



SION

MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ DU SECTEUR DE L'HÔTEL DES VIGNES - UVRIER

Rapport explicatif selon l'article 47 OAT



Version 1.0 – 23 mars 2023

Projet pour mise à l'enquête publique

Mandataire

AGORA-plan

Alain Turatti

Av. de la Gare 13

1950 Sion

T 079 739 65 74

M a.turatti@agora-plan.ch

Contact

VILLE DE SION

URBANISME ET MOBILITÉ

Espace des Remparts 6

Case postale 2272

1950 Sion 2

T 027 324 17 22

M urbanisme@sion.ch

Contenu

1	Introduction	5
2	Périmètre de la modification partielle du PAZ	6
3	Modification partielle du PAZ	8
3.1	Modification partielle des parcelles concernées	8
4	Aspects légaux.....	10
4.1	Planification cantonale et régionale	10
4.2	Planification communale.....	10
4.3	Contraintes environnementales.....	10
4.4	Coordination urbanisme et transports (art. 4 LAT)	11
4.5	Justification du besoin et de la localisation	11
4.6	Compensation/indemnisation.....	11
4.7	Bases légales	11
4.8	Procédures.....	12
4.9	Information publique	13
4.10	Avis de principe	13
4.11	Urgence, intérêt public et délimitation précise d'une modification partielle ..	13
5	Considérations finales	14

Document de travail à l'usage du Conseil général

Document de travail à l'usage du Conseil général

1 INTRODUCTION

La commune de Sion souhaite adapter et modifier partiellement son PAZ en vigueur dans le secteur situé à l'ouest de l'Hôtel des Vignes à Uvrier.



Carte 1 : orthophoto et périmètre de la modification

Cette modification partielle du PAZ est nécessaire, notamment afin de définir une zone à bâtir :

- a) conforme à l'utilisation réelle et actuelle (hôtellerie) ;
- b) permettant d'accueillir des nouveaux équipements et infrastructures en lien avec l'exploitation hôtelière (p. ex : espace de détente).

Cette modification est soumise à la procédure liée aux articles 33 et suivants de la Loi d'application cantonale de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT).

LcAT

Art. 33 *Elaboration des plans et règlements*

¹ Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs que ceux-ci visent et sur le déroulement de la procédure. Il veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

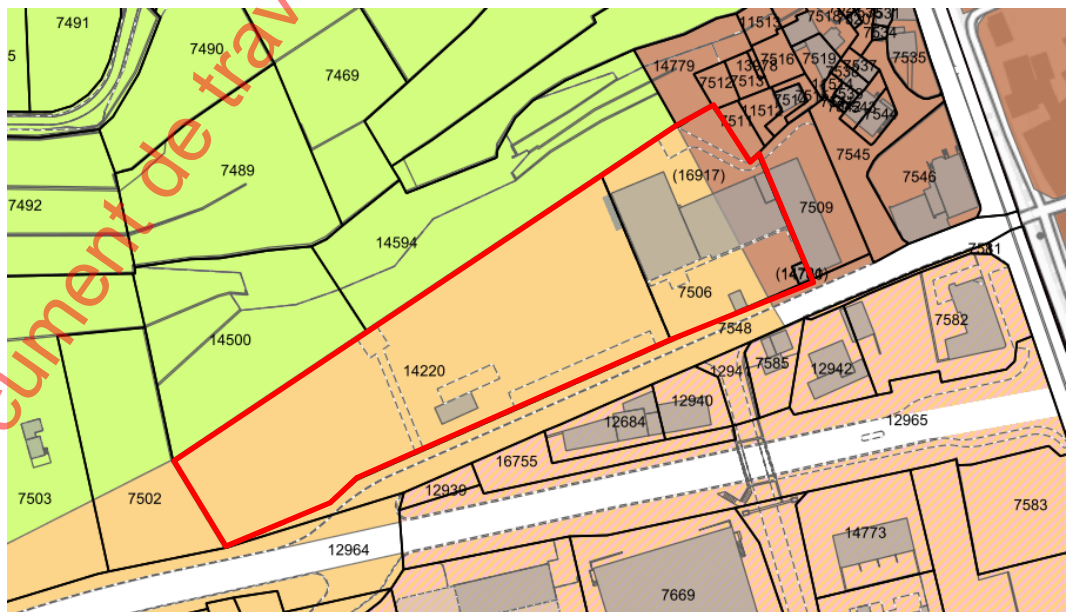
^{1bis} Cette information est faite par avis dans le Bulletin officiel et par affichage public dans la commune prévoyant un délai minimal de 30 jours pour donner à tout intéressé l'occasion de prendre connaissance de l'avant-projet et de faire valoir par écrit toutes propositions.



Photo 1 : Hôtel des vignes et son parc arborisé

2 PÉRIMÈTRE DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ

Le périmètre de la modification partielle concerne les parcelles spécifiques 14220, 7506 et 14780.



Carte 2 : périmètre de la modification partielle du PAZ (parcelles 14220, 7506 et 14780)

La parcelle 14220 (8'000 m²), en raison du potentiel nécessaire au développement futur d'équipements et infrastructures en lien avec l'exploitation hôtelière. Elle est actuellement affectée en zone d'habitat individuel de plaine.



Photo 2 : partie de la parcelle 14220 occupée actuellement par des terrains de tennis, des places de stationnement et un remblai.

La parcelle 7506 (3227 m²), afin de mettre en conformité l'utilisation réelle avec l'affectation légale, c'est-à-dire une utilisation hôtelière. Elle est actuellement affectée « à cheval » sur deux zones à bâtir, la zone de village et hameau à l'est et la zone d'habitat individuel de plaine à l'ouest.

La parcelle 14780 (28 m²) est une petite parcelle accueillant une station transformatrice dont la modification est effectuée dans un souci de cohérence du secteur.

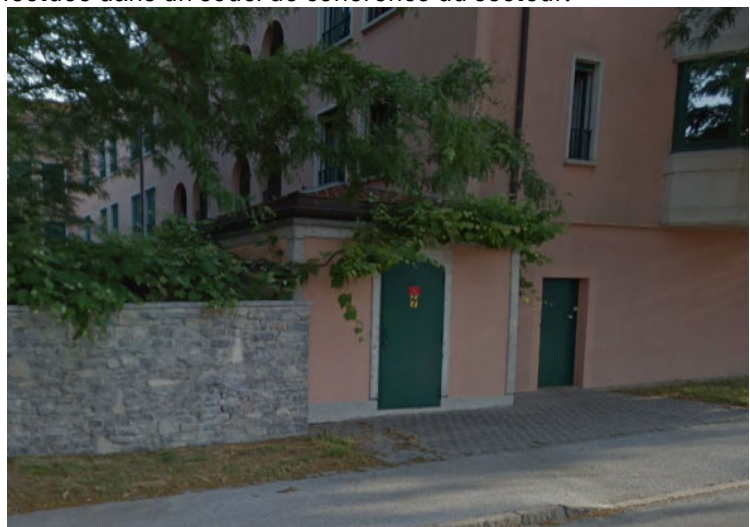


Photo 3 : parcelle 14780 occupée par une station transformatrice

3 MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ

Les objectifs principaux de la présente modification partielle du PAZ sont relatifs à la mise en conformité de la zone destinée à l'accueil d'équipements publics tel que l'hôtellerie de plaine.

Cet hôtel est placé idéalement au centre du tissu urbain d'Uvrier/St-Léonard et répond aux différentes attentes des hôtes. De plus, il correspond aux stratégies touristiques identifiées par la Ville de Sion, tant dans son plan directeur communal que dans ses nouvelles lignes directrices du tourisme. Afin de consolider et renforcer son attractivité, un développement du site est nécessaire, avec notamment l'ajout potentiel d'équipements de détente et de loisirs (par exemple : spa, fitness, etc.).

Actuellement, le site est légalement affecté en zone à bâtir et cette dernière ne permet pas de réaliser des équipements de détente et de loisirs. Dès lors, un changement d'affectation de zone est obligatoire.

3.1 Modification partielle des parcelles concernées

Parcelle 14220	
Affectation actuelle	Nouvelle affectation
Zone d'habitat individuel de plaine	Zone d'intérêt général A

Parcelle 7506	
Affectations actuelles (2)	Nouvelle affectation (1)
Zone d'habitat individuel de plaine	Zone d'intérêt général A
Zone de villages et hameaux	Zone d'intérêt général A

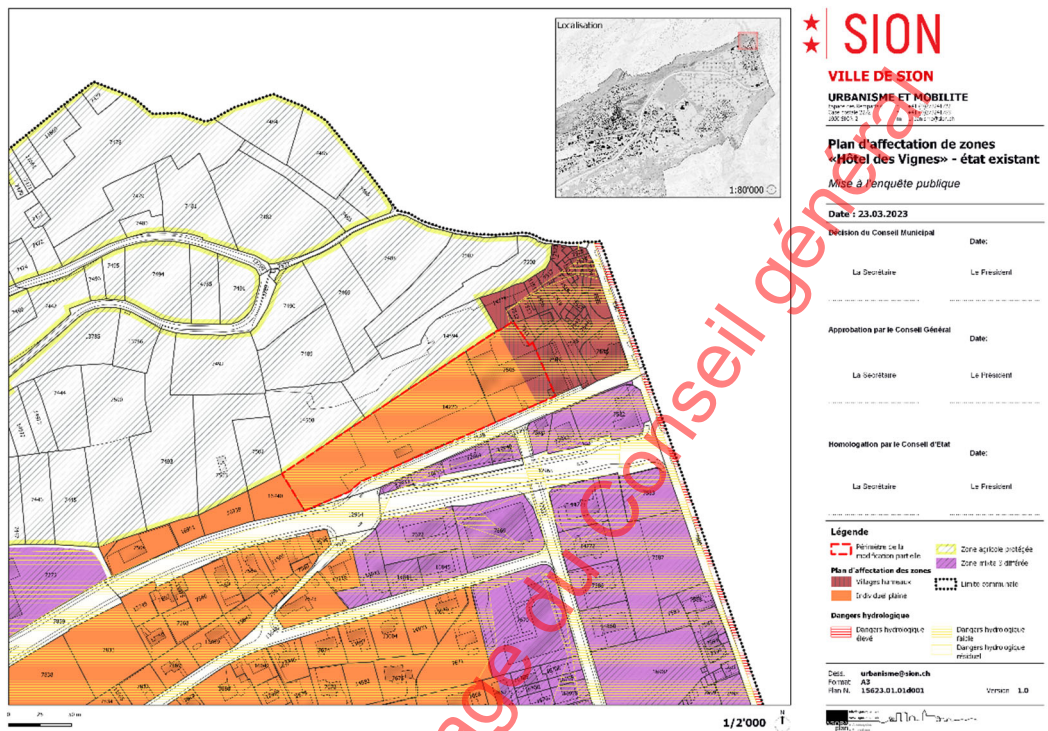
Parcelle 14780	
Affectations actuelles	Nouvelle affectation
Zone de villages et hameaux	Zone d'intérêt général A

La zone d'intérêt général A permet notamment la réalisation de bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité. Cette définition comprend les centres hôteliers et les installations de sport ou de loisirs.

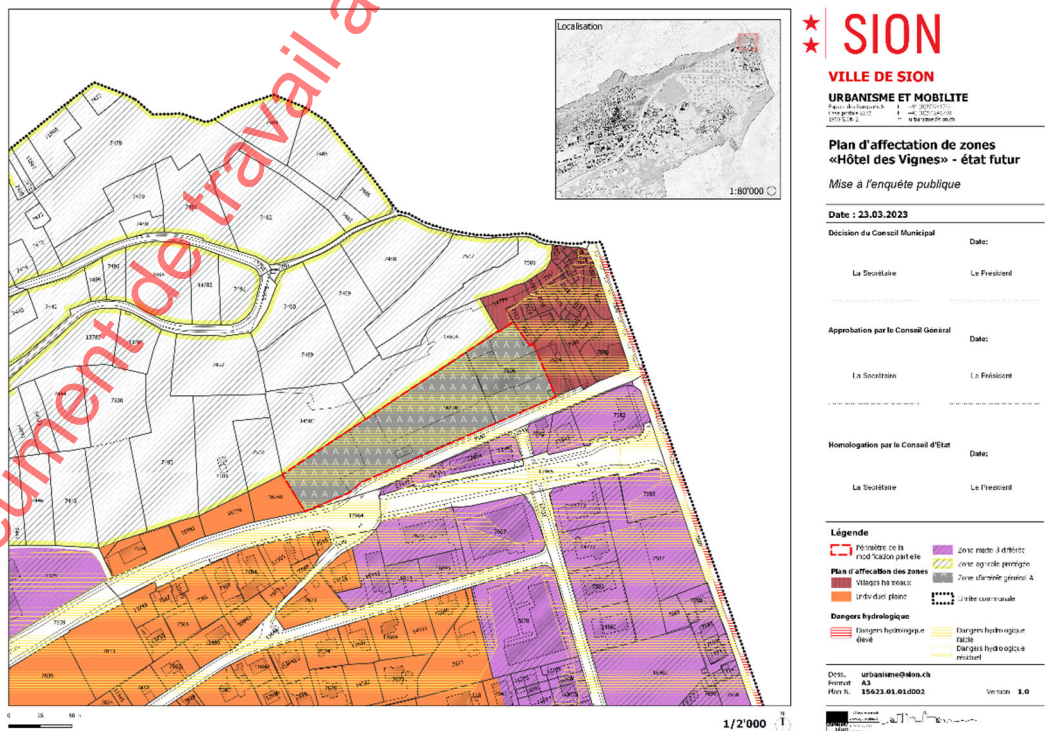
RCCZ en vigueur – Ville de Sion

Article 69 : Zones d'intérêt général A

- Ces zones délimitent des terrains que la collectivité publique possède ou se propose d'acquérir pour des aménagements et installations d'intérêt général.*
- Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que: églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.*
- Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité (tels que: centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, etc.) ou faisant intégralement partie d'un ensemble projeté par la collectivité peuvent également être prévus dans ce type de zone.*



Carte 3 : Plan de zone en vigueur – affectation des parcelles en zone individuelle de plaine et en zone villages hameaux



Carte 4 : Modification partielle du Plan de zone – affectation des parcelles en zone d'intérêt public A

4 ASPECTS LÉGAUX

La modification partielle du PAZ respecte en tous points les mesures légales prévues par les Lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire (LAT et LcAT).

4.1 Planification cantonale et régionale

La modification n'a aucune incidence supplémentaire sur le territoire et ne nécessite aucun justificatif concernant tant la planification cantonale, que régionale.

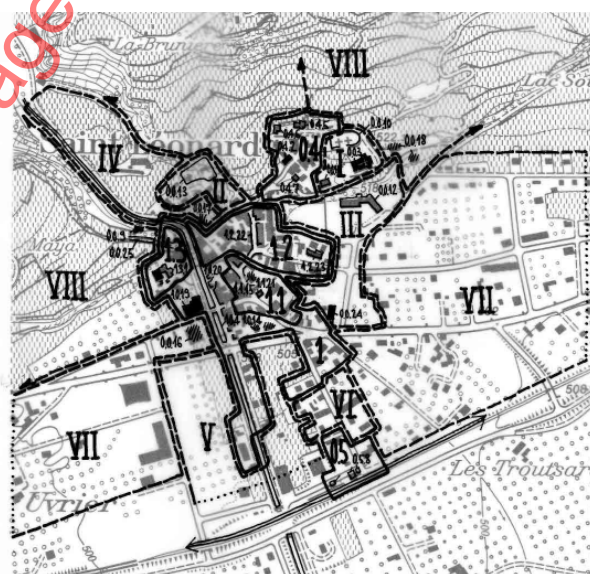
4.2 Planification communale

La commune de Sion n'a pas identifié dans son plan directeur communal, ce secteur comme stratégique. Seules des aspects en lien avec le développement touristique sont à mettre en exergue au niveau stratégique.

4.3 Contraintes environnementales

La modification n'a aucune incidence supplémentaire sur l'environnement (paysage, nature, dangers, etc.).

Ce secteur est toutefois en frange d'une zone de protection du paysage (ISOS régionale)¹. Les projets de constructions devront garantir un respect des directives en la matière et notamment d'un point de vue de l'intégration dans le site naturel (vignoble).



Carte 5 : Extrait de la carte de l'ISOS régional « St-Léonard » ; 1980

EE	VIII	Vignoble, sur le versant nord-ouest de la vallée du Rhône, participant fortement à l'image du site	a	x	a
----	------	--	---	---	---

Illustration 1 : Extrait du tableau de l'inventaire de l'ISOS régional « St-Léonard » ; 1980

¹ Cet inventaire étant d'importance régionale, il n'a pas de force obligatoire, mais le respect de ces intentions est à considérer.

4.4 Coordination urbanisme et transports (art. 4 LAT)

La modification partielle n'a aucune incidence supplémentaire sur les aspects de mobilité et dès lors de la justification de la coordination entre urbanisme et transports.

Les projets de construction justifieront, si nécessaire, les modifications en lien avec la mobilité.

4.5 Justification du besoin et de la localisation

La modification partielle du PAZ est justifiée par la nécessité de permettre un développement touristique et donc économique de ce secteur, afin notamment de répondre aux attentes et exigences de la clientèle hôtelières et des hôtes de passage. La Ville de Sion se doit de répondre à ces différentes attentes touristiques. La localisation de ce potentiel développement doit logiquement se réaliser dans le secteur déjà occupé par ce type d'infrastructures touristiques (Hôtel des Vignes). De plus, cette modification partielle permet de rendre conforme l'affectation par rapport à l'utilisation touristique réelle de ce secteur précisément délimité.

4.6 Compensation/indemnisation

La modification partielle du PAZ n'engendre pas une modification de valeur du foncier. En effet, on peut considérer que les deux changements de zone initiés dans le périmètre de la modification partielle du PAZ, soit de Zone d'habitat individuel de plaine et de Zone de villages et hameaux en Zone d'intérêt général A, n'impliquent pas de nouveaux potentiels constructibles. La valeur constructible perdue est retrouvée par la valorisation touristique prévue.

En conclusion, cette modification partielle ne constitue pas un avantage majeur au sens de l'art. 10 LcAT, dès lors aucune taxe sur la plus-value, ni aucune indemnisation ne peut être sollicitée.

4.7 Bases légales

La modification partielle du PAZ respecte les articles de la LAT et celles de la LcAT, notamment en lien avec la procédure fixée aux art. 33 et ss de la LcAT.

4.8 Procédures

La LcAT définit aux articles 33 et suivants, la procédure pour les modifications partielles des plans des zones et règlements des constructions ainsi que des plans d'affectation spéciaux et leurs règlements.

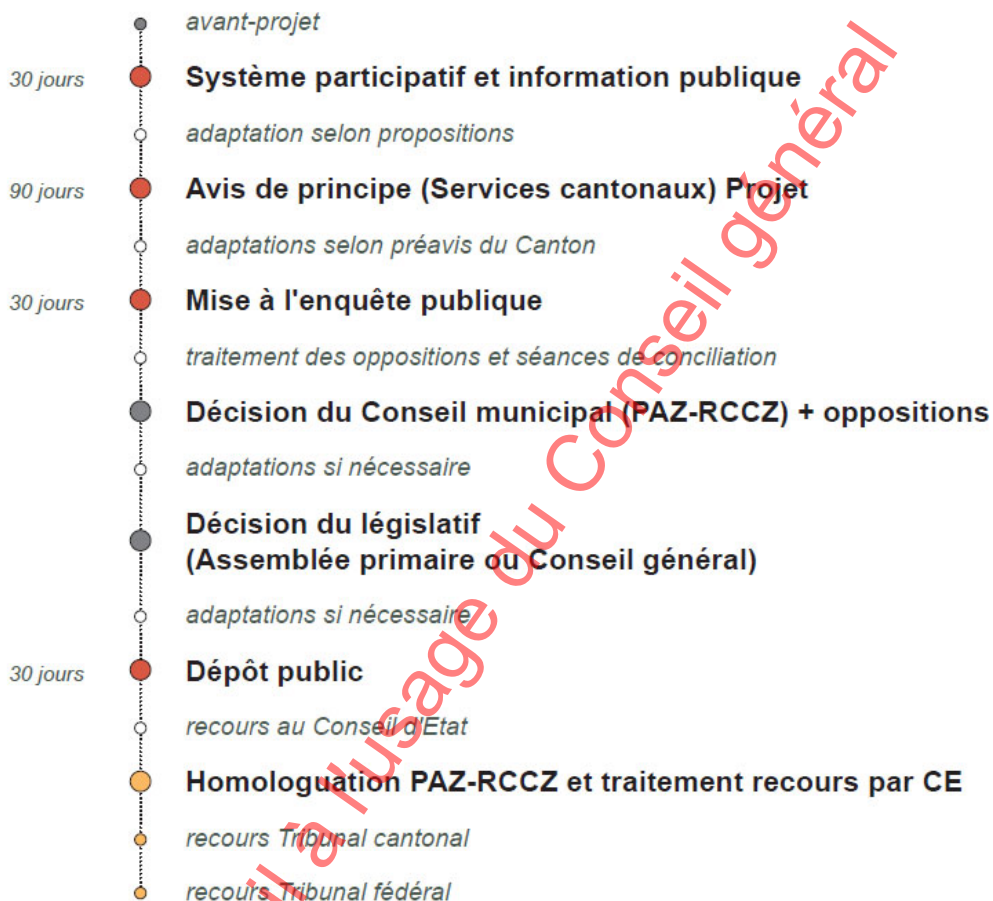


Figure 1 – Schéma de la procédure selon art. 33 et ss de la LcAT

La Ville de Sion a élaboré la modification prévue et l'a présentée dans le cadre d'une information publique. Celle-ci a été soumise à la lecture et aux remarques de la population et des personnes directement concernées. Suite à cette démarche participative, la procédure se poursuit avec l'analyse par les services cantonaux de la conformité légale de la modification, puis la mise à l'enquête publique, avec ces potentielles oppositions et une validation du législatif municipal. La procédure se finalise avec une homologation par le Conseil d'État, avant une entrée en force en fonction des recours devant la justice cantonale et/ou fédérale.

4.9 Information publique

La procédure fixée aux articles 33 et ss de la LcAT exige que la commune veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

Une information a été faite par avis dans le Bulletin officiel le 9 avril 2021 et par affichage public dans la commune jusqu'au 10 mai 2021, soit le délai minimal de 30 jours exigé par la loi.

Cette information a donné à tout intéressé l'occasion de prendre connaissance de l'avant-projet et de faire valoir par écrit des remarques et propositions.

À la suite de la procédure d'information publique, une seule remarque a été déposée.

- *Il a été demandé que la limite de la nouvelle zone d'intérêt public A prévue puisse être déplacée en introduisant la parcelle 7509.*

Cette parcelle étant actuellement occupée par un immeuble d'habitation indépendant de la structure hôtelière existante et sans liaison fonctionnelle, le conseil municipal ne rentre pas en matière concernant l'extension de la zone d'intérêt public prévu. En effet, il faut que l'affectation reste conforme à l'utilisation actuelle ou future. Or, aucune intention n'a été manifestée concernant un changement d'utilisation de cet immeuble d'habitation.

4.10 Avis de principe

L'avant-projet de modification partielle du PAZ a été soumis aux services cantonaux compétents pour avis de principe, comme l'exige la procédure définie aux art. 33ss de la LcAT.

Le service cantonal du développement territoriale (SDT) a rendu le 20 septembre 2022 son rapport de synthèse concluant à la faisabilité de cette modification partielle. Seuls des aspects techniques ont été relevés par les services consultés.

Le projet a été adapté selon les demandes des services cantonaux pour la suite de la procédure légale.

4.11 Urgence, intérêt public et délimitation précise d'une modification partielle

Le Conseil d'État, dans son courrier aux communes en juin 2018, signifiait que toute modification partielle de plan des zones et règlements communale des constructions ne serait considérée que s'il était clairement démontré l'urgence de cette mesure d'aménagement du territoire. Que cette dernière ne pouvait attendre la révision globale du PAZ-RCCZ exigée dans le cadre de la mise en confirmé aux révisions des bases légales supérieures (LAT, LcAT, PDcn).

Cette modification partielle du PAZ est conduite par la nécessité de réaliser de nouveaux équipements d'intérêt public (développement touristique de la commune) et par la mise en conformité de l'affectation par rapport à l'utilisation actuelle et future (hôtellerie). De plus, la modification partielle ne concerne que les parcelles directement impactées par le projet de nouvelle infrastructure ou celles en lien direct (Hôtel des Vignes) et elle n'implique aucune modification du règlement communal des constructions.

5 CONSIDÉRATIONS FINALES

La modification partielle élaborée et justifiée dans le présent document répond à un intérêt public prépondérant et respecte le principe de la proportionnalité. Pour le surplus, la Ville de Sion démontre une sérieuse volonté d'aménager son territoire et de favoriser son développement dans le sens d'une utilisation adaptée et rationnelle du sol.

Sion, le 23 mars 2023

Document de travail à l'usage du Conseil général