



COLLOMBEY
MURAZ

MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL AU CONSEIL GENERAL

concernant

Modification partielle du PAZ-RCCZ,
Approbation du Plan de quartier
«Collombey-centre »



COLLOMBEY
MURAZ

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Nous avons l'honneur de soumettre, à votre examen et à votre approbation, la modification partielle du plan d'affectation de zone et du règlement des constructions ainsi que l'approbation du plan de quartier pour le site de « Collombey-centre » situé au cœur du village de Collombey. L'objectif central de cette démarche est de définir les conditions-cadre pour un développement qualitatif du cœur du village de Collombey.



0. Table des matières

1. La situation actuelle du cœur de Collombey
2. Historique du dossier
3. Objectifs de développement de Collombey-Centre
4. Modification partielle du paz et rccz
5. Plan de quartier
6. Procédure
7. Conclusions
8. Recommandation du conseil municipal



1. La situation actuelle du cœur de Collombey

A l'échelle de la commune, le cœur du village de Collombey se caractérise par la présence des institutions traditionnelles des collectivités publiques (maison de commune, église,...). Elles témoignent de la permanence de ce centre dans l'histoire locale.

Le cœur de Collombey est peu bâti et la qualité du bâti variable. Les interstices entre les constructions sont dévolus à la circulation motorisée et au stationnement. Il en résulte des espaces extérieurs peu définis et de qualité moindre.

Fort de ce constat, le Conseil municipal de Collombey-Muraz a décidé de définir les conditions-cadre pour un développement qualitatif du cœur du village de Collombey.

2. Historique du dossier

Dans ce but, un **mandat d'étude parallèle** a été organisé par la commune de Collombey-Muraz. En 2012, c'est le bureau bonnard&woeffray qui a été désigné comme lauréat par le collège d'experts. Le projet lauréat a été affiné et a servi de base pour l'élaboration du plan de quartier. Le projet développé maintient les qualités relevées par le collège d'experts dans le cadre du jugement du concours. De manière générale, il est relevé la pertinence de « l'implantation de volumes de géométrie identique type « belles maisons villageoises » et de l'utilisation de « la route cantonale comme espace public, de manière à relier les deux côtés du village ».

Dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier, le périmètre initial du concours a été réduit. L'ancien cimetière St-Didier, devenu le parc St-Didier, notamment est dissocié de cette procédure.



3. Objectifs de développement de Collombey-Centre

Le développement du cœur de Collombey se base sur les points suivants :

- améliorer la qualité des espaces publics,
- favoriser une mixité des usages : service public, logement, bureau, commerce,
- densifier de manière mesurée le centre du village de Collombey.

1. Améliorer la qualité des espaces publics et créer une place du village

Outre la taille critique économique, l'attrait d'un cœur de village réside dans la qualité de ses espaces publics et le plaisir de ses usagers à y vivre. La limitation du stationnement dans l'espace public est une condition de base à sa réappropriation par les usagers.

La matérialisation (arborisation, point d'eau,...) et l'échelle de l'espace public (placette plus intimiste, place de rassemblement) favorisent la convivialité et la rencontre entre les usagers.

Des espaces publics de qualité permettent d'augmenter l'attractivité du centre du village. Parallèlement, l'augmentation des usagers (des bureaux, du service public ou habitants des logements,...) au centre du village favorise la viabilité des commerces de proximité.

2. Favoriser la mixité

Les usages doivent répondre aux différentes fonctions du village, à savoir le service public, le logement, les surfaces commerciales et administratives. Les activités publiques et commerciales s'implantent au rez-de-chaussée, spécifiquement au droit des places principales, pour assurer un développement vivant et convivial de l'espace public. Cette mixité permet de générer une occupation du site aux différentes heures de la journée, la semaine comme les week-end.

La mixité des différentes typologies de logement (taille, logement protégé,...) induit également une mixité sociale.

3. Densifier de manière mesurée le centre du village de Collombey

Le cœur du village de Collombey est peu bâti. C'est une opportunité pour une densification vers l'intérieur. Augmenter la capacité de logement au cœur du village, c'est dynamiser le village, ses services et ses commerces, c'est rationaliser l'utilisation des transports publics et les équipements (chauffage à distance, réseaux).

Cependant, la densification doit être mesurée car elle intervient dans un tissu historique dont les caractéristiques doivent être préservées, notamment la valorisation de la maison de commune et du tissu traditionnel des belles maisons villageoises.



4. Modification partielle du paz et rccz

Actuellement le cœur du village de Collombey se situe partiellement en zone d'intérêt public A et C, partiellement en zone village et partiellement en zone non affectée (domaine public).

Pour assurer un développement homogène, vivant et convivial du centre du village, il y a lieu de modifier la planification actuelle. La nouvelle planification prévoit une zone mixte Collombey-centre avec une mixité d'usages, une réglementation homogène et un plan de quartier obligatoire.

Sur la base de la volumétrie des « belles maisons villageoises », différentes typologies ont été étudiées. Il s'avère qu'une légère surélévation de 1m, permet de tirer pleinement parti de ce volume, améliorant la constructibilité sans péjorer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu villageois. Une densification verticale permet le maintien d'espaces extérieurs plus conséquents et confortables pour tous les usagers.



5. Plan de quartier

Afin de tirer parti de ces différentes opportunités, d'assurer un développement cohérent dans le temps et de manière indépendante de l'échéancier propre à chaque construction et d'accompagner la mutation du centre du village, un plan de quartier est défini.

La commune de Collombey-Muraz a la maîtrise foncière de la majorité des terrains. Le solde appartient à des propriétaires privés qui ont été intégrés dans le processus depuis la mise en place du mandat d'étude parallèle. La capacité maximale du quartier est de 8'100 m² de SBPU, (dont environ 4'400m² à la commune de Collombey-Muraz). La capacité à bâtir est répartie en fonction des usages, définissant la localisation des commerces et des services, le solde étant affecté au logement.

5 nouvelles « belles maisons villageoises »

La qualité du bâti existant est variable. Les bâtiments remarquables (patrimoine) sont préservés, les bâtiments vétustes ou ceux difficilement transformables sont démolis au profit de 5 nouvelles constructions qui regroupent l'ensemble des droits à bâtir.

Les nouvelles constructions ont une hauteur maximale de 15.5m, soit 4 niveaux plus comble. Les volumes construits sont des parallélépipèdes rectangles tronqués avec toiture à deux pans de 30%. 3 façades d'expression massive et minérale percées de grands percements et une dernière façade ouverte par un grand trou comprenant toute la largeur de la construction, de la dalle du 1er étage à la toiture. Dans ce trou, les balcons courent sur toute la longueur de la façade et sur l'ensemble des étages.

Les nouvelles maisons vont contribuer à définir une nouvelle ambiance au centre du village.

Créer une place du village, requalifier les espaces extérieurs et favoriser le commerce

La densification proposée permet ainsi de requalifier l'espace public. Différentes places sont définies. Les variations du mobilier urbain, des points d'eau, de l'éclairage, des plantations,... permettent de donner à chaque place un caractère spécifique tout en gardant une homogénéité de l'ensemble. Les noms désignant les places ci-après ne sont pas définitif et n'ont donc pas été arrêtés. Ils servent uniquement à les situer. La place des Dents-du-Midi par son ampleur, sa position à cheval sur la route cantonale et la présence de la Maison de commune est le point de gravité du village.

Les espaces publics et les clos privés

Le traitement de sol est unifié, minéral et de plain-pied. Il court d'une place à une autre assurant au tout son homogénéité. Pour les places des Dents du Midi et de la Charmette, l'espace est dépouillé. Les lieux de passage et les autres places sont aménagés de mobiliers urbains et plantés respectivement d'arbres à tiges et d'arbres en cépée :

- La place de Bellevue accueille la place de jeux et est plantée d'arbres en cépée.
- A la place des 3 Colombes, une pergola végétalisée intègre l'accès au parking et quelques places de stationnement. Les accès piétons au parking sont intégrés à la volumétrie des nouvelles constructions.

Chaque construction bénéficie d'un **clos privatif**. Ils sont entourés d'un mur d'une hauteur de 1.40m - garantissant la privacité par rapport à l'espace public – et surélevé d'une trentaine de centimètres pour être planté et avoir un regard sur l'extérieur.

La **présence de l'eau** se matérialise soit par des points d'eau (fontaine ou autre) rappelant les anciens puits, typiques du village de Collombey, soit par des dispositifs linéaires (caniveaux ou autres) rythmant et structurant l'espace public.



COLLOMBEY
MURAZ

De nuit, le quartier s'illumine grâce à divers dispositifs. Un éclairage ciblé met en valeur la maison de commune. La promenade dans le reste du quartier est agrémentée tantôt par l'éclairage des arbres en cépée, tantôt par des dispositifs lumineux intégrés dans les murs des clos.

Afin d'assurer la qualité des espaces publics et ceci de manière coordonnée à la réalisation des constructions, il est prévu que pour chaque construction réalisée, une part correspondante des aménagements extérieurs soit réalisée.

Les accès, le stationnement et les espaces piétons

En parallèle, la requalification des espaces publics nécessite la suppression de la grande majorité des places de parc en surface, au profit d'un stationnement en sous-sol.

L'ensemble des espaces entre les constructions sont ouverts, publics et réservés à la mobilité douce. La Rue des Dents-du-Midi est actuellement occupée par une voie de l'AOMC. A court terme, son déplacement est prévu. Le plan de quartier anticipe ce changement et prévoit de gommer le tracé de la route cantonale à la hauteur de la maison de commune afin d'unifier le village de Collombey.



6. Procédure

La modification du plan de zone et du règlement communal des constructions et des zones suit la procédure selon les articles 34 et suivants de la loi cantonale d'aménagement du territoire (LcAT).

Avant le lancement de la procédure, le dossier a été soumis au Service du développement territorial. Les différents préavis des services ont été pris en compte.

Le dossier a été mis à l'enquête publique durant 20 jours à partir du 30 septembre 2016. Celle-ci a suscité 15 oppositions. Une délégation du Conseil municipal, assistée des bureaux mandataires a reçu les opposants dans le cadre de séance de conciliation le 20 décembre 2016.

Suite à ces échanges, le Conseil municipal a demandé deux études complémentaires au bureau d'ingénieur mobilité transportplan. La première concerne le besoin et l'organisation en stationnement, la seconde les conséquences liées à l'aménagement de la Rue de la Charmette.

Sur la base de ces études complémentaires, le Conseil municipal a décidé :

1. Le parking est étendu sous Charmette par une liaison sous la rue des Dents-du-Midi et sa capacité est augmentée à 193 places au lieu des 118 initialement prévues. Le plan de quartier est modifié en conséquence.
2. Les mesures de circulation dans la rue de la Charmette sont indépendantes du plan de quartier.
3. les autres oppositions sont rejetées et la modification partielle du paz et rccz ainsi que le plan de quartier sont approuvés.

Le dossier est mis à jour conformément à la décision du Conseil municipal et transmis au Conseil général pour approbation.



7. Conclusions

Cette modification partielle du PAZ et du RCCZ ainsi que le PQ du site de Collombey-centre s'inscrit dans la nécessité d'une planification continue et respecte les principes de la coordination. En effet, ce projet permet notamment d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions au tissu existant et répond avec adéquation aux besoins de développement du village de Collombey. De plus, ce projet de développement :

- améliore la qualité des espaces publics et l'attractivité du village;
- favorise la mixité des usages ;
- densifie de manière mesurée le village de Collombey,

L'approbation de ces outils d'aménagement du territoire est une mesure nécessaire pour le développement du site du point de vue de l'intérêt public et de la préservation du patrimoine.

En sus, le Conseil municipal décide d'apporter des modifications en lien avec la capacité du stationnement du plan de quartier à la suite des séances de conciliation.

Concernant le traitement des oppositions, le Conseil municipal décide de les écarter et propose au Conseil général de poursuivre la procédure d'homologation de la planification impérative.



8. Recommandation du Conseil municipal

Sur la base des explications qui précèdent, le Conseil municipal propose au Conseil général d'adopter ce projet de modification partielle d'affectation (PAZ-RCCZ) du site de « Collombey-centre » et du plan de quartier y relatif suivant la procédure de l'art 34 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT), visant à permettre un développement cohérent du secteur.

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

Ce message a été adopté en séance du Conseil municipal du 20 mars 2018.

COMMUNE DE COLLOMBEY-MURAZ

LE PRESIDENT :

Yannick Buttet

LE SECRETAIRE :

Laurent Monnet