Assemblée primaire extraordinaire de la Municipalité

12 octobre 2021

Convoquée dans les délais légaux par affichage au pilier public à Massongex et Daviaz, l'Assemblée primaire extraordinaire communale est ouverte à 19h00 par Madame la Présidente Sylviane **COQUOZ**, en présence de 73 personnes. Elle se tient à la grande salle du complexe polyvalent.

Excusés : Gaëlle Vernay, Tristan Jordan

Mme la Présidente accueille l'assemblée. Elle précise que le Conseil met tout en œuvre pour accompagner le développement de la commune.

La nouvelle approche concernant l'aménagement territorial et, en particulier, les milieux bâtis, impose une préservation stricte de certaines surfaces naturelles et paysagères, en concentrant le développement des agglomérations autour des centres d'activités et de transports, afin d'éviter le mitage du territoire.

Le conseil a eu 3 ans de discussions, négociations, analyse, avant d'aboutir au projet qui a été mise à l'enquête publique sans opposition.

Ce plan de quartier remplit les exigences prônées par la densification, en cela qu'il se situe en plein cœur du village, à proximité de l'école, de l'église, des commerces et des transports publics.

La parole est donnée à M. Cédric Vernay du bureau Bruchez & Brunner. Ce dernier a été mandaté par les propriétaires des terrains concernés soit Arta SA, Banque Raiffeisen et la famille Gollut.

Ordre du jour

1. Présentation du plan de quartier Clos-Fleuri
2. Décisions sur les demandes de dérogations
3. Divers

1. Présentation du plan de quartier Clos-Fleuri

L'assemblée prend connaissance du plan de quartier Clos-Fleuri projeté sur grand écran

Vue aérienne actuelle du périmètre

Les terrains du PQ forment un triangle touchant la zone moyenne densité et le tissu du centre du village densément bâti. Il est délimité au Nord par la RC 302 St-Maurice/Monthey, à l'est par la RC 107 Massongex/Vérossaz et au Sud-ouest par le chemin privé Clos Fleuri.

Plan gabarits et implantations

Le plan de quartier est divisé en plusieurs secteurs. Ces secteurs sont des zones d'implantations possibles pour les futures constructions.

- secteur logements bureau commerce qui est composé de 7 secteurs distincts A à G.
- secteur aménagements extérieurs, places de jeux et cheminement piétons
- secteur de circulation / accès parking
- secteur parking visiteurs extérieurs
- secteur trottoirs publics

Le projet prévoit la construction d'appartements le long des 2 axes routiers RC302 et RC107 ainsi que d'éventuelles surfaces commerciales pour les secteurs D, E et F. Il intègre sur la totalité du périmètre du plan de quartier des zones d'utilité public, soit les trottoirs sécurisés de la RC302 et RC107 et chemin Clos Fleuri affecté aux bordiers autorisés et à la mobilité douce.

Les fronts de rue et des places projetés avec une éventuelle affectation commerciale compléteront et favoriseront de façon intéressante et primordiale « le secteur public existant » (école, salle polyvalente, commerces, transport public, bus, train, etc...).

Ainsi le plan de quartier Clos Fleuri est en adéquation avec les exigences d'aménagement du territoire, des règles impératives et dispositives figurant dans le RCCZ, en vue d'une optimisation de l'organisation des secteurs proche du vieux village et de la densification. En prenant en compte le bâti existant il répond à un besoin et permet un développement harmonieux en reliant les tissus urbains de la zone villa au centre du village.

Pour permettre cette liaison, le plan de quartier propose une graduation volumétrique des bâtiments le long de la RC302 et RC107 en prenant les références altimétriques du bâti existant, soit la zone villa à l'Ouest et le bâtiment situé en face de la salle polyvalente, vieux village. Ces progressions entrent dans les règles impératives pour le PQ imposées dans le RCCZ.

La géométrie d'implantation est rythmée par des places successives qui associent espace trottoir, lieu de rencontre, espace d'entrée des habitations et parcage des visiteurs. Le trottoir public est déplacé sur les parcelles privées et permet ainsi de sécuriser le piéton le long de la RC302 et RC 107 en créant un espace tampon entre la route et le trottoir.

Le secteur F doit présenter un front bâti contigu le long de la RC107 permettant de renforcer la configuration de la place Tarnaia.

Le chemin Clos Fleuri au Sud sera destiné à la mobilité douce, avec maintien des accès existants et ne sera pas utilisé comme route d'accès au PQ.

L'accès principal au PQ se fera le long de la RC107 à l'emplacement actuel de la sortie Banque Raiffeisen. Cet emplacement a été validé et apprécié des autorités cantonales et communales. Il permet d'accueillir une rampe d'accès unique, de libérer le chemin Clos Fleuri et d'éviter des accès supplémentaires sur la RC302 tout en créant un trottoir sécurisé. C'est également un emplacement stratégique pour la planification des différentes étapes pour les futures constructions du PQ.

Le RCCZ impose les places de parc pour les logements en parking souterrain, ce qui libère l'ensemble des parcelles des véhicules, à l'exception des places de parc visiteur qui seront situées dans les secteurs bruns. Ces espaces libérés pourront ainsi être dévoués à une couverture végétale et minérale, avec accueil des zones de jeux règlementaires.

Plan d'illustrations

Ces images sont à prendre à titre indicatif, ce sont des intentions.

- implantation des bâtiments dans les gabarits
- accès au parking souterrain
- orientation et positionnement créé une alternance de vide et de plein, placettes, accès aux bâtiments, places visiteurs
- accès sur RC302
- zone verte et place de jeux
- coupe progression volumétrique

Déroghations

- une hauteur maximum de 13.60m, soit 2.70m supplémentaire pour les secteurs D, E et F.
- 1 niveau supplémentaire lié à la demande précédente.
- modification de l'art. 62 du RCCZ sur l'application de la lettre d) qui mentionne que "les bonus pour les bâtiments à faible consommation d'énergie ne sont pas cumulable" ce qui va à l'encontre des volontés de développements écologique des nouvelles constructions. En effet le RCCZ étant plus restrictif que la loi cantonale, le plan de quartier bénéficie déjà d'un bonus à l'indice de par sa qualification et un cumul supplémentaire éventuel ne pourrait pas être autorisé.
- création de 10 places de parc en surface en remplacement des souterraines pour le secteur G uniquement, afin de permettre une liberté d'étapisation de transformation du bâti existant pour la famille Gollut Aimé.

Il est précisé qu'il n'y a pas de demande de dérogation pour une augmentation de l'indice. L'ensemble des constructions futures respecteront la densité autorisée dans le RCCZ.

Quelques chiffres

Le plan de quartier permet de construire avec l'indice d'utilisation u, 11'023.00m² à 0.70 soit 7'716.00 m² habitable, repartis selon les secteurs suivants:

- A: 730.00 m2 2 niveaux
- B: 990.00 m2 3 niveaux
- C: 990.00 m2 3 niveaux
- D: 1770.00 m2 4 niveaux
- Total 4'480.00 m2 pour la parcelle 1956**
- E: 539.00 m2 4 niveaux
- Total 539.00 m2 pour la parcelle 1779**
- F: 1'975.00 m2 4 niveaux
- G: 702.00 m2 gabarit à maintenir à l'existant, répertorié à l'inventaire du patrimoine bâti
- Total 2'681.00 m2 pour la parcelle 5**

- soit en nombre d'appartements, répartition :

- A: 8 appartements 16 places souterraines 2 visiteurs
- B: 14 appartements 28 places souterraines 3 visiteurs
- C: 13 appartements 26 places souterraines 3 visiteurs
- D: 11 appartements + surfaces commerciales
22 places souterraines 3 visiteurs

Total 46 appartements pour la parcelle 1956, 92 places souterraines et 11 visiteurs

- E: 4 appartements + surfaces commerciales
8 places souterraines 1 visiteur

Total 4 appartements pour la parcelle 1779, 8 places souterraines et 1 visiteur

- F: 16 appartements + surfaces commerciales
32 places souterraines 4 visiteurs
- G: 6 appartements 12 places souterraines 1 visiteur

Total 22 appartements pour la parcelle 5 44 places souterraines et 5 visiteurs

Total 72 appartements 144 places souterraines 17 visiteurs

= ~1450.00 m2 d'aire de jeux

Questions

Est-il prévu des commerces au rez ?

Il est stipulé que dans les secteurs D, E et F, il y a possibilité d'envisager des surfaces commerciales. Ces surfaces seront précisées lors du dépôt des dossiers pour la demande d'autorisation de construire.

Sortie parking souterrain : Impact véhicules sur la RC 107 car actuellement déjà bouchés

Toutes les solutions ont été envisagées avec le canton. La RC 107 est beaucoup moins impactées au niveau circulation que la RC 302. Le Canton a refusé que le Plan de quartier Clos Fleuri sorte en direct sur la RC 302 étant donné qu'il y a déjà la sortie du PL La Closerie.

Places de parc visiteurs, sortie sur la RC 302, sécurité des piétons

Il faut savoir que le Canton accepte cette façon de faire. Les places de parc seront aménagées de façon à ne pas gêner la sécurité des piétons. Plusieurs solutions avaient été envisagées comme prévoir les places de parcs visiteurs toutes au même endroit.

Mme la présidente précise que selon le canton, les sorties uniquement pour les parkings visiteurs rythme le trafic sur la RC 302, il faut considérer cela comme une chance pour limiter la vitesse sur cette route.

Nombre de places de parc en surface pour le bâtiment G, exorbitantes

Ces places ne seront pas goudronnées, il est prévu des places perméables.

Mme la Présidente précise qu'il est plus judicieux de placer ses places de parc côté Nord-ouest de la ferme plutôt que Sud-Ouest.

Arborisation minimaliste

La commune négocie avec les propriétaires afin de privilégier la plantation d'arbres et ainsi de préserver des espaces de pleine terre.

Est-il prévu des panneaux solaires ?

Chaque propriétaire est libre de choisir sa façon de chauffer mais la tendance actuelle va vers les énergies renouvelables.

Banque Raiffeisen avec un étage de plus, ce bâtiment serait comme une tour sur une petite surface en m2

Il respecte la progression de hauteur voulue dans le RCCZ de la Commune.

Ce bâtiment est situé à l'entrée côté St-Maurice du Plan de quartier, sa hauteur future est basée sur la hauteur des immeubles sis en vieux village. Il va de soi que si le bâtiment « Torello » doit être démolit, sa reconstruction s'adaptera au site bâtiment.

Salle polyvalente – dérogation à la hauteur

Ce bâtiment a été construit dans les années 93-94. Il n'est pas situé dans la même zone.

Hors Assemblée

Il n'a pas fait l'objet de demande de dérogation. Ce bâtiment a été réalisé dans la zone réservée selon le plan de zone homologué le 14.05.1982.

2. Décisions sur les demandes de dérogations

M. Saillen énumère les dérogations avec compléments d'informations

Progression de la hauteur des bâtiments en direction du vieux village (VV) et transition avec villas

Ces deux dérogations découlent du RCCZ, Annexe 2 du « Cahier des charges des zones à aménager »

Dérogation : Hauteur maximum de 13.60m (11,00m + 2.60m)

- Pour rappel une demande de dérogation de hauteur avait été demandée pour le plan de quartier de la Closerie en raison d'une dépression de terrain.
- Cette demande est en accord avec le RCCZ article 17 lettre F
- Art. 17 Plan de quartier
- Et avec l'annexe 2 du cahier des charges des zones à aménager, règles impératives

Dérogation : Un niveau supplémentaire dans les secteurs d'implantation D, E, et F (4 Niveaux)

- Cette demande est pour les gabarits D (Arta) – E (Banque Raiffeisen) – F (Famille Gollut).
- Le gabarit A découle de cette modification avec un niveau en moins

Dérogation : Création de 10 places de parc en surface en remplacement de souterraines, lié au secteur d'implantation G

- La réalisation du parking souterrain pour le secteur d'implantation F n'étant pas programmée dans un premier temps. La famille Gollut voulant réaliser un projet dans le bâtiment familial ; le Conseil vous propose d'entrer en matière par rapport à cette dérogation.

Dérogation : Modification de l'article 62 du RCCZ sur l'application de la lettre d) « bonus pour les bâtiments à faible consommation d'énergie non cumulables » accordé.

- Notre règlement des constructions à l'article 62 est plus restrictif que l'ordonnance sur les constructions et la loi sur l'énergie. Le plan de quartier bénéficie d'un bonus d'indice selon le tableau du RCCZ. L'article 62 du RCCZ ne permet pas de cumuler les bonus, ce qui n'est pas du tout dans l'esprit actuel de favoriser la construction de bâtiment à faible consommation d'énergie de type Minergie, et de permettre d'atteindre les objectifs fixés de la vision de la confédération.
- Ordonnances sur les constructions (OC) du 22.03.2017 (état 01.01.2018) article 14
- Loi sur l'énergie du 15 janvier 2004 article 20 (À savoir qu'une nouvelle loi sur l'énergie est actuellement mise en consultation)

M. Saillen nomme deux scrutateurs, MM. Raphy Frossard et Sébastien Burgener.

Avant de procéder au vote, M. Ruppen Yannick demande si le bâtiment E peut être séparé des demandes de dérogations. M. Saillen indique que les dérogations sont votées en bloc.

A la question, acceptez-vous les demandes de dérogations mentionnées plus haut, l'assemblée vote par 46 oui, 7 non et 12 abstentions.

M. Saillen remercie l'assemblée pour cette acceptation.

3. Divers

Mme la Présidente informe l'assemblée de plus rendez-vous :

Epicerie solidaire

Portes ouvertes de l'épicerie solidaire : 12 octobre de 17h30 à 19h30

Fusion

Des ateliers participatifs seront organisés le 3 novembre de 19h00 à 21h00. Un tous-ménages sera envoyé ces prochains jours.

Mobichablais

Une séance d'information à la population est prévue avant l'entrée en service de la ligne de bus Mobichablais. La date doit encore être définie, un tous-ménages sera envoyé.

Assemblée primaire

Le 13 décembre prochain à 19h00.

Séance levée à 20h00

La Présidente :
Sylviane Coquoz

La Secrétaire :
Sandra Mariétan