



COMMUNE DE CRANS-MONTANA

ZONES RÉSERVÉES

**instaurées en matière d'hébergement
touristique organisé**

décidées le 16 mars et publiées au
Bulletin Officiel le 2 avril 2021

Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

2 avril 2021

Dossier pour mise à l'enquête publique



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

Av. de la Gare 41 - 1950 Sion - Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31 - E-mail info@arcalpin.ch - www.arcalpin.ch

Crans-Montana, le

Le Président

La Secrétaire

| | | | |
|--|--|--|----------|
| N° travail | 15918 | | |
| Mandant | Communes d'Icogne, de Lens et de Crans-Montana / Commission DeTerr | | |
| Mandataire | ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE AV. DE LA GARE 41 - 1950 SION 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) | Sarah Derendinger, master GSE, UNIL | | |
| Versions | 1 | Dossier pour mise à l'enquête publique | 02.04.21 |
| | 2 | | |
| | 3 | | |
| | 4 | | |

Auteur

Thomas Ammann, ingénieur rural dipl. EPF, aménagiste FUS

Abréviations

| | |
|------|--|
| LAT | Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 |
| LcAT | Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 |
| OAT | Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 |
| PAZ | Plan d'affectation des zones |
| PDc | Plan Directeur cantonal |
| RIC | Règlement intercommunal sur les constructions |

TABLE DES MATIERES

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | INTRODUCTION | 1 |
| 2 | JUSTIFICATION DES ZONES RÉSERVÉES..... | 2 |
| 2.1 | Prise en compte de la législation supérieure | 2 |
| 2.2 | Planification intercommunale | 3 |
| 3 | ASPECTS FORMELS – PRINCIPES | |
| | CONSTITUTIONNELS | 5 |
| 3.1 | Base légale | 5 |
| 3.2 | Intérêt public | 5 |
| 3.3 | Proportionnalité | 5 |
| 3.4 | Preuve de la planification en cours | 6 |
| 4 | EFFETS DES ZONES RÉSERVÉES | 7 |
| 5 | CONSIDÉRATIONS | 8 |

ANNEXES

Annexe 1 : Commune de Crans-Montana, Zones réservées instaurées le 16 mars 2021 en matière d'hébergement touristique organisé

Annexe 2 : Secteurs de zones réservées et numéros de parcelles

1**INTRODUCTION**

Le présent rapport justificatif au sens de l'art 47 OAT expose les buts et principes des zones réservées instaurées le 16 mars 2021 sur la commune de Crans-Montana pour une durée totale de 5 ans.

Les zones réservées décrétées ont comme objectif de permettre à la commune d'adapter le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement à la nouvelle législation supérieure, notamment en ce qui concerne les activités touristiques et l'hébergement touristique.

2**JUSTIFICATION DES ZONES RESERVEES**

Les zones réservées sont instaurées pour permettre l'adaptation du plan d'affectation des zones et de la réglementation y relative afin de mettre en œuvre le Plan Directeur cantonal révisé et approuvé par le Conseil fédéral le 1^{er} mai 2019, en particulier en ce qui concerne la fiche 'B.2 Hébergement touristique', ainsi que les nouvelles bases légales cantonales en matière d'aménagement du territoire (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire).

En effet, depuis plusieurs années, le nombre d'établissements hôteliers présents sur la commune de Crans-Montana, en particulier dans le périmètre de la station touristique a considérablement diminué. Un certain nombre d'hôtels se sont déjà transformés en immeubles locatifs, destinés principalement aux résidences secondaires et de nouvelles demandes sont en cours de traitement.

Les effets sur l'économie locale de la diminution de presque moitié du nombre de lits d'hôtels 1985 à aujourd'hui, passant d'environ 5'500 à environ 2'200 sur la station, concernent tant l'économie locale, essentiellement du type touristique, que les habitants à l'année. Ces derniers sont notamment touchés par une diminution parallèle des postes de travail dans les activités touristiques.

La diminution du nombre de lits marchands a donc comme conséquence que les activités touristiques et commerciales ne peuvent plus fonctionner correctement. L'évolution du milieu bâti devient ainsi totalement défavorable à la population logeant ou exerçant des activités économiques dans la station touristique, et, en ce sens, ne respecte plus les principes de l'aménagement du territoire cités précédemment.

2.1 PRISE EN COMPTE DE LA LEGISLATION SUPERIEURE

La commune de Crans-Montana a entrepris la révision de son plan d'affectation des zones (PAZ) ainsi que, d'entente avec les communes voisines, celle du règlement intercommunal des constructions (RIC) afin de les adapter à l'évolution récente du cadre légal en matière d'aménagement du territoire, en tenant compte, entre autres, de la Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) révisée, ainsi que du Plan Directeur cantonal (PDC) adopté par la Confédération le 1^{er} mai 2019, en particulier de la fiche B.2 'Hébergement touristique'.

Conformément au principe exposé dans l'art. 1, al. 2, let. b^{bis} LAT, la commune de Crans-Montana souhaite :

« ... créer et ... maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques ; ... »

Ainsi, afin de garantir la pérennité des structures hôtelières et de favoriser le développement de nouveaux établissements d'hébergement, la commune souhaite affecter des zones d'activités touristiques dans le cadre de la révision de son PAZ. Cette possibilité est en effet mentionnée dans la fiche B.2 du Plan directeur cantonal qui stipule (Marche à suivre, les communes) :

« ... (Les communes) ...

b) délimitent, pour les **grands projets d'hébergement touristique, les zones d'activités touristiques** dans leur PAZ selon l'art. 15 LAT dans le périmètre d'urbanisation, et garantissent leur disponibilité en préservant les périmètres d'importance stratégique nécessaires à leur développement ;

c) délimitent, pour les **projets de formes innovantes ou alternatives d'hébergement** conformes à la législation sur les résidences secondaires, des **zones d'activités touristiques**, selon l'art. 18 LAT, tout en respectant le principe fondamental de la séparation des parties constructibles et non constructibles du territoire ;

...

e) examinent les **possibilités d'exploitation des structures existantes**, identifient les principaux hôtels situés aux endroits stratégiques et définissent des mesures pour les protéger (p.ex. définition de zones hôtelières) ;

f) favorisent une meilleure occupation des résidences secondaires et **promeuvent l'hôtellerie** et les résidences principales à un prix avantageux, **en définissant les mesures pour y parvenir** (p.ex. analyse des réserves à bâtir et adaptation des outils d'aménagement du territoire, **création de zones réservées**, définition d'une part maximale de résidences secondaires) ; ... ».

Ainsi, le but poursuivi par l'instauration des zones réservées est de permettre, à l'intérieur de celles-ci, une adaptation du plan d'affectation des zones et de la réglementation y relative, favorisant le maintien et le développement d'établissements d'hébergement organisés.

2.2 PLANIFICATION INTERCOMMUNALE

Le développement territorial des communes d'Icogne, de Lens et de Crans-Montana fait l'objet d'une planification intercommunale générale dès 2006. Le Plan Directeur intercommunal (PDi), établi entre 2019 et 2020 conformément à l'art. 20 LcAT, et décrivant dans son volet 'Aménagement du territoire' les règles à prendre en considération par les communes en matière d'hébergement

touristique, est actuellement soumis au canton pour avis de principe avant de faire l'objet d'une large information de la population.

Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le Conseil communal de la commune de Crans-Montana a décidé, en coordination avec les communes d'Icogne et de Lens, d'instaurer les présentes zones réservées, en respectant l'art. 19 LcAT qui autorise le Conseil communal à introduire des zones réservées pour une durée maximale de cinq ans.

3**ASPECTS FORMELS – PRINCIPES
CONSTITUTIONNELS**

La zone réservée est une mesure conservatoire et provisionnelle qui entraîne des restrictions à la propriété. Ces restrictions doivent respecter les conditions ressortant de l'art. 36 de la Constitution fédérale, à savoir une base légale, un intérêt public et le principe de la proportionnalité.

Le présent chapitre expose les raisons pour lesquelles les présentes zones réservées respectent l'ensemble des principes constitutionnels.

3.1 BASE LEGALE

Selon la jurisprudence en la matière, l'art. 19 LcAT est considéré comme une base légale suffisante pour introduire des zones réservées et ne nécessite pas de dispositions cantonales d'exécution particulières.

3.2 INTERET PUBLIC

Comme énoncé précédemment, l'occupation des zones à bâtir de la commune de Crans-Montana ne permet pas de « maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques », tel que défini par la LAT (LAT art. 1, al. 2, let. b).

Un intérêt public prépondérant pour une modification partielle du plan d'affectation des zones et de son règlement en matière d'hébergement touristique est ainsi démontré.

En adoptant le RQC en 2008, les communes d'Icogne, de Lens et de Crans-Montana ont démontré une sérieuse volonté d'aménager leur territoire de manière harmonieuse.

3.3 PROPORTIONNALITE

Le principe de la proportionnalité exige que la zone réservée ne soit pas plus vaste et ne dure pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi.

Les territoires classés en zones réservées englobent les territoires figurant sur les plans annexés, avec indication des parcelles concernées et de leur numéro.

Ces territoires concernent exclusivement les terrains pouvant faire l'objet d'une nouvelle zone d'activité touristique au sens de l'art. 24a LcAT ou d'une transformation d'hôtels existants nécessitant examen au sens de la fiche B.2 du PDC. L'étendue de ces territoires est donc limitée au minimum nécessaire pour atteindre le but poursuivi.

La durée d'application des zones réservées décidées par le Conseil communal est limitée à cinq ans, mais au maximum jusqu'à l'homologation du PAZ et du RIC révisés. Dès homologation du PAZ et du RIC révisés, les zones réservées seront abrogées. La durée des zones réservées est donc la plus courte possible.

3.4 PREUVE DE LA PLANIFICATION EN COURS

La commune de Crans-Montana a entrepris les travaux de révision du PAZ et a collaboré avec les communes d'Icogne et de Lens en vue de la révision du RIC depuis 2018. La commune a fait preuve de diligence en matière de planification en contribuant à l'élaboration du Plan Directeur intercommunal et en soumettant au Canton son projet de périmètre d'urbanisation.

Toutes ces démarches démontrent que le Conseil communal n'a pas seulement l'intention de réviser son plan d'affectation des zones, mais que les travaux y relatifs sont bien avancés, et que des éléments significatifs de la révision du PAZ ont d'ores et déjà fait l'objet de décisions du Conseil communal.

4**EFFETS DES ZONES RESERVEES**

Conformément aux directives ressortant de l'art. 27 LAT, dans les zones réservées rien ne doit être entrepris qui aille à l'encontre de la planification en cours et entrave ainsi la révision du PAZ et du RIC en cours.

Ainsi, la commune suspendra le traitement des demandes d'autorisation de construire en cours ou nouvelles concernant des rénovations de bâtiments ou de nouvelles constructions si ces dernières ne correspondent pas aux buts et principes arrêtés par le Conseil communal dans le cadre de la révision du PAZ et du RIC en cours.

Ces demandes d'autorisation de construire allant actuellement à l'encontre de la planification en cours seront traitées dès l'homologation du PAZ et du RIC révisés.

En revanche, dans les zones réservées, des projets conformes à la planification en cours peuvent être autorisés si ces derniers respectent le PAZ et le RIC en vigueur ainsi que la législation cantonale et fédérale en la matière.

5**CONSIDERATIONS**

L'introduction par le Conseil communal des zones réservées concernant l'hébergement touristique organisé sur des territoires exactement délimités, pour une durée maximale de cinq ans, relève de sa compétence, repose sur des bases légales, répond à un intérêt public prépondérant et respecte le principe de proportionnalité. Pour le surplus, la commune démontre, grâce à la révision de son PAZ bien avancée, une sérieuse volonté d'aménager son territoire.

Sion, le 2 avril 2021

arc alpin

T. Ammann, aménagiste FSU/SIA



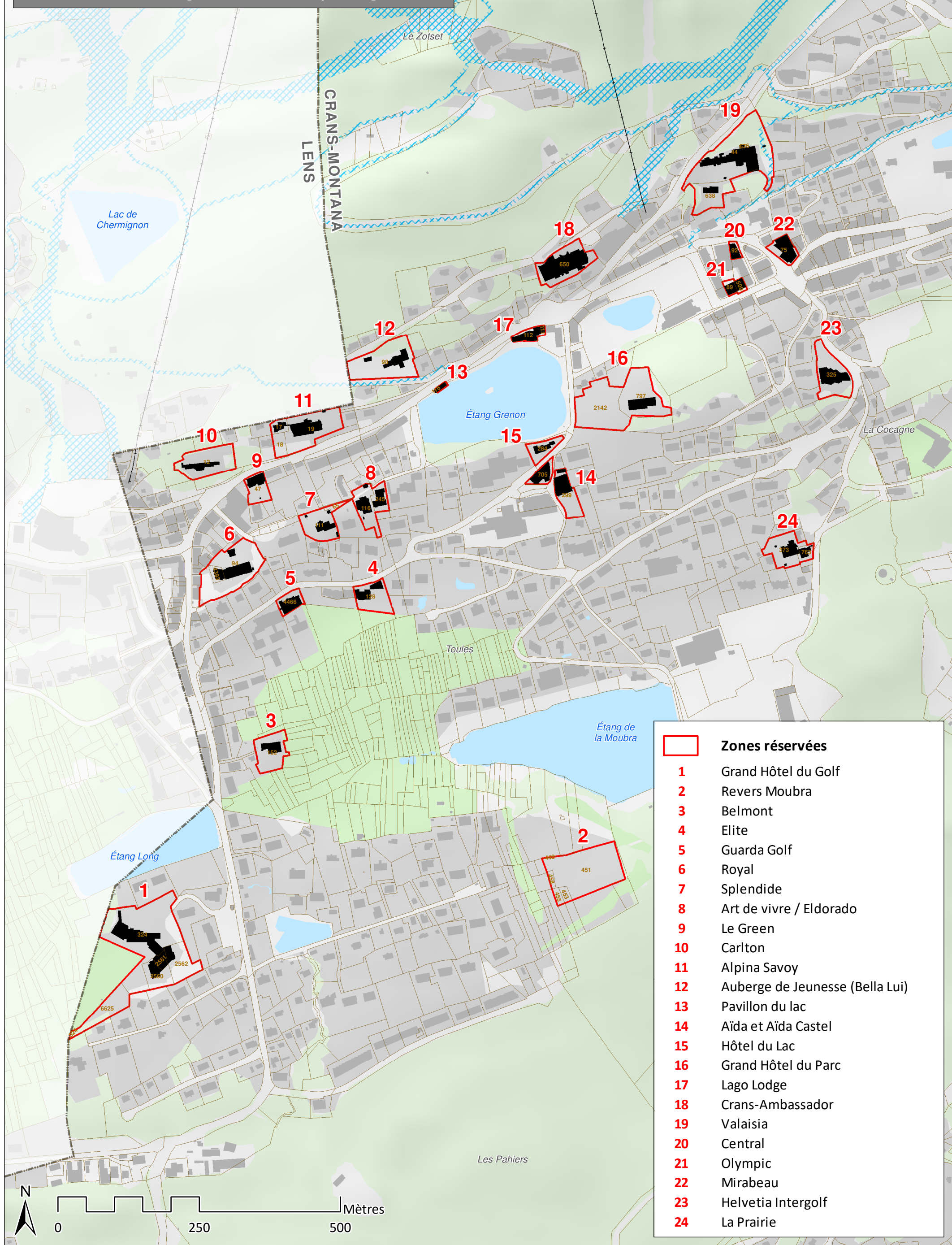
ANNEXE 1

COMMUNE DE CRANS-MONTANA, ZONES RESERVEES INSTAUREES LE 16 MARS 2021 EN MATIERE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ORGANISE



COMMUNE DE CRANS-MONTANA
SECTEUR OUEST

Zones réservées instaurées le 16 mars 2021
en matière d'hébergement touristique organisé

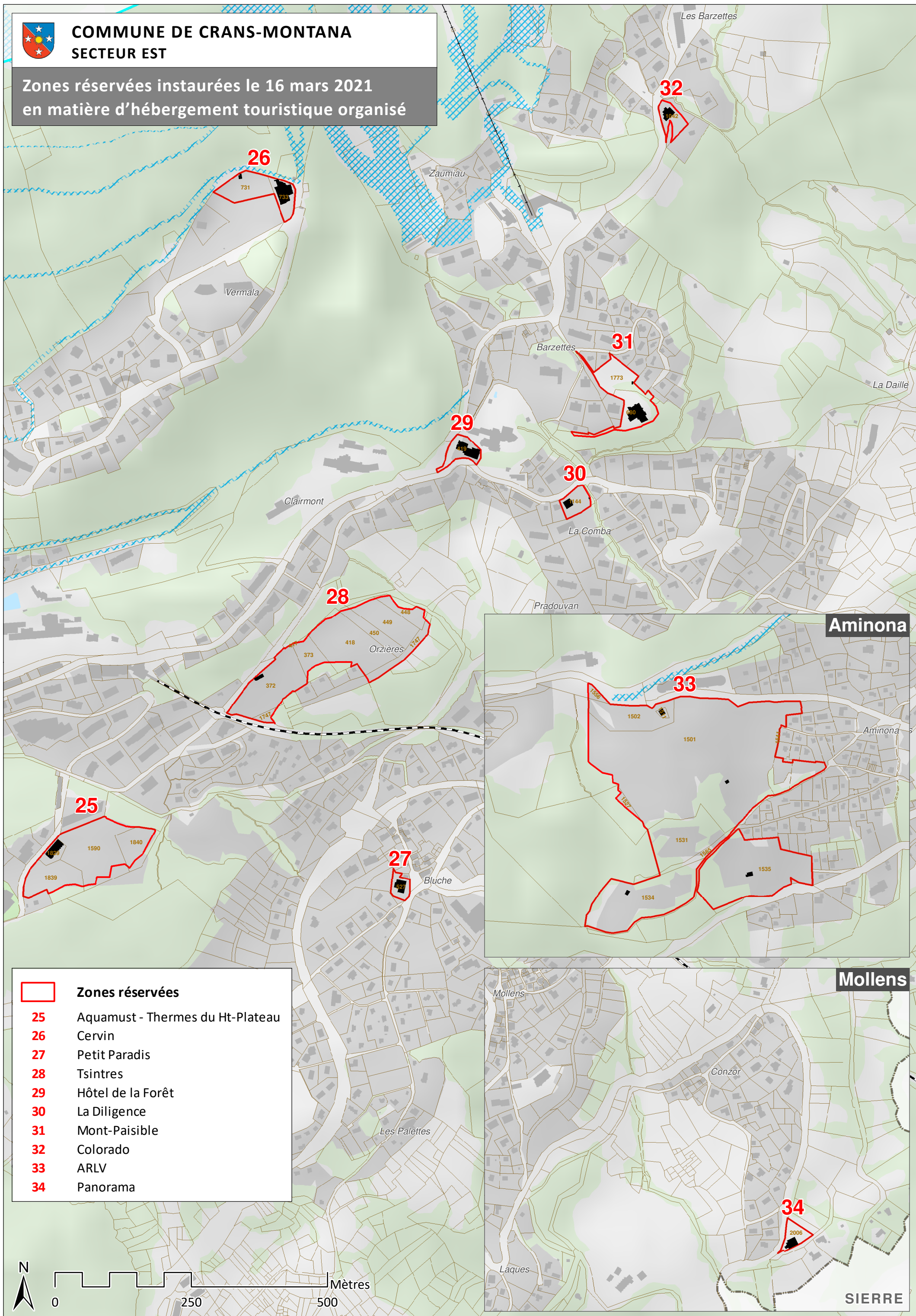


|  | Zones réservées |
|---|---------------------------------|
| 1 | Grand Hôtel du Golf |
| 2 | Revers Moubra |
| 3 | Belmont |
| 4 | Elite |
| 5 | Guarda Golf |
| 6 | Royal |
| 7 | Splendide |
| 8 | Art de vivre / Eldorado |
| 9 | Le Green |
| 10 | Carlton |
| 11 | Alpina Savoy |
| 12 | Auberge de Jeunesse (Bella Lui) |
| 13 | Pavillon du lac |
| 14 | Aïda et Aïda Castel |
| 15 | Hôtel du Lac |
| 16 | Grand Hôtel du Parc |
| 17 | Lago Lodge |
| 18 | Crans-Ambassador |
| 19 | Valaisia |
| 20 | Central |
| 21 | Olympic |
| 22 | Mirabeau |
| 23 | Helvetia Intergolf |
| 24 | La Prairie |

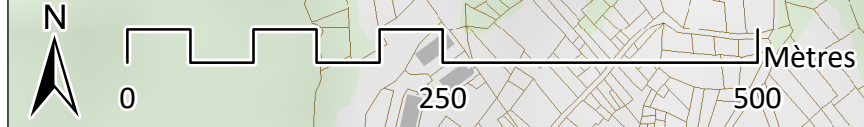


COMMUNE DE CRANS-MONTANA
SECTEUR EST

Zones réservées instaurées le 16 mars 2021
en matière d'hébergement touristique organisé



- |  | Zones réservées |
|---|----------------------------------|
| 25 | Aquamust - Thermes du Ht-Plateau |
| 26 | Cervin |
| 27 | Petit Paradis |
| 28 | Tsintres |
| 29 | Hôtel de la Forêt |
| 30 | La Diligence |
| 31 | Mont-Paisible |
| 32 | Colorado |
| 33 | ARLV |
| 34 | Panorama |



ANNEXE 2

SECTEURS DE ZONES RESERVEES ET NUMEROS DE PARCELLES

SECTEUR OUEST - Secteurs de zones réservées et numéros de parcelles

| N° | Nom | Parcelles concernées |
|----|------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Grand Hôtel du Golf | 324 2560 2561 2562 6625 |
| 2 | Revers Moubra | 448 451 453 455 458 |
| 3 | Belmont | 152 |
| 4 | Elite | 128 |
| 5 | Guarda Golf | 4466 |
| 6 | Royal | 94 4393 |
| 7 | Splendide | 65 111 |
| 8 | Art de vivre / Eldorado | 116 245 |
| 9 | Le Green | 47 |
| 10 | Carlton | 12 |
| 11 | Alpina Savoy | 17 18 19 |
| 12 | Auberge jeunesse (Bella Lui) | 98 |
| 13 | Pavillon du lac | 116 |
| 14 | Aïda et Aïda Castel | 299 705 |
| 15 | Hôtel du Lac | 284 |
| 16 | Grand Hôtel du Parc | 797 2142 |
| 17 | Lago Lodge | 111 112 |
| 18 | Crans-Ambassador | 650 |
| 19 | Valaisia | 44 638 676 |
| 20 | Central | 92 |

| N° | Nom | Parcelles concernées |
|----|--------------------|----------------------|
| 21 | Olympic | 89 509 |
| 22 | Mirabeau | 75 |
| 23 | Helvetia Intergolf | 325 |
| 24 | La Prairie | 373 763 |

SECTEUR EST - Secteurs de zones réservées et numéros de parcelles

| N° | Nom | Parcelles concernées |
|----|------------------------------------|--|
| 25 | Aquamust – Thermes du Haut-Plateau | 1590 1829 1839 1840 |
| 26 | Cervin | 731 733 |
| 27 | Petit Paradis | 527 |
| 28 | Tsintres | 372 373 417 418 448 449 450 1747 |
| 29 | Hôtel de la Forêt | 419 |
| 30 | La Diligence | 1144 |
| 31 | Mont-Paisible | 680 1773 |
| 32 | Colorado | 1042 |
| 33 | ALRV | 1501 1502 1511 1527 1531 1534 1535 1541 1556 1585 |
| 34 | Panorama | 2006 |