

# B.2 Hébergement touristique

Décision du Conseil d'Etat : **14.06.2017**  
Adoption par le Grand Conseil : **08.03.2018**  
Approbation par la Confédération : **27.04.2020**

Interaction avec fiches: **A.1, A.5, A.8, B.1, B.3, B.4, B.5, C.1, C.2, C.3, C.4, C.7, D.1, D.6, E.3**

## Stratégie de développement territorial

- 1.4 : Préserver les paysages naturels et culturels
- 2.1 : Développer le tourisme dans une approche intégrée
- 2.2 : Encourager la compétitivité internationale des centres touristiques alpins
- 2.3 : Viser une qualité élevée de l'urbanisation et de l'architecture dans les centres touristiques
- 2.4 : Renforcer des formes innovantes d'hébergement touristique
- 2.6 : Renforcer le secteur touristique dans une complémentarité extensif/intensif dans les espaces ruraux en valorisant le patrimoine naturel, paysager et culturel
- 3.1 : Maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages et les communes
- 3.4 : Agir contre l'étalement urbain, veiller à une utilisation mesurée du sol et développer l'urbanisation vers l'intérieur
- 3.6 : Délimiter l'urbanisation afin de préserver des espaces pour l'agriculture et la nature
- 3.7 : Coordonner l'urbanisation et les transports
- 4.1 : Renforcer les connexions avec les espaces métropolitains suisses et européens
- 4.3 : Mettre en place une offre en transports en commun performante, économique et respectueuse de l'environnement

## Instances

**Responsable:** SDT

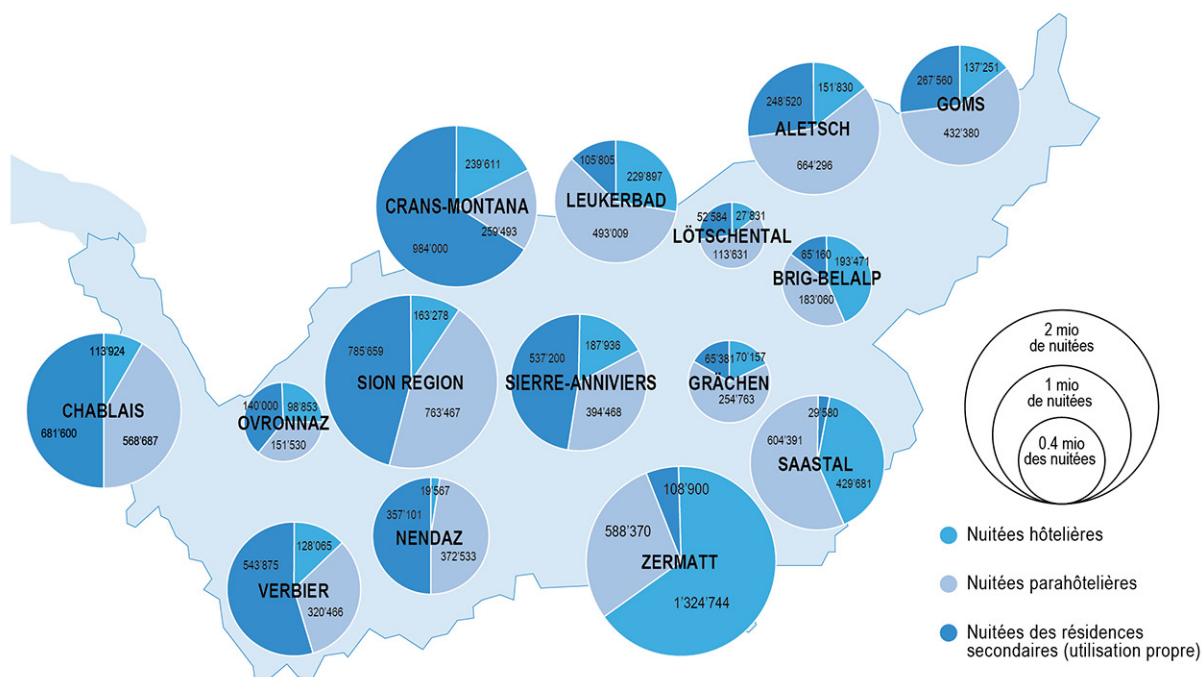
- Concernées:**
- Confédération
  - Canton: SAJMTE, SCA, SDM, SEFH, SEN, SETI, SFCEP, SIP, SJAE, SRF
  - Commune(s): Toutes
  - Autres: Sociétés de remontées mécaniques

## Contexte

La notion d'hébergement touristique regroupe les hébergements organisés (p.ex. hôtellerie et parahôtellerie) ainsi que les résidences secondaires, au sens de la loi sur les résidences secondaires (LRS). Les complexes touristiques ou resorts (hôtelières ou villages de vacances) sont des projets ayant des effets importants sur l'organisation du territoire, tout comme les formes innovantes d'hébergement, qui peuvent nécessiter une planification particulière (p.ex. les cabanes dans les arbres).

En Valais, la part de l'hôtellerie, d'environ 25%, est nettement inférieure à celle des régions de vacances comparables en Suisse, et faible en comparaison internationale. De plus, de grandes différences entre le Haut et le Bas du canton apparaissent : Zermatt génère 35% des nuitées hôtelières du canton et les destinations haut-valaisannes représentent 60% des nuitées dans des établissements d'hébergement exploités commercialement. A contrario, l'hébergement non commercial prédomine dans le Valais romand.

## B.2 Hébergement touristique



Source : BHP -Hanser und Partner AG selon les données de BAK BASEL Economics

Structure de l'hébergement touristique des destinations valaisannes (2014)

L'hébergement touristique valaisan se caractérise par de petites structures dispersées et de 15 grandes destinations, qui génèrent ensemble quelque 15 millions de nuitées par an (cf. schéma). Le Valais dispose d'environ 65'000 à 70'000 résidences secondaires et de 700 établissements hôteliers. Sur les 15 grandes destinations, on dénombre près de 30'000 lits dans l'hôtellerie, 124'000 lits dans la parahôtellerie et 142'000 lits dans les résidences secondaires. Alors que la part des nuitées dans l'hôtellerie se situe aux alentours de 25%, elle atteint à peine les 10% pour le nombre de lits. Le canton du Valais entend soutenir le développement de cette activité économique locale de l'hébergement touristique, notamment en favorisant la location commerciale d'objets classifiés au travers de structures certifiées (agences de location, offices de tourisme, sociétés de développement), mais également les autres formes d'hébergement (p.ex. agriturismo).

Les établissements d'hébergement touristique font partie intégrante des destinations et, par les nuitées qu'ils génèrent, contribuent à la création de valeur ajoutée pour toutes les autres entreprises touristiques de la destination.

La politique fédérale du tourisme contribue à la modernisation du secteur de l'hébergement. Ce soutien passera par une coordination de la marge de manœuvre des instruments de la Confédération, dont la Nouvelle politique régionale (NPR), la Société suisse de crédit hôtelier (SCH), ou encore l'Encouragement de l'innovation, de la coopération et de la professionnalisation dans le tourisme suisse (Innotour).

Le tourisme doit demeurer un secteur économique important et porteur en Valais. Il doit permettre, comme par le passé, le maintien de l'habitat et des activités économique dans les vallées latérales. Outre cette vision, l'amélioration des conditions-cadres dans les politiques sectorielles concernées, une croissance qualitative ainsi que la Marque Valais ont été définies comme parties intégrantes des points forts et objectifs fixés dans le cadre de la politique valaisanne du tourisme 2016.

## B.2 Hébergement touristique

Il est en premier lieu de la responsabilité du secteur touristique et de ses entreprises de relever les défis à venir et de définir une stratégie correspondante, afin de poursuivre le développement du tourisme valaisan. Le canton du Valais veut cependant continuer à soutenir de manière proactive le secteur touristique et entend s'engager en particulier dans les thématiques suivantes au cours des prochaines années : maintien des sports d'hiver, promotion d'une occupation à l'année par le développement de produits/expériences pour l'été, flexibilisation des réglementations, sensibilisation de la population (notamment de la jeunesse) à l'importance et aux objectifs du tourisme et des sports de montagne.

La LRS du 20 mars 2015, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, limite la réalisation de résidences secondaires à 20% de logements. La loi ne résout cependant pas la problématique des « lits froids », qui représentent près de la moitié du total des lits touristiques.

Les communes n'ayant pas atteint le seuil des 20% de résidences secondaires, mais faisant partie de l'aire d'influence d'un centre touristique, prendront elles aussi des mesures visant à gérer les résidences secondaires, et à promouvoir les résidences principales et l'hébergement organisé.

Le maintien de l'attractivité des communes touristiques en tant que lieux de domicile passe par la mise en place de mesures spécifiques. La transformation de résidences principales en résidences secondaires, spécialement dans les centres des villages et les lieux bien desservis par les transports publics, pourrait s'avérer problématique : un centre de village bâti et animé contribue de manière importante à l'attractivité d'un site touristique en tant que lieu de domicile, notamment en basse-saison.

Les grands projets qui ont un impact important sur le territoire et l'environnement (art. 8 al. 2 LAT) doivent être coordonnés au niveau du plan directeur cantonal. Le développement d'une vision et d'une planification communes (à l'échelle de la destination) de ces projets de resorts est une base nécessaire devant permettre de faciliter leur réalisation. L'élaboration d'un concept de développement ou d'un plan directeur intercommunal à l'échelle de la destination est un bon moyen pour établir des priorités, définir les principaux projets et les prévoir aux emplacements adéquats, en exploitant des synergies possibles avec les infrastructures de la destination (p.ex. remontées mécaniques, bains, golfs). Ce regroupement de ressources permet également de rendre l'offre d'une destination plus attrayante.

### Coordination

#### Principes

1. Renforcer la compétitivité des destinations en privilégiant la construction et la commercialisation de lits ayant un fort taux d'occupation.
2. Développer les projets d'hébergement organisé (p.ex. hôtels, resorts) en synergie avec les infrastructures de tourisme existantes dans la destination (p.ex. remontées mécaniques, bains, terrains de golf).
3. Promouvoir les formes innovantes et alternatives d'hébergement permettant de renforcer l'attractivité touristique d'une région.
4. Réaliser de nouveaux complexes d'hébergement touristique organisé en conformité avec les « lignes directrices de la politique locale du tourisme » et les options communales de développement.
5. Préserver les secteurs stratégiques nécessaires au développement de l'hébergement et des infrastructures touristiques.
6. Maintenir l'attractivité des communes touristiques en tant que lieux de domicile.
7. Exiger un plan d'affectation spécial pour les projets nécessitant un rapport d'impact au sens de l'OEIE.

## B.2 Hébergement touristique

### Marche à suivre

#### Le canton:

- a) accompagne les communes dans l'élaboration des « lignes directrices de la politique locale du tourisme » et les options communales de développement ;
- b) évalue, au travers des rapports justificatifs des plans d'affectation des zones (PAZ) et des plans directeurs intercommunaux, la cohérence des projets à réaliser avec la vision de développement touristique proposée pour la destination ainsi que la justification du besoin ;
- c) attribue les aides financières (p.ex. crédits d'investissements, attribution de subventions touristiques, NPR, octroi de prêts sans intérêt) en tenant compte des objectifs définis par la(les) commune(s) dans la planification communale (intercommunale).

#### Les communes:

- a) définissent les secteurs stratégiques nécessaires au développement touristique à l'aide des « lignes directrices de la politique locale du tourisme » et de leurs options de développement et, si nécessaire, dans un plan directeur intercommunal ;
- 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. Ces zones rempliront les critères suivants :
  - le projet est généré par le site lui-même et/ou permet de réhabiliter ou de mettre en valeur une structure existante, ou résulte d'une évaluation de variantes ;
  - l'offre alternative s'inscrit de manière concurrentielle au sein d'un marché de niche et participe à l'attractivité touristique de la région ;
  - les conflits potentiels avec l'aménagement du territoire, l'agriculture, la forêt, l'environnement (p.ex. risques majeurs, bruit, eaux), la protection de la nature et du paysage (p.ex. IFP, IVS, ISOS, biotopes), l'espace réservé aux eaux, les installations tierces et les dangers naturels ont été évalués au travers d'une notice d'impact. L'intégration du projet dans le paysage naturel et construit peut être assurée ;
  - la mise en zone est conditionnée au projet au travers d'une planification spéciale. En cas de non réalisation du projet dans le délai fixé, le retour de la surface concernée à l'affectation antérieure est automatique ;
  - la compétence pour la délivrance des autorisations dans la zone d'activités touristiques qui ne s'inscrivent pas en continuité du bâti existant (art. 18 LAT) est déléguée par la commune au canton (Commission cantonale des constructions) ;
  - le démantèlement complet des installations et des aménagements après la cessation de l'activité est garanti.
- d) élaborent un plan d'affectation spécial lorsque le périmètre des projets d'hébergement touristique entre dans la définition du principe 7 ;
- 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) ;

## B.2 Hébergement touristique

- 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) ;
- g) observent l'évolution de la situation en matière d'hébergement touristique et procèdent aux recensements nécessaires ;
- h) réalisent l'inventaire du patrimoine bâti (selon l'art. 8 et ss. de la loi cantonale sur la protection de la nature, du paysage et des sites) indispensable à une éventuelle identification de bâtiments dignes d'être protégés ou caractéristiques du site au sens de l'art. 9 al. 1 et 2 LRS.

---

### Conditions à respecter pour la coordination réglée (grands projets, resorts)

Les grands projets d'hébergement touristique, dont l'emprise est supérieure à 10'000 m<sup>2</sup> ou nécessitant un rapport d'impact au sens de l'OEIE, ont des effets importants sur l'organisation du territoire et l'environnement. Ils doivent être classés dans la catégorie « **coordination réglée** » avant que les procédures subséquentes des plans d'affectation et de demande d'autorisation de construire soient initiées. Les projets ayant des effets importants sur l'organisation du territoire et l'environnement sont classés dans la catégorie « coordination réglée » lorsqu'il est prouvé, dans le cadre de la coordination, que le projet remplit les conditions et critères de localisation suivants :

- I. il est démontré que le projet est conforme aux « lignes directrices de la politique locale du tourisme » et aux options communales de développement, répond à un besoin à un niveau régional et, s'il a un impact supracommunal, figure dans un plan directeur intercommunal ;
- II. les synergies avec les infrastructures touristiques existantes de la destination et de la région sont identifiées et valorisées, et le projet se situe à proximité de celles-ci ;
- III. les conflits potentiels avec l'aménagement du territoire, l'agriculture, la forêt (protectrice ou non), l'environnement (p.ex. risques majeurs, bruit, eaux), la protection de la nature et du paysage (p.ex. IFP, IVS, ISOS, biotopes), l'espace réservé aux eaux, les installations tierces et les dangers naturels ont été identifiés et l'intégration du projet dans le paysage naturel et construit peut être assurée ;
- IV. le projet est situé à proximité du réseau de mobilité (privée ou publique) existant et dispose d'une desserte suffisante pour absorber le volume de trafic prévu.

---

### Documentation

SBMA, **Patrimoine bâti - Guide à l'intention des communes – Inventaire, classement, mise sous protection**, 2017

Canton du Valais, **Politique du tourisme du canton du Valais**, 2016

DEET, **Stratégie de développement pour l'hébergement touristique – Situation initiale, stratégie et propositions de mesures**, 2013