



COMMUNE D'ARBAZ
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ) ET REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)

AVANT-PROJET DE RÉVISION GLOBALE

INFORMATION PUBLIQUE, SELON L'ART. 33 LCAT
SION, LE 1 JUIN 2022



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. BUT DE L'INFORMATION PUBLIQUE	4
3. PERIMETRE DE LA REVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ	5
4. ETAPES DE LA REVISION D'UN PAZ ET RCCZ, PROCEDURE ET PLANNING PREVISIONNEL	6
5. OPTIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNALES	10
6. AXES STRUCTURANTS	13
7. MESURES ET PLANS-GUIDES	16
8. REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)	21
9. OBJECTIFS DE PLANIFICATION	22
10. PROPOSITIONS ET OBSERVATIONS	23

ANNEXES

plans-guides, par entité

ABREVIATIONS

LAT	: loi sur l'aménagement du territoire (loi fédérale)
LC	: loi sur les constructions
LcAT	: loi d'application sur l'aménagement du territoire (loi cantonale)
OAT	: ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDc	: plan directeur cantonal
PAZ	: plan d'affectation des zones
PU	: périmètre d'urbanisation
RCCZ	: règlement communal des constructions et des zones
SDT	: service du développement territorial



1. CONTEXTE

La Commune d'Arbaz connaît depuis plusieurs décennies une évolution positive de sa population. Située en pleine nature sur le coteau ensoleillé, à une altimétrie idéale pour éviter les désagréments des canicules estivales, tout en restant à proximité de la plaine et ses emplois, la Commune offre de surcroît des prix du terrain inférieurs à ses Communes voisines. Ces atouts en font un pôle résidentiel de plus en plus attractif.

Cette croissance a engendré des effets positifs en dynamisant les tranches d'âges de la population active, favorisant ainsi le renouvellement des générations et la solidarité intergénérationnelle. Cependant, la population est vieillissante et la Commune peine à attirer des familles avec enfants de moins de 20 ans.

La Commune offre principalement des zones à bâtir destinées à l'habitation individuelle, que ce soit pour des villas, autour du centre du village, ou des chalets sur les hauts, autrefois destinés à la résidence secondaire. Le développement de l'habitat individuel favorise l'étalement de l'urbanisation, augmentant ainsi la pression sur les écosystèmes nécessaires à garantir la qualité de vie des habitants. La zone à bâtir destinée à la résidence secondaire est prédominante, possédant de nombreuses réserves, éloignée du cœur du village. Ce territoire mité doit être rendu attractif pour accompagner sa mutation vers une zone résidentielle de haute qualité.

Malheureusement, la Commune d'Arbaz a une zone à bâtir surdimensionnée par rapport à sa population et ses emplois. Elle doit donc procéder au dézonage de nombreux terrains en zone à bâtir destinée à l'habitat, tout en assurant l'urbanisation et constructibilité des terrains qui pourront rester en zone à bâtir.

La Commune a su préserver une vie locale et villageoise. Mais l'afflux de nouveaux habitants dans les zones d'habitat individuel et zone à résidences secondaires a augmenté le risque de glissement vers l'individualisme et présente une menace de dilution du tissu social.

L'augmentation de la population, composée essentiellement de travailleurs pendulaires, s'est logiquement accompagnée d'une multiplication des voitures individuelles, créant un trafic plus intense sur le réseau routier communal, avec les nuisances qui y sont liées. Parallèlement, la mobilité douce (piétons, vélos) connaît un regain d'intérêt, mais est pénalisée par un aménagement du territoire peu adapté à ce mode de transport.

On peut donc résumer les enjeux pour les 15 prochaines années en 5 grandes catégories :

- > urbanisme : réduire ses zones à bâtir, contenir l'étalement urbain en proposant un développement qualitatif vers l'intérieur et diversifier l'offre en logements;
- > environnement : préserver le paysage et la nature qui font la qualité de vie d'Arbaz et redonner sa place à la biodiversité ;
- > société : attirer les familles avec enfants, prendre en compte les besoins des aînés et favoriser les liens sociaux ;
- > mobilité : adapter le réseau aux besoins des citoyens en favorisant la mobilité douce ;
- > économie : dynamiser le tourisme et proposer un cadre favorisant le développement de biens et services de proximité

Afin de relever ces défis, la Commune d'Arbaz a entrepris la révision globale de son PAZ et de son RCCZ. Le but est de poser un cadre territorial pour les 15 prochaines années qui permette d'atteindre ces objectifs. Ainsi, il sera possible de poursuivre le développement harmonieux de la Commune et de maintenir la haute qualité présente à Arbaz pour les décennies à venir.



2. BUT DE L'INFORMATION PUBLIQUE

L'aménagement du territoire a notamment pour but de définir le cadre dans lequel la population puisse s'épanouir de manière harmonieuse. Il est donc important de connaître les besoins des habitants d'Arbaz pour y répondre de manière adéquate.

Le présent rapport présente à la population les réflexions et intentions qui serviront à l'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ de la Commune d'Arbaz, afin de lui permettre de participer à l'élaboration de la planification territoriale.

Depuis l'entrée en vigueur au 15 avril 2019 de la nouvelle loi d'application de la loi fédérale 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 :

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Art. 33 Elaboration des plans et règlements

¹ 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 de la révision globale du PAZ et du RCCZ, qui aura lieu ultérieurement (*cf. chapitre 4*). Cette information publique présente les grandes réflexions territoriales qui amèneront la Commune d'Arbaz à élaborer et finaliser son PAZ et RCCZ révisés. L'objectif est de faire participer la population en préambule, afin de la faire adhérer à la stratégie de développement territorial retenue par le Conseil municipal. Une fois ce volet stratégique validé par la population, la Commune pourra continuer et finaliser ses réflexions plus détaillées, à l'échelle de la parcelle.

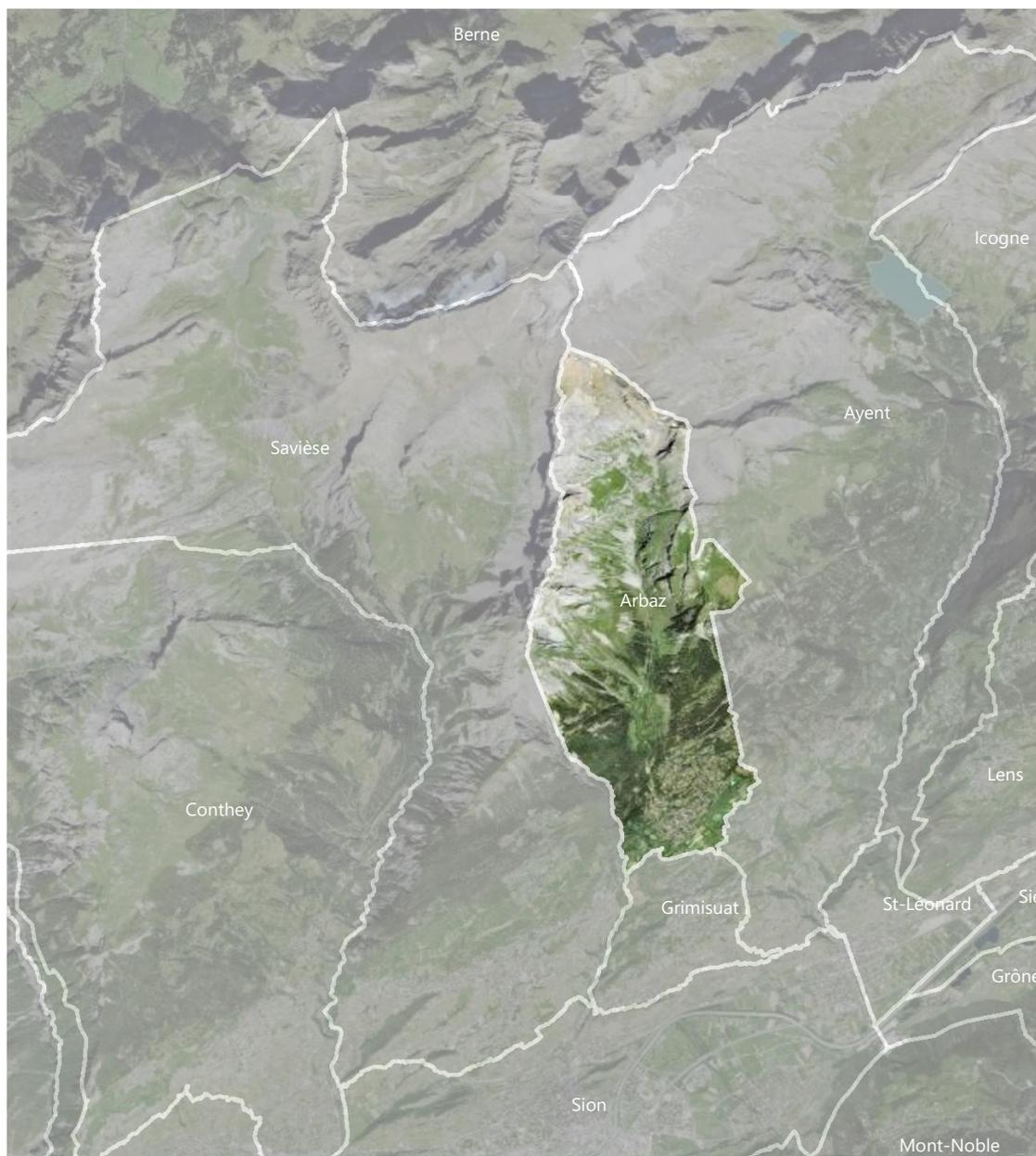
Les autorités encouragent vivement la population d'Arbaz et les propriétaires concernés à prendre connaissance du travail effectué et faire toute proposition ou observation constructive, par écrit, à l'administration communale. Toutes les propositions seront analysées en détail. Les propositions qui seront jugées judicieuses dans l'intérêt public seront prises en compte et permettront d'affiner l'avant-projet de PAZ et de RCCZ afin de répondre au mieux aux aspirations de la population.



3. PÉRIMÈTRE DE LA RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ

Le périmètre de la révision globale du PAZ et du RCCZ correspond à l'ensemble du territoire communal, soit une surface de 1'917 hectares, s'étalant de 840 m. d'altitude à plus de 2'880 m. à proximité du Col des Audannes.

Toutes les zones d'affectation sont concernées, que ce soient les zones à bâtir (environ 8% de la surface communale), les zones agricoles, les zones à protéger ou encore les zones spéciales.



4. ETAPES DE LA RÉVISION D'UN PAZ ET RCCZ, PROCÉDURE ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Le processus de révision d'un PAZ et d'un RCCZ est un processus assez long, qui passe par plusieurs étapes successives. Ces étapes sont résumées dans le tableau ci-après, avec indication du planning prévisionnel.

Etape 1 : Travaux préparatoires		
2018 - 2022	Création d'une zone réservée globale	✓ mai 2019
	↓	
	Projet de territoire et périmètre d'urbanisation (PU)	✓ été 2019
	↓	
	Prise de position du SDT	✓ mars 2020
	↓	
	Protection immédiate des bosquets, haies et arbres isolés	✓ février 2022
	↓	
Etape 2 : Avant-projet de PAZ / RCCZ		
2020 - 2023	Information publique à la population (B.O. 30 j.)	✓ juin 2022
	↓	
	Analyse des propositions citoyennes	automne 2022
	↓	
	Transmission de l'avant-projet au Canton pour avis de principe	début 2023
	↓	
Etape 3 : Projet de PAZ / RCCZ		
2024 - ?	Mise à l'enquête publique	début 2024
	↓	
	Traitement des oppositions	été 2024
	↓	
	Approbation par l'Assemblée primaire	automne 2024
	↓	
	Traitement des recours	?
	↓	
	Homologation par le Conseil d'Etat	?

4.1 TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Cette étape est subdivisée en plusieurs phases.

Options de développement territorial

Les options de développement territorial sont définies sur l'ensemble du territoire communal. Elles comprennent l'élaboration d'un diagnostic territorial (état des lieux), puis d'un projet de territoire regroupant objectifs et mesures territoriales (*cf. options de développement détaillées au chapitre 5*).

A Arbaz, les options de développement territorial ont été validées par le Conseil municipal en été 2019.



Projet de périmètre d'urbanisation (PU)

Le projet de périmètre d'urbanisation (PU) concerne les zones à bâtir (dévolues ou non à l'habitat) et se base sur une analyse qualitative et quantitative des zones à bâtir, afin de répondre aux besoins à 15 ans et à 25-30 ans. Les terrains correspondant aux besoins à 15 ans seront constructibles dès l'entrée en vigueur de la révision du PAZ, tandis que les terrains correspondant aux besoins à 15-30 ans seront temporairement inconstructibles mais resteront affectés en zone à bâtir (zone à aménager de compétence cantonale). Les territoires impropres à la construction (notamment en raison de législations environnementales comme les cartes de danger) ou n'étant pas nécessaires pour les besoins à 30 ans doivent être dézonés.

A Arbaz, le plan directeur cantonal (PDC) a classé la Commune en catégorie C, ce qui veut dire que son PAZ actuel est supérieur aux besoins à 30 ans et donc qu'un dézonage est imposé par le calcul de la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat. La Commune d'Arbaz doit donc mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et éviter le mitage du territoire. La Commune doit également prévoir des mesures permettant de bloquer temporairement les surfaces dépassant les besoins à 15 ans et utiliser les zones à bâtir dévolues à l'habitat déjà existantes (développement vers l'intérieur).

Concrètement, avec son PAZ en vigueur et selon les calculs effectués par le SDT en 2019, la Commune d'Arbaz doit dézoner quelque 38 hectares et bloquer temporairement environ 11 hectares de zone à bâtir dévolue à l'habitat pour être conforme au PDC.

La Commune d'Arbaz a élaboré son projet de périmètre d'urbanisation pour répondre qualitativement et quantitativement aux besoins en zone à bâtir, qui a obtenu un préavis positif de la part du SDT en mars 2020.

Zones réservées

En parallèle à l'élaboration de son projet de périmètre d'urbanisation, le Conseil municipal a décidé d'une zone réservée couvrant l'ensemble de la zone à bâtir pour stopper les constructions qui pourraient aller à l'encontre des options de développement territorial définies et/ou de la révision globale du PAZ et RCCZ.

Le Conseil municipal d'Arbaz a décidé de cette zone réservée en date du 20 mai 2019 (publication au bulletin officiel du 24 mai 2019). Cette zone réservée a une durée de 5 ans, et pourra être prolongée, si nécessaire, par l'Assemblée primaire pour une durée supplémentaire de 3 ans.

Protection des haies

Le Conseil municipal d'Arbaz a décidé la mise sous protection immédiate des bosquets, haies et arbres isolés en date du 13 décembre 2021 (publication au bulletin officiel du 11 février 2022).

Cette décision découle de la stratégie de développement de la Commune, basée sur la protection des haies et bosquets afin de conserver le cachet paysager et de favoriser la biodiversité, tout en mutualisant les dézonages (*cf. chapitre 6.1*).

Le mandat de délimitation des haies et bosquets à protéger a été confié à un bureau d'écologie appliquée spécialisé.

Une méthodologie spécifique a été développée par des biologistes compétents pour la délimitation des haies et bosquets à protéger. Toutes les haies structurant la zone à bâtir ont été examinées sur la base de critères écologiques et paysagers. Cette analyse a permis d'établir une cartographie détaillée des haies en fonction de leur valeur, selon trois catégories : faible, moyenne et élevée. Les haies correspondant aux valeurs moyenne et élevée ont été retenues comme dignes de protection immédiate, afin d'assurer la conservation de la structure nodale du réseau de haies. Il est important de clarifier que le travail se base sur la situation des haies selon



ortophoto de 2017, qui est reportée sur le plan de protection urgente des haies décidé par le Conseil municipal en 2021. Cette situation constitue l'état initial qui doit être conservé comme tel. Toute coupe de haie peut être aisément identifiée et la situation de 2017 fera foi pour déterminer le statut de protection. Le fait de couper des arbres ne changera donc rien au statut de protection.

4.2 AVANT-PROJET DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET RCCZ

Information publique

L'information publique correspond au présent rapport.

La Commune d'Arbaz a pris l'option, facultative, de communiquer directement avec la population lors d'une présentation des documents compris dans cette information publique. Cette présentation aura lieu le 14 juin 2022.

La Commune d'Arbaz a souhaité présenter la stratégie de développement territorial retenue par le Conseil municipal et non pas un avant-projet de PAZ et RCCZ déjà abouti.

4.3 PROJET DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET RCCZ

Avis de principe

Le projet de révision globale du PAZ et RCCZ sera ensuite formalisé, en prenant en considération dans la mesure du possible les éventuelles propositions et observations formulées par la population durant cette information publique.

Ce projet de PAZ et RCCZ intégrera et sera coordonné avec de nombreuses études annexes, qui sont liées au territoire. En effet, depuis l'homologation du PAZ et RCCZ, de nouvelles bases légales et de nouveaux inventaires sont entrés en vigueur. Ces nouveaux éléments actualisés seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du projet de révision globale du PAZ et RCCZ. Il s'agit notamment d'intégrer les données à jour sur les dangers naturels, espace réservé aux eaux, protection des eaux, constatation de la nature forestière, concept nature, inventaire des sites bâtis, planification énergétique territoriale, concept de mobilité, etc.

Le projet de révision globale du PAZ et RCCZ doit être transmis au SDT pour avis de principe afin que tous les services cantonaux concernés prennent connaissance du dossier avant sa mise à l'enquête publique et puissent vérifier la compatibilité du projet avec leurs exigences. Cela pourrait être effectué début 2023 et devrait durer au minimum six mois.

Concrètement, le projet de révision globale du PAZ et RCCZ comprend les documents suivants, à savoir :

- > Le plan général d'affectation des zones (échelle 1 : 10'000) ;
- > Le plan d'affectation des zones à bâtir (échelle 1 : 2'000) ;
- > Le plan d'affectation des zones à bâtir (1 : 2'000) avec les modifications par rapport au PAZ en vigueur mises en évidence ;
- > Le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) + une version avec les modifications par rapport au RCCZ mises en évidence ;
- > Le rapport explicatif selon l'article 47 de l'OAT ;
- > L'aperçu de l'état de l'équipement et le programme d'équipement ;
- > Annexes éventuelles : concept nature et paysage, inventaire des bâtiments, concept de mobilité, etc.



Mise à l'enquête publique

Une fois l'avis de principe du Canton reçu sur le projet de révision globale du PAZ et RCCZ, des adaptations et/ou compléments éventuels seront effectués.

Le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ devra ensuite être approuvé par le Conseil municipal et mis à l'enquête publique durant 30 jours, où les personnes touchées par les mesures d'aménagement pourront faire opposition.

Si des oppositions sont déposées à l'encontre de la révision globale du PAZ et du RCCZ, la Commune aménagera des séances de conciliation.

L'Assemblée primaire délibèrera et décidera ensuite de l'adoption de la révision globale du PAZ et RCCZ.

Puis la Commune procédera au dépôt public du dossier durant 30 jours.

La Commune déposera ensuite auprès du Conseil d'Etat la demande d'homologation du PAZ et RCCZ ainsi que les recours pour traitement par le Conseil d'Etat / Tribunal cantonal / Tribunal fédéral si nécessaire.



5. OPTIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNALES

Afin de cadrer le développement territorial de la Commune d'Arbaz durant les 15 prochaines années, des options de développement ont été formulées. Ces options sont les grandes lignes directrices qui guideront la Commune dans l'aménagement de son territoire.

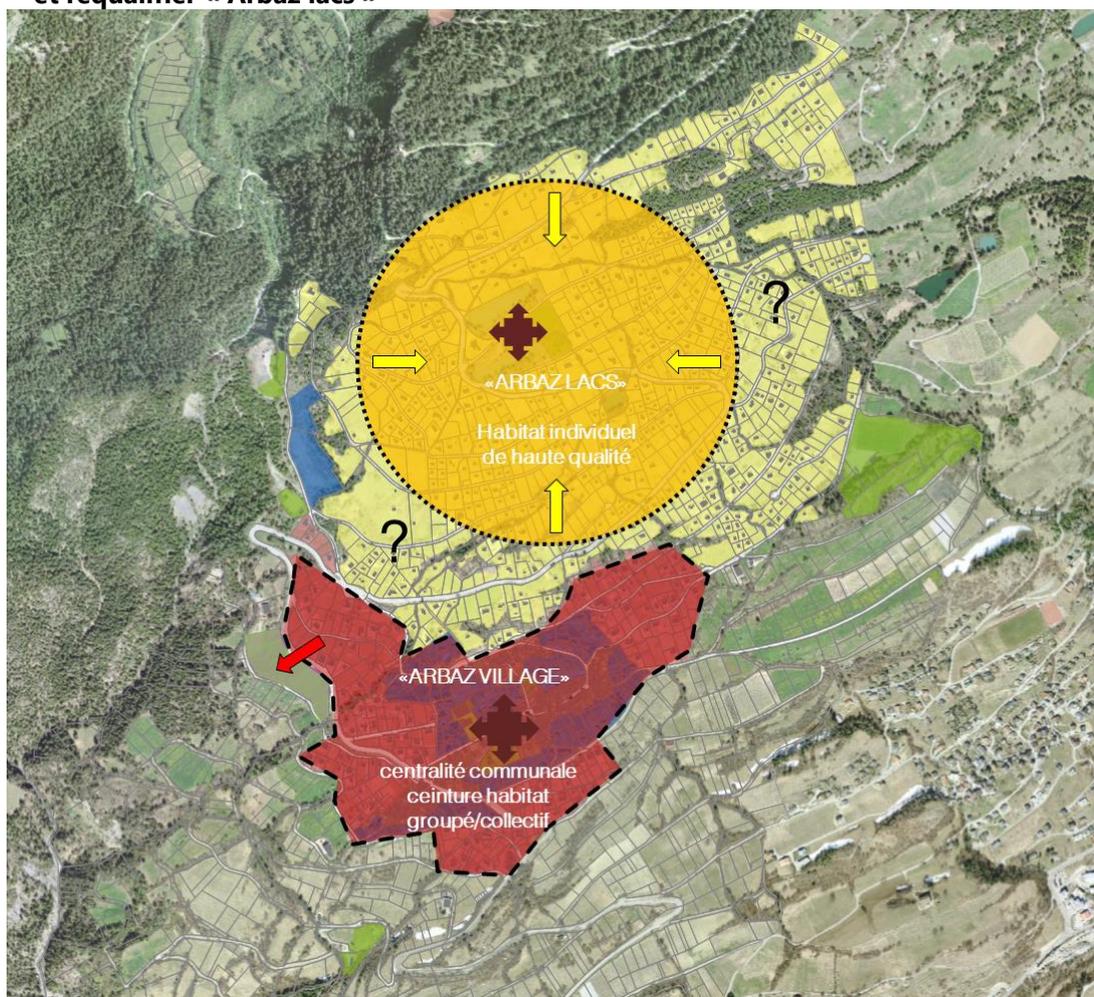
Les options de développement résultent d'une analyse fine du territoire appelée « diagnostic territorial ». Cette étude a permis de dégager les forces et faiblesses du territoire darboué, et de définir les enjeux de la planification pour les prochaines décennies.

L'aménagement du territoire étant un domaine pluridisciplinaire, les options de développement ont été réparties entre les domaines transversaux suivants :

- > urbanisation ;
- > attractivité résidentielle ;
- > attractivité économique ;
- > environnement et patrimoine ;
- > mobilité.

5.1 URBANISATION

Enjeu : développer une urbanisation qualitative et rationnelle autour d'« Arbaz-village » et requalifier « Arbaz lacs »



Identité territoriale :

- > renforcer le cœur d'« Arbaz village » comme centralité forte de la Commune (administration, éducation, commerces, etc.) en capitalisant sur le projet de réaménagement de la rue centrale
- > développer la couronne d'« Arbaz village » comme lieu de résidence qualitative basée sur un habitat collectif/groupé destiné aux jeunes familles et actifs, en préservant des poumons verts
- > requalifier « Arbaz lacs » comme lieu de résidence principale d'habitat individuel qualitatif et touristique, basée sur la spécificité du lieu (tranquillité, nature, vue) se développant autour de la centralité des deux lacs

Options de développement générales :

- > gérer les grandes réserves de zone à bâtir de manière rationnelle afin d'en optimiser le potentiel d'accueil et de limiter le mitage du territoire
- > favoriser la densification dans les ceintures entourant les noyaux villageois tout en conservant les jardins et la lisibilité des franges
- > mener une réflexion de rééquilibrage territorial sur la proportion d'habitat collectif et d'habitat individuel
- > analyser le besoin en secteurs touristiques, de détente et espaces de rencontre et les localiser

5.2 ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE**Enjeu : promouvoir la qualité de vie en capitalisant sur les atouts, en proposant des services et aménagements de qualité et en assurant une mixité sociale/générationnelle**

- > maintenir l'attractivité résidentielle élevée de manière soutenable pour les finances communales
- > créer une identité forte et attractive « Arbaz centre » / « Arbaz lacs »
- > capitaliser les atouts qui rendent la Commune attractive (offre en biens et services, coteau ensoleillé à proximité de Sion, patrimoine naturel et paysager)
- > Structurer l'urbanisation autour de la trame paysagère
- > planifier des espaces communs de quartier qualitatifs et interconnectés
- > maintenir et développer les biens et services de base pour la population
- > diversifier harmonieusement l'offre en logements (villas/chalets, immeubles, résidences secondaires et hôtellerie)

5.3 ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**Enjeu : favoriser le maintien et la création d'emplois sur la Commune**

- > proposer davantage de commerces et services de proximité (produits de base et du terroir)
- > développer le secteur de l'hôtellerie en complémentarité avec Anzère, dans l'optique du tourisme 4 saisons
- > planifier un espace de co-working pour les pendulaires habitant à Arbaz
- > développer des synergies avec l'EPFL de Sion et créer un pôle spécialisé dans l'étude de la montagne (avalanches, changements climatiques, etc.)
- > planifier et localiser une zone d'activités intercommunale



5.4 MOBILITÉ

Enjeu : encourager la mobilité douce

- > créer un réseau de mobilité douce interconnecté aux espaces communs de quartier, liant « Arbaz centre » à « Arbaz lacs », ainsi qu'aux Communes avoisinantes
- > favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture (pôle intermodal, liaison câblée, etc.)
- > examiner les possibilités de développer la mobilité électrique en synergie avec le potentiel solaire
- > mettre en place un système de bus sur demande pour la population âgée, covoiturage pour les actifs (réseau whatsapp)

5.5 ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

Enjeu : préserver et mettre en valeur la qualité de la nature et du paysage

- > maintenir la structure paysagère traditionnelle qui participe à la haute qualité de vie
- > conserver des poumons verts et mettre en valeur les jardins dans les noyaux villageois
- > assurer l'intégration du paysage bâti et des aménagements extérieurs
- > identifier les valeurs naturelles et paysagères, en particulier à proximité des zones à bâtir et les protéger
- > mener une réflexion sur l'intérêt de sauvegarder certains milieux naturels sis en zone à bâtir (dans l'optique du dézonage nécessaire)
- > favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, en particulier du potentiel solaire



6. AXES STRUCTURANTS

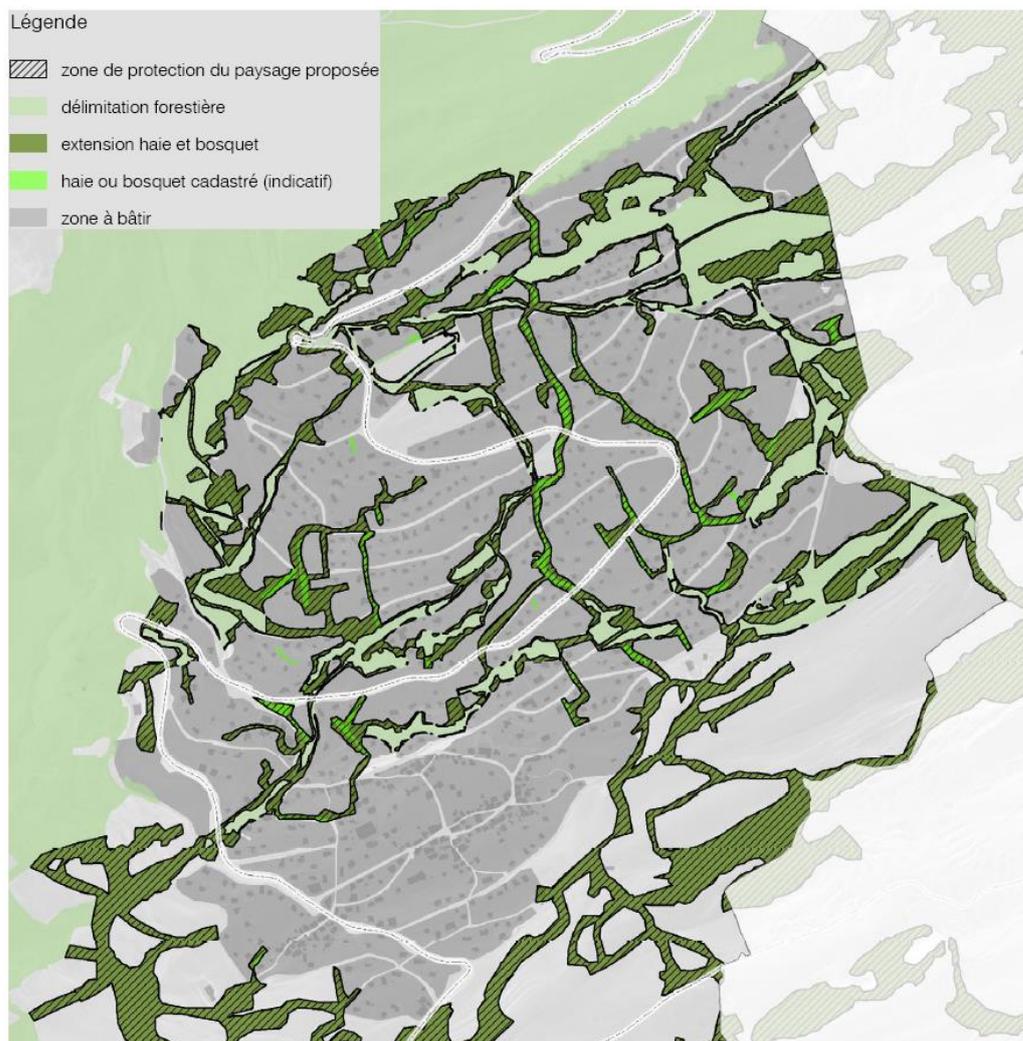
La réflexion autour de l'élaboration du PAZ et RCCZ en vigueur de la Commune d'Arbaz découle de deux paradigmes différents concernant les zones à bâtir. Autrefois, on élaborait des plans de zones en prévoyant une expansion territoriale dans le but d'ouvrir et d'équiper des zones à bâtir, donc de construire, que ce soit pour des résidences principales ou pour des résidences secondaires (la zone touristique et les Mayens de Gô). Actuellement, la Commune doit restreindre sa zone à bâtir et n'autoriser que de la résidence principale et/ou de l'hébergement touristique.

L'autre paradigme est d'urbaniser vers l'intérieur, et de ce fait utiliser les réserves de zone à bâtir de manière rationnelle, tourné vers la densification (impact sur le bâti / les pleins) et la qualité du bâti (impact également sur les espaces non construits / les vides).

A Arbaz, la réflexion spatiale des zones à bâtir s'est orientée selon 3 axes structurants.

6.1 LA TRAME « PAYSAGE »

- > Les bocages des hauts d'Arbaz tissent un réseau paysager, un continuum de grande qualité à protéger
- > Le réseau de haies et bosquets structure l'urbanisation
- > L'habitat s'harmonise à la trame paysagère

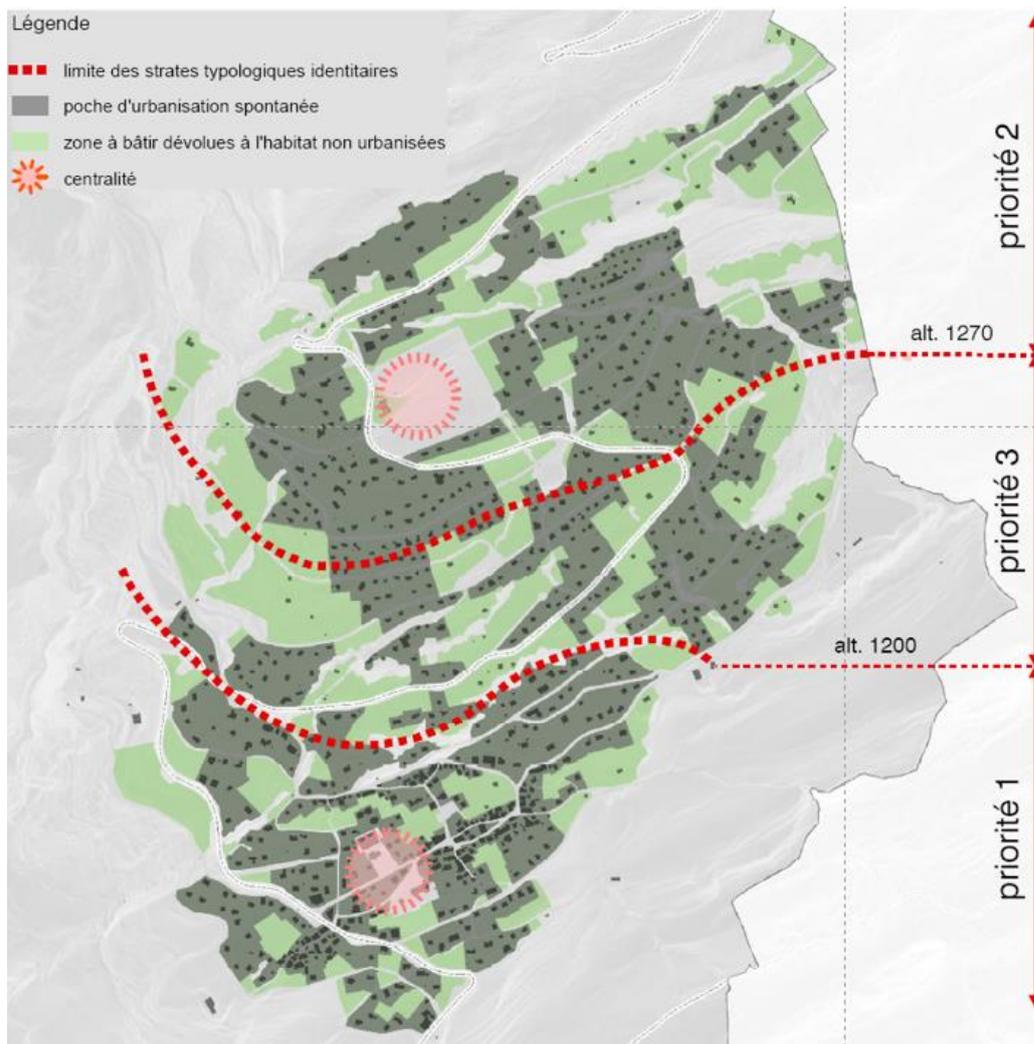


Cette trame paysagère (schématique dans la figure ci-dessus) se matérialisera dans la révision globale du PAZ par une zone de protection des haies, disséminée sur l'ensemble de la zone à bâtir d'Arbaz. Cette solution, spécifique à Arbaz, offre différents avantages :

- > Mutualisation du dézonage, pour une surface représentant près du 1/3 du surplus de zone à bâtir dévolue à l'habitat pour répondre aux besoins à 15 ans, sans compromettre les possibilités de bâtir sur la plupart des parcelles concernées ;
- > Préservation des possibilités de bâtir sur de nombreuses parcelles qui, sans cette solution, auraient dû être dézonées ;
- > Préservation de la qualité paysagère dans le milieu bâti ;
- > Garantie de liaisons biologiques.

6.2 LES PRIORITÉS DE L'URBANISATION

- > Une urbanisation prioritaire se développe autour de deux centralités fortes : « Arbaz village » et « Arbaz lacs »
- > L'altitude délimite des strates typologiques identitaires
- > Les poches d'urbanisation spontanées délimitent la zone de densification



Ces priorités de l'urbanisation définissent un cadre au développement territorial communal, sans proposer du « tout partout ». Cette vision permet de :

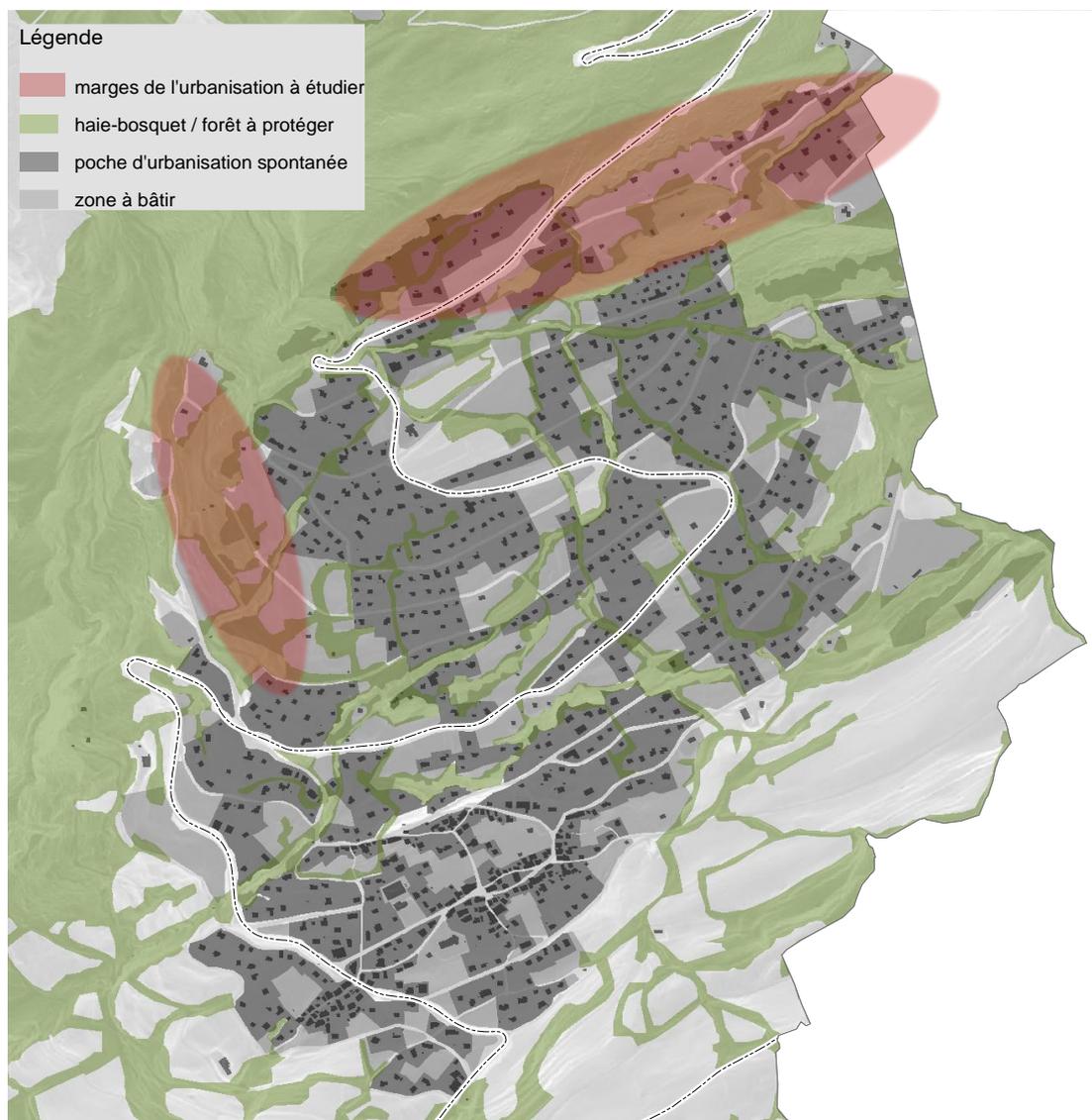
- > Renforcer les centralités



- > Structurer l'urbanisation et identifier les périmètres à densifier

6.3 LES MARGES DE L'URBANISATION

- > Les espaces périphériques peu denses à étudier : dézonage ou gel pour les 15 prochaines années ?



Plusieurs secteurs non bâtis ou à habitat dispersé ont été répertoriés, majoritairement en marge de l'urbanisation. Leur devenir doit être analysé plus en détail, dans le cadre de l'avant-projet de révision globale du PAZ et du RCCZ pour définir si l'urbanisation de certains secteurs, moyennant des mesures d'aménagement spécifiques (remaniement parcellaire, création d'un accès commun, plan de quartier, etc.) paraissent judicieux ou si l'urbanisation de ces secteurs ne représente pas une priorité à court terme (blocage temporaire à la construction des terrains – gel à 15 ans) ou à long terme (dézonage).

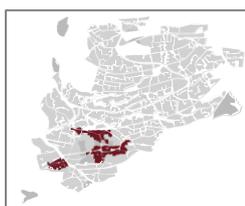


7. MESURES ET PLANS-GUIDES

Pour atteindre les objectifs définis par les options de développement et les axes structurants définis, des mesures d'aménagement du territoire ont été proposées par entité spatiale («Arbaz village », « Arbaz lacs » et l'entre-deux), tout en gardant une cohérence d'ensemble. Ces mesures serviront à délimiter les affectations (zones à bâtir, zone d'intérêt général, etc.) dans le nouveau plan d'affectation des zones (PAZ).

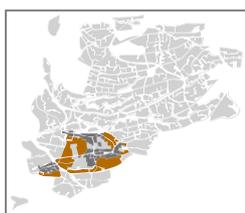
Les zones à bâtir en particulier ont été réexaminées en fonction des options de développement et des nouvelles bases légales (LAT, LC, PDc, etc.).

7.1 MESURES GÉNÉRALES LIÉES AUX ZONES À BÂTIR



Zone vieux-village (patrimoine et activités)

Mettre en œuvre un urbanisme adapté au vieux village (noyau historique) : préserver les espaces non construits typiques (jardins, ruelles, fontaines, placettes, etc.) et revitaliser le patrimoine bâti en misant sur la qualité et non la quantité.



Zone d'habitation périphérique des villages

Favoriser la densification dans la couronne autour des vieux villages en y privilégiant l'habitat collectif, tout en respectant le contexte villageois (patrimoine bâti, jardins, etc.).



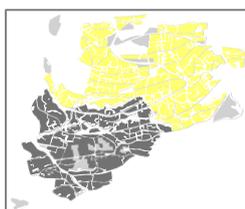
Zone d'habitation immeubles

Favoriser la forte densité (immeubles locatifs) dans les territoires appropriés à fort potentiel (proche du centre et des arrêts de transport public).



Zone d'habitation de moyenne densité

Privilégier l'habitat groupé où cela est possible (max. 5 logements) afin de viser une moyenne densité. Favoriser la végétation et soigner les aménagements extérieurs.



Zone d'habitation de faible densité

Conserver un bâti de faible densité, structuré par un réseau de haies, dans les zones destinées à l'habitat individuel. Accompagner la transition des secteurs de résidences secondaires vers la résidence principale, tout en y maintenant la typologie de chalets de montagne. Favoriser la végétation et soigner les aménagements extérieurs.





Zone mixte avec habitat

Renforcer la centralité autour des deux étangs avec la création de services et activités à destination de la population, tout en y permettant l'habitat permanent ou hôtel.

Zones d'intérêt général

Planifier des zones d'intérêt général pour répondre aux besoins de la population dans les 15 prochaines années et permettre d'anticiper les besoins sociétaux (espaces de rencontre, solidarité intergénérationnelle, etc.).

7.2 MESURES SPÉCIFIQUES PAR ENTITÉ SPATIALE

Les mesures spécifiques à chaque entité sont présentées dans des plans-guides en annexe au présent rapport. Ce chapitre explicatif développe les principales mesures proposées par entité qui seront reportées dans l'avant-projet de PAZ et RCCZ.

« Arbaz village »

Historiquement, la Commune d'Arbaz se compose de trois noyaux villageois distincts: Arbaz, Onna et le Lazier. Durant la deuxième moitié du XX^e siècle, les constructions se sont étoffées entre ces noyaux, au point de les lier par un tissu bâti quasi continu. Aujourd'hui, les prés alentours des hameaux sont majoritairement occupés par des constructions dispersées de type maisons individuelles, avec quelques bâtiments collectifs à l'entrée Sud du village. Au cœur du village, la place du Marais constitue un espace stratégique et libre de construction. Un pôle d'intérêt général se situe au cœur du village, s'articulant autour de l'école, du bâtiment communal et de l'église. La route du village, entre Onna à Arbaz, crée le lien entre les différents espaces du village et revêt une importance majeure en tant qu'espace public central. Les noyaux historiques d'Arbaz ont conservé leur cachet et leur unité architecturale grâce à une réglementation adéquate. Un mitage du territoire important caractérise cependant les terrains environnants. L'urbanisation de ces espaces doit être coordonnée afin de remplir les réserves de manière rationnelle et avec sensibilité, dans l'esprit d'une transition douce entre les bâtis anciens et modernes.

Les mesures principales concernant cette partie du territoire sont :

- > renforcer la centralité principale de la Commune (pôle administratif et commercial), par un réaménagement adéquat de la route du village et la délimitation d'espaces publics aux endroits stratégiques ;
- > créer un quartier durable au Sud du village d'Arbaz, proche du centre et des transports publics. Proposer des typologies d'habitat aptes à garantir une mixité générationnelle (jeunes, familles, personnes âgées) et mutualiser le stationnement. Intégrer l'architecture et les aménagements du quartier au contexte villageois environnant ;
- > matérialiser une zone d'habitat collectif à l'entrée Sud de la Commune, afin d'accueillir plus d'habitants dans ce secteur proche du centre et des transports publics et fournir des logements aux jeunes générations ;
- > compléter l'urbanisation en périphérie des noyaux villageois avec un bâti dense, où l'habitat collectif prédomine, tout en assurant une intégration architecturale et urbanistique au contexte patrimonial ;
- > prévoir une densification modérée en couronne des villages en favorisant un habitat de moyenne densité, comme des maisons mitoyennes ou groupées, habitat collectif jusqu'à



5 logements, tout en préservant l'équilibre architectural et paysager ainsi que la qualité de vie, par des règles strictes d'intégration.

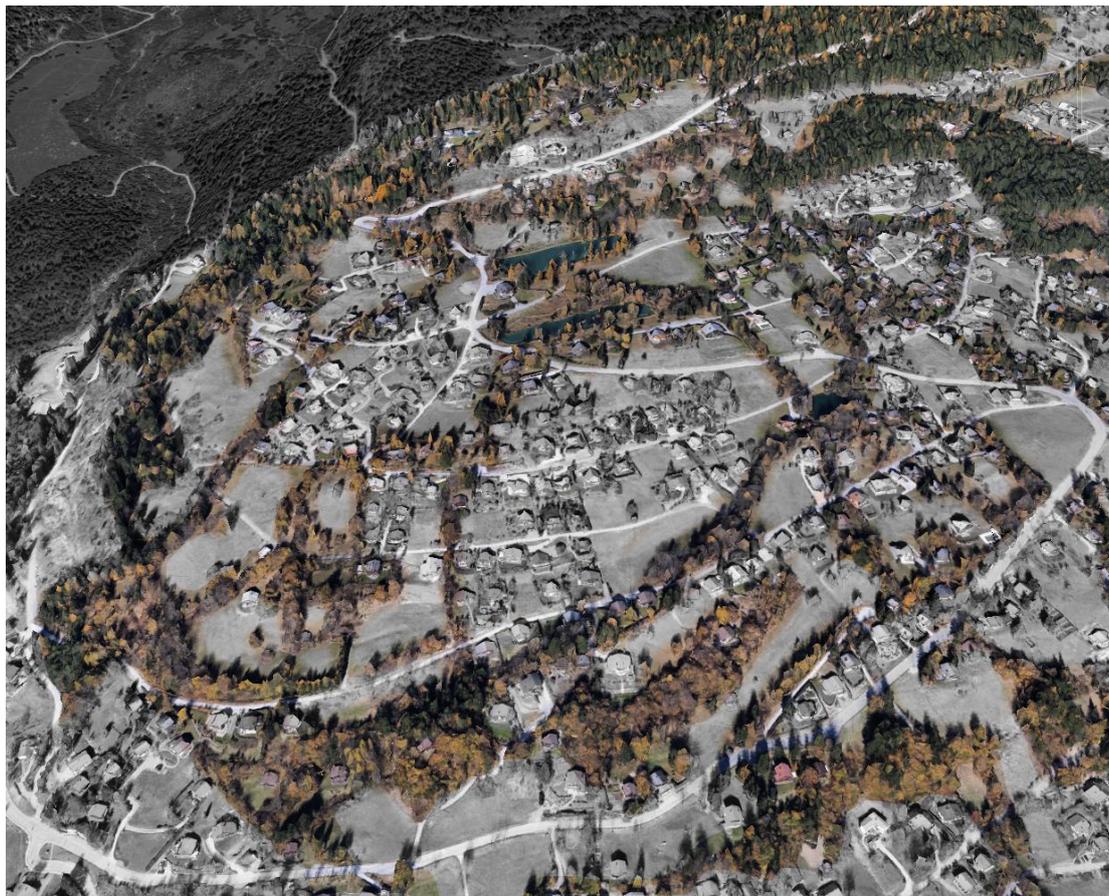
« Arbaz lacs »

L'entité territoriale d'« Arbaz lacs » avait une fonction touristique, dédiée à la construction de résidences secondaires. Ces dernières n'étant plus autorisées, ce secteur connaît depuis quelques années un afflux d'habitants à l'année. Il se transforme peu à peu en quartier résidentiel, en partie à la suite des effets de la loi sur les résidences secondaires, mais également grâce à l'engouement d'un nombre croissant de nouveaux habitants pour l'habitat en montagne proche de la nature. Ce quartier est donc voué à devenir résidentiel à moyen terme.

De plus, cet espace bénéficie d'un cadre paysager unique et attractif, structuré par un extraordinaire réseau de haies et bosquets. Cette structure arborisée offre un cadre naturel où l'urbanisation peut se développer de manière organique. A « Arbaz lacs », c'est la nature qui dicte le rythme de l'urbanisation. Cette présence végétale constitue un cadre idéal pour l'habitat en pleine nature, correspondant à une demande de plus en plus grande. Une densification forte dans ces espaces périphériques ne ferait pas de sens du point de vue de l'aménagement du territoire. Par contre, une urbanisation intégrée au contexte naturel et paysager permettra de réduire le mitage du territoire en complétant les poches d'urbanisation spontanées déjà présentes. Et grâce à la centralité d'« Arbaz Lacs », cet espace sera attractif pour les familles, catégorie nécessaire au rééquilibrage de la structure démographique de la Commune sujette à un vieillissement important.

Enfin, l'avantage de cette délimitation de zone à bâtir par le réseau de haies est de permettre à la Commune d'opérer un dézonage mutualisé. En effet, la Commune d'Arbaz doit dézoner environ 38 ha afin d'être conforme à la législation sur l'aménagement du territoire. Le dézonage des haies et bosquets superposés à la zone à bâtir permet de couvrir environ 1/3 de ces surfaces. La grande majorité des parcelles concernées par un dézonage de type « haies et bosquets » conservera des possibilités de bâtir. La mise sous protection de ces haies permet donc de mutualiser les pertes de terrains à bâtir tout en garantissant une haute qualité de vie dans un paysage attractif et de favoriser la biodiversité en préservant des liaisons biologiques.





Les mesures principales concernant cette partie du territoire sont :

- > Créer une nouvelle centralité (zone mixte) autour des deux étangs et arrêt de transport public, pour y accueillir des biens et services nécessaires à la population et à la qualité de vie des habitants, y permettre le développement d'hôtel ;
- > Renforcer le rôle des étangs comme lieu de détente emblématique par des aménagements judicieux et intégrés, en étendant la zone d'intérêt général autour de l'Etang Long ;
- > Protéger le réseau de haies existantes afin de créer un cadre attractif, paysager et naturel pour le développement de l'urbanisation. Etoffer ce réseau en délimitant les périmètres réservés à l'extension des haies et bosquets ;
- > Maintenir la zone à bâtir de faible densité, tout en préservant le cachet architectural de type « chalet », adapté au contexte de l'habitat en montagne. Eviter de déséquilibrer ce mode d'urbanisation en promulguant des règles strictes concernant les typologies d'habitat et les volumes construits ;
- > Introduire des règles concernant les aménagements extérieurs, qui devront être adaptés au contexte paysager. Minimiser les mouvements de terrain pour adapter les constructions à la topographie et non l'inverse. Favoriser la végétalisation des aménagements extérieurs avec des espèces indigènes, par des mesures réglementaires introduites dans le RCCZ (ex. : indice de surface verte) ;
- > Compléter l'urbanisation des entités bâties spontanées situées proches des lacs et réserver les terrains périphériques pour d'autres usages (urbanisation à long terme, agriculture, protection de la nature et du paysage, etc.) ;
- > Favoriser la mobilité douce entre les entités urbanisées, avec un point de convergence sur le site des lacs. Améliorer la connectivité du réseau avec le village, en profitant du réseau de haies, là où c'est possible.



Entre « Arbaz village » et « Arbaz lacs »

Entre les altitudes de 1200 et 1270 mètres se situe une bande de territoire géographiquement éloignée des centralités d'Arbaz par sa situation médiane. Ce secteur, s'articulant principalement autour de la route cantonale, n'a pas subi un fort développement urbanistique durant ces dernières décennies. Les raisons de cette faible attractivité sont certainement dues à son éloignement des centralités d'Arbaz. En conséquence, de grandes surfaces de zone à bâtir sont encore libres de construction. Contrairement à certains terrains périphériques, ce secteur bénéficie toutefois d'une bonne connectivité au réseau routier cantonal et communal et peut ainsi potentiellement être desservi par des arrêts de transports public.

Il est donc logique d'envisager une densification douce de ce secteur à moyen terme, afin de prioriser l'urbanisation autour des centralités à court terme. Cette stratégie permettra de renforcer le rôle des centralités et d'éviter l'aggravation du mitage du territoire.

Pour toutes ces raisons, l'option a donc été prise de prioriser les gels de zone à bâtir dans ce secteur. « Geler » les zones à bâtir est une option permise par le Plan directeur cantonal (PDC), qui permet de bloquer l'urbanisation de certains terrains pour 15 ans, sans devoir les dézoner. Ces terrains pourront être ouverts à la construction dans 15-20 ans, ou avant ce délai, dans le cas où la grande majorité des zones à bâtir d'Arbaz auraient été urbanisées et qu'il ne subsisterait plus de réserve.

Pour les territoires maintenus en zone à bâtir, les mesures sont similaires à celles proposées pour « Arbaz village » et « Arbaz lacs », en fonction des affections prévues (moyenne densité à l'Ouest et faible densité à l'Est).



8. REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)

Le règlement communal des constructions et des zones sera également révisé. Le service du développement territorial (SDT) veut harmoniser les RCCZ de toutes les Communes valaisannes. En ce sens, il fournit aux Communes une base de travail sous forme d'articles-types, qui seront les mêmes pour toutes les Communes.

Les articles concernant les zones à bâtir seront toutefois adaptés au contexte de chaque Commune. Ils définiront les règles urbanistique et architecturales à respecter (indice, hauteur, distances, etc.) par type de zone, conformément à la nouvelle loi sur les constructions (LC) entrée en vigueur en 2018.

Les dispositions concernant les espaces non construits et aménagements extérieurs seront renforcées. Un aménagement du territoire réussi ne se résume plus uniquement aux constructions (les pleins), mais il planifie également les espaces non construits (les vides). Ces dispositions visent à améliorer la qualité de vie des habitants, à rendre le paysage bâti plus agréable et à préserver des espaces végétalisés nécessaires à l'infiltration des eaux. Dans le contexte du réchauffement climatique, ces espaces verts deviendront de plus en plus importants pour favoriser la fraîcheur lors des canicules estivales (lutte contre les îlots de chaleur).

En ce qui concerne les bosquets, haies et arbres isolés protégés, une réglementation spécifique précisera les modalités d'entretien, possibilité de créer un accès, etc.

Des outils seront intégrés au RCCZ pour favoriser la rénovation du patrimoine bâti. Les centres de villages et hameaux d'Arbaz ont en ce sens un grand potentiel de rénovation, mais cette dernière s'avère souvent compliquée administrativement. La possibilité de définir des périmètres de développement (LcAT, art. 12a) facilitera la requalification et rénovation des vieux bâtiments dans les villages.

Le RCCZ introduira également des dispositions concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie. Ce domaine étant en constante innovation, certaines dispositions seront intégrées sous forme de directive / règlement communal, afin de pouvoir s'adapter en cas de progrès technologiques. D'autres dispositions seront directement intégrées au RCCZ pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Enfin, de nouveaux cahiers des charges seront intégrés au RCCZ pour les territoires à aménager. Ces territoires à aménager se répartiront en deux catégories. La première catégorie de zone à aménager concerne les territoires urbanisables dans les 15 prochaines années, selon un plan d'équipement à définir. Ils pourront être urbanisés sous condition (desserte commune, remaniement parcellaire urbain, plan de quartier, etc.). La deuxième catégorie concerne les territoires à geler pour les 15 prochaines années, en raison du surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune. Ces territoires resteront affectés en zone à bâtir, mais ne pourront être urbanisés que lorsque les réserves de zone à bâtir communales seront épuisées. Leur localisation est justifiée, mais pas encore leur besoin. Ces dernières zones à aménager seront de compétence cantonale, ce qui implique que leur ouverture à la construction devra être autorisée par le Conseil d'Etat.



9. OBJECTIFS DE PLANIFICATION

Périodiquement, les Communes doivent réviser leurs outils d'aménagement du territoire (PAZ / RCCZ), cette planification étant réalisée en principe pour une durée de 15 ans. Les PAZ et RCCZ de la Commune d'Arbaz ont été homologués le 13 août 1996, soit il y a plus de 20 ans.

Les objectifs de la révision d'un PAZ et RCCZ sont multiples :

- > s'adapter au contexte actuel et prévisible. Le développement d'il y a 15 ans, principalement basé sur la construction de villas individuelles / résidences secondaires et des déplacements en voitures n'est plus le modèle vers lequel les Communes doivent orienter leur zone à bâtir. La LAT a introduit le principe de densification vers l'intérieur, de dézonage/blocage de la zone à bâtir pour les Communes surdimensionnées, qui doit être respecté ; la loi sur les résidences secondaires doit forcer les Communes à se réorienter ;
- > intégrer les options de développement territorial communales (qui tiennent compte du bilan des 15 dernières années et des volontés de développement). La Commune d'Arbaz doit dimensionner sa zone à bâtir pour répondre aux besoins à 15 ans, et à cet horizon, la population devrait atteindre, selon les prévisions, environ 1'500 habitants. Cela implique de penser le développement en termes de sociabilité (espaces de rencontre, vivre ensemble, etc.), de services (écoles, crèches, homes, commerces, etc.) et de mobilité (stationnement, mobilité douce, etc.) ;
- > se conformer aux nouvelles bases légales fédérales, cantonales et communales dans les domaines ayant trait à l'aménagement du territoire. Cela comprend la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son application à l'échelle cantonale (LcAT), la loi sur les constructions (LC), la loi sur les résidences secondaires (LRS), les lois environnementales, nature et paysage, mobilité, etc.
- > intégrer les 3 piliers du développement durable (économie, société et environnement) dans la vision communale de demain et de son développement futur.



10. PROPOSITIONS ET OBSERVATIONS

Le but de la présente information publique est de permettre à la population de participer de manière adéquate à l'établissement des plans d'aménagement du territoire, en formulant des propositions sur les options de développement territorial, principes directeurs et mesures/plans-guides présentés dans la présente information publique.

Les propositions et observations peuvent donc être adressées par écrit au Conseil municipal dans les 30 jours suivants la publication au bulletin officiel de l'information publique de l'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ de la Commune d'Arbaz. Les propositions ne doivent pas s'arrêter au niveau de la parcelle ou celui de l'intérêt de l'un ou l'autre propriétaire, mais bien aller dans le sens de l'intérêt général du développement harmonieux et de l'organisation du territoire de la commune de d'Arbaz.

Le Conseil municipal se réjouit de recueillir les propositions complémentaires constructives de la part de la population. Elles aideront à mettre en place une planification territoriale pensée pour les habitants et entreprises d'Arbaz et adaptée à leurs besoins.

Sion, le 1 juin 2022

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

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



ANNEXES

Plans-guides, par entité



ARBAZ-VILLAGE: PLAN-GUIDE

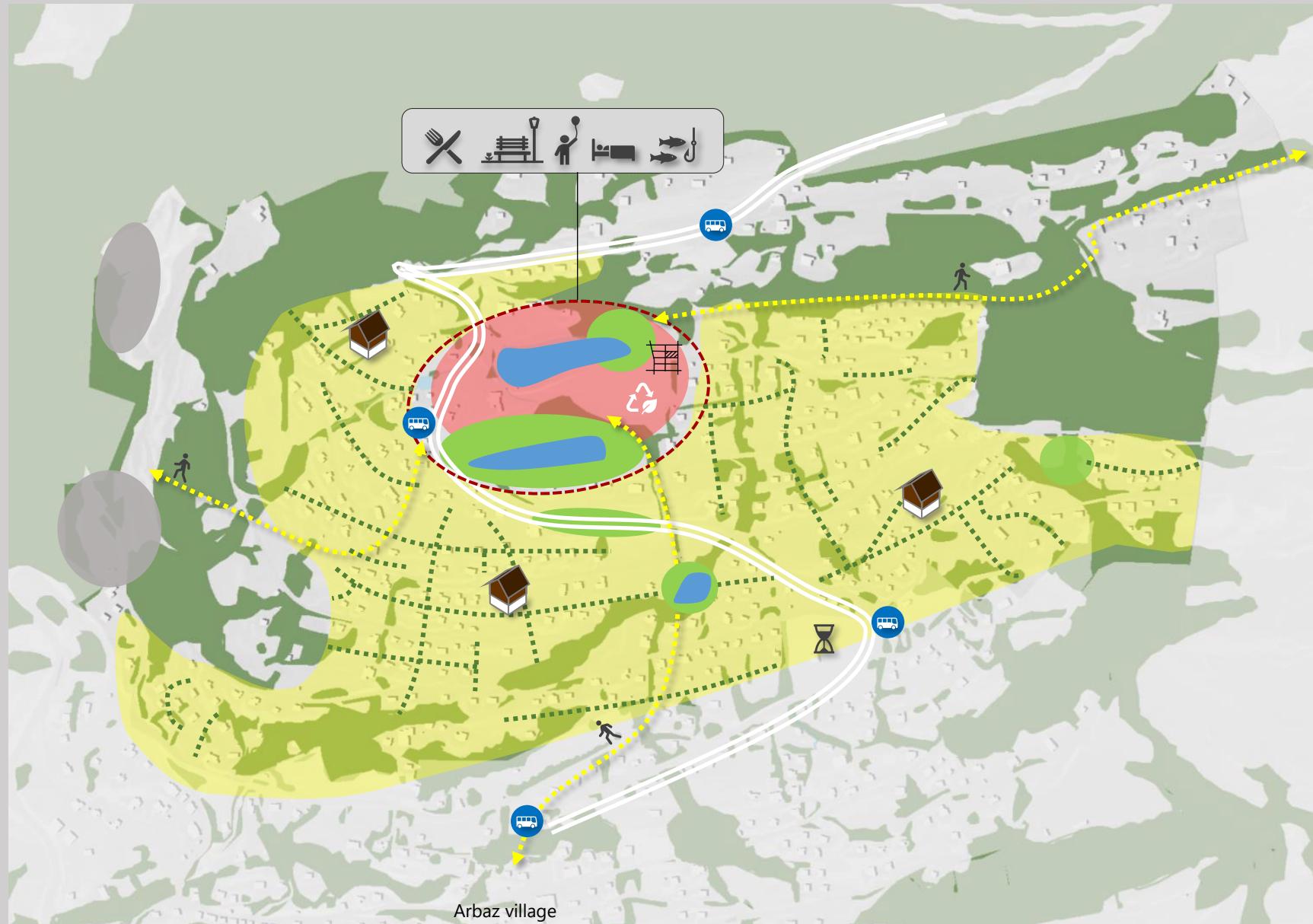
COMMUNE D'ARBAZ



- Préserver les valeurs patrimoniales du noyau historique par une architecture et un urbanisme de qualité (la qualité prime sur la densité). Veiller au traitement qualitatif et adapté des espaces publics et des rues
- Créer un tissu bâti dense avec une prépondérance d'habitat collectif, intégré au contexte patrimonial
- Créer un tissu bâti de moyenne densité, en trouvant un équilibre entre habitat individuel, habitat groupé et petit collectif, dans l'optique d'une densification douce. Intégrer les aménagements extérieurs et les constructions à la pente
- Créer un tissu bâti dense avec une prépondérance d'habitat collectif, dans l'optique d'une densification forte mais qualitative

- Renforcer la centralité grâce à deux pôles majeurs d'intérêt général: le pôle administratif et scolaire et la Place du Marais (place du village et poumon vert d'Arbaz)
- Mobiliser les réserves de terrains à bâtir par des mesures d'aménagement appropriées
- Gérer les réserves de zone à bâtir dans une optique de développement à long terme au travers de mesures d'aménagement appropriées
- Créer un quartier durable emblématique en s'adaptant à la frange visible du vieux village

- Préserver et renforcer le réseau de haies existantes en tant qu'éléments structurants de l'urbanisation et du paysage. Relier les secteurs à haute valeur naturelle pour tisser un réseau écologique dense au sein du tissu bâti
- Réaménager la rue centrale en lui donnant du charme, de la fonctionnalité et de l'urbanité. La rue devrait être perçue comme un espace public et non un espace de circulation. Créer un cadre attractif pour l'implantation de biens et services de proximité
- Créer un réseau de mobilité douce interconnecté, attractif pour les loisirs et le trafic pendulaire, tout en restant attentif à favoriser la perméabilité du tissu bâti là où c'est possible



 Renforcer le pôle existant avec la création de zones favorisant la mixité entre habitat et activités (services, tourisme, loisirs), en mettant l'accent sur la valorisation et le respect du paysage

 Conserver et compléter le tissu bâti de faible densité en préservant l'homogénéité architecturale typique de ce quartier avec forte présence végétale

 Maintenir et étoffer les pôles d'intérêt général diversifiés et répartis judicieusement pour répondre aux besoins de la collectivité (sport, détente, accueil, services, etc.)

 Renforcer la centralité autour des deux étangs en protégeant les rives tout en y proposant activités, habitat, sport et loisirs

 Créer un quartier durable emblématique adapté au contexte naturel et paysager

 Mobiliser les réserves de terrains à bâtir par des mesures d'aménagement appropriées

 Gérer les réserves de zone à bâtir dans une optique de développement à long terme au travers de mesures d'aménagement appropriées

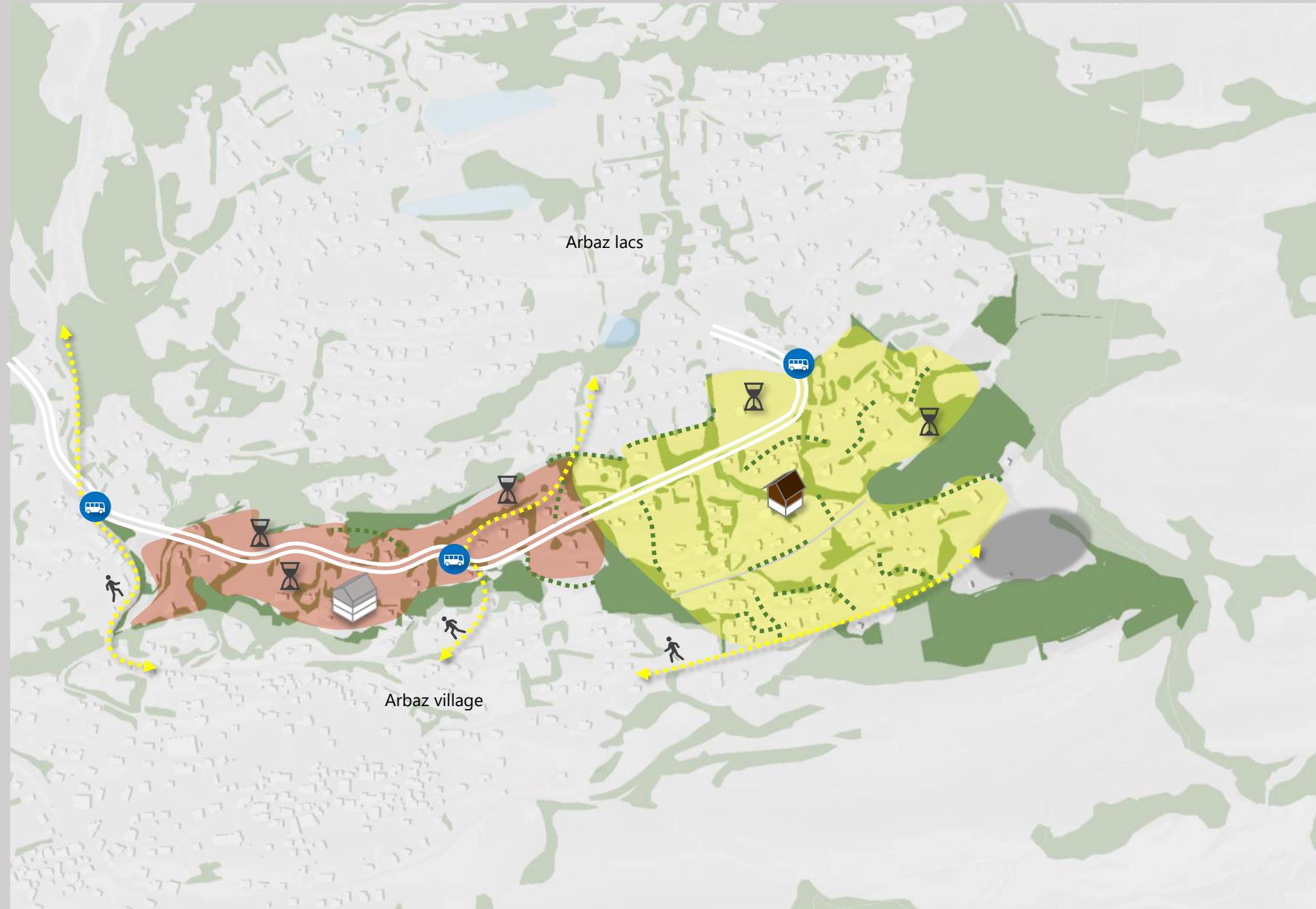
 Préserver les surfaces naturelles à haute valeur écologique

 Préserver et renforcer le réseau de haies existantes en tant qu'éléments structurants de l'urbanisation et du paysage. Relier les secteurs à haute valeur naturelle pour tisser un réseau écologique dense au sein du tissu bâti

 Renforcer le réseau de mobilité douce interconnecté, attractif pour les loisirs, tout en restant attentif à favoriser la perméabilité du tissu bâti là où c'est possible

ENTRE LE VILLAGE ET LA RÉGION DES LACS: PLAN-GUIDE

COMMUNE D'ARBAZ



 Créer un tissu bâti de moyenne densité, en trouvant un équilibre entre habitat individuel, habitat groupé et petit collectif, dans l'optique d'une densification douce. Intégrer les aménagements extérieurs et les constructions à la pente

 Conserver et compléter le tissu bâti de faible densité avec forte présence végétale pour maintenir la qualité de vie et réduire l'impact dans le paysage

 Maintenir et étoffer les pôles d'intérêt général diversifiés et répartis judicieusement pour répondre aux besoins de la collectivité (sport, détente, accueil, services, etc.)

 Gérer les réserves de zone à bâtir dans une optique de développement à long terme au travers de mesures d'aménagement appropriées

 Préserver et renforcer le réseau de haies existantes en tant qu'éléments structurants de l'urbanisation et du paysage. Relier les secteurs à haute valeur naturelle pour tisser un réseau écologique dense au sein du tissu bâti

 Renforcer le réseau de mobilité douce interconnecté, attractif pour les loisirs, tout en restant attentif à favoriser la perméabilité du tissu bâti là où c'est possible