

MODIFICATION PARTIELLE DU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES :

ALPA
URBANISME ET
AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

- ART. 121 « ZONES DE CONSTRUCTION » ET ANNEXE
« TABLEAU DU RÈGLEMENT DES ZONES » :
ZONE MIXTE HABITAT ET ARTISANAT A AMÉNAGER
DS III
- ART. 126 BIS « ZONE MIXTE D'HABITAT ET ARTISANAT A
AMÉNAGER DS III »
- ANNEXE AU RCCZ : CAHIER DES CHARGES DE LA ZONE A
AMÉNAGER N°1 : LES LANCHES, LES GOILLETES, LES
GRANDES MARAÎCHES

FABRICE
FRANZETTI
PASCAL
VARONE
ARCHITECTES EPF-SH

COMMUNE DE CHARRAT

APPROUVÉ PAR L'ANCIENNE COMMUNE DE CHARRAT LE 24 MARS 2020

APPROUVÉ PAR L'ASSEMBLÉE PRIMAIRE DE L'ANCIENNE COMMUNE DE
CHARRAT LE 29 SEPTEMBRE 2020

APPROUVÉ PAR LA COMMUNE DE MARTIGNY LE 12 janvier 2023

La Présidente
Anne-Laure Couchepin Vouilloz

.....

Le secrétaire
Olivier Dély

.....

HOMOLOGUÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT

En séance du

.....

L'atteste

.....

Homologué par le Conseil d'Etat

En séance du - 1. FEV. 2023

droit de sceau Fr. 350. -

..... L'atteste:

La Chancelière d'Etat

.....



VERSION 2.0. – JUILLET 2020

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

Le projet de modification partielle comprend un complément à l'art. 121 « Zones de construction », une nouvelle colonne au tableau du règlement de zones dudit article « Zone mixte artisanat et habitat à aménager DS III », l'ajout d'un nouvel article 126 bis relatif à la nouvelle zone et du cahier des charges de la zone à aménager n°1 « Les Goillettes, Les Grandes Maraîches, Les Lanches ».

Les modifications sont en gras, ou tracées ci-dessous :

• **Art. 121 : Zones de construction :**

Les zones de construction comprennent :

- a) Zone de village
- b) Zone collective A
- c) Zone collective B
- d) Zone de villas
- e) Zone artisanale et industrielle **DS III**
- f) Zone mixte habitat et artisanat à aménager selon cahier des charges n°1. « Les Lanches, Les Goillettes, Les Grandes Maraîches »

Les directives pour chacune de ces zones sont fixées dans le tableau du règlement de zones annexé.

• **Art. 121 : Annexe tableau du règlement de zones :**

COULEUR		BLEU HACHURE
DÉFINITION	Dénomination Ordre	Mixte habitat et artisanat à aménager dispersé 2 bis)
DESTINATION	Habitat Ateliers-dépôts Bureaux-commerces Agricoles	Collectif s/réserve 11) Oui non
DENSITÉ	Indice u	0.7
HAUTEUR	Niveaux Hauteur maximum	4 14.50 m
DISTANCES	Minimum	3.0 m 1/2 h
ESTHÉTIQUE	Toit Pente Couverture Site	Plat -- -- --
PLAN DE QUARTIER 10)	Surf. Minimum Indice maximum Niv. + h. maximums	-- 0.8 10 bis) 4 / 14.50 m
DEGRÉ DE SENSIBILITÉ DS		III

Remarques :

- 2) *Construction en bande et mitoyenne par convention ou plan de quartier.*
- 2 bis) *Construction en bande et mitoyenne par convention, plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé.*
- 10) *Pour autant que le plan de quartier présente des qualités urbanistiques, architecturales et d'intégration indéniables.*
- 10 bis) *Pour autant que le plan de quartier ou d'aménagement détaillé présente des qualités urbanistiques, architecturales et d'intégration indéniables.*

11) Affectation artisanat admise uniquement pour les constructions existantes.

- **Art. 126 bis : Zone mixte habitat et artisanal à aménager DS III (nouvel article) :**

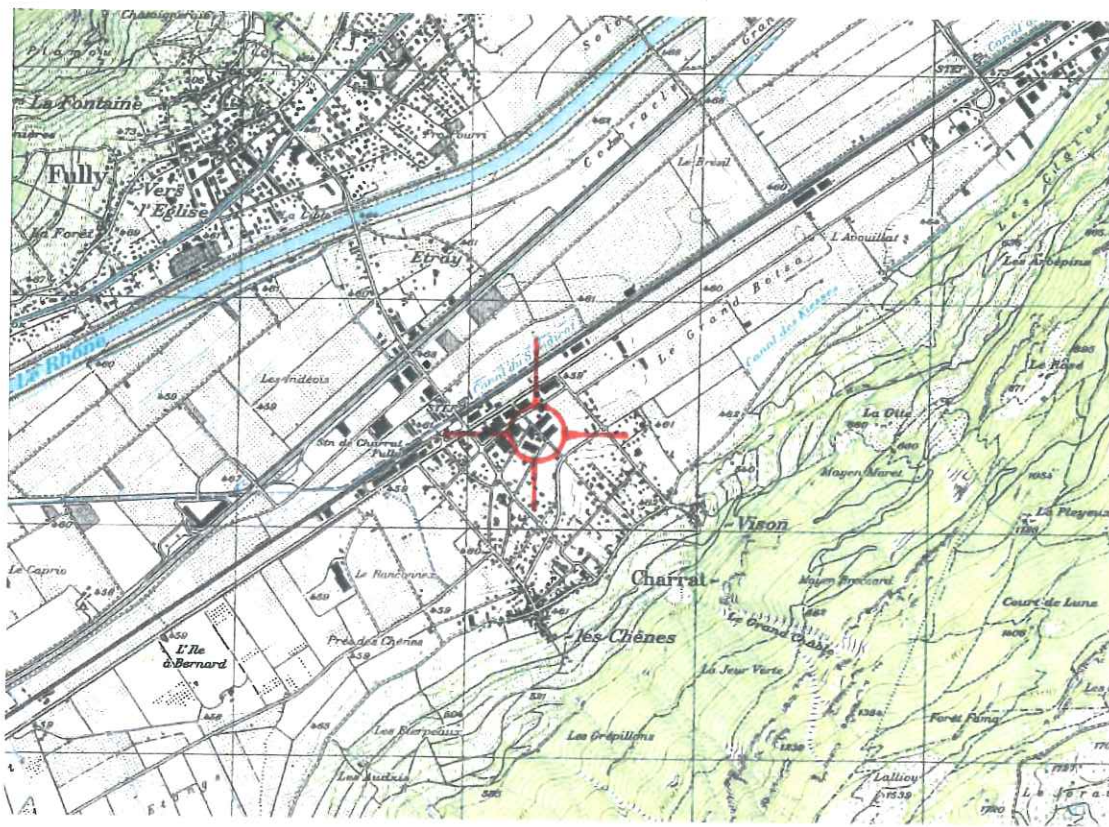
- a) Cette zone est destinée à l'habitat et à l'artisanat. Les bureaux et commerces sont autorisés à l'exclusion des centres d'achat.
- b) Son affectation est « zone à aménager ». Elle est donc soumise à plan d'affectation spécial obligatoire, plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé.
- c) Les prescriptions d'aménagement figurent dans le cahier des charges n°1, en annexe au RCCZ.
- d) La densité maximale, en cas de réalisation d'un plan d'affectation spécial est de 0.8 (iBUS 1.07). La densité minimale est de 0.56 (iBUS 0.75).

- **Annexe au RCCZ : cahier des charges des zones à aménager n°1 les Lanches, Les Goillettes, Les Grandes Maraîches :**

1. ZONE MIXTE HABITAT ET ARTISANAT A AMÉNAGER DS III : LES LANCHES, LES GOILLETTES, LES GRANDES MARAÎCHES :

A. DESCRIPTION :

1. Localisation du périmètre :



2. Statut légal :

Zone mixte habitat et artisanat à aménager DS III à plan d'affectation spécial (PAS) obligatoire.

3. Caractéristiques du lieu :

3.1. Site :

Actuellement occupé par des exploitations artisanales, l'habitat et l'agriculture.

3.2. Bâtiments existants :

Halles de manutention et stockage pour les cultures fruitières et maraîchères, bureaux et dépôts d'entreprises, maisons d'habitation.

3.3. Équipements techniques / infrastructures :

Existants, à compléter éventuellement selon les projets futurs.

B. MESURES D'AMÉNAGEMENT :

1. Objectif général :

- Répondre à la demande importante d'habitat collectif, dans un site localisé entre la zone d'activités de la route cantonale et celles dévolues à l'habitat au sud.
- Permettre une mutation de l'affectation du site, actuellement mixte, en permettant le maintien à court et moyen terme des exploitations actives attenantes à l'habitat proposé.
- Assurer un développement cohérent et de qualité par un plan d'affectation spécial à établir par secteurs.

2. Mesures :

2.1. Plan d'affectation spécial :

- Le site étant en zone à aménager, un PAS, en l'occurrence un Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) est au minimum obligatoire, préalablement à tout projet de construction.
- L'élaboration d'un PAS sous forme d'un plan de quartier (PQ) est également admis.
- Un plan d'ensemble concernant les aménagements extérieurs et les espaces publics est obligatoire, afin de garantir la qualité et l'intégration des constructions. Des coupes par secteurs doivent également faire partie du dossier afin de saisir la relation entre le bâti et les espaces collectifs créés.

2.2. Secteurs :

- Vu la diversité des activités artisanales existantes, de la poursuite de l'exploitation de plusieurs d'entre elles à moyen terme, du parcellaire et de la disponibilité foncière à court terme pour la nouvelle affectation d'habitat, l'établissement d'un PAS, pour chaque secteur défini ci-après, indépendamment du développement des autres sur le site, doit être réalisé, soit :

- | | | |
|-----------|----------|-------------------------|
| - Secteur | A | Les Goillettes |
| - Secteur | B | Les Grandes Maraîches 1 |
| - Secteur | C | Les Grandes Maraîches 2 |
| - Secteur | D | Les Lanches |

- Il n'est pas fixé un ordre chronologique dans l'établissement de chacun des PAS ci-dessus. Les exploitations maintenues à moyen terme sont délimitées (cf. schéma d'aménagement). Ceci permet de garantir une mutation par étapes du site.

2.3. Bâtiments et exploitations existants :

- Les bâtiments et exploitations existants, à condition qu'ils respectent les dispositions légales, notamment de construction, protection incendie, salubrité, sécurité, prévention des accidents et bruit, pourront poursuivre leur activité actuelle.
- Toute intervention sur les bâtiments et exploitations existants est possible dans le respect des dispositions légales précitées. Une expertise relevant les nuisances avant et après intervention, et les mesures proposées de réduction cas échéant, sera requise lors de la demande d'autorisation et soumis pour préavis aux services cantonaux concernés, en particulier le Service de l'environnement (SEN).

- Certaines exploitations, en particulier de manutention et stockage de fruits et légumes sont en pleine activité, dans des bâtiments nouveaux, ou récemment rénovés. Elles sont identifiées dans le schéma d'aménagement ci-après (exploitation moyen terme). Leur délocalisation à court terme n'est donc pas envisagée. Le PAS du secteur concerné et du secteur voisin prendra en considération cette contrainte d'intégration au projet des activités existantes maintenues.
- Dans l'hypothèse où leur délocalisation ou cessation d'exploitation devait survenir et que les parcelles seraient libérées pour une affectation habitat, le projet d'habitation serait soumis aux dispositions du présent cahier des charges, ainsi que du PAS cas échéant. En particulier, les exigences relatives à la réalisation d'un secteur tampon selon art. 2.7. ci-après seront respectées.

2.4. Parcellaire :

- Certaines parcelles sont peu adaptées à l'édification d'immeubles d'habitat collectif. Elles sont identifiées dans le schéma d'aménagement ci-après. Un remembrement parcellaire de gré à gré devra être effectué dans le cadre du PAS du secteur concerné.
- Cette obligation ne s'applique pas si ledit PAS démontre que la pleine capacité à bâtir et les autres contraintes, en particulier accès et parkings véhicules, peuvent être assurées sans remembrement.

2.5. Densité et affectations :

- La densité maximum selon l'art. 121 du RCCZ est de $u = 0.7$ (iBUS = 0.93). Le Conseil municipal pourra refuser tout projet qui n'atteint pas la densité de 0.56 (iBUS : 0.75), soit au minimum le 80% de la capacité à bâtir maximale, ceci en vue d'une utilisation rationnelle du territoire.
- Pour autant que le plan de quartier ou le plan d'aménagement détaillé présentent des qualités urbanistiques, architecturales et d'intégration indéniables conformément à l'art. 121 RCCZ, la densité admise est supérieure, soit $u = 0.8$ au lieu de 0.7 (iBUS = 1.07 au lieu de 0.93). L'indice minimum sera ici de 0.64 (iBUS = 0.86), pour autant que le plan de quartier présente des qualités urbanistiques, architecturales et d'intégration indéniables.
- Les affectations de la zone sont l'habitat collectif, les bureaux et commerces (à l'exclusion des centres d'achat) et l'artisanat, à condition que soient respectées les prescriptions de la LPE et l'OPB.
- Dans le secteur D, l'activité artisanale n'est pas admise. Dans les autres secteurs, l'activité artisanale est autorisée uniquement pour les constructions existantes, conformément à l'art. 126 bis RCCZ.
- Le degré de sensibilité de cette zone mixte est le DS III selon l'OPB.

2.6. Accès et infrastructures :

- Toutes les parcelles soumises au PAS bénéficient d'un accès direct à la voie publique, à l'exception de celles devant faire l'objet d'un remembrement, dans lequel les accès seront définis.
- Lesdits accès pourront, selon le remembrement proposé, être implantés sur les secteurs-tampon définies sur le schéma d'aménagement.
- Le PAS mentionnera les infrastructures techniques à réaliser/compléter : eau potable, usées et de surface, électricité, télé-réseau.

2.7. Secteurs tampon :

- Ceux-ci servent à séparer les exploitations en activité des zones de développement et apportent une composante paysagère structurant également le site. Ils seront constitués d'une arborisation dense, à haute futaie, d'une largeur de 5 m au minimum, à réaliser en cas de construction d'immeubles d'habitat et à charge de ceux-ci.

2.8. Dangers hydrologiques :

- La zone est affectée par des dangers hydrologiques moyens à élevés de crues du Rhône avant réalisation des mesures proposées par le projet Rhône 3. Suite à celle-ci, le danger sera classé résiduel.
- Dans l'intervalle, les mesures de protection seront établies conformément à la « Directive relative à l'établissement des zones de danger et autorisations de construire s'y rapportant du 7 juin 2010 ». Une expertise portant sur l'évaluation du danger et des propositions de mesures de protection accompagnera tout dossier de demande d'autorisation. Il sera soumis pour préavis au Service des dangers naturels. (SDANA)

C. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT :



- | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------------|
| | PÉRIMÈTRE DE LA ZONE À AMÉNAGER | | EXPLOITATION "MOYEN TERME" |
| | PÉRIMÈTRE DE SECTEUR | | REMEMBREMENT PARCELLAIRE |
| | REMEMBREMENT PARCELLAIRE | | SECTEUR TAMPON |
| | | | SECTEUR TAMPON & DESSERTE |