



Commune de Crans-Montana

Objet

Zones réservées

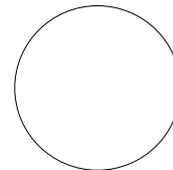
Rapport justificatif

Décidées par le Conseil municipal le

Le Président

Le Secrétaire

.....



.....

Mandataire

bisa – bureau d'ingénieurs sa
Av. du Rothorn 10
3960 Sierre

Document n°

1/2

Version

Enquête publique

Date

Juin 2020

TABLE DES MATIERES

1	But du rapport	3
2	Bases légales	3
3	Nécessité et buts des zones réservées	3
4	Objectifs communaux poursuivis	4
5	Territoires concernés et critères de délimitation	6
6	Durée des zones réservées	6
7	Constructions dans les zones réservées	7
8	Annexe	8

1 But du rapport

Le présent rapport a pour but de justifier la nécessité pour la Commune de Crans-Montana de décider des zones réservées en vue de permettre la mise en œuvre des nouvelles exigences légales en matière d'aménagement du territoire et de démontrer leur conformité à la Constitution fédérale (art. 75 Cst, RS 101) et aux bases légales fédérales et cantonales en la matière.

2 Bases légales

L'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) est considéré comme une base légale suffisante pour la création de zones réservées. Bien qu'il ne réclame pas de dispositions cantonales d'exécution, l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT, RS/VS 701.1) précise les modalités de création de zones réservées.

La création de zones réservées selon l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) est une mesure temporaire et provisoire permettant aux communes, autorités en charge de l'aménagement du territoire, de mettre en œuvre les bases légales en matière d'aménagement du territoire et ainsi de planifier le territoire, conformément aux art. 2 et 3 LAT.

Depuis l'entrée en vigueur de la LAT révisée au 1^{er} mai 2014, et du nouveau Plan Directeur cantonal (PDc) au 1^{er} mai 2019, les circonstances se sont sensiblement modifiées en matière d'aménagement du territoire. Conformément à l'art. 21 al. 2 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire ont donc pour tâche notamment d'adapter les plans d'affectation.

3 Nécessité et buts des zones réservées

Avec la LAT révisée entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, qui précise que « les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » (art. 15 al. 1) et que les communes surdimensionnées doivent réduire leur zone à bâtir (art. 15 al. 2), celles-ci doivent donc réexaminer et au besoin adapter leurs zones à bâtir.

Au niveau cantonal, la fiche C.1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » du PDc fixe les principaux critères de réexamen des plans d'affectation des zones (PAZ).

Classée en catégorie C, en référence à la fiche C.1 du PDc, compte tenu du surdimensionnement de sa zone à bâtir, la Commune de Crans-Montana doit ainsi réduire ses zones à bâtir dévolues à l'habitat. Un surplus théorique à 15 ans de 77 ha (état au 24 mai 2017) a été calculé par le Service du développement territorial (SDT) pour les zones dévolues à l'habitat de Crans-Montana.

De plus, la Commune de Crans-Montana, comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, est soumise à la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) du 20 mars 2015 et à son ordonnance (ORSec) du 4 décembre 2015.

Finalement, et étant donné que la Commune de Crans-Montana est issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2017, de quatre anciennes communes, il apparaît évident que les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis l'homologation des plans d'affectation des zones (PAZ) par le Conseil d'Etat le 6 juillet 1994 pour Chermignon, le 7 juin 2000 pour Mollens, le 21 septembre 1994 pour Montana et le 24 mai 1995 pour Randogne. Dès lors, en application de l'art. 21 al. 2 LAT, la Commune de Crans-Montana doit réexaminer son PAZ.

Les zones réservées, au sens des art. 27 LAT et 19 LcAT, peuvent être prévues par les communes si l'adaptation d'un plan d'affectation est rendue nécessaire.

Le but des zones réservées décidées par le Conseil municipal de Crans-Montana est l'intention d'aménager. Pour ce faire, la Commune définit des secteurs exactement délimités, pour une période déterminée, afin que soient menées les réflexions sur les mesures d'aménagement à prendre dans le futur PAZ, conformément aux exigences légales.

4 Objectifs communaux poursuivis

La création des zones réservées s'inscrit, tel que précisé ci-devant, dans la réflexion en cours pour le réexamen des PAZ. Dans ce contexte, la Commune de Crans-Montana a défini des objectifs stratégiques pour le développement de son territoire, dans le but de garantir l'établissement d'une planification future conforme à ses besoins. Les objectifs stratégiques suivants, validés par le Conseil municipal le 3 septembre 2019, permettent d'appréhender le cadre dans lequel les zones réservées ont été décidées :

Aspects généraux

1. Développer de manière harmonieuse et équilibrée la Commune en tant que commune touristique et résidentielle, tant sur le Haut-Plateau que dans les villages en identifiant les potentialités de chaque territoire
2. Positionner la Commune de Crans-Montana à l'échelon régional sur le Haut-Plateau et renforcer les complémentarités avec les communes voisines

Urbanisation - activités

3. Diversifier le tissu économique de la Commune dans les domaines de la santé, de la formation, du tourisme, de l'agriculture et des services à distance (e-économie, télétravail, etc...)
4. Pérenniser/renforcer les activités sportives liées au domaine skiable et au golf, reconnues comme centrales pour le développement touristique et économique de la Commune
5. Maintenir des conditions favorables pour le développement de PME dans les villages et la station
6. Limiter le développement du parc immobilier sur le Haut-Plateau en favorisant en priorité l'assainissement du parc immobilier et la densification du tissu bâti existant
7. Définir des zones exclusivement dévolues à l'hôtellerie afin d'assurer un nombre suffisant de lits hôteliers en cas de grandes manifestations

8. Définir au niveau communal et régional les secteurs stratégiques favorables à l'établissement d'activités économiques spécifiques
9. Créer les conditions-cadres en termes de planification, en vue de la réalisation de projets communaux et régionaux
10. Maintenir des conditions favorables pour des activités agricoles performantes, de production pour les alpages et viticole sur le coteau permettant une complémentarité avec l'offre touristique
11. Définir pour les villages la fonctionnalité de chacun d'eux dans le territoire communal selon les services publics et selon leurs potentiels

Transports – mobilité

12. Renforcer les espaces publics dans l'hypercentre de la station (notamment en lien avec le domaine skiable), favoriser la mobilité douce à travers la station (transports publics et mobilité piétonne) et compléter l'offre de parking de proximité et de délestage
13. Améliorer la liaison plaine – montagne entre et avec les villages et renforcer les liens entre le domaine skiable de Crans-Montana et la station de Crans-Montana et Aminona
14. Intégrer le projet de route de déviation Ouest de la ville de Sierre (VS 46), voire le projet de la route VS 45 par Venthône, dans les options de développement des villages du bas du coteau
15. Améliorer la desserte en transports publics Est-Ouest des zones à bâtir en complétant la desserte des villages avec le plateau de la station (transversales Bluche / Montana-village et Corin / Loc / Venthône)
16. Coordonner les différents réseaux de mobilité douce (sentiers pédestres, parcours VTT, sentiers didactiques, etc...) sur l'ensemble du territoire communal en tenant compte des diverses activités de la commune (tourisme, sports, formation, santé, agriculture, viticulture, culture, patrimoine, etc...)

Patrimoine bâti et sites naturels

17. Densifier et optimiser la zone à bâtir actuelle (densité, hauteurs...) au sein du périmètre d'urbanisation conformément au PDC en tenant compte du patrimoine architectural de la commune (ISOS régionaux Chermignon Haut / Bas, Montana, Ollon, Randogne)
18. Réexaminer les zones de mayens selon les projets du PDR et selon le plan directeur cantonal
19. Préserver les sites naturels et paysagers caractéristiques de la commune, notamment les haies, bosquets et arbres, tout en tenant compte des dangers naturels

Services publics – santé, jeunesse, social

20. Assurer des prestations médicales et paramédicales intercommunales par la mise à disposition de locaux attractifs pour la création d'une « Antenne santé » en complémentarité des cliniques existantes et la création de locaux dédiés aux aînés de type « Domino »

21. Optimiser l'offre et la qualité des services proposés aux familles, en particulier les crèches, les garderies et UAPE

Ressources énergétiques

22. En tant que commune « Cité de l'énergie », optimiser la production d'énergie et réduire la consommation actuelle dans la commune
23. Favoriser les énergies renouvelables sur le territoire communal dans le domaine de la construction et des projets de développement communaux
24. Optimiser la ressource « eau » et assurer un approvisionnement communal suffisant quantitativement et qualitativement

5 Territoires concernés et critères de délimitation

Dans ce but, en application de l'art. 15 al. 2 LAT, et en vue d'éviter le mitage du territoire, la Commune de Crans-Montana a décidé des zones réservées pour une surface de 83.2 ha dans l'attente du réexamen des PAZ.

Les territoires concernés par les zones réservées se situent aussi bien dans la station touristique que dans les villages du coteau.

De manière générale, les zones réservées décrétées concernent des territoires présentant l'une et/ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- territoires non largement bâtis ;
- territoires en périphérie de la zone à bâtir ;
- territoires non équipés ou partiellement équipés ;
- territoires situés sur des terrains en forte pente ;
- territoires en conflit avec des zones de dangers, des zones de protection des sources, l'espace réservé aux eaux, le cadastre forestier, des zones de protection de la nature et du paysage, etc. ;
- territoires réservés pour le domaine skiable ;
- territoires jugés stratégiques pour le développement de la station dont l'affectation doit être réexaminée ;
- territoires dont la construction pourrait être différée.

Une fiche, établie pour chaque secteur, revient sur ces critères. Celles-ci sont annexées au présent rapport.

6 Durée des zones réservées

Le Conseil municipal décide les zones réservées précitées pour une durée de cinq ans, conformément à l'art. 19 al. 2 LcAT, sous réserve d'une prolongation décidée par l'Assemblée primaire de trois ans.

La durée précitée est jugée opportune au regard des procédures exigées selon la LAT et LcAT. Limitées dans le temps, les zones réservées ne durent pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi et répondent ainsi au principe de proportionnalité.

Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision du Conseil municipal les instituant en application de l'art. 19 al. 1 LcAT.

Elles seront abrogées au plus tard simultanément à l'homologation de la révision globale du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement intercommunal des constructions (RIC).

La Commune de Crans-Montana mettra tout en œuvre pour déterminer dans le délai précité le devenir des territoires déclarés zones réservées.

7 Constructions dans les zones réservées

A l'intérieur des zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale des PAZ (art. 19 LcAT).

Dans les zones réservées, les éventuelles nouvelles constructions, transformations, rénovations, agrandissements devront être compatibles avec les bases légales en vigueur et les plans et prescriptions de construction en vigueur et prouver qu'ils n'entravent pas l'établissement des futurs plans.

Avant toute demande d'autorisation de construire, une demande de renseignement au sens de l'art. 37 de la loi sur les constructions (LC, VS 705.1) est requise auprès de l'autorité compétente.

Toute demande d'autorisation de construire dans les zones réservées sera analysée selon les critères mentionnés sous point 5.

Crans-Montana, le 2 juin 2020

Le Président
Nicolas Féraud

Le Secrétaire municipal
Marcel Riccio

8 Annexe

- Fiches par secteurs