



COMMUNES D'ARBAZ

**MODIFICATION PARTIELLE DU
PAZ ET DE SON RÈGLEMENT
2009.1**

**RÈGLEMENT DES RÉSIDENCES
D'ARBAZ**

Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

20 janvier 2009

Dossier pour homologation



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

N° travail	13964	
Mandant	Commune d'Arbaz	
Mandataire	ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE 41, AV. DE LA GARE - CP - 1950 SION 2 NORD Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31 E-mail info@arcalpin.ch - Site internet www.arcalpin.ch	
Collaborateur responsable	Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF	
Collaborateur(s) adjoint(s)	Alain Turatti – géogr. dipl.	
Versions	1	Rapport justificatif selon art. 47 OAT
	2	
	3	
	4	
		18.12.2009

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	PRESENTATION DE LA MODIFICATION PARTIELLE	1
	2.1 Contenu de la modification	1
	2.2 Calendrier et procédure d'approbation.....	2
3	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN DE ZONES ET DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION.....	3
	3.1 Préambule	3
	3.2 Rappel des faits.....	3
	3.3 Eléments essentiels du nouveau règlement des résidences d'Arbaz	6
	3.4 Effets attendus de l'introduction des contingents	8
	3.5 Simulation des effets du RRA sur le marché de la construction et la démographie	9
	3.6 Justification – synthèse	10
4	EXIGENCES DÉCOULANT DE L'ART. 47 OAT.....	11
	4.1 Conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire.....	11
	4.2 Prise en considération du Plan Directeur cantonal (PDC).....	12
	4.3 Prise en considération adéquate des observations émanant de la population	13
	4.4 Prise en considération des conceptions et plans sectoriels de la Confédération.....	13
	4.5 Prise en considération des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement	14
	4.6 Les réserves subsistant dans les territoires déjà largement bâtis et leur utilisation	14
5	CONCLUSION.....	15
6	ANNEXE :	15

Auteurs

Thomas Ammann, aménagiste FUS / SIA

Alain Turatti, géographe diplômé

Abréviations

LcAT	Loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (23 janvier 1987)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (22 juin 1979)
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire (1 ^{er} septembre 2000)
PAZ	Plan d'affectation des zones
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
PDc	Plan directeur cantonal
SBP	Surface brute de plancher

1 INTRODUCTION

Le présent rapport justificatif au sens de l'art. 47 OAT concerne la **modification partielle 2009.1** du plan des zones et du règlement des constructions et des zones de la commune d'Arbaz.

Les modifications s'appliquent de manière différenciée sur l'ensemble de la zone à bâtir de la commune d'Arbaz, selon la définition figurant dans les documents mis à l'enquête.

2 PRESENTATION DE LA MODIFICATION PARTIELLE

2.1 CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification partielle se compose de deux démarches spécifiques, réalisées en parallèle et de manière coordonnée, à savoir l'intégration d'un **nouvel article (a)** dans le règlement des constructions, formant la base légale de l'**avenant (b)** à créer :

- a** création d'un **nouvel article** dans le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la commune d'Arbaz :

Modification du règlement communal des constructions et des zones

Art. 42a (RCCZ)

Gestion des résidences principales et secondaires :

L'ensemble de la zone à bâtir est soumis à un règlement communal des résidences d'Arbaz (RRA), fixé dans un avenant au présent règlement.

et

Création d'un avenant au règlement communal des constructions et des zones

- b** création d'un avenant au règlement communal des constructions et des zones, intitulé « **règlement des résidences d'Arbaz** » (RRA), qui détermine pour l'ensemble de la zone à bâtir :

- un **règlement des contingentements** qui détermine, selon des secteurs délimités, la surface habitable à réaliser jusqu'à saturation du secteur (1) ou annuelle (2) pour les résidences secondaires;
- un **règlement de la taxe** exigeant pour toute nouvelle surface habitable créée en résidence secondaire, une taxe calculée proportionnellement à la surface brute de plancher réalisée ;

Remarque : les démarches **a** et **b** doivent être soumises et acceptées par l'assemblée primaire.

2.2 CALENDRIER ET PROCÉDURE D'APPROBATION

a) **modification partielle du règlement communal des constructions des zones et de son avenant, le règlement des résidences d'Arbaz (RRA) :**

- Mise à l'enquête : 11.09.09 – 11.10.09
- Séance d'information 21.09.09
- Traitement des oppositions : 11.10.09 – 19.11.09
- Validation de l'assemblée primaire : 09.12.09
- Dépôt public 18.12.09 – 18.01.10

3

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN DE ZONES ET DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Secteurs soumis: se
référer au plan figurant
en annexe du RRA.

3.1 PRÉAMBULE

Après la création d'une **zone réservée** sur l'ensemble de la zone à bâtir de la commune d'Arbaz le 11 février 2009, un groupe de travail a été chargé d'examiner la situation et de proposer une **modification partielle du règlement communal sur les constructions et les zones (RCCZ) favorisant les résidences principales par rapport aux résidences secondaires**. Après avoir évalué les avantages et inconvénients de plusieurs options de gestion, la commune d'Arbaz a mis à l'enquête publique la modification partielle 2009.1. Le présent chapitre rappelle les enjeux, commente les options retenues par le projet de règlement, en évalue les effets sur l'économie et les habitants de la commune et justifie le nouveau règlement au sens de l'art. 47 OAT.

3.2 RAPPEL DES FAITS

Plus de la moitié des zones à bâtir de la commune d'Arbaz sont déjà construites, le cadre attrayant de la région favorisant l'implantation de **résidences secondaires**. Ces derniers 50 ans, en moyenne 10 à 15 appartements ou chalets de résidences secondaires ont été réalisés annuellement. Cette évolution engendre certes des retombées positives sur le secteur de l'immobilier et temporairement sur les finances communales. Par contre, la **forte pression immobilière**, qui résulte de la demande en résidences secondaires croissante, rend l'accès à la propriété pour les habitants à l'année de plus en plus difficile. Par ailleurs, la demande en résidences secondaires tend à gagner progressivement le village et ses alentours proches, où le prix des terrains augmente en conséquence à un niveau inaccessible pour les habitants à l'année.

Les analyses, initiées en février 2009 par les autorités de la commune, ont permis d'identifier les problématiques de la gestion du territoire et du parc immobilier de la commune. Les études de base ont clairement démontré que la demande en résidences secondaires menaçait à moyen terme la possibilité à la population locale de trouver des appartements à des prix accessibles. Sur la base de ces conclusions, la commune d'Arbaz a adopté en août 2009 une **stratégie de développement** de son territoire envisageant :

- **Un renforcement de la population à l'année**
- **une modération de l'accroissement des résidences secondaires**
- **un tourisme adapté, en relation avec le développement de la station touristique d'Anzère.**

Le défi consiste à assurer la prospérité sur le long terme des habitants de la commune et des entreprises qui vivent de l'immobilier, ainsi qu'à rentabiliser les investissements des infrastructures. L'évolution de la population de la commune d'Arbaz montre un vieillissement et surtout une progression deux fois moins grande des ménages avec enfants par rapport à l'évolution globale des ménages.

Les enjeux concernent donc clairement les conditions-cadres pour les habitants à l'année. Ils relèvent d'une politique de gestion territoriale, mais comme toutes les mesures d'aménagement du territoire, elles influencent indirectement l'économie.

Afin de réaliser cette stratégie de gestion territoriale, une **zone réservée** a été instaurée durant l'année 2009.

La modification partielle 2009.1 du plan de zones et de son règlement qui fait l'objet du présent rapport OAT art. 47, vise ainsi pour la commune d'Arbaz, dans le cadre d'un règlement communal des résidences d'Arbaz (avenant au RCCZ), les **objectifs** présentés ci-après :

- **Objectif n° 1 : diversifier l'affectation des nouvelles constructions**, pour obtenir un équilibre adéquat entre résidences secondaires et résidences principales, appartements de location touristique et commerces ;
- **Objectif n° 2 : modérer l'utilisation des zones à bâtir** en réduisant le nombre de logements de résidences secondaires construits par quartiers et/ou par année, afin de garantir que les réserves des zones à bâtir, dimensionnées conformément à l'art. 15 de la LAT soient disponibles dans des proportions adéquates pour les habitants à l'année ;

- **Objectif n° 3 : réserver dans les quartiers proches du village suffisamment de terrains pour les résidences principales**, afin de garantir une offre minimale pour la population locale menacée aujourd'hui.
- **Objectif n° 4 : assurer une contribution financière** aux coûts de développement de la commune de la part des propriétaires de résidences secondaires, afin d'améliorer les conditions cadres pour les habitants à l'année et de financer les infrastructures touristiques utilisées principalement par ceux qui en profitent directement (principe du *profiteur – payeur*) ;
- **Objectif n°5 : assurer une occupation adéquate des lits touristiques** indispensable pour les activités des habitants à l'année (lits chauds).

3.3 ELÉMENTS ESSENTIELS DU NOUVEAU RÈGLEMENT DES RÉSIDENCES D'ARBAZ

Les mesures principales concrétisant les objectifs arrêtés sont décrites brièvement ci-dessous :

MESURE A :

CONTINGEMENTS FIXES – SECTEURS D'HABITATION PERMANENTE PROCHES DU VILLAGE (art. 6 à 7 RRA)

Définition : un contingentement fixe détermine une surface brute de plancher maximale de résidences secondaires par secteurs. Dans chacun de ces secteurs proches du village, la mesure garantie qu'un taux maximal spécifique de résidences secondaires n'est pas dépassé, à saturation du secteur.

- Dans les secteurs d'habitation permanente comprenant le village et ses alentours proches, des contingents fixes de résidences secondaires ont été prévus par secteurs.
- Le nombre de m² de surface brute de plancher contingenté de chaque secteur a été déterminé en fonction de trois critères : a) la capacité d'accueil non bâtie; b) le taux de résidences secondaires actuel; c) la situation du secteur par rapport au village. Ainsi, un taux fixe de résidences secondaires est arrêté pour le secteur à saturation, donc totalement construit.
- Dans le secteur spécifique du village, aucune nouvelle résidence secondaire n'est autorisée, afin notamment de soutenir et de développer une vie villageoise adéquate.
- Dans les secteurs proches du village, toute nouvelle construction, tout agrandissement ou tout changement d'affectation en résidence secondaire est soumis à un contingentement fixe. Une fois l'ensemble du contingent fixe utilisé, seules les résidences principales pourront être autorisées.
- Une limitation du nombre de m² de surface brute de plancher par projet de résidence secondaire (180 m²) a été fixée afin notamment de permettre à davantage de propriétaires de construire une résidence secondaire et également de limiter les chalets luxueux et surtout gros consommateur de sol.

MESURE B :**CONTINGEMENTS ANNUELS – SECTEUR TOURISTIQUE
(art. 8 RRA)**

Définition : un contingentement annuel détermine une surface brute de plancher annuelle maximale de constructions en résidences secondaires (les demandes d'autorisation de construire dépassant le contingentement sont mises en attente et autorisées ultérieurement).

- Un **contingentement annuel de résidences secondaires** est introduit dans le secteur touristique. Le contingentement annuel prévu s'élève à 1'250 m² de surface brute de plancher (SBP).
- **La construction de nouveaux hôtels** est favorisée par la possibilité de réaliser des résidences secondaires sur 30% de la surface totale sans contraintes, pour autant que l'exploitation hôtelière pure soit garantie pendant 35 ans sur 70% de la surface habitable du projet. Des logements privatisés à exploitation hôtelière ne sont pas considérés comme exploitation hôtelière pure.

MESURE C :**TAXE SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES
(art. 9 RRA)**

Définition : Une taxe est prélevée par la commune pour toutes réalisations de résidences secondaires sur l'ensemble du territoire communal.

- Le **prélèvement d'une taxe** sur les résidences secondaires se justifie par 3 raisons principales : l'incitation à la réalisation de résidences principales en lieu et place de résidences secondaires ; la construction d'une résidence secondaire en lieu et place d'une résidence principale engendre une plus-value au bâtiment ; la participation des propriétaires de résidences secondaires au financement des infrastructures touristiques et urbanistiques.
- La taxe étant différenciée selon la surface de plancher de la résidence secondaire, elle tient compte de la valeur moyenne de cette dernière.

- Conformément aux objectifs arrêtés (cf. chap. 3.2), la **taxe** doit servir à la promotion et à l'amélioration des conditions-cadres pour les résidences principales, au développement de lits touristiques à fort taux d'occupation (création d'hôtels, incitation à la location touristique de courte durée des résidences secondaires...), ainsi que pour participer aux coûts engendrés par la création, le maintien et la rénovation des infrastructures touristiques nécessaires pour l'essentiel aux propriétaires de résidences secondaires.
- Dans la mesure où la taxe s'applique à toutes nouvelles résidences secondaires, elle ne risque pas de rendre inopérant d'autres mesures d'aménagement du territoire.

3.4 EFFETS ATTENDUS DE L'INTRODUCTION DES CONTINGEMENTS

En application de l'art. 2 et 3 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, les effets sur l'organisation du territoire ont été analysés compte tenu du développement spatial souhaité de la commune d'Arbaz.

Le nouveau règlement aura des impacts essentiellement sur les conditions-cadres pour la population locale habitant dans le village et dans le secteur touristique.

Dans le **secteur de la construction**, des simulations ont montré que l'introduction des contingents fixes et annuels diminuera d'environ 30% les nouvelles résidences secondaires, par rapport à la moyenne des dix dernières années. En réalité, le volume des constructions devrait rester stable, car le nombre de résidences principales réalisées va augmenter, au même titre que les besoins en rénovation des bâtiments existants.

Le **secteur du tourisme de passage** devrait profiter des effets du nouveau règlement qui favorise les **lits chauds**, notamment par l'incitation à la mise en location touristique de résidences secondaires. L'augmentation du nombre de nuitées et des dépenses des touristes se répercutera également sur les **finances communales**.

La commune d'Arbaz augmentera son attractivité en tant que **lieu d'habitat à l'année**. En prévoyant des secteurs destinés uniquement et/ou principalement aux résidences principales, un nouveau marché sera créé pour ce genre de surfaces à des prix inférieurs à ceux des résidences secondaires. Ainsi, par l'offre en résidences principales, des habitants à l'année et notamment des familles avec enfants, pourront s'installer de manière durable sur la commune.

3.5 SIMULATION DES EFFETS DU RRA SUR LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION ET LA DÉMOGRAPHIE

Ces dix dernières années, une surface habitable de 2'000 m² de plancher (environ 20 logements) a été réalisée chaque année, sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit pour un peu plus de la moitié de résidences secondaires, puisque aucune incitation à la réalisation de résidences principales n'existe à l'heure actuelle.

Avec le nouveau règlement, la surface annuelle de résidences secondaires sera contingentée dans le secteur touristique à 1'250 m².

Cette localisation spécifique des résidences secondaires étant déjà une volonté inscrite dans le cadre du Plan des zones en vigueur (zone touristique 0.30), les mesures de contingentement fixe dans les secteurs proches du village ne font que renforcer cette volonté. La limitation des m² de résidences secondaires dans les secteurs destinés à l'habitation permanente engendrera une augmentation de l'attractivité de ces dernières pour les résidences principales.

Le résultat recherché dans un premier temps par le règlement réside donc prioritairement en la mise en place d'un marché parallèle pour les résidences principales et la diversification des surfaces construites, afin de remédier aux effets non souhaitables de la monoculture des résidences secondaires.

La surface totale construite annuellement devrait rester stable, avec une diminution du nombre de résidences secondaires, surtout dans les secteurs proches du village, et une augmentation proportionnelle des résidences principales dans ces secteurs.

L'apport des taxes encaissées sur les résidences secondaires va permettre de promouvoir l'acquisition et le développement (construction et rénovation) de résidences principales pour des jeunes familles. Ces ménages sont à la recherche de lieux propices à leur développement personnel et familial. En créant et renforçant un centre de vie dynamique pour les familles, avec une offre immobilière attractive, la commune d'Arbaz remplit son rôle de régulateur tant dans la gestion durable de son territoire constructible que de sa population résidente.

3.6 JUSTIFICATION – SYNTHÈSE

Une pesée des intérêts au sens de l'art. 3 OAT a permis de sélectionner les mesures de gestion territoriales adéquates.

Les mesures « contingentement fixe et annuel » et « taxe » visent très clairement à assurer « *un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques* » (art. 1 LAT, al.2, let. b).

Les mesures respectent le principe de proportionnalité, puisqu'elles représentent les mesures les moins restrictives permettant d'atteindre les objectifs arrêtés (cf. chapitre 3.2), à savoir un équilibre optimal entre les résidences principales, les résidences secondaires et les autres types d'hébergement nécessaires aux activités domestiques.

Par ailleurs, les prescriptions ne peuvent pas être considérées comme trop rigides, puisque les résidences secondaires ne sont pas totalement interdites, mais localisées de manière adéquate sur le territoire communal.

La taxe s'articule autour de trois composantes, à savoir :

- composante incitative motivant le requérant à réaliser des résidences principales ;
- composante compensatoire qui tient compte de la différence de prix entre une résidence secondaire et une résidence principale ;
- composante de participation aux coûts de gestion des infrastructures touristiques et urbanistiques résultant très clairement de la présence dominante des résidences secondaires (plus de 75% de résidences secondaires dans le secteur touristique). Dans cette situation, on peut raisonnablement admettre que l'ensemble des infrastructures touristiques et urbanistiques est mis en place et entretenu pour satisfaire prioritairement les besoins des propriétaires de résidences secondaires.

4

EXIGENCES DÉCOULANT DE L'ART. 47 OAT**4.1 CONFORMITÉ AUX BUTS ET PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

A Arbaz, le nombre de résidences secondaires (350) par rapport à la population locale habitant (1'000), a du point de vue de l'aménagement du territoire des conséquences non souhaitées, à savoir :

- un gaspillage des terrains à bâtir, et l'utilisation non « mesurée » du sol, car pour chaque résidence secondaire, occupée durant quelques jours ou semaines seulement, existe une résidence principale (selon le rapport du Conseil fédéral, *la prolifération de résidences secondaires est en effet incompatible avec le principe constitutionnel d'une utilisation mesurée du sol.*¹);
- une augmentation du prix des terrains et des logements à un niveau inaccessible pour la population locale ;
- la nécessité de la mise en place d'infrastructures surdimensionnées, rarement utilisées et coûteuses, financées par les collectivités publiques.

Pour ces raisons invoquées, il existe donc un **intérêt public important** d'éviter la réalisation disproportionnée de nouvelles résidences secondaires, en particulier dans et aux environs du village d'Arbaz.

La présente modification partielle du règlement communal des constructions et des zones vise à remédier à ces conséquences non souhaitées en favorisant les résidences principales indispensables également pour l'exercice des activités économiques, tout en limitant les résidences secondaires.

L'ensemble de ces mesures d'aménagement du territoire projetées est donc conforme à l'art. 22 ter de la Constitution fédérale, et aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) en découlant, cités ci-après.

¹ Office fédéral du développement territorial (octobre 2005) : Révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire – Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, Rapport explicatif, p.1.

La **légalité** des mesures est assurée d'une part par leur conformité aux art. 1 et 3 de la **Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**,

Art. 1 LAT, al. 2, let. b :

[...] créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques.

Art. 3 LAT, al. 3, let. a :

[...] répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant.

et d'autre part à la **Loi cantonale de l'aménagement du territoire (LcAT)**, qui invitent les communes

Art. 2 LcAT, al. 1, let. b :

[...] à veiller au maintien de la population dans son lieu d'habitat

et,

Art. 2 LcAT, al. 1, let. d :

[...] à promouvoir l'économie du tourisme.

Concernant la réglementation des zones, la LcAT précise que les communes définissent les possibilités d'utilisation des différentes zones d'affectation (art. 13, al. 1), notamment en arrêtant le mode et le degré d'utilisation du sol (let. a) et les contributions de remplacement et taxes (let. g et h).

De ces articles de la LcAT, il en découle que la commune d'Arbaz peut légiférer de manière à restreindre les possibilités de construire des résidences secondaires. De pareilles restrictions de droit public à la propriété sont admissibles parce qu'elles ont un but d'aménagement du territoire, et non un but de politique économique.

4.2 PRISE EN CONSIDÉRATION DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDC)

Mise à part le fait que le PDC exige une utilisation mesurée du sol et un développement harmonieux des zones à bâtir (fiches A.1/3 et A.2/2), il stipule dans sa fiche D.1/2 « Tourisme intégré » que les

communes touristiques doivent établir une conception qui fixe quantitativement les objectifs pour le développement des lieux touristiques, en particulier en ce qui concerne :

- a) le rapport entre la population résidante et le nombre de lits touristique ;
- b) la croissance de l'offre en lits touristiques ;
- c) le rapport entre lits touristiques loués et non loués ;
- d) le rapport entre lits hôteliers et parahôteliers ;
- e) le taux d'occupation des lits touristiques ;
- f) le rapport entre les nuitées estivales et hivernales ;
- g) le taux d'utilisation des remontées mécaniques touristiques.

Dans les études de base réalisées en relation avec la mise en place du RRA, l'ensemble de ces points a été abordé. Ainsi, le rapport entre la population résidante et le nombre de lits touristiques ainsi que la croissance en lits touristiques sont assurés par les contingentements; le rapport entre lits touristiques loués et non loués par l'incitation à la location; le rapport entre lits hôteliers et parahôteliers par l'incitation à la réalisation des hôtels; le taux d'occupation des lits touristiques également par l'incitation à la location. Le rapport entre les nuitées estivales et hivernales ainsi que le taux d'utilisation des remontées mécaniques sont également favorisés par les mesures visant un meilleur taux d'occupation des lits touristiques.

4.3 PRISE EN CONSIDÉRATION ADÉQUATE DES OBSERVATIONS ÉMANANT DE LA POPULATION

La modification partielle du règlement des constructions et des zones a fait l'objet d'une première information à la population, lors de la séance de l'assemblée primaire du 24 juin 2009, puis lors d'une séance d'information lors de la mise à l'enquête. Les observations, relevant plus de questions que de demandes de modification, émanant de la population ont été analysées, mais aucune modification n'a été apportée au projet.

4.4 PRISE EN CONSIDÉRATION DES CONCEPTIONS ET PLANS SECTORIELS DE LA CONFÉDÉRATION

La Confédération analyse actuellement un changement de la LAT notamment relatif à l'abandon de la *lex KOLLER*. Les résultats de cet examen ne sont pas connus à l'heure actuelle, mais probablement sans relation directe avec les mesures d'aménagement du territoire projetées à Arbaz.

4.5 PRISE EN CONSIDÉRATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU DROIT FÉDÉRAL, NOTAMMENT DE LA LÉGISLATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

En garantissant une offre adéquate en résidences principales dans et aux environs du village, les déplacements quotidiens de la population résidante sont minimisés (école, magasin, activités culturelles, etc.).

La législation sur l'environnement est respectée, car en limitant le nombre de nouvelles résidences secondaires, et en augmentant le nombre de lits touristiques marchands, la consommation énergétique et la pollution de l'air baisseront considérablement. Il est en effet patent que les appartements/chalets de résidences secondaires, occupés en moyen de 2 – 3 semaines en hiver, mais chauffés durant toute la période froide, ne contribuent pas à une utilisation économe de l'énergie.

4.6 LES RÉSERVES SUBSISTANT DANS LES TERRITOIRES DÉJÀ LARGEMENT BÂTIS ET LEUR UTILISATION

La présente modification partielle du règlement des constructions et des zones va très nettement favoriser l'occupation des volumes bâtis et à bâtir. En déterminant des contingents fixes aux environs du village, une utilisation économe des réserves constructibles est assurée.

5 CONCLUSION

Il appartiendra à l'autorité de contrôle cantonale d'apprécier la légalité de la modification partielle du règlement communal des constructions et des zones proposée. Cependant, la commune d'Arbaz est de l'avis que l'ensemble des mesures projetées respecte les bases légales cantonales et fédérales, ainsi que le principe de proportionnalité et relèvent d'un intérêt public important, voire vital pour le développement spatial harmonieux de la région et de ses habitants.

Sion, 18 décembre 2009

arcapin

T. Ammann, aménagiste FUS / SIA

6 ANNEXE :

RRA : Règlement des résidences d'Arbaz