Article-type

Zones d’activités touristiques

Décembre 2022 (version 1.1)

**Contexte, objectifs**

Dans notre canton, le tourisme constitue une branche importante de l’économie, en ce sens, il convient de lui offrir des conditions cadre similaires aux autres formes d’activités économiques. La définition, dans les plans d'affectation des zones (PAZ) et règlements communal des constructions et des zones (RCCZ), des zones exclusivement destinées aux activités touristiques, qu’il s’agisse d’hébergement ou d’infrastructures, permet de répondre à cette préoccupation.

Le nouvel article 24a de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) crée une base juridique pour les zones d'activités touristiques (ZAT) au niveau cantonal. La thématique de l’hébergement touristique est traité dans la fiche de coordination du plan directeur cantonal B.2 « Hébergement touristique ».

**Description**

Les ZAT doivent permettre de répondre aux besoins des destinations touristiques tant en terme d’hébergement que d’installations. Les prescriptions concernant la législation sur les résidences secondaires sont à respecter dans tous les cas.

La justification de telles zones doit être démontrée au travers des options communales de développement attestant notamment de leur cohérence avec la vision touristique de la région. Ces nouvelles zones dédiées aux activités touristiques s’inscriront également en coordination avec les lignes directrices de la politique locale du tourisme (LTour, art. 7).

Les ZAT excluent l'habitat permanent, à l'exception des logements directement liés à l'exploitation, et ne sont pas considérées comme zones à bâtir dévolues à l'habitat (cf. art. 24a al. 2 LcAT). Elles n’entrent pas en compte dans le calcul de dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l’habitat. En effet, elles ne peuvent être quantifiées de la même manière que les zones dévolues à l’habitat. Toutefois, leur besoin doit être coordonné à l’échelle régionale et l’obligation d’une utilisation rationnelle du sol demeure (art. 1 LAT). Les règles générales de dimensionnement de zones à bâtir s’applique aussi pour les zones d’activités touristiques selon l’art. 15 LAT (voir décision du conseil fédéral du 1er mai 2019 concernant l’approbation du plan directeur cantonal, point 5e).

Deux types de zones d’activités touristiques sont à considérer :

* Zones d’activités touristiques selon l’article 15 LAT :

Il s’agit des zones sises à l’intérieur du périmètre d’urbanisation et sont à considérer comme des zones à bâtir dans le sens de l’article 15 LAT. Elles doivent permettre de répondre aux besoins des destinations touristiques tant en terme d’hébergement que d’installations. Les parcs d’attraction sont également affectés dans ce type de zone. Les autorisations au sein de ces zones sont de la compétence du Conseil municipal. Si la commune se trouve en situation de conflits d’intérêts, la compétence incombe à la commission cantonale de construction (CCC) selon l’article 2 alinéa 3 LC.

* Zones d’activités touristiques selon l’article 18 LAT :

Il s’agit d’autres zones d’affectations au sens de l’article 18 alinéa 1 LAT, que le droit cantonal peut prévoir. Ces zones ne s’inscrivent pas dans le périmètre d’urbanisation et comprennent les formes innovantes et alternatives d’hébergement permettant de renforcer l’attractivité touristique d’une région. Elles sont à considérer comme des zones spéciales. La compétence de décider si des projets de construction situés dans telles zones sont conformes à l’affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée, incombe selon l’article 25 alinéa 2 LAT à l’autorité cantonale compétente (CCC).

**Justification du besoin et de localisation**

Le rapport 47 OAT devra démontrer que le besoin est justifié et la localisation adéquate notamment en mettant en évidence le développement touristique souhaité. Pour ce faire, il convient de traiter les aspects qui suivent : les secteurs de tourisme intensif et extensif, les liens avec l’urbanisation, les transports et les infrastructures touristiques, les formes d’hébergement, ainsi que l’accessibilité et la mobilité interne. L’hébergement et les installations touristiques (p. ex remontée mécanique) en synergie peuvent être plus ou moins géographiquement distendu, mais le lien devra être démontré.

Les critères suivants seront notamment pris en compte dans la délimitation des zones d’activités touristiques :

* options communales de développement (la vision touristique doit y être intégrée) ;
* disponibilité des terrains assurée par une gestion foncière active ;
* desserte des zones par des transports publics ;
* utilisation optimisée de l’espace (p. ex. définition d’un indice minimal) ;
* qualité architecturale et intégration au site ;
* exploitation des synergies avec les infrastructures touristiques existantes et projetées ;
* coordination intercommunale ;
* conflits potentiels en particulier avec l’aménagement du territoire, l’agriculture, la forêt, l’environnement, la protection de la nature, du paysage et des sites, l’espace réservé aux eaux, les installations tierces ou encore les dangers naturels.

En plus des critères ci-dessus, les critères suivants doivent être respectés pour les zones d'activités touristiques au sens de l'article 18 LAT (voire également fiche de coordination B.2 « Hébergement touristique » du plan directeur cantonal) :

* 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 ;
* 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 (art. 16a LcAT) ;
* le démantèlement complet des installations et des aménagements après la cessation de l’activité est garanti.

La condition, que le démantèlement complet des installations et des aménagements après la cessation de l’activité est garanti, est à intégrer dans l’autorisation de construire (art. 16b al. 2 LAT).

Les types de communes et leurs offres touristiques étant très diverses, la destination de la zone se veut la plus souple possible, afin de répondre au mieux aux besoins touristiques identifiés. Pour ce faire, les communes préciseront la destination des zones d’activités touristiques dans l’article du RCCZ y relatif (commerces, remontées mécaniques, bien-être, restaurants, parkings, culture, formes innovantes ou alternatives d’hébergements, …). Le type de zones délimité sur une commune peut donc être unique ou pluriel, permettre l’hébergement et/ou les installations. Les prescriptions et les types de zones peuvent également varier en fonction des caractéristiques de la localisation.

Si une commune a plusieurs ZAT avec des dispositions très différentes, elle peut aussi définir les règles d'aménagement pour chaque ZAT dans un cahier des charges annexé au RCCZ. Comme ça, une multiplication des articles des ZAT dans le RCCZ peut être éviter.

**Proposition d’articles-type à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

Art. xx Zone d’activités touristiques selon l’article 15 LAT

1. Caractère et destination de la zone :

Ces zones sont destinées à l’hébergement touristique, en conformité avec la législation sur les résidences secondaires et aux infrastructures touristiques en lien ou offrant des synergies avec l’hébergement touristique (fonctions à préciser par la commune).

Ces zones excluent l’habitat permanent, à l’exception des logements directement liés à l’exploitation, et ne sont pas considérées comme zones à bâtir dévolues à l’habitat.

1. Utilisation du sol :

Ordre des constructions : à définir par la commune

Indices : à définir par la commune

Distances : à définir par la commune

Hauteurs, gabarits : à définir par la commune

*Utilisation du sol (Alternatif) :*

*Les règles d’aménagement sont fixées dans les cahier des charges annexés au présent règlement.*

1. Qualité et intégration :

à définir par la commune

1. Autres prescriptions :

Un plan d’affectation spécial est exigé pour les projets dont l’emprise dépasse 10'000 m2, ou qui nécessitent un rapport d’impact au sens de l’OEIE.

1. Compétence :

L’autorité compétente en matière d’autorisation et de police de construction est réglée par l’article 2 LC.

1. Degré de sensibilité au bruit (DS) :

Le degré de sensibilité au bruit, selon l’article 43 de l’OPB, est de III (DS III).

Art. xx Zone d’activités touristiques selon l’article 18 LAT pour le projet *[nom projet]*

1. Caractère et destination de la zone :

Cette zone est destinée à la réalisation du projet [nom projet] (projet de forme innovante [ou alternatif] d’hébergement touristique), en conformité avec la législation sur les résidences secondaires (fonctions à préciser par la commune).

Seuls les logements directement nécessaires à l’exploitation sont autorisés.

1. Utilisation du sol :

L’implantation de différentes installations est régie par un plan d'affectation spécial (PAS), dont le périmètre figure sur le plan d’affectation des zones (PAZ).

La règlementation du PAS précise, selon les enjeux du secteur, l'organisation, le fonctionnement, l'emprise des surfaces bâtis ou encore les volumétries.

1. Qualité et intégration :

À définir par la commune

1. Autres prescriptions :

En cas d’abandon ou de non-réalisation du projet dans un délai de 5 ans dès l’entrée en force de la décision d’homologation du plan d’affectation de zone, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure (art. 16a LcAT) et les terrains et bâtiments devront être restitués à leur état d’origine. Le Conseil d'Etat peut prolonger le délai pour de justes motifs.

1. Compétence :

L’autorité compétente en matière d’autorisation et de police de construction est la commission cantonale de construction (CCC) selon l’article 2 alinéa 3 LC.

1. Degré de sensibilité au bruit (DS) :

Le degré de sensibilité au bruit, selon l’article 43 de l’OPB, est de III.

# Versions

|  |  |
| --- | --- |
| Version | Modifications |
| Août 2021 | Version initiale |
| Décembre 2022 | Corrections erreurs de composition typologique |