



**COMMUNE D'ARBAZ**  
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE  
« ENSEMBLE DES ZONES A BÂTIR  
COMMUNALES »  
PAR L'ASSEMBLÉE PRIMAIRE**  
SELON ART. 19 ALINEA 2 LCAT

**RAPPORT EXPLICATIF**  
SION, LE 15 NOVEMBRE 2023

Décision de l'Assemblée primaire, en date du : 19.12.2023

Le Président :

Le Secrétaire :



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

## **TABLE DES MATIERES**

1. BUT DU RAPPORT	3
2. AVANCEMENT DE LA COMMUNE DANS LA PROCEDURE DE REVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ	3
3. HISTORIQUE DE LA ZONE RESERVEE	4
4. NECESSITE DE PROLONGER LA ZONE RESERVEE DE COMPETENCE COMMUNALE	5
5. PERIMETRE CONCERNE	6
6. DUREE DE LA ZONE RESERVEE PROLONGEE	7
7. POSSIBILITES DE DEROGATION	8
8. CONCLUSION	8

## **ANNEXES**

Annexe 1 plan de la zone réservée, échelle 1 :2'500, 17 mai 2019

Annexe 2 rapport des zones réservées, 17 mai 2019

## **ABREVIATIONS**

BO	bulletin officiel
LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LRS	loi sur les résidences secondaires
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial
SIG	système d'information géographique



## 1. BUT DU RAPPORT

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune d'Arbaz ont été homologués par le Conseil d'Etat le 13 août 1996, soit il y a nettement plus que la période de planification prévue par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui est de 15 ans. Leur révision globale est donc une nécessité.

Afin de pouvoir effectuer cette révision globale du PAZ et RCCZ dans les meilleures conditions, il est nécessaire de pouvoir bloquer jusqu'à son homologation tout projet qui pourrait entraver, compromettre ou compliquer cette révision globale des outils d'aménagement du territoire communaux.

Le Conseil municipal d'Arbaz a décidé d'une zone réservée couvrant l'ensemble de la zone à bâtir en 2019, mais sa durée de validité arrivant à échéance au 24 mai 2024 et n'ayant pas encore abouti à l'homologation d'un PAZ et un RCCZ révisés, le Conseil municipal d'Arbaz sollicite l'Assemblée primaire afin qu'elle mobilise sa compétence pour prolonger la durée de ladite zone réservée (art. 21 al. 3 LcAT).

Le présent rapport justificatif s'adresse donc à l'autorité compétente, soit l'Assemblée primaire. Il justifie le besoin de prolonger la zone réservée en force, sur l'ensemble de la zone à bâtir, pour permettre un développement maîtrisé de la Commune qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

## 2. AVANCEMENT DE LA COMMUNE DANS LA PROCÉDURE DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ

La Commune d'Arbaz a considérablement avancé dans le processus de la révision globale de son PAZ et son RCCZ.

Conformément aux exigences cantonales, elle a, dans un premier temps, établi des mesures préparatoires à la révisions globale du PAZ et RCCZ. Cela comprend la détermination de :

- > son projet de territoire (état des lieux et options communales de développement), validées par le Conseil municipal en été 2019 ;
- > son projet de périmètre d'urbanisation (PU), validé par le Conseil municipal en octobre 2019.

Ces mesures préparatoires ont fait l'objet d'une prise de position de la part du Service du développement territorial (SDT) en mars 2020.

Après avoir établi ces mesures préparatoires, la Commune a poursuivi le processus de la révision globale de son PAZ et de son RCCZ, à commencer par une analyse territoriale fine.

La population a été informée en juin 2022 sur l'état d'avancement des réflexions territoriales communales, au niveau stratégique principalement, lors d'une information publique (art. 33 al. 1bis LcAT) selon publication au bulletin officiel (BO) du 3 juin 2022 et soirée d'information citoyenne qui s'est déroulée le 14 juin 2022. La population a eu l'opportunité de proposer des observations qui, pour celles qui ont été jugées pertinentes et d'intérêt public, ont été intégrées à l'avant-projet de révision globale du PAZ et du RCCZ.

Les dispositions réglementaires applicables aux différentes affectations définies sur le PAZ sont en cours de finalisation.



Pour la procédure à suivre, cet avant-projet de PAZ et RCCZ sera transmis au Service du développement territorial (SDT) pour avis de principe (art. 33 al. 2 LcAT), afin que tous les services cantonaux concernés prennent connaissance du dossier avant sa mise à l'enquête publique et puissent vérifier la compatibilité de l'avant-projet avec leurs exigences. Cela pourrait être effectué début 2024 et devrait durer au minimum six mois.

Ce n'est qu'une fois le retour de l'avis de principe reçu que la Commune d'Arbaz pourra mettre à l'enquête publique son projet de révision globale du PAZ et du RCCZ (art. 34 al. 1 LcAT).

### 3. HISTORIQUE DE LA ZONE RÉSERVÉE

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les Communes peuvent prévoir des zones réservées au sens de l'article 27 de la LAT et 19 de la LcAT sur des territoires exactement délimités. Ces zones réservées, selon les dispositions de l'article 19 LcAT, permettent aux Communes de bloquer temporairement des zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et pour prendre des mesures de planification adéquates.

Le Plan directeur cantonal (PDC), dans sa fiche C.1 *Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat*, a défini pour chaque Commune valaisanne les zones à bâtir nécessaires pour les 15 prochaines années, ainsi que les surplus théoriques de zone à bâtir. Le PDC a identifié, pour chaque Commune, une classification en fonction de ses réserves actuelles en zone à bâtir dévolue à l'habitat (selon PAZ et RCCZ en vigueur, démographie et emplois).

La Commune d'Arbaz y est classée en catégorie C (la superficie de ses zones à bâtir dévolues à l'habitat est supérieure aux besoins à 15 ans et à 30 ans) et doit donc prendre des mesures de planification, dont la stratégie principale est la régulation : mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et d'éviter le mitage du territoire.

Dès lors, afin de 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 en date du 20 mai 2019 (publication au BO du 24 mai 2019) d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir.

Permettre la construction sur certaines parcelles immédiatement constructibles risquerait d'engendrer un mitage du territoire néfaste, mettant en péril l'urbanisation rationnelle du sol. Face à la demande de projets d'autorisation de construire dans ces réserves, le Conseil municipal a donc décidé de déclarer l'ensemble de la zone à bâtir en zone réservée.

Cette zone réservée donne à la Commune le temps de la réflexion pour mettre en œuvre la révision du PAZ et du RCCZ, en favorisant l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. a<sup>bis</sup> et b de la LAT, tout en préservant les qualités paysagères de sa zone à bâtir.

En résumé, la zone réservée de l'ensemble de la zone à bâtir :

- > est nécessaire, car la Commune est surdimensionnée (46.3 ha selon calcul du SDT de mai 2019) et doit dézoner et bloquer à l'urbanisation à court terme (0-15 ans) en conformité avec la LAT qui impose aux Communes de stopper l'étalement des constructions (densification vers l'intérieur) ;
- > ses buts sont de donner le temps à la Commune de réviser globalement ses PAZ et RCCZ pour les mettre en conformité avec les exigences de la LAT et poursuivre le développement harmonieux d'Arbaz (qualité de vie, intégration paysagère, etc.) ;



- > sa durée n'est pas jugée excessive car elle correspond aux durées définies par l'art. 19 al. 2 de la LcAT.

## 4. NÉCESSITÉ DE PROLONGER LA ZONE RÉSERVÉE DE COMPÉTENCE COMMUNALE

La révision globale du PAZ et du RCCZ doit définir le cadre pour les 15-30 prochaines années à venir et est un processus complexe qui prend du temps. C'est pourquoi l'art. 19 al. 2 LcAT a indiqué qu'une zone réservée peut être prolongée, pour une durée supplémentaire de 3 ans, par l'Assemblée primaire.

Ayant répondu de manière exemplaire à la sollicitation du Service du développement territorial (SDT) de décider de zones réservées pour maîtriser le développement territorial communal, le Conseil municipal d'Arbaz a décidé rapidement de zones réservées. Le Conseil municipal a donc épuisé plus rapidement que d'autres Communes ses compétences concernant cette zone réservée, avant d'avoir pu aboutir à l'homologation de la révision de son PAZ et de son RCCZ.

### Enjeux de la révision globale du PAZ et du RCCZ

La planification territoriale s'effectue dans un monde en pleine mutation. Ces dernières années, des tendances prévisibles se sont confirmées et accélérées : l'urbanisation s'étale, les vagues de chaleur sont plus longues et plus fréquentes, la biodiversité est menacée, les pandémies se confirment et la crise énergétique se profile. A cela s'ajoute un contexte où les rapports entre individus se font de plus en plus dans l'espace virtuel (sur les réseaux sociaux), phénomène qui bouleverse toute l'organisation sociétale. La Commune d'Arbaz, qui désire maintenir une haute qualité de vie sur son territoire, doit intégrer ces tendances dans sa planification afin d'y répondre de manière adaptée.

Force est de constater que le contexte actuel n'est plus le même que celui qui prévalait il y a 20 ans. Autrefois, on élaborait des PAZ prévoyant une expansion territoriale dans le but d'ouvrir et d'équiper des zones à bâtir, donc de construire. Le développement s'est fait de manière trop rapide, ayant engendré des problématiques sociales et environnementales. Actuellement, le paradigme est d'urbaniser vers l'intérieur et de ce fait utiliser les réserves de zone à bâtir de manière rationnelle, tourné vers la qualité du bâti (impact sur les espaces non construits / les vides, tout comme le bâti / les pleins), tout en s'intégrant au contexte environnant. Il y a lieu de faire cohabiter les habitants, les emplois et la nature.

La recherche d'équilibre entre l'environnement social, qui doit être mis en place pour garantir la qualité de vie de l'homme, la préservation de la nature et de la valeur écologique et la préservation d'un outil de travail pour permettre de conserver un équilibre économique est la base du développement durable. Cette recherche d'équilibre sous-tend le choix des thématiques spécifiques retenues comme piliers de l'élaboration du PAZ et RCCZ.

Introduire ces thématiques transversales dans la révision globale du PAZ et du RCCZ est un processus lent, qui prend du temps. Cela d'autant plus que la révision globale du PAZ et du RCCZ couvre l'ensemble des zones d'affectation, que ce soient les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones à protéger ou encore les zones spéciales (par ex. zone d'activités sportives et récréatives).



## Mise en œuvre de la zone réservée

La mise en œuvre de la zone réservée couvrant l'ensemble de la zone à bâtir dans le cadre de la révision globale du PAZ est principalement de cinq ordres :

- > introduction de mesures qualitatives, pour les constructions et les aménagements extérieurs afin de préserver l'harmonie d'ensemble et le cachet qui prévaut à Arbaz ;
- > changement d'affectation et/ou mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée (utilisation rationnelle du territoire, densification vers l'intérieur, la bonne affectation au bon endroit, protection des haies, etc.) ;
- > identification de périmètres à aménager pour certaines zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle (remaniement parcellaire, création d'une desserte commune, etc.) ;
- > étapisation de l'urbanisation, pour gérer les réserves de zone à bâtir et répondre au surplus du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (gel temporaire) ;
- > dézonage de portions de terrain devenues contraires à certaines bases légales ainsi qu'aux options de développement communales (par ex. éloignement aux biens et services et transports publics, etc.).

Sans prolongation par l'Assemblée primaire de la zone réservée décidée par le Conseil municipal en 2019, le Conseil municipal se retrouverait sans moyens légaux de sa compétence pour bloquer les projets sur les territoires qui risqueraient de compromettre la mise en œuvre de la révision globale de son PAZ et son RCCZ.

Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil municipal d'Arbaz adresse la requête à son Assemblée primaire de décider de prolonger la zone réservée couvrant l'ensemble de la zone à bâtir (*cf. annexe 1*) au sens de l'art. 21 al. 2 LcAT, pour une durée de 3 ans. Cette zone réservée est utilisée en tant que mesure provisionnelle et conservatoire, en prévision de l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

## 5. PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

La demande de prolongation de la zone réservée concerne l'ensemble du périmètre déjà en zone réservée (*cf. annexe 1*).

Ce périmètre comprend l'ensemble des zones à bâtir communales. Ces surfaces comprennent les affectations suivantes :

- zones à bâtir destinées à l'habitat :
  - > zone du centre du village 5.3 ha
  - > zone d'épaississement du village 11.3 ha
  - > zone extensive du village 0.60 20.4 ha
  - > zone touristique 0.30 89.4 ha
  - > zone du Gô 13.0 ha



- zones à bâtir (non destinées à l'habitat) :
  - > ZCIP A/B (zones d'intérêt général) 8.3 ha
  - > zone artisanale 1.8 ha

La zone réservée couvre une surface totale de 149.5 hectares (dont 139.4 hectares de zones dévolues à l'habitat).

La zone à bâtir d'Arbaz a la spécificité d'être parsemée d'un réseau de haies et bosquets. La Commune d'Arbaz a pris l'option de préserver cette caractéristique paysagère, ce qui ne pénalise majoritairement pas les possibilités constructives des parcelles, tout en contribuant à la mutualisation du dézonage nécessaire pour répondre aux exigences de la LAT en matière de dimensionnement de la zone à bâtir. Dès lors, la Commune n'a eu d'autre alternative que de décider d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir.

Le périmètre de la zone réservée est justifié car il s'appuie sur une stratégie de planification claire présentée à la population conformément à l'art 33. al.1 et 1bis LcAT en juin 2022.

Il est à noter que plusieurs dérogations ont été accordées depuis l'entrée en force de la zone réservée en 2019 et donc le fait que l'ensemble de la zone à bâtir soit en zone réservée ne compromet pas le développement à court terme de l'urbanisation.

## 6. DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE PROLONGÉE

En vertu de l'art. 21 al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal d'Arbaz demande à l'Assemblée primaire de prolonger la zone réservée en force pour une durée de 3 ans. La décision de l'Assemblée primaire de prolonger la zone réservée doit se faire avant son échéance au 24 mai 2024 (date de la publication au BO qui fait foi). La décision de l'Assemblée primaire peut être antérieure de plusieurs semaines/mois mais la publication au BO doit se faire juste avant le 24 mai 2024, afin de pouvoir bénéficier de la durée maximale autorisée par l'art. 21 LcAT. Si l'Assemblée primaire d'Arbaz de décembre 2023 accepte de prolonger la zone réservée couvrant l'ensemble de la zone à bâtir, sa durée sera ainsi valable jusqu'en mai 2027.

La durée de prolongation de ce cette zone réservée correspond donc dans les grandes lignes au délai imposé aux Communes par le Canton du Valais pour la mise en conformité de leurs instruments d'aménagement du territoire (PAZ, RCCZ) aux exigences de la LAT (au plus tard jusqu'au 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ). Elle n'est donc pas excessive.

Il est utile de préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

La zone réservée prolongée sera abrogée au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.



## 7. POSSIBILITÉS DE DÉROGATION

Les possibilités de dérogation actuelles seront toujours valables en cas de prolongation de la zone réservée par l'Assemblée primaire.

Dans la zone réservée, des autorisations de construire dérogatoires peuvent être accordées aux projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT.

Une évaluation est effectuée pour chaque projet. Elle se base sur le caractère largement bâti de la zone, en fonction de la carte définissant les territoires construits et non construits (méthode des buffers appliquée par le SDT), sur le plan des options de développement de la Commune validé par le Conseil municipal ainsi que sur l'état d'avancement des réflexions territoriales effectuées dans le cadre de la révision globale du PAZ et RCCZ en cours d'élaboration, ainsi que sur la mise sous protection des haies et bosquets en force.

Les dérogations sont accordées d'office pour les transformations/rénovation/réaffectations et les agrandissements/extensions des constructions existantes, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur.

A l'exception des demandes concernant des projets n'ayant que très peu d'impact sur l'aménagement du territoire, elles sont traitées par le Conseil municipal, qui réalise une pesée des intérêts sur la base d'un préavis du Service cantonal du développement territorial (SDT).

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans la zone réservée peuvent transmettre au service technique communal une demande préalable, afin de vérifier si une dérogation est possible ou non.

Les demandes relatives à ces projets sont publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ».

## 8. CONCLUSION

Malgré les étapes importantes déjà franchies par la Commune d'Arbaz dans le processus de révision globale du PAZ et du RCCZ, la procédure en cours prendra encore du temps avant l'homologation de ces instruments d'aménagement du territoire par le Conseil d'État. Dans l'intervalle, il est nécessaire d'éviter des développements qui pourraient rendre caduque la révision en cours notamment dans les secteurs dont l'affectation est appelée à évoluer significativement. C'est pourquoi, le Conseil municipal d'Arbaz sollicite l'Assemblée primaire afin qu'elle mobilise sa compétence pour prolonger la zone réservée couvrant l'ensemble de la zone à bâtir et ainsi permettre un développement maîtrisé de la Commune durant la poursuite des travaux de la révision globale du PAZ et du RCCZ d'ici à son homologation.

Sion, le 15 novembre 2023

AZUR Roux & Rudaz sàrl

*Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU*

