolution des constructions scolaires
 - Aire de stationnement et de circulation en surface
 - Arbre à planter (emplacement indicatif)
 - Altitude maximale des constructions principales
 - Degré de sensibilité au bruit
 - Parcours et raccords de mobilité douce à mettre en place (position approximative)
 - Principes d'accès, sorties véhicules privés (position approximative)
 - Principes d'accès, sorties véhicules de service (position approximative)
 - Principes d'accès, sorties véhicules de service (position approximative)



Parcelle réintroduite dans le périmètre dans le cadre de la modification du PPA