



COMMUNE D'ICOGNE

## ZONES RÉSERVÉES

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

décidées le 13 avril 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@arcapin.ch](mailto:info@arcapin.ch) - [www.arcalpin.ch](http://www.arcalpin.ch)

Icogne, le

Le Président

Le Secrétaire



|                                |                                                                                                                                                                                        |                                                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| N° travail                     | 15918                                                                                                                                                                                  |                                                 |
| Mandant                        | Communes d'Icogne, de Lens et de Crans-Montana /<br>Commission DeTerr                                                                                                                  |                                                 |
| Mandataire                     | ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE<br>AV. DE LA GARE 41 - 1950 SION<br>Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31<br>E-mail info@arcalpin.ch - Site internet www.arcalpin.ch |                                                 |
| Collaborateur<br>responsable   | Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF                                                                                                                               |                                                 |
| Collaborateur(s)<br>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**

---

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

**ANNEXES**

**Annexe 1 :** Commune d'Icogne, 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 le « secteur station » de la commune d'Icogne 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.

## 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<sup>er</sup> 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 d'Icogne, en particulier dans le périmètre de la station touristique de Crans-Montana 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 d'Icogne 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<sup>er</sup> mai 2019, en particulier de la fiche B.2 'Hébergement touristique'.

Conformément au principe exposé dans l'art. 1, al. 2, let. b<sup>bis</sup> LAT, la commune d'Icogne 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 d'Icogne a décidé, en coordination avec les communes de Lens et de Crans-Montana, 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 d'Icogne 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.

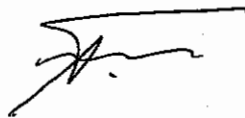
**5****CONSIDERATIONS**

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

arcalpin

T. Ammann, aménagiste FSU/SIA



## **ANNEXE 1**

### **COMMUNE D'ICOGNE, ZONES RESERVEES INSTAUREES LE 16 MARS 2021 EN MATIERE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ORGANISE**

---



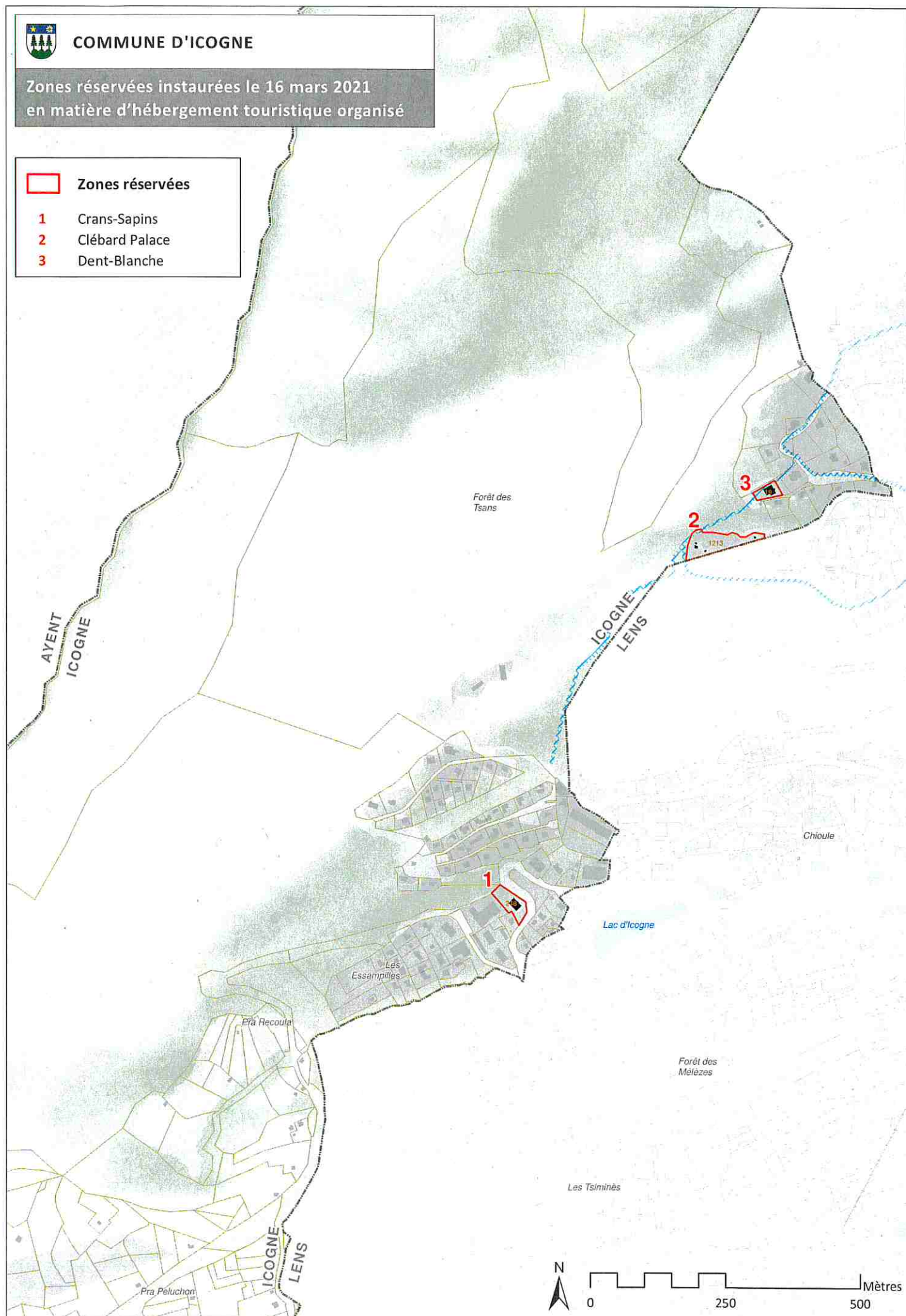


## COMMUNE D'ICOGNE

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

### Zones réservées

- 1 Crans-Sapins
- 2 Clébard Palace
- 3 Dent-Blanche





## ANNEXE 2

### SECTEURS DE ZONES RESERVEES ET NUMEROS DE PARCELLES

---



**Secteurs de zones réservées et numéros de parcelles**

| N° | Nom            | Parcelles concernées |
|----|----------------|----------------------|
| 1  | Crans-Sapins   | 248                  |
| 2  | Clébard Palace | 1213                 |
| 3  | Dent-Blanche   | 19                   |

