



COMMUNE D'ARBAZ  
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

## AVANT-PROJET

### PLAN D'AFFECTATION SPÉCIALE (PAS) AU LIEU-DIT « ETANG-LONG »

INFORMATION PUBLIQUE, SELON ART. 33 LcAT

SION, LE 10 JUILLET 2019



AZUR Roux & Rudaz sàrl | rue du Scex 16B | 1950 Sion  
+41.27.323.02.06 | info@azur-sarl.ch | www.azur-sarl.ch

## TABLE DES MATIERES

1. CONTEXTE .....	3
2. PERIMETRE DU PAS .....	4
3. OBJECTIFS DE PLANIFICATION .....	6
4. PLAN(S), REGLEMENT(S) ET RAPPORT(S) A ETABLIR.....	7
5. SUITE DE LA PROCEDURE ET PLANNING PREVISIONNEL .....	7
6. PROPOSITIONS .....	8

### ABREVIATIONS :

LAT	: loi sur l'aménagement du territoire (loi fédérale)
LcAT	: loi d'application sur l'aménagement du territoire (loi cantonale)
OAT	: ordonnance sur l'aménagement du territoire
PAD	: plan d'aménagement détaillé
PAS	: plan d'affectation spécial
PAZ	: plan d'affectation des zones
PDcant	: plan directeur cantonal
PQ	: plan de quartier
RCCZ	: règlement communal des constructions et des zones
ZCIP	: zone de constructions et d'installations publiques



## 1. CONTEXTE

Le but du présent rapport est de présenter à la population l'avant-projet de plan d'affectation spécial (PAS) au lieu-dit « Etang-Long », aux Mayens d'Arbaz.

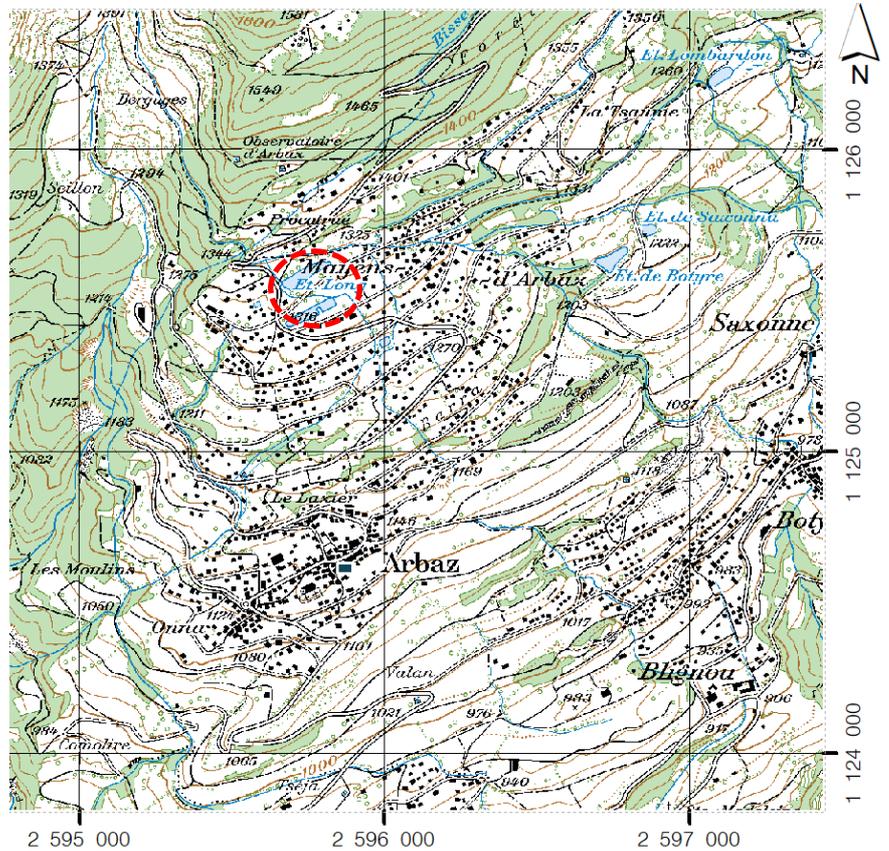


Figure 1 : situation de l'avant-projet, échelle 1 :25'000

Depuis l'entrée en vigueur au 15 avril 2019 de la nouvelle loi d'application sur l'aménagement du territoire (LcAT), les Communes ont l'obligation d'informer la population sur toute modification des instruments d'aménagement du territoire selon l'article 33, alinéa 1 :

### Art. 33 Elaboration des plans et règlements

<sup>1</sup> Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs que ceux-ci visent et sur le déroulement de la procédure. Il veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

**Cette information publique ne correspond pas au dossier de mise à l'enquête publique du plan d'affectation spécial, qui aura lieu ultérieurement.**

Ce rapport présente le périmètre, les pièces à établir (rapports et plans), les objectifs du plan d'affectation spécial, ainsi que le déroulement de la procédure pour permettre le développement de ce secteur souhaité par la Commune.

## 2. PERIMETRE DU PAS

Le périmètre du plan d'affectation spécial « Etang-Long » est situé aux coordonnées centrales 2°59'5"800 / 1°12'5"500, aux Mayens d'Arbaz, sur le site de l'Etang Long.

Son périmètre pressenti est présenté à la figure ci-dessous.

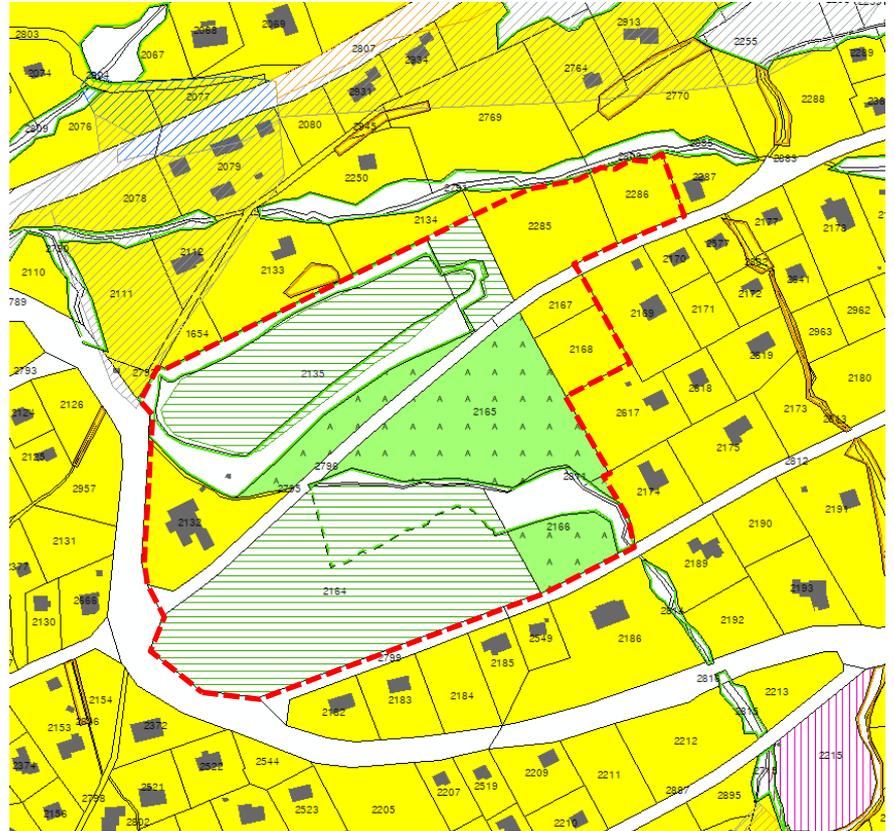
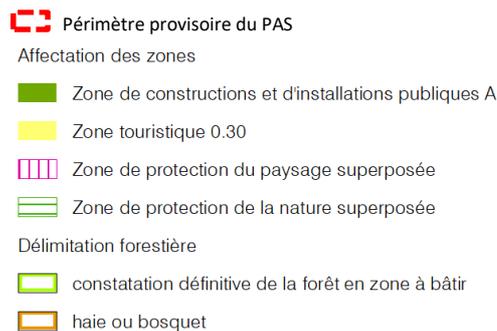


Figure 2 : périmètre pressenti du PAS (en rouge) – sans échelle



Sa délimitation exacte sera affinée en cours de processus. Elle dépendra des éléments à coordonner dans le cadre du PAS, soit les activités touristiques, les activités de loisirs, la circulation et la préservation de la nature et du paysage.

Le périmètre pressenti comprend les affectations actuelles suivantes :

- zone de constructions et d'installations publiques A (ZCIP A), régie par l'art. 68 – zone 7 – du RCCZ en vigueur ;
- zone touristique 0.30, régie par l'art. 65 – zone 4 – du RCCZ en vigueur ;

- zone de protection de la nature, régie par l'art. 72 – zone 11 du RCCZ en vigueur.

Ce périmètre comprend également de l'aire forestière ainsi que des périmètres sans affectation (route).

Dans ce périmètre se situent actuellement les deux Etangs, leurs abords immédiats (piste finlandaise, promenade, espaces de détente, tyrolienne et bancs/tables, etc.), le bisse, une construction (le restaurant du Lac/habitation) ainsi que des terrains non bâtis formés de prairie.



Figure 3 : vue sur la parcelle n°2165, actuellement en ZCIP A



Figure 4 : vue sur l'Etang Long



Figure 5 : vue entre les deux étangs



Figure 6 : vue sur l'Etang de la Tourbière



Figure 7 : vue sur la construction (restaurant) sise sur la parcelle n°2132

### 3. OBJECTIFS DE PLANIFICATION

Le PAS « Etang-Long » projeté découle de la volonté de la Commune d'Arbaz d'accueillir un hôtel 3 étoiles <sup>+</sup>, adapté au contexte urbanistique et paysager local, à proximité des deux étangs.

L'élaboration d'un PAS a pour but de préciser les mesures particulières d'aménagement qui seront prises dans le périmètre, notamment au moyen d'un règlement. Le PAS permettra également de coordonner les différentes activités ayant des effets sur le territoire. Plus précisément, le PAS sera élaboré afin de :

- fixer l'utilisation hôtelière en définissant notamment les secteurs constructibles / non constructibles;
- définir les règles garantissant la préservation d'une architecture « typologie chalet » de la zone touristique attenante ;
- définir une volumétrie et des hauteurs s'intégrant au contexte attenant;
- définir un indice de constructibilité adéquat permettant la mise en œuvre des équipements souhaités ; régler les problèmes d'équipement, d'accessibilité et de stationnement ;
- prendre en compte les aspects environnementaux (protection de la faune, nature et paysage, flore, etc.) ;
- coordonner l'utilisation hôtelière avec le voisinage bâti occupé par des résidences principales et secondaires ;

- imposer l'utilisation de matériaux locaux tels que la pierre naturelle et le bois pour les façades et la toiture.

## 4. PLAN(S), REGLEMENT(S) ET RAPPORT(S) A ETABLIR

Le PAS sera matérialisé soit sous la forme d'un plan d'aménagement détaillé (PAD) ou d'un plan de quartier (PQ), qui est plus précis qu'un PAD.

Le dossier de PAS comprendra :

- le plan du PAS, qui sectorisera le territoire concerné en différentes entités (secteur constructible, secteur des aménagements nature, etc.) ;
- le règlement du PAS, qui définira des dispositions et restrictions d'usage plus détaillées que celles figurant dans le RCCZ, pour chaque secteur compris sur le plan du PAS ;
- le rapport technique selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), qui détaillera et justifiera le projet, analysera les contraintes et la compatibilité de ce PAS aux bases légales en vigueur.

En fonction de l'avancement du projet de PAS, une modification partielle du PAZ et/ou du RCCZ pourrait accompagner conjointement le PAS dans sa procédure.

## 5. SUITE DE LA PROCEDURE ET PLANNING PREVISIONNEL

A priori, le PAS « Etang Long » devrait respecter le PAZ et RCCZ en vigueur de la Commune d'Arbaz. Dès lors, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable.

1<sup>ère</sup> étape : information publique

Juillet → Août 2019

La présente information publique est publiée au Bulletin Officiel durant 30 jours. Durant ce laps de temps, tout intéressé peut prendre connaissance de l'avant-projet de PAS au lieu-dit « Etang-Long », sur la Commune d'Arbaz, et faire valoir par écrit toute proposition (art. 33 al. 1bis LcAT).

2<sup>ème</sup> étape : projet de PAS

Août → Décembre 2019

Les porteurs de projet élaborent ensuite le projet de PAS.

3<sup>ème</sup> étape : enquête publique

Janvier → Février 2020

Une fois approuvé par le Conseil municipal, le projet de PAS sera mis à l'enquête publique durant 30 jours, où les personnes touchées pourront faire opposition (art. 12 al. 4 LcAT).

Si des oppositions sont déposées à l'encontre du projet, la Commune peut décider d'aménager des séances de conciliation.

4<sup>ème</sup> étape : approbation par le Conseil municipal

Mars 2020

Le Conseil municipal d'Arbaz délibèrera et décidera ensuite de l'approbation du PAS (art. 36 al. 2 LcAT).

Dans le cas où le PAS ne serait pas conforme au PAZ et/ou au RCCZ en vigueur de la Commune d'Arbaz, ou si le PAS devait être accompagné d'une modification partielle du PAZ et/ou du RCCZ, la procédure serait plus longue et devrait être approuvée par l'Assemblée primaire d'Arbaz, puis homologué par le Conseil d'Etat (procédure selon art. 33/34 et suivants de la LcAT).

## 6. PROPOSITIONS

Le but de la présente information publique est de permettre à la population de participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 al. 2 LAT).

Les propositions peuvent donc être adressées par écrit au Conseil municipal dans les 30 jours suivants la publication au bulletin officiel de l'information de modification partielle du PAZ / RCCZ et du PAD au lieu-dit « Etang Long ».

Sion, le 10 juillet 2019

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

*Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste*  
*Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU*