



Décision

Vu la requête du 25 novembre 2020 de l'ancienne commune de Charrat sollicitant l'homologation des modifications partielles du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal sur les constructions et les zones (RCCZ) aux lieux-dits « Les Lanches », « Les Goillettes » et « Les Grandes Maraîches », de zone artisanale et industrielle DS IV à zone mixe habitat et artisanat à aménager DS III ;

vu les articles 75 et 78 de la Constitution du canton du Valais ;

vu les dispositions de la loi du 5 février 2004 sur les communes (LCo) ;

vu les dispositions de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), les dispositions cantonales d'application du 23 janvier 1987 (LcAT) et le règlement du 27 mars 2019 sur les mesures d'encouragement et sur le régime de compensation en matière d'aménagement du territoire (RLcAT) ;

vu, quant aux frais, l'article 88 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) ;

vu la première requête d'homologation introduite le 20 février 2017 ;

vu la présentation du projet aux propriétaires concernés le 6 août 2020 ;

vu l'avis de mise à l'enquête publique des modifications partielles du PAZ et du RCCZ inséré dans le Bulletin officiel n° 32 du 7 août 2020 et les oppositions déposées ;

vu les décisions du conseil municipal de Charrat du 21 octobre 2020 écartant les oppositions ;

vu la décision de l'assemblée primaire de Charrat du 29 septembre 2020 approuvant les modifications partielles du PAZ et du RCCZ et l'avis de mise à l'enquête publique inséré dans le Bulletin officiel n° 43 du 23 octobre 2020 ;

vu le recours adressé au Conseil d'Etat contre les décisions du conseil municipal et de l'assemblée primaire ;

vu la fusion des communes de Charrat et Martigny avec effet au 1^{er} janvier 2021 ;

vu les préavis positifs délivrés par :

- le Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation (SETI) le 12 janvier 2021 ;
- le Service de la mobilité (SDM) le 12 janvier 2021 ;
- le Service administratif et juridique du Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement (SAJMTE) le 5 février 2021 ;
- le Service des forêts, des cours d'eau et du paysage (SFCEP) le 9 février 2021 ;
- le Service de la protection contre les crues du Rhône (SPCR) du 24 février 2021 ;

- le Service de l'environnement (SEN) le 24 août 2021 ;

vu le préavis de synthèse du Service du développement territorial (SDT) du 27 octobre 2022 ;

vu le plan et les articles du RCCZ modifiés par le conseil municipal de Martigny le 12 janvier 2023 selon les corrections demandées par les services cantonaux ;

considérant que, selon l'art. 10c LcAT, l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte : de l'affectation durable d'un bien-fonds à la zone à bâtir (let. a), d'un changement d'affectation au sein de la zone à bâtir (let. b), d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir (let. c) ; qu'aux termes de l'art. 10g LcAT, dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire, le Conseil d'Etat fixe par décision la plus-value et le montant de la taxe ; que cette décision peut faire l'objet d'une réclamation, et la décision sur réclamation d'un recours auprès du Tribunal cantonal ;

attendu que le recours contre les décisions du conseil municipal et de l'assemblée primaire est traité par décision séparée du Conseil d'Etat ;

Sur la proposition du Département de la sécurité, des institutions et du sport,

le Conseil d'Etat

décide

**en qualité d'autorité d'homologation dans le sens de
l'art. 38 al. 2 LcAT**

d'homologuer les modifications partielles du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal sur les constructions et les zones (RCCZ) aux lieux-dits « Les Lanches », « Les Goillettes » et « Les Grandes Maraîches », de zone artisanale et industrielle DS IV à zone mixte habitat et artisanat à aménager DS III (pièces : Extrait du PAZ - Etat proposé [plan 002 - juillet 2020] ; Modification partielle du RCCZ comprenant les articles 121, 126bis et l'annexe au RCCZ : cahier des charges des zones à aménager n° 1 [version 2.0 - juillet 2020]), telles qu'approuvées par l'assemblée primaire de Charrat le 29 septembre 2020, avec les conditions et modifications suivantes.

A. PAZ

La version homologuée de la modification du PAZ est le plan 002 - juillet 2020 avec les sceaux de la commune de Martigny du 12 janvier 2022.

B. RCCZ

La version homologuée de la modification du RCCZ est la version 2.0 - juillet 2020 avec les sceaux de la commune de Martigny du 12 janvier 2022 comprenant les corrections suivantes telles que demandées par les services cantonaux.

Article 121 let. f (nouvelle teneur)

f) Zone mixte habitat et artisanat DS III à aménager selon cahier des charges n°1 « Les Lanches, les Goillettes, les Grandes Maraîches ».

Art. 121 « Remarques » à la suite du tableau du règlement des zones (nouvelle teneur)

2bis) Construction en bande mitoyenne par convention, plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé.

10bis) Pour autant que le plan de quartier ou d'aménagement détaillé présente des qualités urbanistiques, architecturales et d'intégration indéniables.

Art. 121 : Annexe tableau du règlement de zones (nouvelle teneur)

La colonne concernant la zone mixte habitat et artisanat à aménager est mise à jour pour inclure les 2bis) et 10bis).

Article 126 bis (nouvelle teneur)

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

Chapitre B, ch. 2.5 Densité et affectations, 2^{ème} point, première phrase (nouvelle teneur)

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 du RCCZ, la densité admise est supérieure, soit $u = 0.8$ au lieu de 0.7 (IBUS = 1.07 au lieu de 0.93).

Chapitre B, ch. 2.1 Plan d'affectation spécial, 3^{ème} point (nouvelle teneur)

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.

Chapitre B, ch. 2.2 Secteurs, 1^{er} point, deuxième phrase (nouvelle teneur)

Les exploitations maintenues à moyen terme sont délimitées (cf. schéma d'aménagement). Ceci permet de garantir une mutation par étape du secteur.

Chapitre B, 2.8 Dangers hydrologiques, 2^{ème} point, troisième phrase (nouvelle teneur)

Il sera soumis pour préavis au Service des dangers naturels (SDANA).

C. Conditions

1. Les conditions émises par les services consultés, telles que reproduites ou mentionnées dans le rapport de synthèse du SDT du 27 octobre 2022, devront être respectées.

2. La modification du PAZ aux lieux-dits « Les Lanches », « Les Goillettes » et « Les Grandes Maraîches » donne lieu à des procédures de taxation sur la plus-value (art. 5

LAT ; art. 10b ss LcAT ; art. 14 ss RLcAT). Dès l'entrée en force de la présente décision, le Conseil d'Etat rendra des décisions de taxation sujettes à réclamation et à recours (art. 10g LcAT).

3. Dans un délai de 60 jours dès la présente homologation, la commune transmettra au SDT les géodonnées, en ayant au préalable vérifié leur qualité et leur conformité.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal, Cour de droit public, dans les 30 jours dès sa publication au Bulletin officiel par les parties à la procédure et celles touchées par les modifications éventuelles apportées par le Conseil d'Etat au plan d'affectation de zones et au règlement et qui possèdent un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le recours sera présenté en autant d'exemplaires qu'il y a d'intéressés. Il devra contenir un exposé concis des faits et des motifs avec indication des moyens de preuve, ainsi que des conclusions (art. 72 et 80 en lien avec les art. 46 et 48 LPJA).

Ainsi décidé en séance du Conseil d'Etat à Sion, le

- 1 FEV. 2023

Au nom du Conseil d'Etat

Le président



Roberto Schmidt



La chancelière



Monique Albrecht

Emoluments : Fr. 350.--

Timbre santé : Fr. 8.--

Distribution - 6 extr. DSIS

- 1 extr. SETI

- 1 extr. SDM

- 1 extr. SAJMTE

- 1 extr. SFCEP

- 1 extr. SPCR

- 1 extr. SEN

- 1 extr. SDT

- 1 extr. IF

À notifier par le Département

MODIFICATION PARTIELLE DU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES :

- 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 GOILLETTES, LES
GRANDES MARAÎCHES

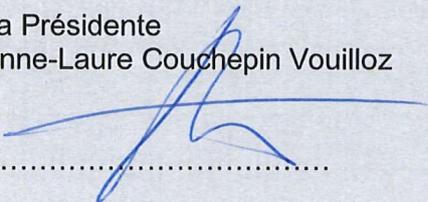
COMMUNE DE CHARRAT

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

Homologué par le Conseil d'Etat

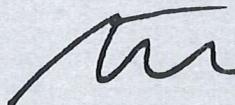
En séance du - 1 FEV. 2023

En séance du

droit de sceau Fr. 350.-

L'atteste

L'atteste:
La Chancelière d'Etat



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 | d) Zone de villas |
| b) Zone collective A | e) Zone artisanale et industrielle |
| c) Zone collective B | 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.

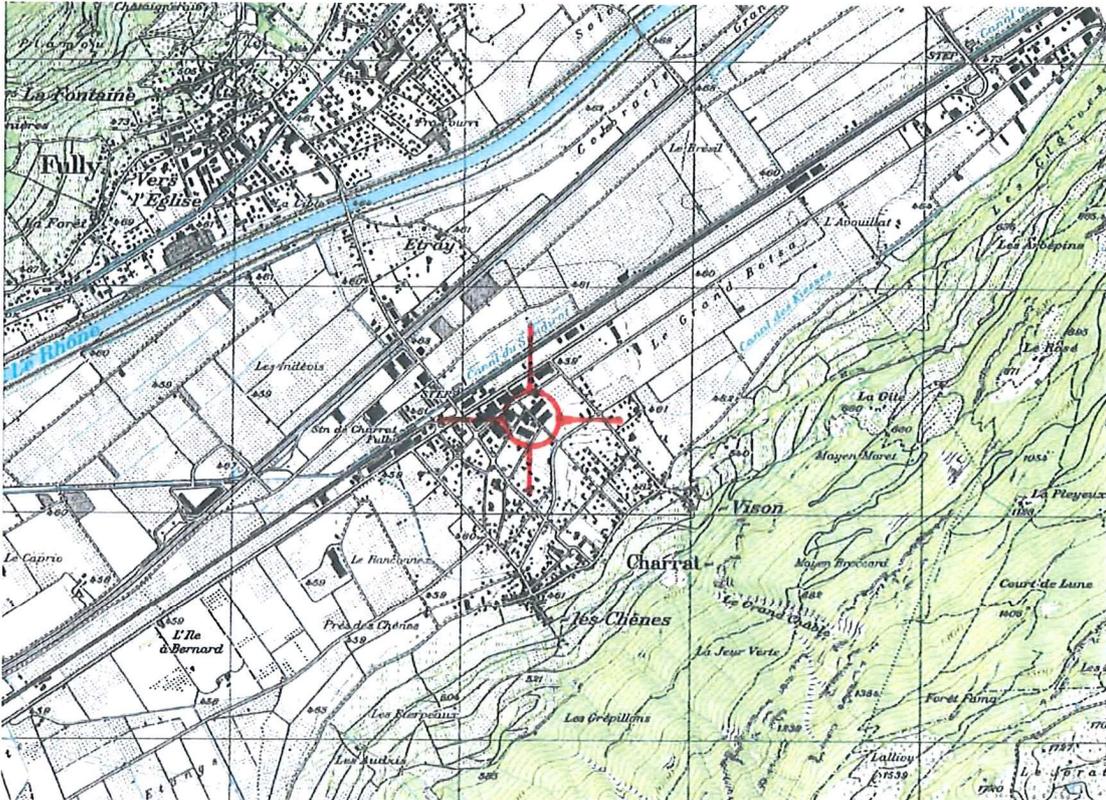
d) La densité maximale, en cas de réalisation d'un plan d'affectation spécial est de 0.8 (iBUS 1.07). La densité minimale est de 0.56 (iBUS 0.75).

• **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 GOILLETES, 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 parcages 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 |  SECTEUR TAMPON |
|  REMEMBREMENT PARCELLAIRE |  SECTEUR TAMPON & DESERTE |

ÉTAT PROPOSÉ



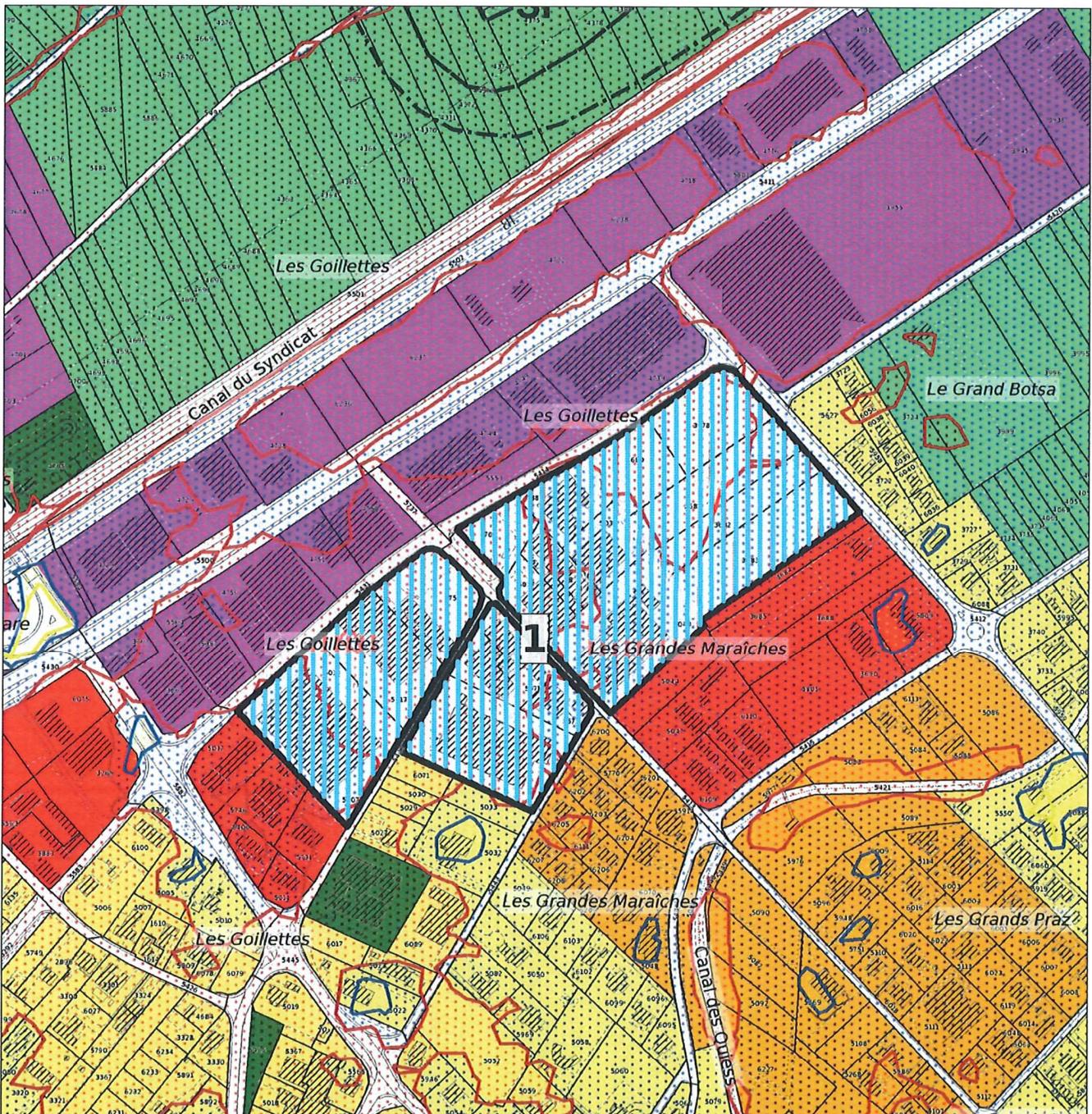
N ÉCHELLE 1:4000

-  Zone mixte habitat et artisanat à aménager n° 1, DS III
-  Zone collective A DS II
-  Zone collective B DS II
-  Zone villa DS II
-  Zone artisanale et industrielle DS IV
-  Zone d'intérêt public DS II
-  Zone agricole de plaine DS III

Zones de dangers hydrologiques Rhône
(à titre indicatif et non approuvé)

-  Danger élevé
-  Danger moyen
-  Danger faible

 Périmètre de la modification proposée



MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ)
ET DU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS (RCCZ)

LIEUX-DITS : **LES LANCHES, LES GOILETTES, LES GRANDES MARAÎCHES**
COMMUNE DE CHARRAT

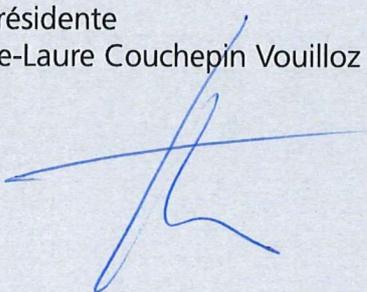
**DE ZONE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE DS IV
À ZONE MIXTE HABITAT ET ARTISANAT À AMÉNAGER DS III**

Approuvé par l'ancienne commune de Charrat le 24.03.2020

Approuvé par l'Assemblée primaire de l'ancienne commune de Charrat le 29.09.2020

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

Droit de sceau: Fr.

L'atteste

Homologué par le Conseil d'Etat

En séance du - 1 FEV. 2023

Droit de sceau: 250.-

L'atteste:
La Chancelière d'Etat

