



VILLE DE
MARTIGNY

QUARTIER PRÉS-MAGNIN MARTIGNY

PRÉSENTATION DU 05.09.19

SOMMAIRE

1 HISTORIQUE

2 PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER ET PROPOSITIONS

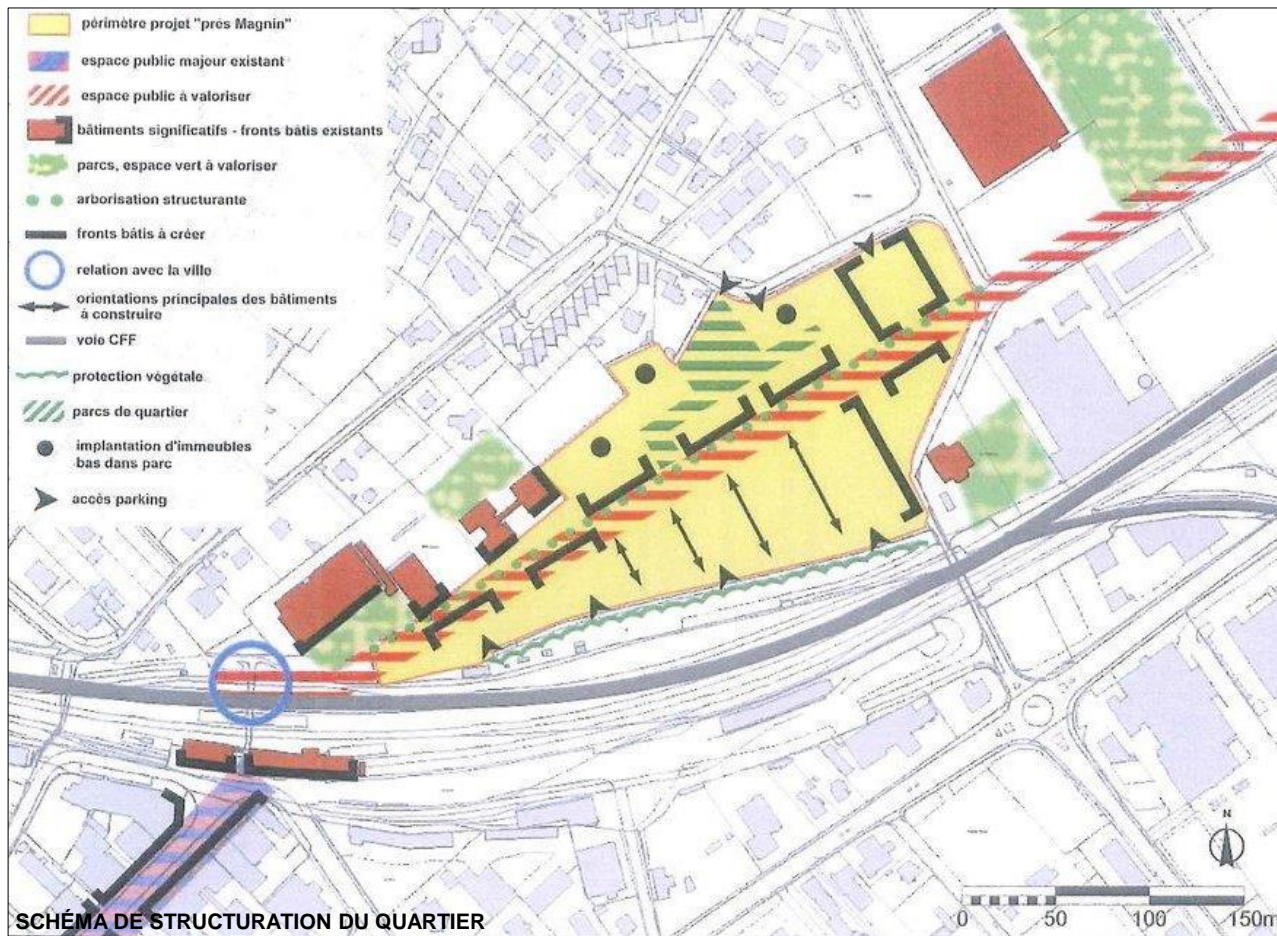
3 MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ ET RCCZ

4 PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ PRÉS-MAGNIN

5 PROCÉDURE

6 QUESTIONS / DISCUSSION

1 HISTORIQUE



Le quartier des Prés-Magnin était déjà, dans l'ancien Plan d'Affectation des Zones (PAZ), en **zone à aménager** à Plan d'Affectation Spécial (PAS) obligatoire.

Un premier Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) a été établi par le bureau Ortis Genève, puis approuvé par le Conseil municipal le 12.03.2008.

1 HISTORIQUE

Lors de la révision du PAZ et RCCZ, dont l'homologation par le Conseil d'État est intervenue le 23.01.13, le quartier a été maintenu en **zone à aménager** (cahier des charges n°6 du Règlement des Communal des Constructions et des Zones (RCCZ)).

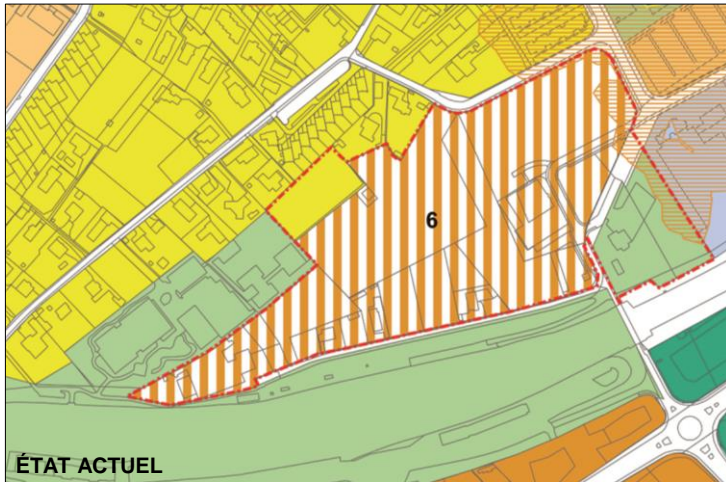
Le PAD 2008 a été, dès 2012, réactualisé et adapté aux projets prévus sur le site. Il a obtenu une autorisation de la Commission Cantonale des Constructions le 16.03.17.

Le préavis du Service de Développement Territorial (SDT) annexé à l'autorisation, relevait que la réalisation d'un EMS ne correspondait pas à l'affectation de la zone **habitat collectif** (habitat collectif, bureaux, hôtels, commerces). Le point de vue de la commune était différent, plusieurs institutions de même type étant implantées en ville en zone d'habitat.

2 PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER ET PROPOSITIONS

- Au vu des développements du quartier envisagés, et discutés avec les « porteurs de projets », en séance du 23.08.18, une adaptation du PAD, et une modification partielle conjointe du PAZ et RCCZ, s'est avérée nécessaire. Celle-ci vise à rendre compatible au PAZ et RCCZ les affectations proposées aujourd'hui et à venir.
- Une proposition a été soumise aux « porteurs de projets » : création d'une nouvelle zone : **zone mixte Prés-Magnin** :
 - habitat collectif avec ou sans prestations de service, EMS, hôtels, ateliers protégés, bâtiments et équipements d'intérêt général, bureaux, commerces, artisanat sous conditions, etc.
 - degré de sensibilité III selon OPB, au lieu de II, pour une partie du site.
- Proposition soumise au SDT, M. Frédéric Dorsaz, urbaniste d'arrondissement, le 19.09.18 : préavis favorable.
- Avant-projet de modification partielle du PAZ et RCCZ établi, Plan d'aménagement détaillé révisé, transmis au canton pour avis de principe avant l'enquête publique le 30.10.18.
- Réponse favorable reçue le 02.05.19, accord du canton de poursuivre la procédure. Nouvelle séance de coordination avec le SDT le 28.05.19.
- Adaptation du dossier selon le préavis du canton en vue de la procédure d'information publique sur **l'avant-projet** : BO 19.07.19.
- Analyse des deux observations reçues, mise à l'enquête publique du **projet** : BO 06.09.19.

3 MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ ET RCCZ

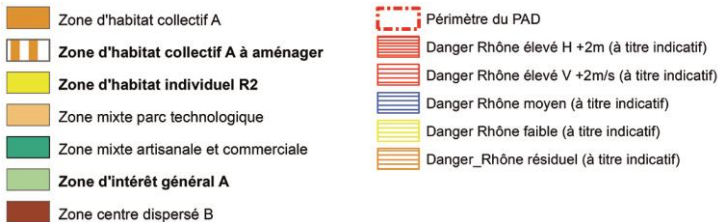
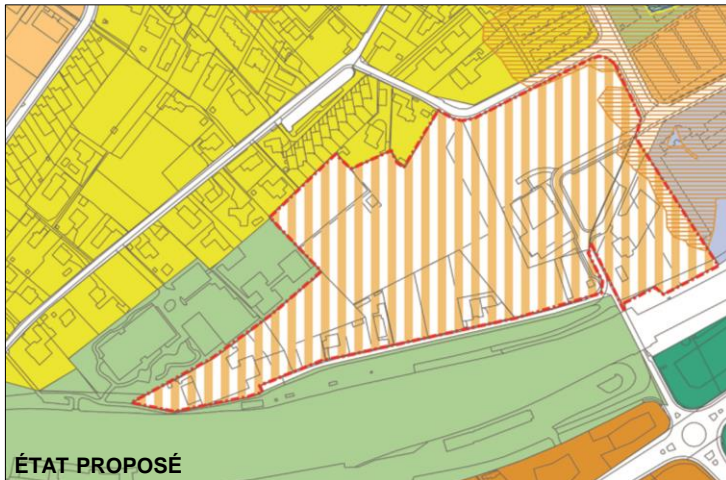


PAZ

Extension du périmètre au nord (zone d'habitat individuel R2) et à l'est (intégration de la villa des Vorziers en zone d'intérêt général).

RCCZ

Nouvel article 106 bis : « Zone mixte Prés-Magnin » et abrogation du cahier des charges n°6 du RCCZ « Prés-Magnin ».



3 MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ ET RCCZ

1) NOUVEL ARTICLE DU RCCZ : ARTICLE 106 BIS : ZONE MIXTE PRÉS-MAGNIN

- a) Cette zone correspond à la zone à aménager n° 6 « Prés-Magnin », soumise à plan d'aménagement détaillé (PAD) : elle est destinée à accueillir une diversité d'activités dans un site appelé à être un nouveau quartier mixte de la ville, proche de la gare, du centre-ville et des réseaux de transport public et individuel.
- b) Les affectations admises sont :
- habitat collectif, sans ou avec prestations de services tel qu'appartements protégés,
 - bureaux, commerces,
 - hôtellerie et restauration,
 - bâtiments et équipement publics ou privés d'intérêt général, tels qu'EMS
 - activités artisanales compatibles avec l'habitat.
- c) Les prescriptions constructives (distances, hauteurs...) sont celles de la zone d'habitat collectif A, sous réserve de prescriptions différentes données par le règlement du PAD qui prime sur le RCCZ.
- d) L'indice applicable est 1.2. Dans les secteurs A, B, et la partie sud du secteur E, l'indice applicable est majoré à 1.4 sur la base d'un plan offrant des avantages par une solution d'ensemble.
- e) Le degré de sensibilité selon OPB est de DS III pour les secteurs du PAD A, B, et la partie sud du secteur E. Il est de II pour les autres secteurs, C, D, et la partie nord du secteur E.
- f) Le Conseil municipal peut autoriser une diminution des besoins en cases de stationnement résultant du calcul effectué sur la base de la norme de l'association suisse des professionnels de la route et des transports VSS 640 281 et de l'article 31 du RCCZ, tenant compte de la complémentarité d'utilisation des places et de la très bonne desserte en transports publics, conformément à l'article 10.4 de la norme précitée.

2) CAHIER DES CHARGES N°6 « PRÉS-MAGNIN », ANNEXE 2 AU RCCZ : **Abrogé**

QUARTIER PRES MAGNIN _ VILLE DE MARTIGNY

MAITRE DE L'OUVRAGE : COMMUNE DE MARTIGNY

PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

Information publique selon art. 33 LcAT

ALPA Sarl - URBANISME & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2025
ALPA66

PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE PLAN N° 002

ECH. 1:2000

DATE 19.12.2012

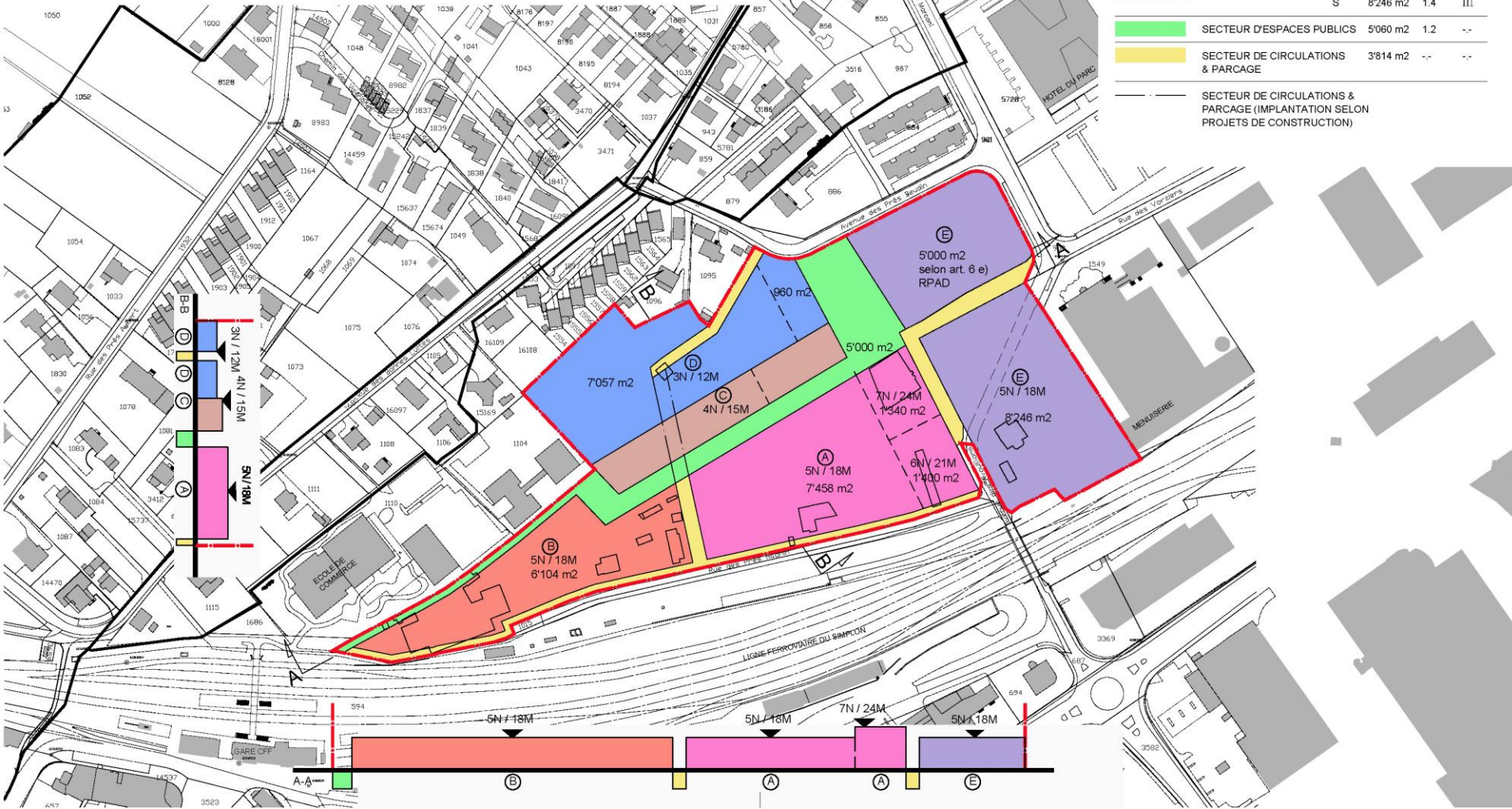
Modifié le 08.10.18 - 22.10.18-24.10.18 - 15.07.19
MARTIGNY/SION

Approuvé par le Conseil Municipal le Approuvé par la Commission Cantonale des Constructions le

La Présidente Le Secrétaire Le Président Le Secrétaire

LEGENDE :

		Densité	DS
	PERIMETRE DU PAD	49'636 m ²	
	SECTEUR A	NE 1'340 m ² E 1'400 m ² SO 7'458 m ²	1.4 III
	SECTEUR B	6'104 m ²	1.4 III
	SECTEUR C	NE 1'200 m ² SO 2'057 m ²	1.2 II
	SECTEUR D	NE 960 m ² SO 7'057 m ²	1.2 II
	SECTEUR E	N 5'000 m ² S 8'246 m ²	1.2 II 1.4 III
	SECTEUR D'ESPACES PUBLICS	5'060 m ²	1.2 --
	SECTEUR DE CIRCULATIONS & PARCAGE	3'814 m ²	-- --
	SECTEUR DE CIRCULATIONS & PARCAGE (IMPLANTATION SELON PROJETS DE CONSTRUCTION)		



QUARTIER PRES MAGNIN _ VILLE DE MARTIGNY

MAITRE DE L'OUVRAGE : COMMUNE DE MARTIGNY

PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

Information publique selon art. 33 LcAT

ALPA Sarl - URBANISME & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2025
ALPA66
















PLAN D'ILLUSTRATION PLAN N° 004

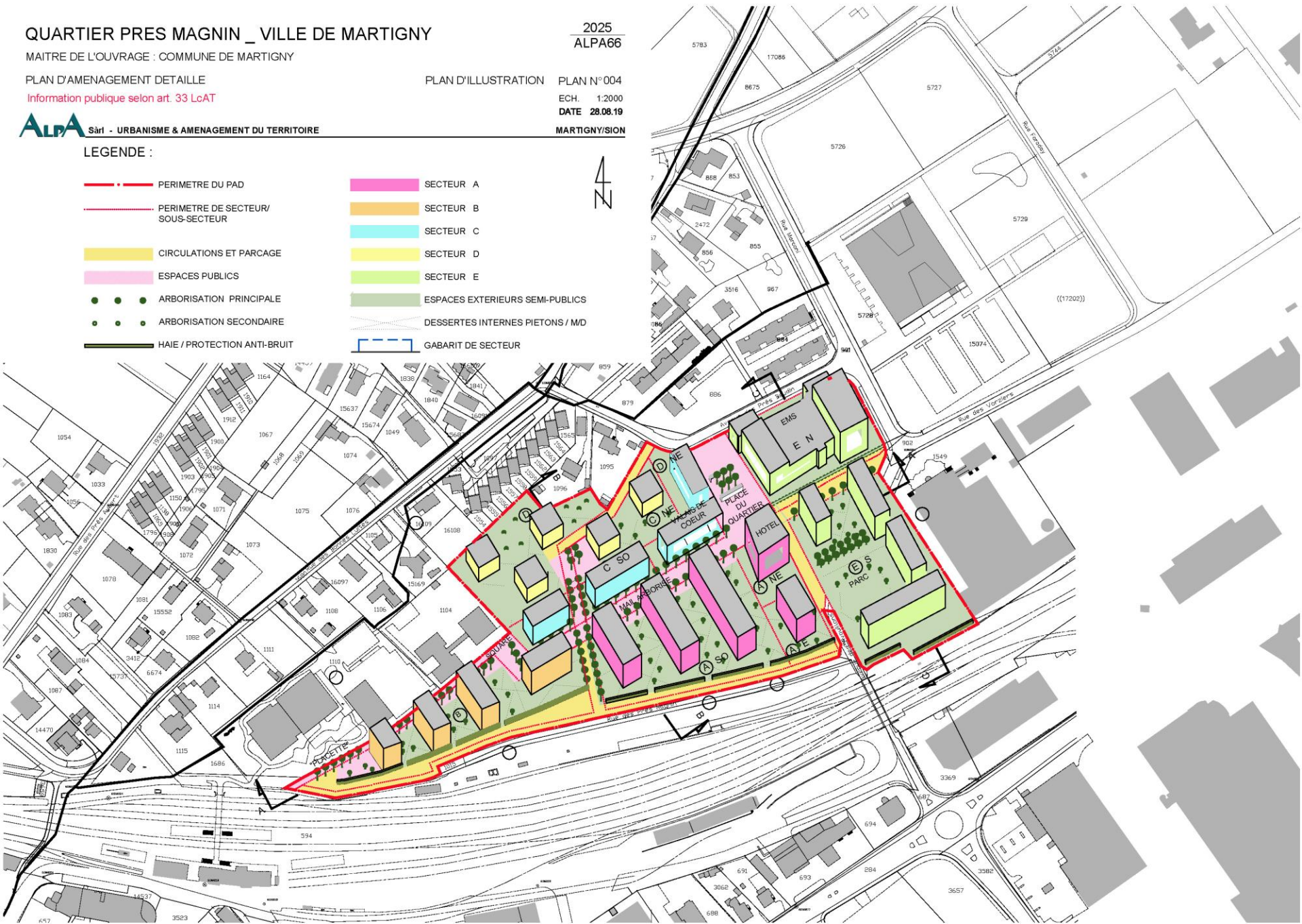
ECH. 1:2000

DATE 28.08.19

MARTIGNY/SION

LEGENDE :

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | PERIMETRE DU PAD |  | SECTEUR A |
|  | PERIMETRE DE SECTEUR/
SOUS-SECTEUR |  | SECTEUR B |
|  | CIRCULATIONS ET PARCAGE |  | SECTEUR C |
|  | ESPACES PUBLICS |  | SECTEUR D |
|  | ARBORISATION PRINCIPALE |  | SECTEUR E |
|  | ARBORISATION SECONDAIRE |  | ESPACES EXTERIEURS SEMI-PUBLICS |
|  | HAIE / PROTECTION ANTI-BRUIT |  | DESSERTES INTERNES PIETONS / M/D |
| | |  | GABARIT DE SECTEUR |



4 PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ : PRÉS MAGNIN

RÈGLEMENT DU PAD

- Modifications principalement selon le préavis du SDT
- Affectations selon l'article 106 bis du RCCZ

Extrait des principaux articles du règlement du PAD

ART. 1 BUTS DU RÈGLEMENT

(...)

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. (...)

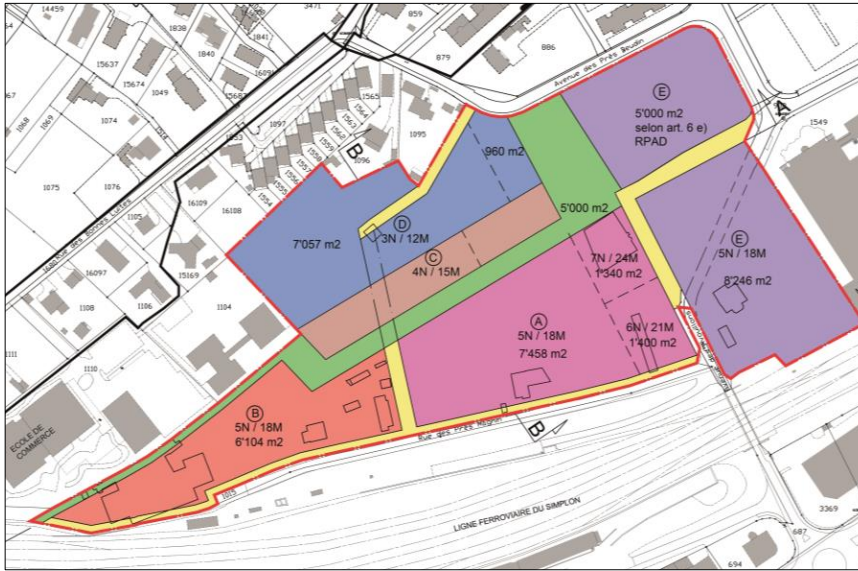
c) Pour ce faire, elle n'autorisera pas des projets ne répondant pas aux objectifs de qualité précités, en conformité avec l'art. 54 RCCZ « Protection des sites / qualités urbanistiques et architecturales ». Elle pourra notamment exiger l'organisation de concours d'architecture, selon l'art. 61 RCCZ « Concours d'architecture, mesures communales d'encouragement ».

(...)

ART. 5 SECTEURS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Le PAD se divise en 7 secteurs.

4 PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ : PRÉS MAGNIN



ART. 6 SECTEURS DE CONSTRUCTIONS

Art. 6 a) Secteur de construction A

- Ce secteur est destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).*
- La hauteur maximum 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. (...)*

Art. 6 b) Secteur de construction B

- Ce secteur destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).*
- La hauteur maximum des constructions sera de 5 niveaux, et 18 m. (...)*

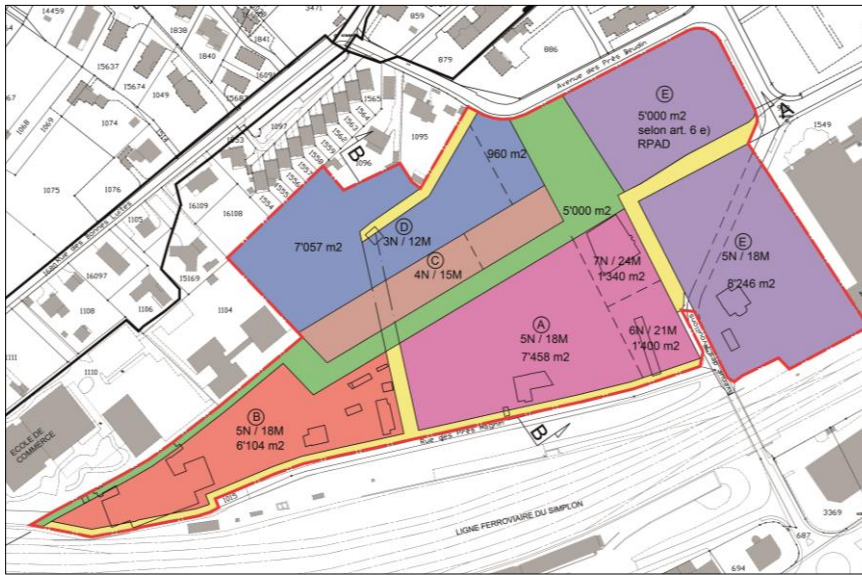
Art. 6 c) Secteur de construction C

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

Art. 6 d) Secteur de construction D

- 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.*
- Dans le but d'assurer une transition harmonieuse avec la zone faible densité voisine, la hauteur 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.*

4 PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ : PRÉS MAGNIN



Art. 6 e) Secteur de construction E

- Ce secteur est destiné à toutes les affectations admises dans la zone mixte Prés-Magnin (art. 106 bis RCCZ).
- La hauteur maximum 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 maximum 14 m,
 - sur la Rue des Prés-Beudin : 3 niveaux, hauteur max. 11 m.

- sur la Rue Marconi : 6 niveaux, hauteur maximum 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).
- 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

- Ce secteur sert à la circulation des piétons, cycles, véhicules et au parcage de courte durée. (...)
- Le traitement de la voirie est « Rue résidentielle », vitesse max 30km/h. (...)

ART. 8 SECTEUR D'ESPACES PUBLICS

- Ce secteur est réservé pour des espaces à usage public : mail central arborisé, places, squares, parc d'agrément.
- Les constructions en sous-sol sont autorisées, de même que les petits bâtiments à usage collectif (locaux communautaires, couverts, pergolas...).
- La circulation véhicules est interdite, à l'exception des accès aux places de stationnement privées, urgences, livraisons et entretien, (...)

4 PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ : PRÉS MAGNIN

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. (...)

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. 18 ENTRÉE EN VIGUEUR

- a) Le présent PAD entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente.*
- b) Le Conseil d'État 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. (...)*

5 PROCÉDURE

- **Information publique**, 30 jours (BO 19.07.19).
Deux **observations** sur l'avant-projet ont été faites à la commune.
(art.33LcAT).
- Traitement des observations, adaptation du dossier.
Enquête publique, 30 jours (BO 06.09.19).
Des **oppositions** à l'encontre du projet peuvent être déposées à la commune durant le délai d'enquête publique.
(art. 34 LcAT).
- Séances de **conciliation** avec les opposants, adaptation cas échéant du projet.
(art. 35 LcAT).
- Demande d'approbation du dossier par le **Conseil général** (prévue en décembre 2019).
(art. 36 LcAT).
- Suite à l'approbation, **dépôt public du dossier**, 30 jours.
D'éventuels **recours** peuvent être déposés auprès du Conseil d'État, puis du tribunal cantonal, voire fédéral.
(art. 37 LcAT).
- Transmission au **Conseil d'État pour l'homologation de la modification partielle du PAZ et RCCZ, ainsi que du PAD Prés-Magnin**
(prévue au printemps 2020).
(art. 38. LcAT).

6 QUESTIONS / DISCUSSION

