



RAPPORT

de la commission d'environnement et d'urbanisme

au

CONSEIL GENERAL

Concernant

La modification partielle du PAZ du secteur de l'Hôtel des Vignes - Uvrier

Selon le message du Conseil Municipal au Conseil
général du 7 juin 2023

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

La Commission d'Environnement et d'Urbanisme a été chargée de l'examen du message concernant la modification partielle du PAZ du secteur de l'Hôtel des Vignes à Uvrier. La CEU remercie M. le Vice-président Christian Bitschnau et M. le chef de service Vincent Kempf pour la présentation et les réponses aux questions de la commission lors de la rencontre du 22 août 2023.

La Commission s'est réunie à 2 reprises pour examiner la demande.

I ENTREE EN MATIERE ET VOTE D'ENTREE EN MATIERE

La Commission a pris connaissances des documents concernant l'objet précité.

L'entrée en matière a été acceptée à l'unanimité des 11 membres présents.

II EXAMEN DU PROJET

Petit reflet historique : En 1986, suite à une étude de marché montrant le manque d'hôtels de qualité à proximité de Sion, Pierre et Christiane Menegale-Duc, épaulé par Jean-Charles Duc, ancien propriétaire de Magro, se lancent dans la construction de l'Hôtel des Vignes à Uvrier. L'établissement de standing ouvert sur un grand jardin ouvre ses portes en 1991 (source : 13 Etoiles, Reflets du Valais, octobre 1993). En décembre 2014, la Bourgeoisie rachète l'Hôtel pour un montant d'environ 10 millions et confie l'exploitation à Daniel et Alexandra Leuenberger. La Bourgeoisie reste propriétaire du bien-fonds et de l'Hôtel des Vignes. (Source : Nouvelliste, 21 décembre 2015). Le couple rénove pour plus d'1 million de francs le hall d'entrée et le salon ainsi que la plupart des 44 chambres de l'hôtel.

C'est probablement lors du changement de propriétaire que l'on s'est aperçu de la non-conformité des zones sur lesquelles a été construit l'hôtel et ses dépendances. En effet, le bâtiment se situe à cheval sur la zone de villages et hameaux et la zone d'habitat individuel de plaine. Les parcelles sur lesquelles se situent le jardin jusqu'aux courts de tennis sont également en zone d'habitat individuel de plaine. En vertu du droit acquis (art. 5 al1, Loi sur les constructions « Les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation »), c'est lors de la modification du PAZ-RCCZ que peut se faire la rectification. La modification partielle du PAZ demandée par la Ville a donc pour but la mise en conformité de ce secteur par rapport à son utilisation actuelle. Proposition est faite d'inclure ce secteur de l'Hôtel des Vignes en zone d'intérêt public A, zone réservée aux *bâtiments d'utilité publique, tels que : église, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, promenades et places, ainsi que les bâtiments privés présentant un intérêt important pour la*

collectivité, tels que : centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, etc. (tiré du RCCZ en vigueur, art. 69)

La zone d'intérêt public A correspondant en effet à l'utilisation actuelle du secteur et permet, selon le message de la Ville, « d'accueillir des nouveaux équipements et infrastructures en lien avec l'exploitation hôtelière (p. ex : espace de détente). Cette volonté correspond à la stratégie touristique voulue par la Ville.

Il semblerait qu'il n'y ait pas de projets concrets concernant l'agrandissement de l'Hôtel ou la construction d'un SPA ou espace bien-être, projet qui avait été évoqué en 2015. Toutefois, sans modification de zone, la situation est bloquée pour l'Hôtel et attendre jusqu'à l'homologation du nouveau PAZ-RCCZ risque de prendre encore 5 ou 6 ans. La Ville propose donc une modification urgente.

La CEU remercie M. Kempf pour les réponses aux questions subsidiaires suivantes :

- 1. La modification du PAZ propose de situer le secteur de l'hôtel en zone d'intérêt public A. Comment la Ville peut-elle garantir la fonction hôtelière de ce secteur ?**

Ne serait-il pas plus simple de créer une nouvelle « zone hôtelière » ?

La création d'une zone hôtelière nécessiterait une modification profonde du RCCZ. En l'occurrence, il s'agit ici d'un périmètre limité avec une fonction actuellement existante qui vise notamment une mise en conformité. La définition d'une zone hôtelière pourra être envisagée dans le cadre de la révision globale.

- 2. En cas de vente des parcelles, est-ce que la Ville a un droit de préemption ?**

Non, la Ville n'est au bénéfice d'aucun droit de préemption.

- 3. Est-ce qu'une demande a été faite de la part de la Bourgeoisie ou des hôteliers pour développer l'Hôtel des Vignes ?**

La Bourgeoisie a pris une part active pour la modification de zone évoquant des projets à venir de développements.

- 4. Le développement futur est-il en lien avec le nombre d'étoiles octroyées à l'Hôtel (4 *) ?**

Nous ne disposons pas d'information spécifique à ce sujet.

III CONCLUSION DE LA COMMISSION

La CEU se pose la question de l'urgence de la modification partielle de zone. La commission comprend bien que la situation n'est pas conforme en termes d'aménagement du territoire, mais d'habitude ces modifications partielles de zone interviennent lorsqu'il y a un projet de construction nécessitant une intervention urgente. Le coût de ces études étant important, est-ce que la Ville ne devrait pas travailler sur toutes ces modifications partielles dans le cadre de la révision globale du PAZ-RCCZ ? Afin de justifier formellement l'urgence de cette modification, un projet de construction de la part de la Bourgeoisie aurait été apprécié. Tel a été le cas pour le projet Cours de Gare ou le Cours Roger Bonvin avec le nouveau collège.

Par ailleurs, quelques doutes ont été émis concernant la volonté de conserver la vocation hôtelière de ce secteur. En zone d'intérêt public A pourraient se construire un EMS, voire même un casino... (C'est à se demander si ce dossier aurait été traité de la même manière

s'agissant d'un autre propriétaire que de la Bourgeoisie.). Il est mentionné dans le message que la volonté de la Ville est de renforcer la fonction hôtelière de ce secteur. La CEU souhaite que cet objectif soit respecté et qu'il figure éventuellement dans le prochain RCCZ en tant que zone hôtelière.

La CEU sera attentive à l'évolution de ce secteur et aux projets qui verront le jour.

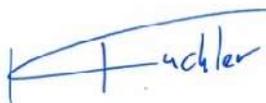
IV VOTE FINAL

La CEU accepte le message concernant la modification partielle du PAZ du secteur de l'Hôtel des Vignes à Uvrier par 1 abstention et 10 approbations.

Sion, le 12 septembre 2023

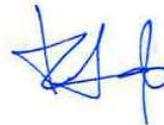
Pour la Commission d'Environnement et d'Urbanisme

Fabien Kuchler



Président

Mireille Hofmann Jacquod



Rapporteure

Liste des présences :

Nom	22.08.2023	12.09.2023
Fabien Kuchler	X	X
Sophie Bourban-Mathis	X	X
Mireille Hofmann Jacquod	X	X
Michaël Bernhard	X	X
Lionel Gapany	X	X
Georges Lauener	X	X
Janique Luyet	X	X
François Meyer	X	X
Edouard Rey	X	X
Annie Thiesoz Reynard	X	X
Grégoire Vuissoz	X	X