



VILLE DE
MARTIGNY

CRÉATION DE ZONES RÉSERVÉES

RAPPORT EXPLICATIF

Selon art. 27 LAT et 19 LcAT

maître d'ouvrage	<i>commune de martigny</i>
mandataire	<i>game-vs sàrl</i>
objet	<i>rccz / paz - outils de travail</i>
date	<i>Mars 2023</i>



GAME- VS Sàrl
Rue du collège 1, 1920 Martigny
T 027 722 89 00

I N D E X

RAPPORT

1. BUT DU RAPPORT	p5
2. ZONES RÉSERVÉES : CONTEXTE, NÉCESSITÉ ET BUT	p5
3. PÉRIMÈTRES DES ZONES RÉSERVÉES	p7
4. DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE ET DÉROGATION	p7
5. CONCLUSION	p9

ANNEXES - Fiches synoptiques

FS01. LES VORZIERS (zone ancienne usine d'aluminium)	p11
FS02. PRE ROUA (Chemin-Dessous)	p12
FS03. LES PRES DE CROIX (zone Neuilles)	p13

1. BUT DU RAPPORT

Le présent rapport sert de justification du besoin pour la Commune de Martigny de procéder à la mise en zones réservées de certains secteurs bien délimités.

2. ZONES RÉSERVÉES : CONTEXTE, NÉCESSITÉ ET BUT

Contexte et nécessité

Les zones réservées s'inscrivent dans la mise en œuvre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979, plus particulièrement dans la suite logique des options de développement, qui forgent le projet de territoire ainsi que la délimitation du Périmètre d'Urbanisation (PU), volet stratégique à l'échelle communale de la politique d'aménagement du territoire.

Cependant, les options de développement retenues sont dans certains cas et sur certains secteurs en contradiction apparente avec le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) ou le plan d'affectation des zones (PAZ) actuel. Pour atteindre ainsi les buts fixés par ces dernières, et préserver l'intérêt public, il est donc impératif de suspendre de manière provisoire les constructions dans les zones concernées, qui ne correspondent pas aux nouvelles options territoriales (zones réservées).

La Commune de Martigny, qui a la volonté de modifier son PAZ et RCCZ pour le faire correspondre à son projet de territoire dans les délais demandés par le plan directeur cantonal (PDC), soit au 1er mai 2026, peut donc déclarer des territoires exactement délimités « zone réservée » au sens de l'art. 27. De la LAT sur les zones réservées ainsi que dans l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) du 23 janvier 1987 :

LAT, art. 27, zones réservées :

al.1 S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement limités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver

l'établissement du plan d'affectation.

al.2 Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus. Le droit cantonal peut prolonger ce délai.

LcAT, art. 19, zones réservées :

al.1 S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le Conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.

al.2 Les zones réservées peuvent être décidées par le Conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.

al.3 La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.

al.4 Le Conseil d'État statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées.

Le délai maximal envisagé de 5 ans permet de mener les études nécessaires à la modification du RCCZ comme du PAZ, prévue par l'exécutif en place à l'horizon 2025. Cependant, dans le cas où le résultat des études permettrait de lever sous conditions les restrictions d'une zone réservée tout en atteignant les nouveaux buts fixés, il est entendu que les autorités compétentes en avertiraient les propriétaires concernés, préservant ainsi le principe de

Buts poursuivis

La Commune de Martigny a débuté mi 2019 ses réflexions d'aménagement du territoire. Conformément aux exigences du PDC, elle a entrepris des travaux préparatoires à la révision de son PAZ / RCCZ suivants :

- 1.** Un diagnostic territorial comprenant un état des lieux et une analyse des forces et des faiblesses de la Commune en fonction de plusieurs thématiques (urbanisation, société et activités, environnement).
- 2.** Un projet de territoire, comprenant les options communales de développement, qui permettent d'arrêter une stratégie à moyen et long terme en matière d'aménagement et de gestion de celui-ci.

Ces travaux ont abouti à la définition du périmètre d'urbanisation (PU), document présenté au Conseil général fin 2021, qui fait office de feuille de route pour la révision du PAZ / RCCZ et cours de développement.

En ce qui concerne spécifiquement la thématique de l'urbanisation, le PU démontre la nécessité de préserver et d'optimiser les ressources foncières dévolues à l'habitat, tout en améliorant leurs qualités paysagères.

Les objectifs poursuivis par les zones réservées entrent dans ce cadre, et peuvent donc être multiples :

a. Garantir l'urbanisation rationnelle du territoire en gelant certains secteurs stratégiques ou peu densifiés.

b. Encadrer le développement urbain des surfaces non construites par un pilotage actif (plans d'aménagements détaillés, plans de quartiers,...)

c. Aménager des règlements spécifiques dans des zones à fort potentiel de transformation, permettant une densification qualitative et respectueuse des identités de quartiers.

d. Inciter la densification douce dans des zones à mixité d'usage, grâce à la modification de zones (utilisation de friches industrielles, développement d'une densification mixte dans les franges des zones artisanales proches des transports publics (TP))

e. Favoriser une transition de qualité entre les zones agricoles et construites en améliorant le traitement des franges.

3 . P É R I M È T R E S D E S Z O N E S R É S E R V É E S

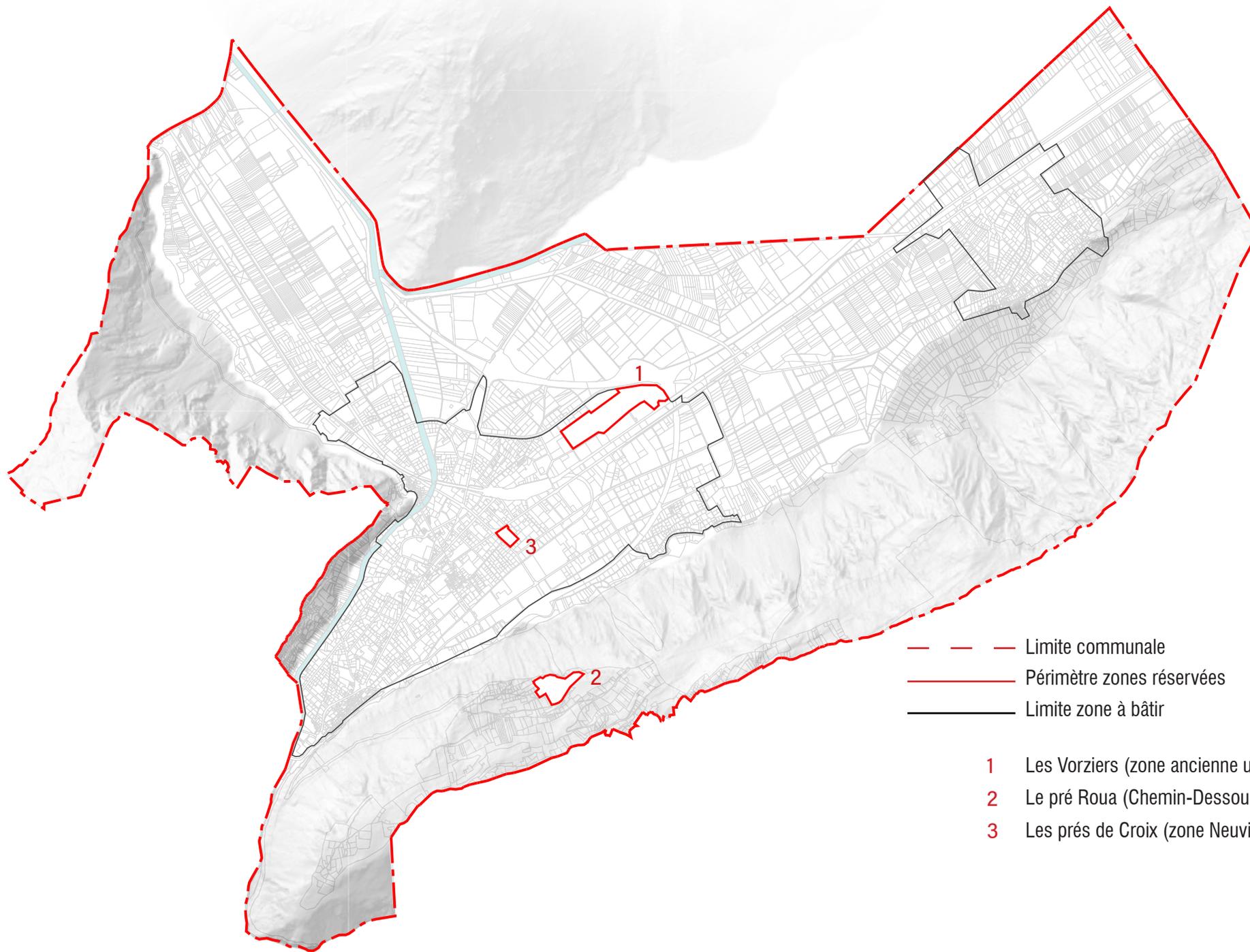
En séance du 14 mars 2023, le Conseil municipal a décidé de placer trois différents secteurs en zones réservées représentant une surface totale de 21.59ha. Ces zones réservées, décidées par le Conseil municipal de Martigny sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit des secteurs suivants :

1. FS01 : Les Vorziers (zone ancienne usine d'aluminium)(15.28ha)

2. FS02 : Le Pré Roua (Chemin-Dessous)(5.14ha)

3. FS03 : Les Prés de Croix (zone Neuvilles)(1.17ha)

Chaque périmètre fait l'objet d'une fiche synoptique. La délimitation de ces zones s'est faite sur la base des options de développement communales. Ces zones ne représentent qu'une partie très limitée des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat, et ne compromettent donc aucunement le développement à court terme de l'urbanisation. Elles sont donc conformes au principe de proportionnalité.



- Limite communale
- Périmètre zones réservées
- Limite zone à bâtir

- 1 Les Vorziers (zone ancienne usine d'aluminium)
- 2 Le pré Roua (Chemin-Dessous)
- 3 Les prés de Croix (zone Neuvelles)

4. DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE ET DÉROGATION

Durée

En vertu de l'art. 19 al.2 de la LcAT, le Conseil communal de Martigny a décidé les présentes zones réservées pour une durée de 5 ans. La présente décision pourrait être prolongée, si nécessaire, par le Conseil Général de Martigny, pour une durée de 3 ans supplémentaire.

A contrario, dans le cas où le résultat des études permettrait de lever sous conditions les restrictions d'une zone réservée tout en atteignant les nouveaux buts fixés, il est entendu que les autorités compétentes en avertiraient les propriétaires concernés, préservant ainsi le principe de proportionnalité.

La durée des zones réservées correspond ainsi au délai imposé aux Communes par le Canton du Valais pour la mise en conformité de leurs instruments d'aménagement du territoire (PAZ / RCCZ) et n'est donc pas excessive.

Il faut préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation de la zone et bénéficie d'un statut temporaire. Les présentes zones réservées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ / RCCZ.

Dérogation aux zones réservées

Des dérogations dans des zones réservées seront accordées pour les transformations / rénovations / réaffectations / agrandissements ou constructions, pour autant qu'elles correspondent aux nouveaux buts fixés.

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ». Aucune autre dérogation ne sera accordée dans les périmètres des présentes zones réservées tant que le projet de révision globale du PAZ / RCCZ n'aura pas été mis à l'enquête publique.

5. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création des présentes zones réservées sur la Commune de Martigny aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 de la LAT et 19 de la LcAT.

Selon l'art. 19 de la LcAT, les présentes zones réservées entrent en force dès la publication officielle dans le Bulletin officiel (BO).

A l'intérieur du périmètre délimité en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la mise en œuvre aux exigences de la LAT, soit notamment et en particulier le projet de territoire, à travers la révision du PAZ / RCCZ.

Les personnes touchées peuvent faire opposition quant à la nécessité des zones réservées, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi. Au niveau du suivi de la procédure, la compétence revient au Conseil d'État de statuer sur les oppositions maintenues (art. 19 al.4 LcAT).

Martigny, le 14 mars 2023

FS01 LES VORZIERS (zone ancienne usine d'aluminium)

COMMUNE
DE MARTIGNY

Caractéristiques

Surface :
15.28ha

Localisation :
Nord Est de la Ville

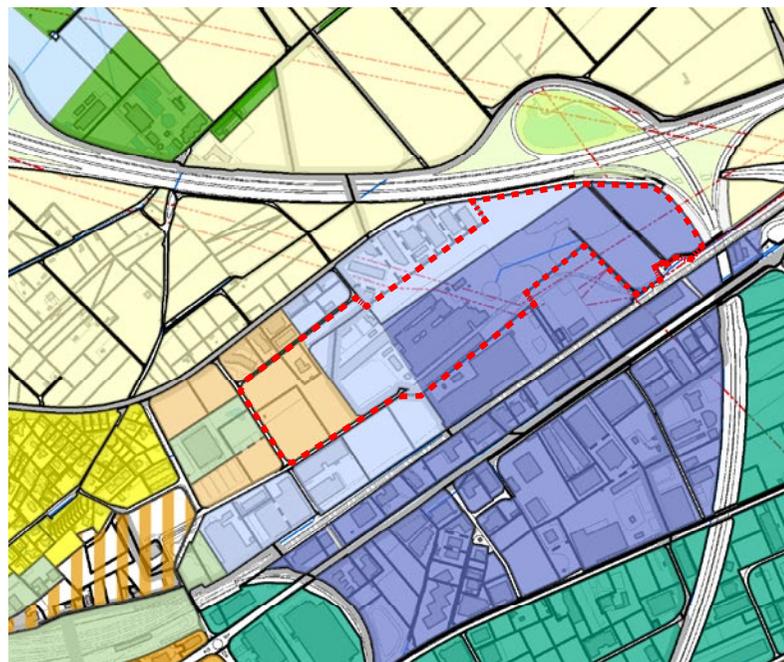
Proximité du centre :
Proximité relative du centre

Densité actuelle :
Quasi nulle

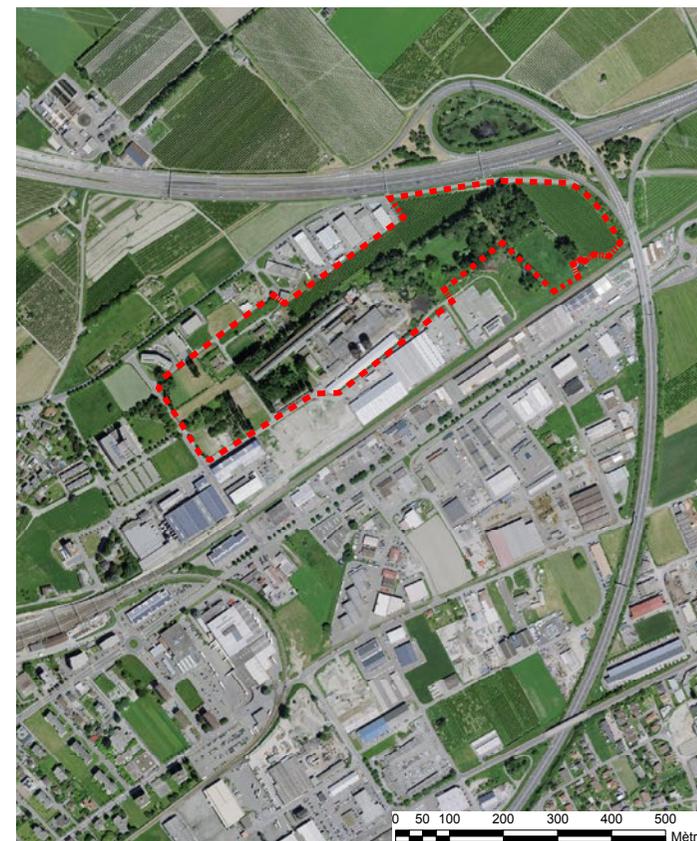
Desserte externe :
Plusieurs accès périphériques

Desserte interne :
À mettre en place selon projet

Desserte TP :
Dans secteurs périphériques



 zone artisanale	 zone mixte parc technologique
 zone industrielle	 zone d'intérêt général A
 zone agricole de plaine	 zone mixte artisanale et commerciale



Appréciation

Le secteur « Les Vorziers » est identifié dans le PA4 comme stratégique, en ce qui concerne la densification à travers la fiche U.D.4.5

Critères du plan d'urbanisation

B.1. Urbanisation

- Opportunité de densification importante vers l'intérieur
- Maîtrise de la qualité des espaces en frange de la commune
- Grande mixité de typologies envisageable

B.2. Sociétés et activités

- Réflexion sur une mise en valeur du patrimoine bâti XX
- Secteurs pouvant accueillir de vastes espaces publics
- Possibilités de mixité programmatique

B.3. Environnement

- Axes de mobilités douces transversaux
- Continuité des corridors de biodiversité
- Contrôle des îlots de chaleur
- Pauses urbaines végétalisées

Caractéristiques

Surface :
5.14ha

Localisation :
Versant Nord du Mont Chemin

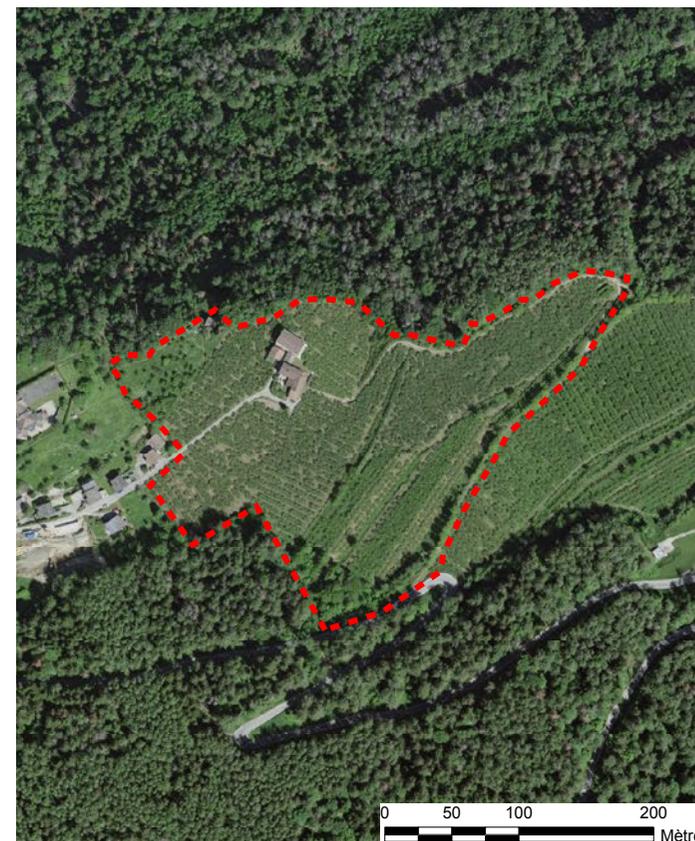
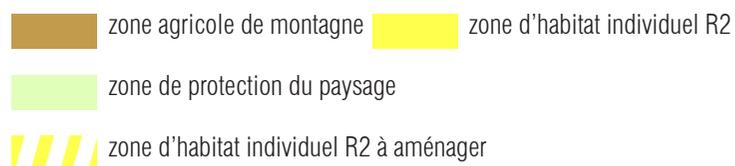
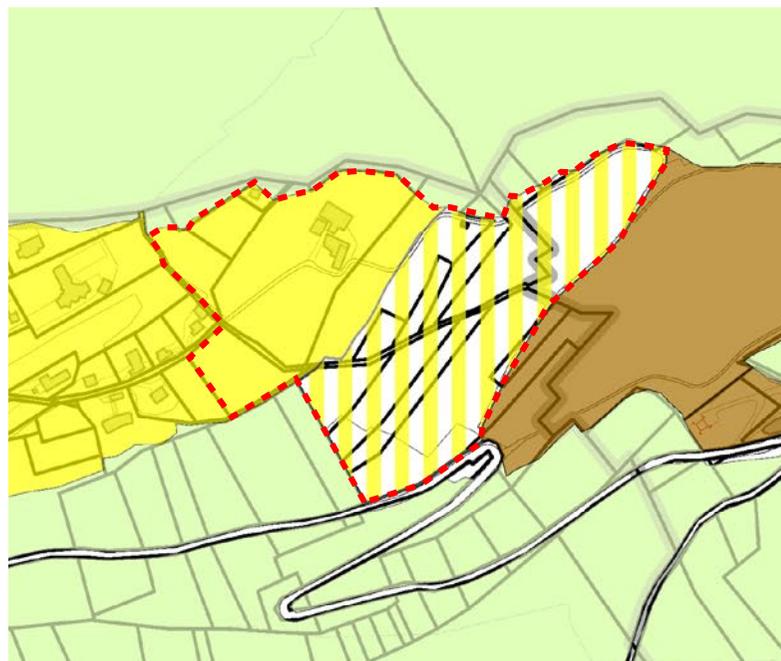
Proximité du centre :
Fortement excentré

Densité actuelle :
Faible - Arboriculture

Desserte externe :
Une route dessert la partie Sud

Desserte interne :
À mettre en place selon projet

Desserte TP :
Un arrêt de bus se situe en contrebas



Appréciation

Le secteur de «Pré Roua», situé sur les hauteurs sud de Martigny représente un potentiel de densification particulier.

Sa situation périphérique, son environnement et son rapport au paysage permettent d'envisager une densification faible ou de moyenne densité

Critères du plan d'urbanisation

B.1. Urbanisation

- Opportunité pour une densification douce des zones de faible densité
- Illustration des attentes communales en terme de qualité des nouvelles constructions
- Maîtrise de la qualité des espaces en frange de la commune

B.2. Sociétés et activités

- Valorisation des qualités paysagères du territoire
- Création d'une microcentralité dans une partie périphérique de la commune.

B.3. Environnement

- Avantager la biodiversité sur le secteur
- Proximité de nombreux sites naturels
- Architecture exemplaire en terme de construction et de performances énergétiques

Caractéristiques

Surface :
1.17ha

Localisation :
Centre

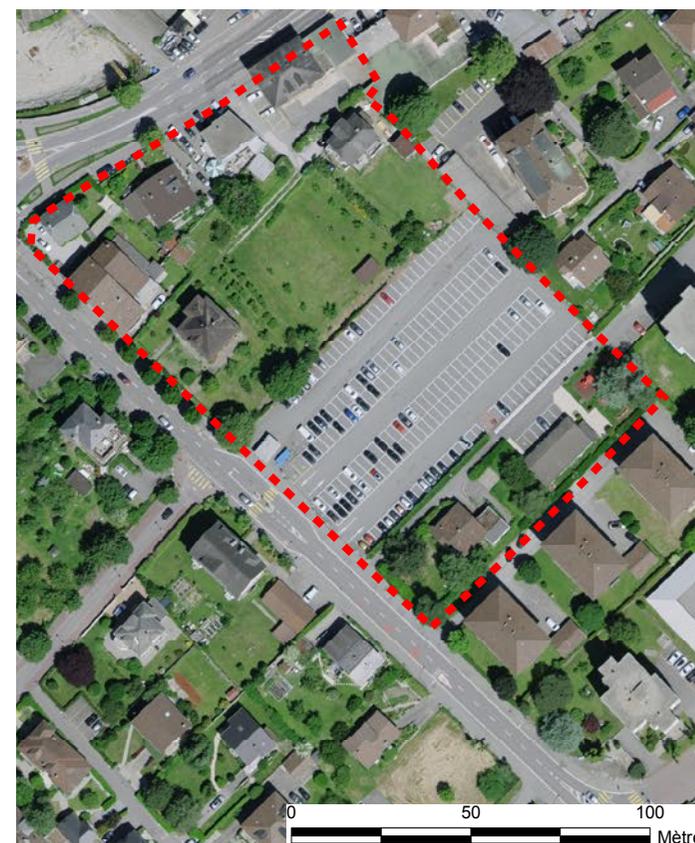
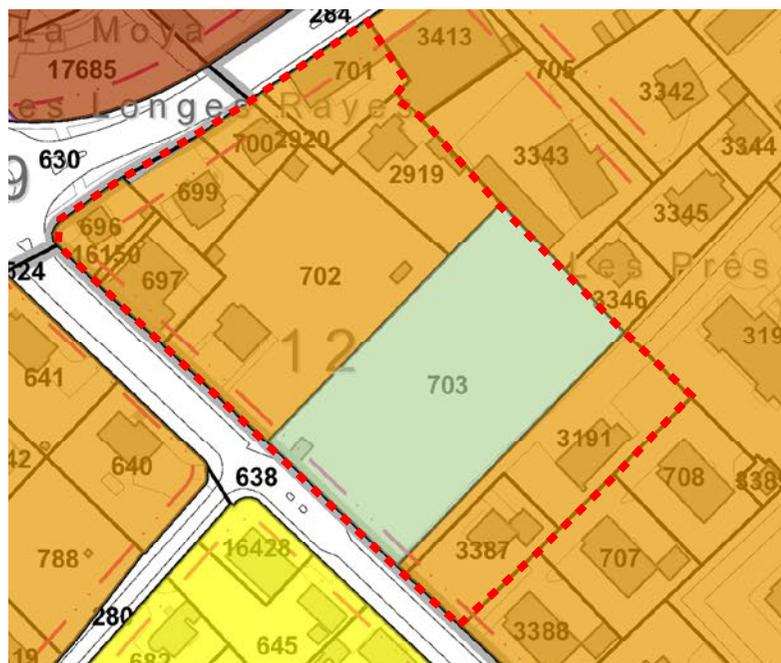
Proximité du centre :
Proximité relative de la gare CFF

Densité actuelle :
Faible

Desserte externe :
Desservi par deux axes routiers

Desserte interne :
À mettre en place selon projet

Desserte TP :
TP existants à proximité



Appréciation

Face à la densification prévue sur la commune de Martigny, les services d'intérêt généraux doivent pouvoir répondre à cette expansion. En ce sens, et compte tenu de sa centralité, le secteur des prés de Croix représente une opportunité toute particulière de créer une Zone d'Intérêt Général proche du centre ville de Martigny.

Critères du plan d'urbanisation

B.1. Urbanisation

- Opportunité centrale de densification vers l'intérieur
- Situation particulièrement propice à l'implantation d'un programme d'intérêt général.
- Mutualisation de fonctions publiques envisageable

B.2. Sociétés et activités

- Renforcement de la qualité de vie du centre par l'implantation d'un programme attractif
- Valorisation des TP existants

B.3. Environnement

- Réduction des surfaces imperméables
- Maîtrise des îlots de chaleur
- Renforcement des trames de mobilités douces existantes