



COMMUNE DE CHAMPÉRY

Approuvé en séance
du Conseil municipal
de Champéry en date
du **23 OCT. 2023**

Zone réservée

Secteur

« Entrevayes - Monteilly »

Mise en œuvre de la LAT sur la commune de Champéry

Service de l'Édilité & Urbanisme
26/10/2023





1. Contexte
2. Périmètre
3. Justificatifs
4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes
5. Entrée en force et durée de la mesure
6. Conclusion

Annexe : Plan et liste des parcelles concernées



1. CONTEXTE

Suite à l'entrée en vigueur de la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) le 15 avril 2019 par décision du Conseil d'Etat, suivi par l'approbation du Plan directeur cantonal (PDC) par le Conseil fédéral le 1er mai 2019, la Commune de Champéry doit adapter son plan de zones (PAZ) et règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) pour les mettre en conformité avec ces bases légales. La justification de l'affectation définie pour chaque parcelle dans son PAZ doit dès lors être réévaluée, en fonction du développement effectué et souhaité ainsi que des besoins prévisibles à 15 ans.

De plus, faisant partie des communes présentant un surdimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, la commune doit mettre en œuvre les nouvelles dispositions du PDC, notamment la fiche C.1, en se mettant en conformité avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Par conséquent, elle doit dimensionner sa zone à bâtir dévolue à l'habitat pour des besoins à 15 ans. Dans cette perspective, des zones réservées ont été déjà déterminées suite à la décision du Conseil municipal du 20 octobre 2020 et publiées au Bulletin Officiel du 13 novembre 2020. Ces dernières ont permis à la Commune de Champéry d'œuvrer depuis à la définition des options de développement territorial et à l'élaboration d'un périmètre d'urbanisation (PU) dans un contexte de révision globale du RCCZ et PAZ au plus tard à l'horizon 2026.

En séance du 23 octobre 2023, Le Conseil municipal a décidé d'ajouter le secteur « Entrvayes - Monteilly » à la zone réservée, au vu de l'importance qu'il revêt pour le village.

La création d'une nouvelle zone réservée « Entrevayes - Monteilly » vise à y prolonger l'application des principes d'aménagement du territoire établis pour le secteur « Rue du Village » qui ont pour but d'assurer un développement cohérent et viable du territoire en promouvant le codéveloppement d'un habitat organisé, d'une qualité de vie préservée et d'activités et de tourisme intégrés. En effet, fort d'avancées significatives dans l'étude et la révision des futurs PAZ et RCCZ, le Conseil a mis au jour que les objectifs définis pour la Rue du Village impactent en fait un périmètre plus important. La route d'Entrevayes constitue en effet une artère cruciale en cela qu'elle relie le pôle urbanistique de Monteilly à celui de la Rue du Village. Aussi, conscient que cet axe structurant pour la commune revêt également des enjeux et problématiques spécifiques, le Conseil Municipal a acté en date du 23 octobre 2023 d'œuvrer à l'instauration de cette zone réservée complémentaire, objet de la présente procédure.

Ces zones réservées apposées sur ce secteur clef du territoire champérolain bloquent ainsi leur éventuel développement pour les cinq prochaines années, sous réserve de dérogation.



2. PÉRIMÈTRE

Le périmètre concerné par l'application de cette nouvelle zone réservée touche une majorité des parcelles des parcelles sises en bordure de la route d'Entrevayes ainsi qu'une partie des parcelles bordant la route de la Fin à leur rencontre. La liste détaillée des parcelles concernées se trouve en annexe du présent dossier.



3. JUSTIFICATIFS

Les justificatifs généraux de la démarche entreprise par le Conseil municipal de décider d'un nouveau secteur de zones réservées dit « Entrevayes - Monteilly » sont les suivants :

- **Mettre en conformité les outils communaux d'aménagement du territoire (PAZ et RCCZ) avec les exigences supérieures (LAT, PDC, etc.) dans le contexte sensible et central de la route d'Entrevayes et du secteur de Monteilly pour les parcelles non encore sises dans un secteur de zone réservée.**
- **Adapter le plan d'affectation de zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) afin d'assurer le développement idoine de l'urbanisation du cœur du Village, dans la continuité de la Rue du Village. Il s'agit notamment de préserver les commerces et autres locaux à usage collectif/public existants en rez-de-chaussée voire de favoriser leur création future à l'aide de mesures incitatives intégrées à la nouvelle version du règlement. Au-delà, il s'agit d'assurer la densification requise dans le cœur du Village, d'y renforcer l'attractivité et le dynamisme de l'économie et des activités et services touristiques/publics, de repenser la mobilité et l'espace urbain.**
- **Empêcher le développement de constructions et autres installations non-conformes à la future destination de la zone.** La commune se doit en effet de préserver le potentiel de ce secteur central en y apposant une zone réservée qui permettra d'éviter à certains projets nuisibles au caractère public, vivant et mixte de ce secteur de péjorer son développement. Il s'agit par exemple de lutter contre la suppression des commerces en rez-de-chaussée - dans un contexte immobilier favorable à la maximisation de surfaces de logements privés plus rentables, - qui risque de déséquilibrer encore plus une structure villageoise métissée qu'il s'agit au contraire de renforcer aujourd'hui.



4. DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE EN COURS ET NOUVELLES DEMANDES

A l'intérieur de cette zone réservée « Entrevayes - Monteilly », rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et RCCZ. Les projets en cours mais non encore autorisés, ainsi que les nouvelles demandes d'autorisation, sont donc bloqués.

Toutefois, l'administration communale pourra continuer de délivrer des autorisations de construire, en dérogation à la zone réservée, pour les bâtiments existants ou des projets compatibles avec le futur PAZ.

En effet, des autorisations de construire dérogatoires pourraient être accordées pour les projets qui n'entravent pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Elle se basera sur des critères validés par le Conseil municipal. Il s'agit de critères se basant sur les options de développement territorial et techniques et démontrant le maintien ou la création de commerces/activités en rez-de-chaussée.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service de l'Edilité et l'Urbanisme une demande préalable, afin de vérifier si une dérogation est possible ou non.

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ».

5. ENTRÉE EN FORCE ET DURÉE DE LA MESURE

Les zones réservées entrent en force dès la publication dans le bulletin officiel de la décision du Conseil municipal les instituant. Les observations ou les oppositions dûment motivées devront être adressées, par écrit, en trois exemplaires, à l'Administration communale dans un délai de trente jours dès la présente publication.

Les zones réservées sont fixées pour une durée de cinq ans dès leur entrée en force (publication au bulletin officiel du 27 octobre 2023 de la décision du Conseil municipal du 23 octobre 2023). Elle peut être prolongée de trois ans par l'Assemblée primaire, selon les dispositions de l'art. 19 al. 2 LcAT.

La période de cinq ans n'est pas jugée excessive du fait qu'elle permet à l'autorité communale de mener les réflexions nécessaires afin d'adapter le plan d'affectation des zones et son règlement à la nouvelle LAT.

La durée des zones réservées correspond donc au délai imposé par le Canton du Valais aux Communes pour la mise en conformité de leurs PAZ et RCCZ aux exigences de la LAT (théoriquement au plus tard jusqu'au 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ).



6. CONCLUSION

L'application du secteur de zone réservée « Entrevayes - Monteilly » assure à la commune une marge de manœuvre suffisante pour permettre la mise en œuvre prochaine des nouvelles exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, notamment quant à la préservation et à la promotion des commerces et autres activités sur cet axe crucial pour le développement urbain du cœur du Village et le maintien d'une animation villageoise de qualité.

Champéry, le 26 octobre 2023

Municipalité de Champéry

Le Président

Jacques Berra



Le Secrétaire

Etienne Délez