

- MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ & RCCZ

DE ZONE D'HABITAT COLLECTIF A À AMÉNAGER,
ZONE D'INTÉRÊT GENERAL A ET ZONE D'HABITAT
INDIVIDUEL R2, À ZONE MIXTE PRES-MAGNIN À
AMÉNAGER

- PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

AU LIEU-DIT PRÉS-MAGNIN
COMMUNE DE MARTIGNY



RÈGLEMENT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Approuvé en séance du Conseil municipal le 19.11.2019.....

La Présidente,

Anne-Laure Couchepin Vouilloz

Le secrétaire,

Olivier Dély

Approuvé par le Conseil Général le 03.12.2019.....

Homologué par le Conseil d'Etat le

Homologué par le Conseil d'Etat

En séance du 22.MAR.2023.....

VERSION 27 au 24 JANVIER 2023

Industrie 54
CH - 1950 Sion
T. 027 327 75 65
alpa@pointrhone.ch
TVA n°CHE-105.090.293

L'atteste:
La Chancelière d'Etat



TABLE DES MATIERES

1.	Buts du règlement	3
2.	Périmètre du plan d'aménagement détaillé	3
3.	Bases légales	4
4.	Compétence et procédure	4
5.	Secteurs du plan d'aménagement détaillé	4
6.	Secteurs de construction	5
7.	Secteur de circulation et parcage	6
8.	Secteur d'espaces publics	6
9.	Prescriptions constructives	6
10.	Densité	7
11.	Stationnement véhicules	7
12.	Etapes de réalisation	7
13.	Constructions existantes	7
14.	Degré de sensibilité	8
15.	Energie	8
16.	Evacuation des eaux claires	8
17.	Fondations	8
18.	Entrée en vigueur	8

ART. 1 : BUTS DU REGLEMENT :

- a) Le présent règlement définit l'affectation détaillée du site « Prés-Magnin », commune de Martigny, en conformité avec les objectifs généraux d'aménagement du territoire, ainsi que le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la commune.
- b) La Commune de Martigny veut favoriser la création d'un nouveau quartier d'affectations mixtes dans ce lieu stratégique de la ville, proche du centre et de la gare, en permettant une « densification de l'intérieur » quantitative, mais aussi qualitative. Elle suit ainsi les prescriptions et recommandations de la fiche C2 « Qualité des zones à bâtir » du Plan Directeur cantonal, approuvé par la Confédération le 01.05.2019.
- c) Pour ce faire, elle n'autorisera pas des projets ne répondant pas aux objectifs de qualité précités, en conformité avec l'art. 54 RCCZ « *Protection des sites / qualités urbanistiques et architecturales* ». Elle pourra notamment exiger l'organisation de concours d'architecture, selon l'art. 61 RCCZ « *Concours d'architecture, mesures communales d'encouragement* ».

ART. 2 : PERIMETRE DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (PAD) :

Le périmètre du PAD est défini par le PAZ. Il correspond à la zone à aménager n°6 « Prés-Magnin » du PAZ homologué en 2013 et deux extensions, en bordure du périmètre, au nord parcelle n°1'098 et à l'est parcelles n°1'032 et 888. La surface représente près de 50'000 m², et comprend les parcelles suivantes (selon le SIT communal, état au 22.10.2018) :

Parcelle n°	Surface	Propriétaire(s)
1'103	2'998 m ²	Rizerie du Simplon Torrione & Cie SA
1'101	789 m ²	Eliane et Robert Bochatay
1'136	421 m ²	Eliane Bochatay
15'516	740 m ²	Anne Bochatay
17'628	367 m ²	Sinisa Mitrovic
3'551	437 m ²	PPE Stojan, Sinisa et Dejan Mitrovic
15'939	2'985 m ²	Succession Torrione
		Romaine Widmer
		Rachel Lovey
		Françoise Volluz
		Suzanne Torione
		Christiane Torrione
		Chantal Rouiller
		Huguette Torrione
		Nicolas Torrione
		Véronique De le Court
		Jacques Torrione
17'374	1'662 m ²	Fondation Pierre-à-Voir
888	2'633 m ²	Commune de Martigny
902	env. 1'060 m ² (partiel) Route	Commune de Martigny
1'030	1'516 m ²	Commune de Martigny
1'032	2'827 m ²	Commune de Martigny
1'090	5'319 m ²	Commune de Martigny
1'098	2'552 m ²	Commune de Martigny
1'656	9'948 m ²	Commune de Martigny
3'176	11'342 m ²	Commune de Martigny
3'339	138 m ²	Commune de Martigny
15'517	1'241 m ²	Commune de Martigny
15'566	661 m ²	Commune de Martigny
	49'636 m²	

La commune de Martigny est propriétaire de 39'237 m², soit le 80%.

ART. 3 : BASES LEGALES :

Sauf indication dans le présent document, les dispositions du RCCZ de la zone mixte Prés-Magnin sont applicables. Les pièces suivantes du PAD ont force légale :

- Le présent règlement ;
- Le plan n°002 « Plan d'aménagement détaillé » ;

Le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT donne les informations nécessaires à la compréhension du PAD et son approbation par l'autorité compétente.

Le plan n°001 « Situation existante » présente le parcellaire actuel, les biens-fonds communaux, et le périmètre du PAD. Les plans n°003 « Plan d'illustration » et n°004 « volumétries » donnent les possibilités d'aménagement en fonction des règles du PAD. Ils ne lient pas l'autorité et les propriétaires des fonds.

ART. 4 : COMPETENCE ET PROCEDURE :

Les projets de construction, dans le périmètre du PAD sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le Conseil municipal, ou la commission cantonale des constructions si la commune est requérante ou partie, selon art. 2 al. 3 de la Loi sur les Constructions.

ART. 5 : SECTEURS DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE :

Le PAD se divise en 7 secteurs :

ART. 6 : SECTEURS DE CONSTRUCTIONS :

Art. 6 a) : Secteur de construction A :

- a) Ce secteur est destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).
- b) La hauteur totale des constructions est de 18 m, et 5 niveaux. Sur la partie nord-est du secteur, elle est portée à 24 m et 7 niveaux, et côté est à 21 m et 6 niveaux.
- c) Une attention particulière sera apportée à la conception architecturale et constructive des projets afin de réduire au maximum les nuisances engendrées par la ligne du Simplon et la gare ainsi que le risque OPAM. En particulier, l'implantation des constructions est souhaitée perpendiculairement aux voies.
- d) Pour les constructions existantes sur le site, se référer à l'art. 13.

Art. 6 b) : Secteur de construction B :

- a) Ce secteur destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).
- b) La hauteur totale des constructions sera de 5 niveaux, et 18 m.
- c) Une attention particulière sera apportée à la conception architecturale et constructive des projets afin de réduire au maximum les nuisances engendrées par la ligne du Simplon et la gare. En particulier, l'implantation des constructions est souhaitée perpendiculairement aux voies.
- d) Pour les constructions existantes sur le site, se référer à l'art. 13.

Art. 6 c) : Secteur de construction C :

- a) Ce secteur est destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).
- b) La hauteur totale des constructions sera de 4 niveaux, et 15 m.
- c) Les bâtiments du secteur auront leur façade principale parallèle au mail piéton (secteur de circulation et parcage).

Art. 6 d) : Secteur de construction D :

- a) Ce secteur est affecté exclusivement à l'habitation, à l'exception de la surface d'une profondeur de 20 m bordant le secteur d'espaces publics côté est, où d'autres affectations admises par la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ) sont autorisées.
- b) Dans le but d'assurer une transition harmonieuse avec la zone faible densité voisine, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 niveaux, et 12 m. Ladite hauteur sera mesurée depuis le terrain naturel non aménagé, et non depuis le terrain surélevé suite au dépôt de terres à l'époque de l'exploitation Bompard, en particulier sur parcelle 1'656.

Art. 6 e) : Secteur de construction E :

- a) Ce secteur est destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).
- b) La hauteur totale est fixée pour la partie sud à 18 m et 5 niveaux. Pour la partie nord, elle sera différente pour chaque corps de bâtiment en fonction de sa localisation dans le site, conformément à la convention du 09.04.2013 passée entre la commune et les propriétaires des bien-fonds voisins, soit :
 - sur la place du quartier : 4 niveaux, hauteur totale 14 m,
 - sur la Rue des Prés-Beudin : 3 niveaux, hauteur totale 11 m.
 - sur la Rue Marconi : 6 niveaux, hauteur totale 20 m.

La hauteur sera mesurée depuis le terrain naturel non aménagé, correspondant au niveau des rues, et non depuis le terrain surélevé suite au dépôt des terres à l'époque de l'exploitation Bompard, en particulier sur parcelle 3'176 (anciennement 17'372).

- c) La Villa des Vorziers sur parcelle n°1'032 doit être conservée. Elle sera intégrée dans un parc arborisé public.

ART. 7 : SECTEUR DE CIRCULATION ET PARCAGE :

- a) Ce secteur sert à la circulation des piétons, cycles, véhicules et au parcage de courte durée. Il comprend les dessertes en périphérie du quartier, le nouveau tronçon en prolongement de la Rue des Avouillons, son raccordement à la Rue des Vorziers, ainsi que la liaison à travers le quartier entre les dessertes nord et sud (en traitillé sur le plan n°002). L'implantation de celle-ci est fonction des projets de construction sur les secteurs C et D.
- b) Le traitement de la voirie est « Rue résidentielle », vitesse max 30km/h.
- c) L'accès à tous les bâtiments pour les véhicules lourds du service du feu (18 tonnes) doit être garanti dans ce secteur, de même que dans le secteur d'espaces publics, conformément à l'art. 5 de l'ordonnance concernant les mesures préventives contre les incendies, ainsi que les exigences de l'AEAI et de la coordination suisse des sapeurs pompiers. (CSSP)

ART. 8 : SECTEUR D'ESPACES PUBLICS :

- a) Ce secteur est réservé pour des espaces à usage public : mail central arborisé, places, squares, parc d'agrément.
- b) Les constructions en sous-sol sont autorisées, de même que les petits bâtiments à usage collectif (locaux communautaires, couverts, pergolas...).
- c) La circulation véhicules est interdite, à l'exception des accès aux places de stationnement privées, urgences, livraisons et entretien, ainsi que sur le prolongement, à travers les secteurs D et C, de la desserte nord-sud dans le secteur de circulation et parcage.

ART. 9 : PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES :

- a) Le PAD est soumis aux prescriptions constructives de la zone d'habitat collectif A (hauteurs, distances), sous réserve de dispositions différentes données par le présent règlement, qui priment sur le RCCZ.
- b) Le site de par la proximité de la ligne du Simplon est soumis à l'ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM). Les mesures énoncées dans le rapport du bureau EBP du 04.05.20 « Analyse des risques d'accidents majeurs et mesures visant à les réduire » §5 seront impérativement à respecter lors de l'élaboration des projets de construction soumis à l'autorisation de construire, soit :
 - c) Mesures concernant les installations sensibles : Dans le périmètre de consultation des voies CFF de 100 m, selon plan 002 « Plan d'aménagement détaillé » les objets et installations sensibles définis dans le « Guide Fédéral coordination, aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs » telles que maisons de retraite, écoles enfantine et primaire, crèches, ne sont pas admises dans le périmètre de consultation des voies CFF de 100 m.
 - d) Voies d'évacuation : les chemins vers la sortie des bâtiments doivent être courts et bien protégés contre les rayonnements de chaleur du côté de la voie ferrée et situés dans une façade abritée. (pas de vue directe sur les voies)
 - e) Ventilations : les prises d'air des systèmes de ventilation doivent être placées du côté opposé aux voies.
 - f) Façades : les façades donnant sur la voie ferrée ne pourront être entièrement vitrées. Elles seront réalisées avec des matériaux ininflammables
 - g) Rétention des liquides : une élévation du terrain, un drainage ou un mur sont à prévoir afin que des marchandises dangereuses liquides ne se répandent pas à l'intérieur du quartier.
 - h) Surfaces extérieures : des installations en plein air attractives, telle que terrains de jeux, non protégés (vue directe sur les voies CFF), ne peuvent être installées à moins de 100 m des voies.
 - i) Chaque demande d'autorisation de construire, pour les bâtiments situés le long de la voie CFF doit contenir un rapport de bruit qui démontre que le projet répond aux exigences de la LPE et de l'OPB, et spécifiquement aux art. 11 ss, 25, 21 et 22 LPE ainsi qu'aux art. 6, 7, 31 et 32 OPB ainsi qu'aux prescriptions de la norme SIA 181.
 - j) Conformément aux arts. 22 LPE et 31 OPB, les nouveaux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit ne pourront être bâtis, notamment le long de la voie ferrée, de l'avenue des Prés Beudin et de la rue des Vorziers, que si les VLI peuvent être respectées auprès de ces locaux, soit par une disposition adéquate de ces locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit, soit par des mesures d'aménagement ou de construction susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit.
- k) Les parcelles n°888, 902 et 3'176 étant en zone de danger hydrologique du Rhône, les projets sur ces biens-fonds devront être préavisés par le Service des Forêts, des Cours d'Eau et du Paysage (SDANA).

- l) Lors de l'élaboration des dossiers d'autorisation de construire, si des travaux de démolition et/ou d'excavation sont planifiés dans le périmètre d'un site pollué, les contraintes liées à cette pollution figureront dans les dossiers d'autorisation. Les déchets générés seront éliminés conformément à l'OLED. La gestion des déchets doit être documentée.

ART. 10 : DENSITE :

- a) L'indice U maximum est fixé par le RCCZ, art. 106 bis, à 1.2. (iBUS 1.6)
- b) En application de l'art. 106 bis lit d) RCCZ, l'indice U applicable aux secteurs A et B et la partie sud du secteur E est majoré à 1.4, (iBUS 1.85) sur la base d'un plan offrant des avantages par une solution d'ensemble.
- c) La densité du secteur d'espaces publics peut être reportée sur les secteurs constructibles voisins A à E si le besoin est avéré, et le projet de qualité. Les secteurs de circulation, parage et espaces publics faisant partie du réseau routier principal collecteur et de desserte ne bénéficient pas de densité.
- d) Une partie de la densité du secteur D peut être reportée sur le secteur C contigu.
- e) Le Conseil municipal peut refuser un projet dont la densité est manifestement inférieure à celle autorisée, conformément à l'art. 76 RCCZ (25% et plus).

ART. 11 : STATIONNEMENT VEHICULES :

- a) En conformité avec l'art. 106 bis du RCCZ, l'offre en cases de stationnement peut, avec l'accord du Conseil municipal, être réduite par rapport aux besoins issus du calcul de la norme VSS 640 281 et de l'art. 31 RCCZ. Une étude de transports et mobilité a conclu à une réduction du nombre exigible, de par la proximité de la gare CFF, l'offre en réseaux TP/MD à proximité, la complémentarité d'utilisation et la politique communale en la matière.
- b) La proportion de places de parc souterraines sera au minimum de 70 %. Les accès aux parkings collectifs en sous-sol se feront prioritairement par les dessertes en périphérie du quartier.
- c) La ventilation des parkings se conformera à la directive VA 103-01 « Installations de ventilation des parkings (garage de moyennes et grandes dimensions) » de la société suisse des ingénieurs en chauffage et climatisation. (SICC)

ART. 12 : ETAPES DE REALISATION :

- a) Le présent PAD ne fixe pas un ordre de réalisation des constructions.
- b) Le Conseil municipal exigera cependant, lors des autorisations de construire, que chaque projet forme un ensemble cohérent, conforme au concept posé. Celui-ci devra également inclure les distributions piétons et véhicules, le parage, et les espaces extérieurs.

ART. 13 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- a) Les dispositions du présent PAD ne s'appliquent pas aux constructions existantes sur le site.
- b) En cas de démolition et reconstruction, ces dispositions seront cependant à respecter.

ART.14 : DEGRE DE SENSIBILITÉ/RESPECT DE L'OPB

- a) Le degré de sensibilité selon l'OPB est de DS III pour les secteurs A, B, E partie sud, bordant la ligne du Simplon, et de II pour les autres, C, D, E nord.
- b) Le nombre de places de parking est limité à 451 pour la totalité du PAD. Tant qu'un revêtement phono absorbant de la dernière génération n'est pas prévu. (type SDA 4 ou similaire) sur la Rue Marconi, seul le 80% des places (361 places) peut être construit, afin de respecter les valeurs limites le long de cet axe.
- c) Avant que ce taux de 80% ne soit atteint, la commune installera une coupure à l'extrémité ouest de la Rue Prés-Beudin pour tout trafic motorisé, TP exceptés, afin d'éviter le report du trafic sur cet axe et la Rue des Bonnes-Luites.
- d) L'accès aux parkings souterrains du PAD doit être aménagé de préférence dans le carrefour Rue Marconi/Rue des Vorziers, afin d'orienter le trafic vers les Rues des Grandes Maraiches. Cet accès doit être dirigé côté est, pour minimiser les nuisances sur la zone d'habitation, être munis de murs et d'un revêtement de rampe phono absorbant. La possibilité d'aménager un giratoire à cet endroit doit être analysée pour garantir la fluidité du trafic. La desserte des parkings des secteurs de construction A à E, via les autres rues, Prés-Magnin, Prés-Beudin, Vorziers et Avouillons, est également possible, conformément au secteur de circulations et parcage du PAD.

ART.15 : ENERGIE :

La fourniture des besoins de chaleur (chaud et froid) du quartier sera assurée par un réseau à distance alimenté à 75 % minimum par des énergies renouvelables. Si les eaux de la nappe sont exploitées à des fins thermiques, une étude de faisabilité devra être établie à l'échelle du quartier par un hydrogéologue. L'étude tiendra compte des parcelles inscrites au cadastre des sites pollués, des installations existantes dans le voisinage et de la planification de la ville en matière de CAD et de FAD.

ART. 16 : EVACUATION DES EAUX CLAIRES :

Les revêtements de sol perméables sont à favoriser pour faciliter l'infiltration des eaux. Les eaux pluviales devront prioritairement être infiltrées, et ce à travers une couche de sol vivante. Si, après étude hydrogéologique, l'infiltration s'avère impossible, une rétention sera exigée avant le raccordement au réseau communal d'eaux claires ou le déversement dans un cours d'eau.

ART. 17 : FONDATIONS

- a) Les fondations des bâtiments devront être dimensionnées sur la base de données de site et par un géotechnicien. Des sondages d'investigation préliminaires au droit du quartier seront à effectuer avant la demande d'autorisation de construire (procédure simplifiée), afin de vérifier la nature et la portance des terrains.

- b) Le cas échéant, une demande d'autorisation de forage devra être jointe à la demande d'autorisation de construire pour la pose de pieux ou colonnes.

ART. 18 : ENTREE EN VIGUEUR :

- a) Le présent PAD entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente.

- b) Le Conseil d'Etat est l'autorité compétente pour la modification partielle du PAZ, du RCCZ, du cahier des charges n°6 Prés-Magnin et du présent PAD, dans une seule procédure selon art. 33 et suivants LcAT.

- c) Toutes les planifications antérieures sur cette zone à aménager, en particulier le PAD approuvé par la Commission Cantonale des Constructions, sont abrogées.