

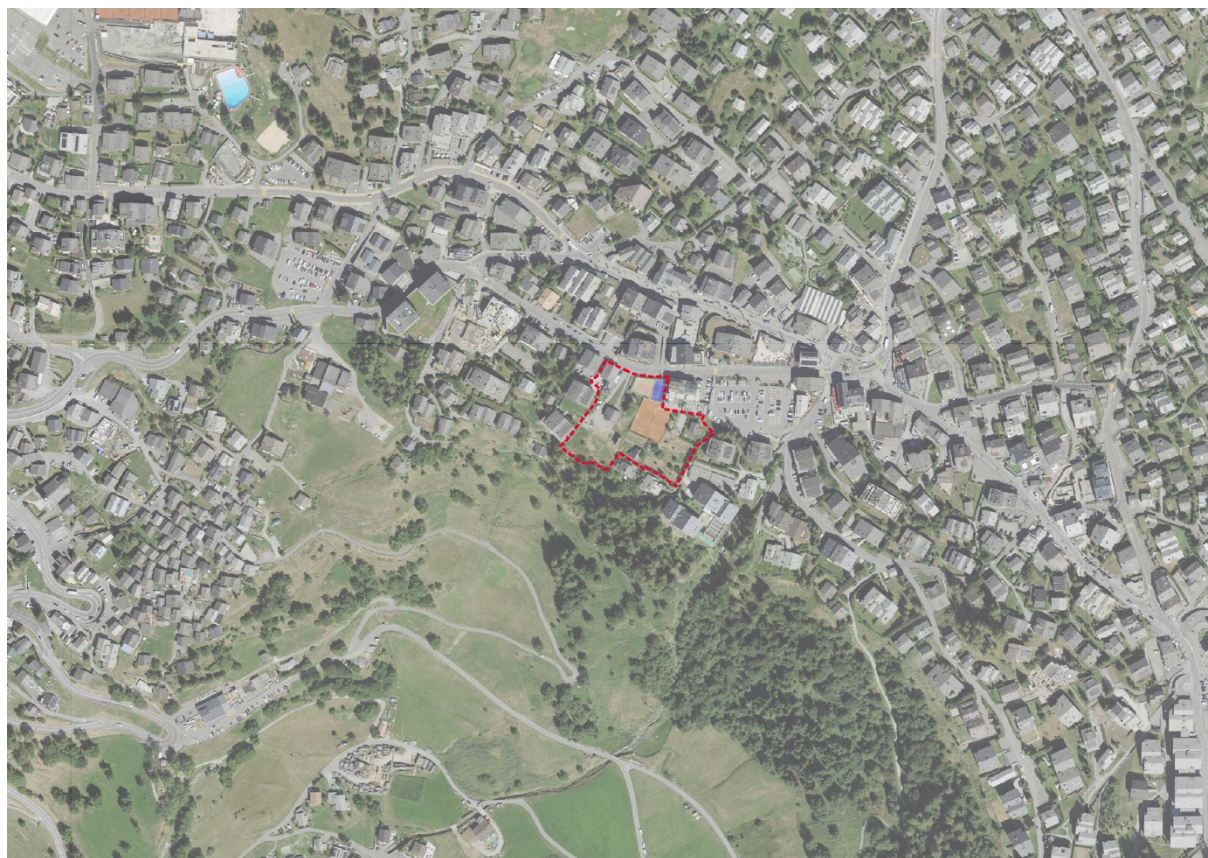


COMMUNE DE
VAL DE BAGNES

Révision partielle du PAZ & RCCZ

« Centre culturel de Verbier »

Dossier d'information à la population selon art. 33 LcAT, al. 1 et 1bis





architectes-urbanistes

Rue Sainte-Marguerite 16, 1950 Sion

info@nomad-vs.ch

Mandataires

nomad architectes-urbanistes

L. Bagnoud

Contact

Aménagement du territoire &
mobilité Chemin du Paquet 2
1941 Vollèges

Table des matières

0. Préambule	p.6
1. Justification d'une procédure de révision partielle	p.7
2. Périmètre de la révision partielle du PAZ & RCCZ	p.9
3. Objectifs de planification	p.12
4. Intentions du projet de révision partielle	p.14
5. Conformité avec la planification communale	p.16
6. Études & coordination avec les domaines transversaux	p.19
7. Suite de la procédure	p.20
8. Observations citoyennes	p.22

Abréviations :

AIHC	Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LC	Loi sur les constructions
LcAT	Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
MICE	Meetings, Incentives, Conférences & Exhibitions (Réunions, programmes de motivation, conférences et expositions)
OC	Ordonnance sur les constructions
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PAZ	Plan d'affectation des zones
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
ZCIP	Zone de constructions et d'installations publiques

Définitions :

Le Plan d'Affectation des Zones (PAZ)

Outil central de l'aménagement du territoire au niveau communal, le PAZ fixe, pour chaque commune, les zones constructibles (village, résidentielle forte densité, mixte, touristique centre, de constructions et d'installations publiques, etc.) et non constructibles (agricoles, de protection, etc.).

Cet outil doit être mis à jour chaque 15 ans, lors d'une révision globale. Il peut également être mis à jour ponctuellement, pour intégrer une nouvelle situation locale, il s'agit, dans ce cas d'une révision partielle.

Le Règlement communal des constructions (RCCZ)

Il s'agit d'un document officiel établi par une commune qui définit les règles et les normes relatives à la construction et à l'utilisation des sols sur son territoire. Il fixe notamment les règles constructives des différentes zones du PAZ (comme les zones résidentielles, commerciales, industrielles, agricoles, etc.) ainsi que les prescriptions constructives générales. Le RCCZ a pour objectif de garantir une planification harmonieuse et cohérente du développement territorial, en tenant compte des besoins de la population, de la protection de l'environnement, des orientations du plan directeur cantonal et des bases légales supérieures.

0. Préambule

Le but du présent rapport est de présenter à la population l'avant-projet de modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), sur les actuels terrains Besson, situés au cœur de la station de Verbier. Le périmètre concerné par la modification partielle du PAZ et du RCCZ est précisé au chapitre 2.

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 Élaboration 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 modification partielle du PAZ et RCCZ, qui aura lieu ultérieurement. Ce rapport présente le périmètre, les pièces à établir, les objectifs de la modification partielle du PAZ/RCCZ, ainsi que le déroulement de la procédure pour permettre l'adaptation des outils communaux d'aménagement du territoire.

1. Justification d'une procédure de révision partielle

D'une manière générale, les communes valaisannes ont jusqu'à fin 2029 pour mettre à jour leurs outils d'aménagement du territoire (PAZ/RCCZ) afin qu'ils soient conformes aux bases légales fédérales (la loi sur l'aménagement du territoire - LAT - notamment) et cantonales (la loi et son ordonnance sur les constructions - LC / OC - notamment). Ces mises à jour s'opèrent au travers de révisions globales.

Durant cette période de mise à jour généralisée des plans, les communes peuvent toutefois opérer des révisions partielles sous réserve de répondre à des critères précis développés ci-dessous. La commune de Val de Bagnes a donc opté pour une révision partielle sur le secteur du futur centre culturel, révision partielle menée en parallèle de la révision globale.

Pour permettre l'implémentation du centre culturel, il convient en effet de modifier l'affectation actuelle des terrains, aujourd'hui en zone de centre touristique T1. En effet, cette zone ne permet pas le développement d'un équipement de portée publique, qui doit prendre place dans une zone de constructions et d'installations publiques (ZCIP).

Concernant le programme hôtelier, celui-ci pourrait être réalisé dans l'actuelle zone « centre touristique T1 ». Il ne nécessite donc pas formellement de changement de zone. Toutefois, étant indissociable du programme de centre culturel, il est apparu cohérent de l'intégrer au présent dossier d'information publique.

Les critères à remplir pour pouvoir procéder à une révision partielle sont :

Intérêt public :

Le projet de création d'un centre culturel et d'un établissement hôtelier s'inscrit dans les objectifs de développement et d'aménagement de la station de Verbier, en cohérence avec les orientations stratégiques de la commune (voir chapitre 5). La portée publique du centre culturel, dédié à l'accueil de concerts, d'expositions et d'événements, ne fait aucun doute. Ce futur équipement participera à l'animation du territoire, au renforcement de l'offre culturelle et à l'amélioration du cadre de vie des habitants comme des visiteurs, dans une logique de fréquentation annuelle.

Le programme hôtelier associé présente également une portée publique, en ce qu'il contribue à la création de lits touristiques dits « chauds », actuellement déficitaires à l'échelle de la station. Cette offre d'hébergement, à vocation de séjour et à occupation régulière, permet de renforcer l'attractivité touristique du territoire et de soutenir l'activité économique locale, le tourisme constituant l'un des piliers majeurs de l'économie communale.

L'association de ces deux équipements au sein d'un même projet participe à la structuration d'un pôle d'intérêt général et de portée publique, conciliant développement économique, animation culturelle et valorisation de l'identité montagnarde.

Besoin justifié :

Pour le centre culturel :

Station touristique de renommée internationale, Verbier bénéficie d'une forte attractivité liée aux activités de montagne et aux événements saisonniers. Toutefois, afin de consolider son

développement et d'inscrire son attractivité dans une dynamique durable et annuelle, la création d'un centre culturel répond à un besoin réel.

Un équipement culturel dédié permet de diversifier l'offre de loisirs au-delà des seules activités sportives, en proposant des espaces adaptés aux concerts, expositions, conférences et événements culturels. Il contribue ainsi à l'animation de la station en toutes saisons, notamment en périodes d'intersaison, et participe à l'allongement de la durée de fréquentation touristique.

Le centre culturel permettra également de faciliter l'organisation, la pérennisation et le développement des événements existants, tout en offrant des conditions adaptées à l'émergence de nouvelles manifestations culturelles, artistiques ou institutionnelles. En disposant d'espaces techniques et modulables, la station pourra accueillir une diversité de programmes et renforcer son rayonnement culturel.

Le centre culturel constitue par ailleurs un lieu de rencontre et de partage à destination des habitants, des travailleurs saisonniers et des visiteurs, renforçant le lien social et l'identité collective de la station. Par sa vocation ouverte et accessible, il favorise l'accès à la culture et soutient le positionnement de Verbier comme une destination vivante, attractive et résiliente face aux évolutions des pratiques touristiques.

Pour le futur hôtel :

Le renforcement de l'offre hôtelière permet de répondre à la demande en hébergements à occupation régulière, notamment en lits dits « chauds », aujourd'hui insuffisants au regard de la fréquentation et des visions directrices de la commune. L'offre en lits hôteliers contribue à une présence effective des visiteurs, favorisant l'animation du territoire, la vitalité des commerces et une meilleure utilisation des équipements existants, en particulier lors des événements culturels et sportifs.

L'augmentation de la capacité hôtelière constitue également un levier pour l'allongement des durées de séjour et la diversification des clientèles, tant en période hivernale que lors des autres saisons. Finalement, l'augmentation de l'offre hôtelière facilite l'accueil de nouvelles manifestations en offrant des opportunités de loger les participants et visiteurs de ces événements.

Portée limitée spatialement :

La révision partielle est limitée spatialement (surface de moins d'1 hectare) comme en témoigne le périmètre de la révision, explicité au chapitre suivant.

Portée limitée réglementairement :

La révision partielle est également limitée réglementairement, les modifications prévues dans le PAZ et RCCZ ne concernent que les surfaces du périmètre de révision et n'ont pas d'incidence sur les règles applicables au reste du territoire communal.

2. Périmètre de la révision partielle du PAZ & RCCZ

La révision partielle du PAZ & du RCCZ, objet de la présente information publique, concerne le périmètre suivant, les actuels terrains Besson, situés au cœur de la station de Verbier et à proximité directe de la place de l'Ermitage.

Le périmètre s'inscrit dans le contexte suivant :

- Au Nord, il est bordé par la Route de Verbier Station.
- Au Sud, par deux immeubles d'habitation et par une surface forestière. La limite Sud du périmètre coïncide par ailleurs avec la limite de la zone à bâtir. Celle-ci se matérialise, sur le terrain, par une cassure de pente, positionnant le périmètre de révision partielle sur un « balcon » naturel.
- A l'Ouest par trois bâtiments principalement dévolus à la fonction d'habitation. Le rez-de-chaussée du bâtiment attenant à la Route de Verbier Station est occupé par un cabinet médical et de physiothérapie.
- A l'Est, par un bâtiment mixte (logements, bar, restaurant, magasin de sport), la place de l'Ermitage prochainement requalifiée et des bâtiments d'habitation.

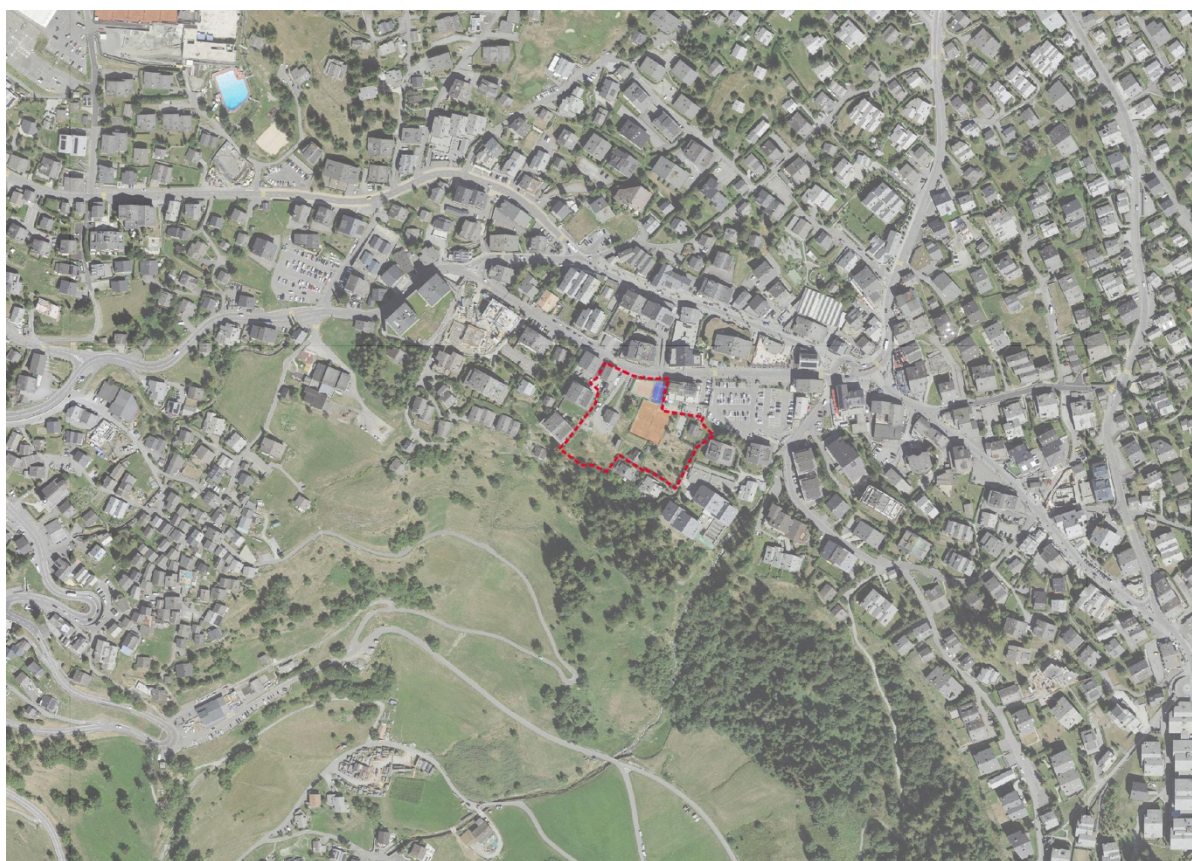


Figure 1 - Localisation du périmètre de révision partielle.



Figure 2 - Périmètre de la révision partielle du PAZ et RCCZ.

Le périmètre comprend les sept parcelles suivantes :

Parcelles	Surface (registre foncier)	Surface concernée par la révision partielle	Propriétaire	Usage actuel
2	214 m ²	214 m ²	Commune de Val de Bagnes	Libre de construction
25 *	3'318 m ²	3'233.4 m ²	Commune de Val de Bagnes	Accès, éco-point, bibliothèque (prochainement relocalisée dans le chalet Orny), buvette

51	654 m ²	654 m ²	Commune de Val de Bagnes	Bâtiment accueillant la Lemania-Verbier International School et accès
95	604 m ²	604 m ²	Commune de Val de Bagnes	Chalet individuel
142	379 m ²	379 m ²	Commune de Val de Bagnes	Place goudronnée, ping-pong
172	2'219 m ²	2'219 m ²	Commune de Val de Bagnes	Terrains de tennis et padel
182	2'264 m ²	2'264 m ²	Commune de Val de Bagnes	Mini-golf
TOTAL	9'652 m²	9'567,4 m²		
<i>* Parcelle partiellement prise en compte dans le périmètre</i>				

3. Objectifs de planification

La révision partielle du PAZ et du RCCZ affiche les objectifs de planification suivants :

3.1 Développer l'offre culturelle communale dans une optique de renforcement du tourisme 4 saisons.

Dans la continuité de son Master Plan Tourisme, Val de Bagnes a pour ambition de devenir une référence internationale des destinations de montagne, durable et quatre saisons.

Pour atteindre cet objectif, deux piliers essentiels ont été définis : le sport et la culture. C'est donc tout naturellement que le projet du Centre Culturel de Verbier prend forme aujourd'hui.

La musique, sous toutes ses formes, sera au cœur de cette nouvelle Agora culturelle. Doté d'une salle de 800 places à l'acoustique exceptionnelle, le centre culturel développera également, au centre de la station, une offre dédiée aux arts visuels, à la formation artistique, aux pratiques musicales, au jeune public, aux activités MICE.

Concernant les aspects d'exploitation du futur Centre Culturel, quatre piliers ont été définis, précisant la porte publique de ce futur équipement :

1. Musique (auditorium),
2. Art (avec deux espaces d'exposition physique et digital/immersif), 3/ é
3. Éducation et jeune public (studios pour répéter, apprendre ou enregistrer)
4. Salons, congrès et MICE.

Avec le soutien de la commune de Val de Bagnes, la Fondation du centre culturel de Verbier, reconnue d'utilité publique, aborde ce projet avec une vision à long terme et assurera son autonomie financière avec exigence.

SPORT



CULTURE



Figure 3 - Illustrations des deux piliers du masterplan touristique, le sport (projet du centre sportif par PONT12, Verbier destination VTT et ski) et la culture (projet de centre culturel par KKKAA, projet chalet Orny par Carlana Mezzalira Pentimalli, projet de la nouvelle maison de la Raclette, illustration d'Ambroise Héritier).

3.2 Augmenter la capacité hôtelière de la station de Verbier.

Le développement de l'offre en lits hôteliers à Verbier apparaît aujourd'hui comme une nécessité stratégique pour renforcer l'attractivité et la compétitivité de la destination. Une étude de marché approfondie a clairement démontré la pertinence d'augmenter la capacité d'hébergement, en particulier dans le segment 4 étoiles, encore sous-représenté malgré une demande croissante. Ce positionnement permettrait non seulement de répondre aux attentes d'une clientèle internationale exigeante, mais aussi de soutenir la diversification touristique tout au long de l'année.

Par ailleurs, la proximité du futur centre culturel offrira des opportunités uniques de synergie : l'accueil de musiciens, de spectateurs et d'événements MICE générera un flux régulier de visiteurs nécessitant des hébergements de qualité à proximité. Les synergies entre ces deux infrastructures renforceront l'offre globale de Verbier et contribueront à créer un écosystème dynamique, cohérent et durable pour l'économie locale.



Figure 4 - Étude de faisabilité pour le projet hôtelier sur les terrains Besson. Goodnight Partners, 2025.

En synthèse, la révision partielle permet de compléter l'offre en équipements publics en référence au plan des projets d'équipements de Verbier (Ermitage, centre sportif, rues centrales avec rez-de-chaussée actifs, piétonnisation). Tous ces projets apportent une complémentarité d'équipements publics à Verbier, en faveur d'un cadre de vie de qualité pour les habitants et les hôtes.

4. Intentions du projet de révision partielle

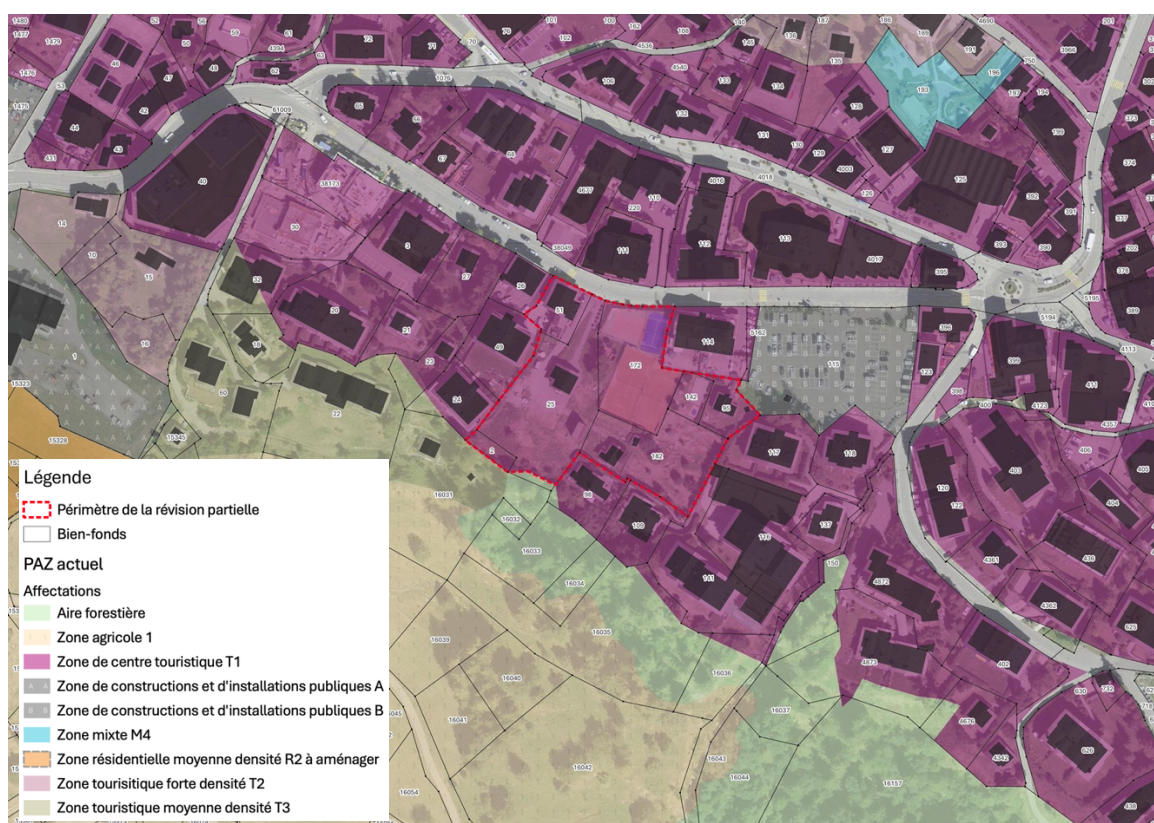


Figure 5 - Périmètre de la révision partielle et PAZ actuel.

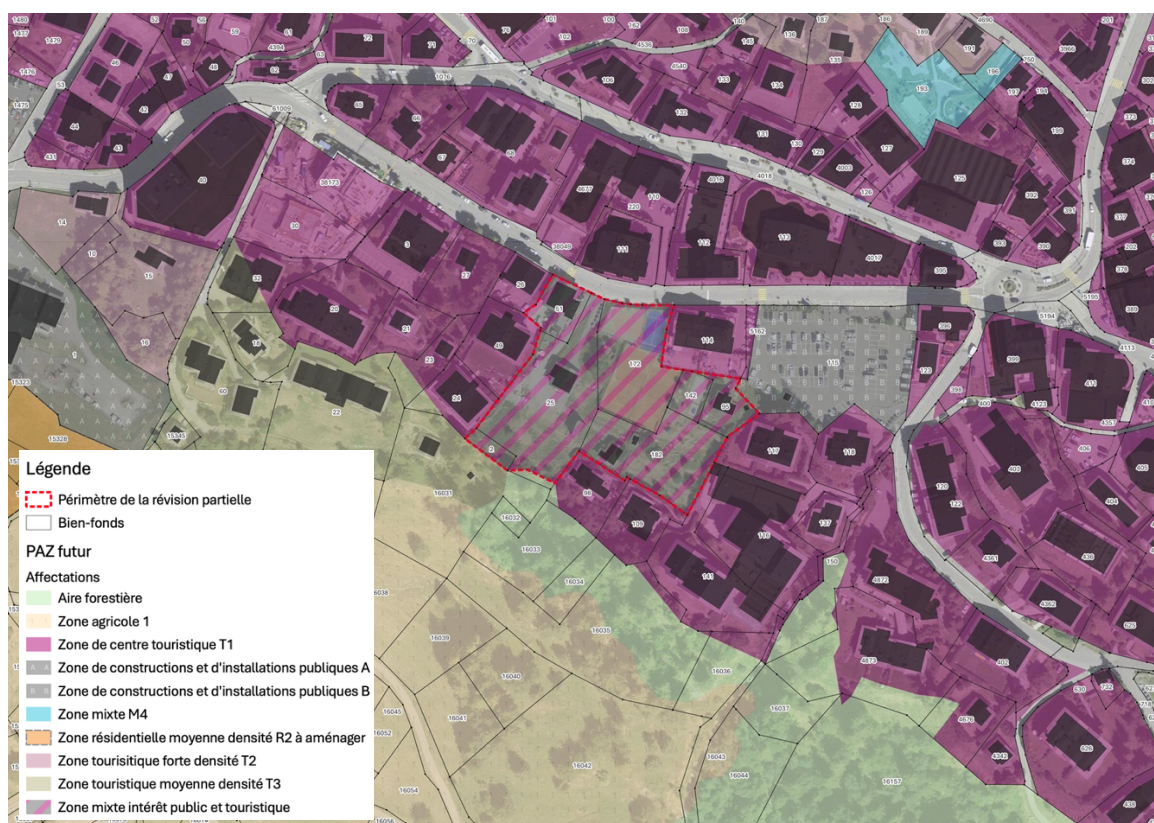


Figure 6 - Périmètre de la révision partielle et intentions du PAZ futur.

Après coordination avec le Service du développement territorial, il s'est avéré que l'affectation actuelle des terrains Besson, en zone de centre touristique T1, n'était pas adaptée à l'implémentation d'un centre culturel, équipement de portée publique.

La révision partielle prévoit donc l'introduction d'une zone spécifique à ce secteur, à savoir une zone mixte d'installations publiques et touristiques.

A ce stade des réflexions, cette zone mixte pourrait être régie par les règles suivantes, permettant d'implémenter l'avant-projet du centre culturel développé par KKAA :

- Suppression de la possibilité d'y construire des logements primaires.
- La hauteur totale du projet s'harmonisera volumétriquement avec le contexte de la zone T1.
- Forme de toiture à pans libres.
- Suppression de l'indice d'utilisation du sol.
- Recours à des matériaux locaux et durables.
- Degré de sensibilité à l'étude.
- Distances à la limite : min. 3 mètres.

Le souhait de la commune est d'assurer une intégration architecturale des futurs projets dans le contexte du centre de la station de Verbier, tant en termes de volumétrie que de matérialité, tout en permettant le développement de constructions singulières et emblématiques, caractérisant un programme unique et de portée publique.

A noter que ces règles provisoires, s'inscrivent dans le cadre de la révision globale du PAZ / RCCZ en cours. Pour des questions de stabilité du droit, cette future zone mixte d'installations publiques et touristiques ainsi que les règles la régissant, seront reprises intégralement dans le futur PAZ / RCCZ.



Figure 7 - Image de synthèse du projet de centre culture, Kengo Kuma and associates.

5. Conformité avec la planification communale

Le projet de révision partielle s'inscrit tant dans les options communales de développement (Verbier comme pôle de services culture-sport-santé) que dans le plan-guide de Verbier Station, documents récemment établis dans le cadre de la révision globale du PAZ / RCCZ que dans le programme de législature du Conseil municipal.

La présente révision partielle s'inscrit totalement dans le cadre de la révision globale, en cours. Les deux procédures sont menées en parallèle mais en raison du caractère circonscrit de la révision partielle, celle-ci devrait aboutir plus rapidement.

Pour Verbier, à ce stade des réflexions, la révision globale prévoit un renforcement de la centralité de la station en favorisant une mixité d'usage tout en assurant une densification mesurée au travers de la mise à jour des règles constructives. La future zone mixte d'intérêt public et touristique s'inscrit dans cette lignée.

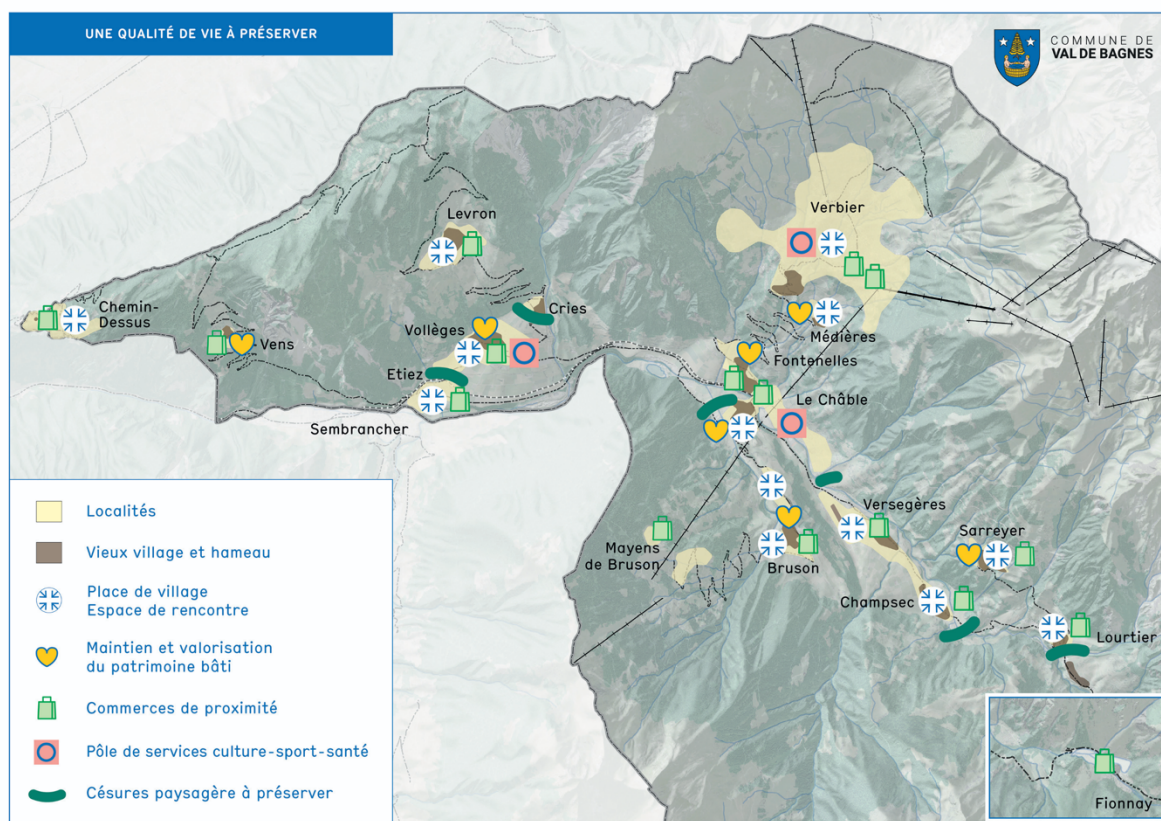


Figure 8 - Extrait des options communales de développement, volet « une qualité de vie préservée ». 2024.

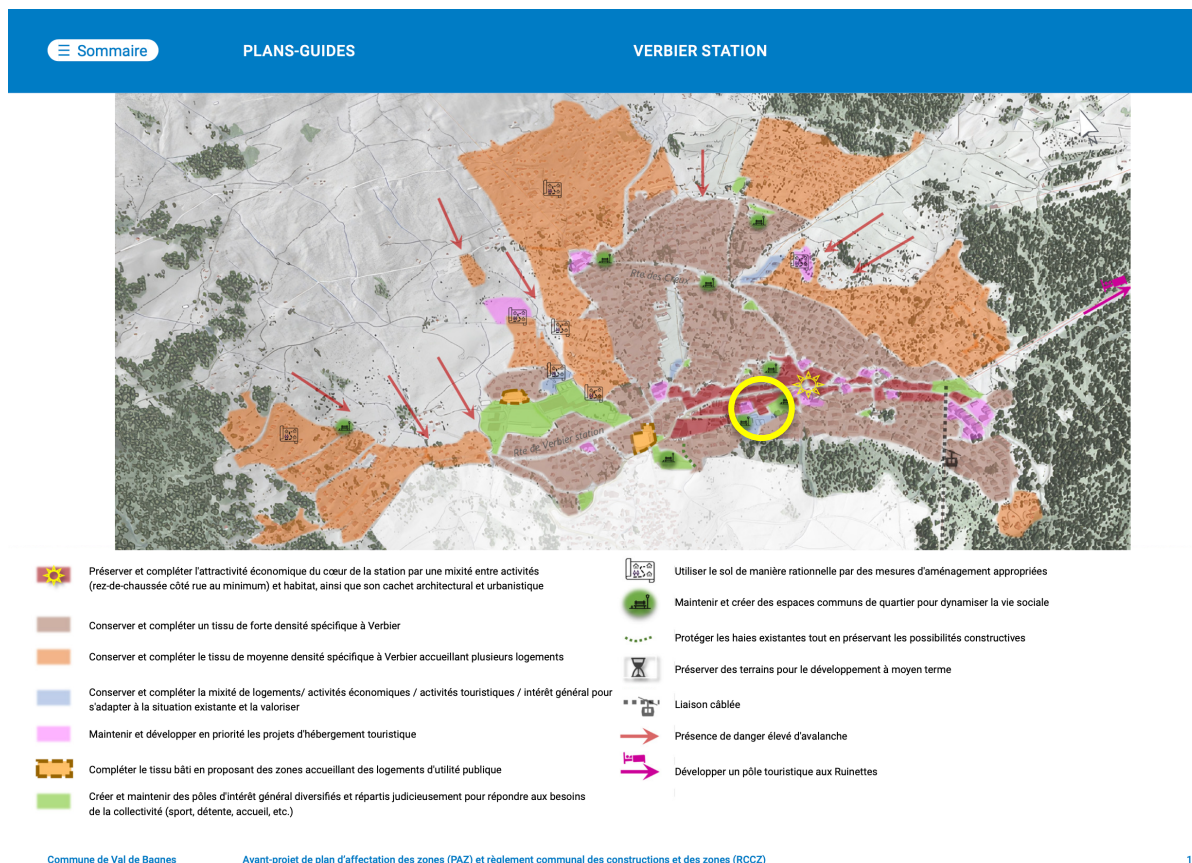


Figure 9 - Extrait du plan-guide de Verbier-Station, défini dans le cadre de la révision globale du PAZ/RCCZ

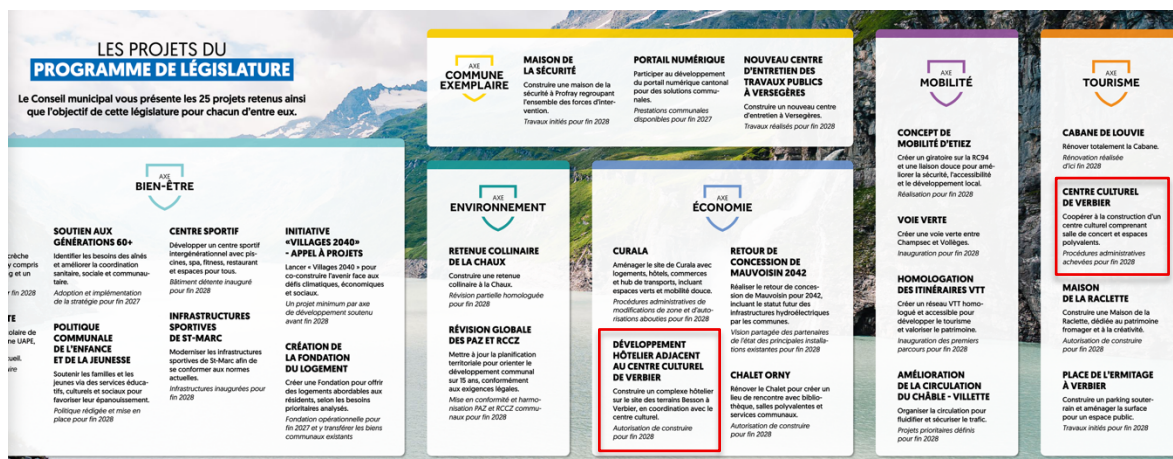


Figure 10 - Les projets du programme de législation 2025-2028, Conseil municipal.

Le projet s'inscrit également dans le Masterplan Tourisme défini en 2023 en répondant notamment aux objectifs suivants :

- Économie, emplois et formation avec le renforcement des collaborations entre les parties prenantes (Verbier festival, Verbier Tourisme, Commune de Val de Bagnes et partenaires).
- Infrastructures et mobilité, en dimensionnant les infrastructures aux ambitions de la destination.

- Marketing et promotion, en incarnant une destination indépendante des saisons, en boostant l'événementiel comme renforcement de la marque et accélérateur du remplissage ainsi qu'en adaptant le développement aux ambitions de la destination.
- Durabilité, en proposant un urbanisme durable qui réponde aux besoins du tourisme.
- Offre, accueil et qualité, en renforçant les offres existantes qui favorise le lissage géographique et 4 saisons, en soutenant la création de nouvelles offres en respectant les critères de capacité et de durabilité, en renforçant l'accueil et la qualité ainsi qu'en valorisant le patrimoine culturel et artistique.



Figure 11 – Extraits du Masterplan Tourisme, commune de Val de Bagnes, 2023.

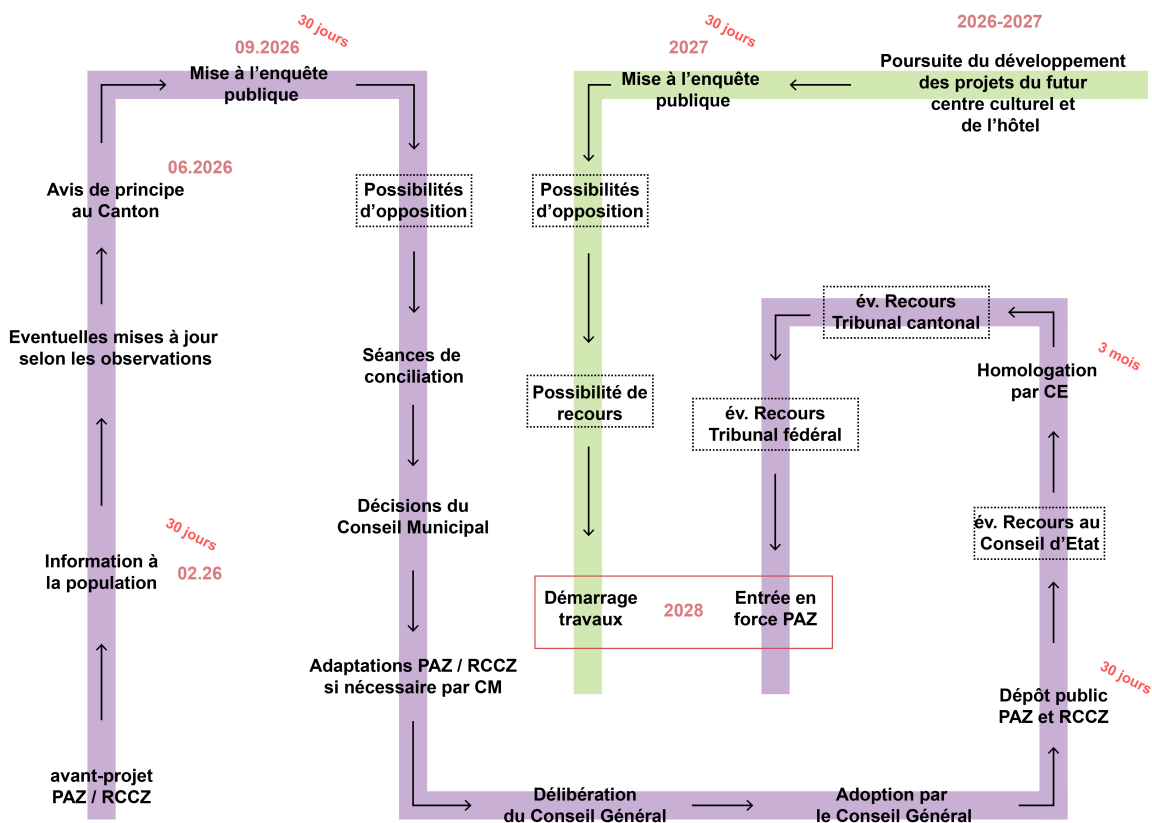
6. Études & coordination avec les domaines transversaux

Différentes études complémentaires s'avèrent nécessaires dans le cadre de la présente révision partielle, afin de démontrer la cohérence de la proposition vis à vis des bases légales. A ce stade, il est prévu de réaliser les études connexes suivantes :

- Étude Bruit. Elle permettra de déterminer le degré de sensibilité au bruit selon l'art.43 OPB de la future zone mixte et de démontrer l'adéquation du futur programme par rapport aux degrés de sensibilité des zones attenantes. En résumé, l'objectif de cette étude est de vérifier que l'impact sonore de ce nouvel équipement sera en adéquation avec les bâtiments et usages environnants.
- Étude mobilité, aspects de stationnement et d'accessibilité. Il s'agira notamment d'estimer le besoin en stationnement du futur programme et d'esquisser des solutions de stationnements à l'échelle du centre de la station de Verbier pour répondre à ces futurs besoins (dans une optique de mutualisation). Le future parking souterrain de la place voisine de l'Ermitage et ses 220 places répondra à une partie des besoins en stationnement du Centre culturel. La question d'une accessibilité multimodale du futur complexe culturel est également primordiale, afin de favoriser les transports publics (arrêt de bus à moins de 2 minutes à pied, arrivée des télécabines à Médran à moins de 8 minutes à pied) et les modes doux pour limiter les nuisances liées au trafic individuel motorisé au centre de la station. Cette accessibilité multimodale du futur centre culturel est évidemment à intégrer dans les conceptions de mobilité à plus large échelle.

7. Suite de la procédure

La LcAT définit au travers de l'article 33 et suivants, la procédure de révision du PAZ et du RCCZ. Cette procédure est résumée graphiquement ci-dessous en violet. A été mise en parallèle, la procédure du développement architectural du projet, en vert. Comme le suggère le schéma, ces deux procédures peuvent se mener en parallèle. Toutefois, le démarrage des travaux du futur centre culturel et de l'hôtel devra obligatoirement attendre l'entrée en force du futur PAZ / RCCZ.



Planning indicatif

Procédure de révision partielle du PAZ / RCCZ

Procédure autorisation de construire centre culturel & hôtel

Étape coordonnée entre les deux procédures

La présente information à la population correspond à la deuxième étape du processus.

À ce jour, la commune de Val de Bagnes prévoit le calendrier prévisionnel suivant pour la procédure de révision partielle :

- **Février 2026** : Information publique
- **Février-Mars 2026** : Études annexes et coordination avec le Canton
- **Mars-Juin 2026** : Finalisation de l'avant-projet sur la base de l'information publique et des études annexes
- **Juin-Août 2026** : Avis de principe auprès des services cantonaux
- **Septembre 2026** : Présentation au Conseil général et mise à l'enquête publique
- **Octobre-décembre 2026** : Traitement des éventuelles oppositions et validation par le Conseil municipal.
- **Début 2027** : Adoption par le Conseil général.

Soucieux de tenir informés les habitants et les hôtes de Verbier et plus généralement de Val de Bagnes, la commune et les porteurs de projet ont organisé en date du 28 décembre 2025 une présentation publique ayant réuni près de 300 personnes au cinéma de Verbier. Selon l'avancement du dossier, d'autres séances seront agendées ces prochains mois.



Figure 12 – Flyer de la rencontre publique du 28 décembre 2025 et couverture médiatique (Le Nouvelliste, 29.12.25).

8. Observations citoyennes

Les observations citoyennes peuvent être adressées par écrit au service « Aménagement du territoire et mobilité » dans les 30 jours suivants la publication au Bulletin officiel de l'information de révision partielle du PAZ « Centre culturel de Verbier » (publication le 04.02.2026, délai pour les observations jusqu'au 06.03.2026).

Les courriers porteront la mention « Observations révision partielle PAZ / Centre culturel de Verbier » et sont à adresser à :

Administration communale
Service Aménagement du territoire
CP 1
1934 Le Châble

Pour rappel, cette information publique n'est pas sujette à recours ou à opposition.