

Administration communale de BAGNES
Service des constructions
Route de Clouchèvre 30
1934 LE CHÂBLE

Verbier, le 23 février 2007

Mises à l'enquête Pierre DORSAZ – La Morintze – Parcelles nos 4724 & 4697-4623

Madame, Monsieur,

L'Association des propriétaires de chalets et appartements de Verbier (ci-après: l'APCAV) vous fait tenir, en trois exemplaires, ses

observations

sur les projets mis à l'enquête par le promoteur cité en référence, qui tend au changement d'affectation de locaux commerciaux pour en faire des appartements, au lieu-dit La Morintze (Domaine du Hameau, à Verbier).

Recevabilité

a) La présente écriture – mise à la poste le vendredi 23 février 2007 - est adressée à l'Autorité communale compétente dans le délai de dix jours qui suit la publication du projet au Bulletin officiel no 7, du 16 février 2007.

Signée du président et d'un autre membre du Comité, aptes à engager l'APCAV (art. 11 des Statuts), elle est recevable à la forme.

b) S'agissant de sa légitimation active, l'APCAV rappelle que si elle lui a été jusqu'à ce jour déniée en matière d'*opposition* dans le cadre de mises à l'enquête ponctuelles (théorie de la proximité), il en va différemment lorsque le projet touche, comme en l'espèce, des changements d'affectation d'immeubles (ou de part d'immeubles) de nature commerciale, jusqu'alors ouvertes à tous les usagers de la station et est de nature à entraîner une profonde modification de l'esprit de tout un quartier, ainsi que, par rebond, un accroissement supplémentaire et mal venu de la circulation à Verbier.

Dans ce contexte, l'APCAV rappelle une nouvelle fois qu'elle est la seule association qui, statutairement, représente auprès des instances locales les usagers de la station qui n'y sont pas domiciliés, ce qui légitime d'autant son intervention.

Remarques préliminaires

a) La problématique des changements d'affectation d'établissements publics (hôtel et/ou restaurant) a déjà été soulevée par l'APCAV dans divers courriers à l'adresse de la Commune de Bagnes; il est attendu de l'autorité locale – qui a pour mission de base d'encourager le développement de la station et le maintien de ses infrastructures – une prise de position *politique* sur la question; la réponse est ardemment attendue; les présents cas d'espèces sont à cet égard exemplaires.

b) L'APCAV souhaite dans ce contexte que les organes locaux de promotion du tourisme (Société de développement / Office du tourisme) soient également appelés à se déterminer de manière expresse sur cette problématique. En effet, ils prônent, avec un succès manifeste, l'attractivité de la station avec des arguments de poids (en priorité une offre d'hôtellerie et de restaurants) qui, si l'on faisait droit aux requêtes ici examinées, viendraient à s'éroder encore, ce qui serait dangereux à moyen et long termes, du point de vue de l'image qu'entend se donner la station. Une réaction s'impose donc, avant qu'il ne soit trop tard!

c) L'APCAV et ses membres sont conscients que dans une société libérale, il est difficile d'imposer à un promoteur une affectation particulière à son projet, lors de la mise à l'enquête originelle, si ledit projet est en total respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, lorsque le permis est délivré, il doit être respecté en tous ses points. Une modification ultérieure de l'affectation (soit en cours de chantier, soit plus tard), soumise à l'enquête, doit voir l'autorité n'y faire droit qu'en cas de modification essentielle de la situation touristique-économique.

Par ailleurs, les promesses faites lors de la construction (équipement d'un quartier avec des restaurants et des commerces de toutes natures) sont souvent à l'origine de dérogations sur d'autres pans du projet global; il est ainsi difficile de revenir ultérieurement sur ces aspects spécifiques.

Remarques sur les projets soumis à l'enquête

1. La suppression du commerce (épicerie)

a) L'épicerie située dans le complexe du Hameau joue, depuis son ouverture, un rôle important, aussi bien pour les résidents du complexe, que pour toute la population des quartiers sis à proximité (Les Esserts, par ex.) et le touriste de passage. Elle répond ainsi à un besoin réel.

La question du rendement du commerce actuel ne nous échappe pas. Cependant, il est manifeste qu'un commerçant habile, au bénéfice d'un bail à des conditions raisonnables, peut faire ses affaires à cet endroit, quitte à restructurer son mode de fonctionnement et son offre de produits.

b) La suppression du commerce en cause est de nature à entraîner un accroissement malvenu de la circulation en station, du fait que les surfaces commerciales ne se trouvent (à une exception près) qu'en son centre. Il est dès lors inopportun d'en envisager sa suppression. Cela irait à l'encontre du bon sens et de la volonté communale de régler par tous les moyens la problématique lancinante de la circulation et du parcage à Verbier, en particulier par la délocalisation de certains commerces!

2. La transformation du restaurant "Les Semailles"

a) Les mêmes constatations peuvent être faites au sujet de la fermeture de la majeure partie de l'actuel restaurant et de sa terrasse. Cet établissement, qui a rapidement trouvé sa place en station, avec une offre gastronomique intéressante, dans un cadre intérieur et extérieur de premier choix, est un attrait pour le Hameau lui-même, mais également pour toute la station.

La suppression de l'une des plus belles terrasses de Verbier est une aberration. Elle ne saurait être tolérée!

b) La solution retenue par le promoteur – soit la couverture d'une partie de la terrasse sise en contrebas, sans vue, pour agrandir l'actuel "caveau" dans l'idée d'en faire l'unique établissement public – ne saurait remplacer la perte des étages actuellement voués à la restauration:

- du point de vue commercial, le type de restaurant change du tout au tout;
- du point de vue esthétique, il en découle une atteinte au site, caractérisé jusqu'alors par un style original et équilibré;
- du point de vue des accès à cette dernière surface commerciale, le projet à l'enquête n'est pas digne du standing du Hameau.

* * *

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, l'Association des propriétaires de chalets et appartements de Verbier (APCAV) conclut respectueusement à ce qu'il plaise à l'Administration communale de Bagnes:

1. **écarter** les demandes de changement d'affectation requises par Pierre DORSAZ pour les parcelles 4724 & 4697-4623, au lieu-dit La Morintze.
2. **développer** une politique restrictive à l'extrême, s'agissant de toutes demandes de changement d'affectation d'immeubles à vocation hôtelière, commerciale et de restauration.

A P C A V

Le président: Un membre du Comité:

Jean Daniel MARTIN Hélène MAIRE-DE RIEDMATTEN