

COMMUNE DE CHAMPERY



APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

Statuant en séance du 17 mars 2008 en sa qualité d'autorité compétente au sens de article 12, alinéa 4 de la loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) et de l'article 2, alinéa 1, chiffre 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC), le Conseil municipal de Champéry a rendu la décision suivante au sujet du plan de quartier (PQ) "Chavalet".

Vu les faits suivants :

1. L'enquête publique:

Du plan de quartier de "Chavalet" parue dans le Bulletin officiel n° 38 du 21 septembre 2007.

A. Le dossier d'enquête publique qui comporte les pièces suivantes:

- Le plan de quartier de "Chavalet" ;
- Le règlement du plan de quartier de "Chavalet" ;
- La notice d'impact sur l'environnement du plan de quartier de "Chavalet" ;
- Le rapport d'étude du plan de quartier de "Chavalet" (à titre indicatif).

B. Les oppositions déposées :

- *WWF Suisse à Zürich et la section cantonale du WWF, de siège social à Sierre, tous deux représentés par Mme Marie-Thérèse Sangra, secrétaire régionale, rue de Conthey à Sion*
- *M.Francis Vieux*
- *MM Erik et Patrick Van Schepdael, représentés par l'étude Ribordy & Wenger et Couchepin, avocats à Martigny*

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

- *Patrimoine Suisse, représenté par M.Rafael Matos-Wasem, président romand et Mme Magali Reichenbach, membre du comité de section, case postale à Sion*
- *M.Philippe Oesch*
- *M.J.C.J. Lodder*
- *Mme Hélène Grenon-Gex-Fabry, pour l'hoirie Ephyse Grenon*
- *M.André Gossauer*
- *Mme Ursula Goetschi*
- *Mmes I. Dubrunfaut-de-Schoutheete et consorts et Mme A. Allard*

C. La procédure de consultation :

- Le Conseil municipal a décidé de transmettre le dossier au service de l'aménagement du territoire(SAT) pour examen et préavis en vue de poursuivre la procédure selon l'article 12 alinéa 4 LcAT.

Considérant en droit:

2. Compétence formelle et matérielle:

- A teneur de l'article 12, alinéa 2 "LcAT", le plan de quartier précise pour certaines parties du territoire communal des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol.
- Si les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement sont respectées, la procédure d'autorisation de construire est applicable (art. 12 al. 4 LcAT).
- Selon l'article 2 alinéa 1 chiffre 1 "LC", le Conseil municipal est compétent pour approuver les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir, dans la mesure où la commune n'est pas requérante du projet (cf. art. 2 al. 2 LC).
- En l'espèce, le plan de quartier "Chavalet" se situe dans la zone à bâtir; en outre, il est conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et du "RCCZ". Il suit que la procédure d'autorisation de construire est applicable au "PQ" précité.

3. Appréciation sectorielle:

- **Aménagement du territoire:**

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le "RCCZ" prévoit, pour le secteur du "Chavalet", une zone à bâtir, homologuée le 24.05.1995.

Le Plan de quartier « Chavalet » (ci-après, PQ "Chavalet") s'inscrit dans le cahier des charges de la fiche de coordination No 20 du plan de zone ; en outre,

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

il est conforme aux autres prescriptions du PAZ et du RCCZ, homologués par le Conseil d'Etat le 24.05.1995.

Le PQ "Chavalet" respecte les principes fixées, notamment, ent aux articles 1, 3 et 15 "LAT" de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et tient compte des dispositions cantonales ressortant des articles 3, 12 et 21 de la "LcAT".

Plusieurs variantes de solutions ont été examinées. Il ressort que le projet retenu répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire [article 2, alinéa 1, lettre b de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)].

Du point de vue de l'aménagement du territoire (SAT), ce plan de quartier est préavisé favorablement sous réserve de prendre en compte les charges et les conditions exigées par le service de l'environnement (SPE) dans le cadre de son préavis du 05.03.2008 et par le service des forêts et du paysage dans le cadre de son préavis du 05.03.2008. En outre, le SAT suggère, à bon escient, d'ajouter un alinéa à l'article 5 du règlement du plan de quartier, dont la teneur est la suivante, à savoir : « les résidences seront confiées à une société d'exploitation hôtelière chargée de les louer et tout acte de vente portant sur les chalets sera lié à une obligation de location imposée à l'acheteur, qui s'engagera à remettre son chalet à dite société de gérance hôtelière ». Cette adjonction, poursuivie le but de ce plan spécial, sera intégré dans le sens précité.

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire [article 2, alinéa 1, lettre d) de l'OAT].

- **Objectifs du plan de quartier**

1. Le périmètre du PQ "Chavalet" se trouve en zone de chalets A (DS II) – fiche de coordination no.20 - selon le RCCZ et le PAZ homologués par le Conseil d'Etat le 24.05.1995. L'affectation de ladite zone est destinée aux habitations collectives et individuelles groupées. Le projet prévoit la réalisation de suites hôtelières et de résidences de tourisme de typologie « chalet ». Il inclut également des infrastructures de service, telles que bar-restaurant, accueil centralisé, salons, logements de fonction, parking couvert, ainsi que les prolongements extérieurs et les cheminements nécessaires. Ces constructions rentrent dans les principes d'aménagement de la zone. Leur exploitation, sous forme de mode hôtelier, tient compte du bâti existant et, partant, elle ne crée aucune nuisance pour le voisinage. Ce mode d'activité est, en outre, en adéquation avec les objectifs de la fiche D 1/3 du Plan Directeur Cantonal qui vise à favoriser un « tourisme intégré » et une offre en « lits chauds », plutôt que des résidences secondaires aux volets souvent clos.
2. Le PQ, tel que conçu et s'inscrivant dans la fiche de coordination No.20, permet de réaliser une zone de chalets A.
3. Compte tenu du préavis du SAT, le PQ, tel qu'établi par le bureau

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

- Transportplan, correspond au RCCZ et au PAZ, à savoir à son article 116 et à la fiche de coordination No .20 du cahier des charges.
4. Les accès sont prévus sur la base de l'état existant. Cependant, pour assurer une accessibilité convenable du quartier et pour tenir compte du bâti environnant, le PQ a fixé des modalités particulières de circulation et de stationnement. Celles-ci se présentent de la manière suivante :
- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
 - optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
 - organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

4. Traitement des oppositions

- *Opposition de WWF Suisse à Zürich et la section cantonale du WWF, de siège social à Sierre, tous deux représentés par Mme Marie-Thérèse Sangra*

Après avoir formulé son opposition le 27 septembre 2007, le WWF a signé le 28 novembre 2007 une convention avec la société requérante aux fins de mettre en place à titre d'objectif environnemental l'obtention d'une conformité Minergie – P et Minergie Eco. Moyennant l'accomplissement de cet objectif, le WWF est favorable à retirer son opposition. Cependant, le retrait de son opposition ainsi que l'assurance d'une absence de contestation ultérieure deviendront effectifs dès la validation, par le bureau d'ingénieur conseil indépendant, M. Pascal Cretton, de la conformité des dossiers de plans aux labels précités. Le contenu de cet accord sera intégré dans l'autorisation de construire, qui sera délivrée séparément pour les réalisations des constructions individuelles.

Compte tenu de cet accord, il peut être considéré que l'opposition du WWF devient sans objet.

- *Opposition du Patrimoine Suisse, représenté par M. Rafael Matos-Wasem, président et Mme Magali Reichenbach, membre du comité de section, à Sion*

La zone en question étant une zone à bâtir selon le RCCZ et le PAZ, force est de constater qu'il ne s'agit pas d'une zone considérée comme agricole et que la constructibilité de ce secteur s'opère sur la base de l'art. 22 LAT, soit sous forme d'autorisations de construire ordinaire, à l'exclusion d'octroi d'autorisations de type dérogatoire en fonction de l'article 24 LAT. En raison de

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALLET"

l'affectation de cette zone à la construction, la qualité pour agir du Patrimoine Suisse ne peut être reconnue en l'espèce.

En ce qui concerne la démolition des quatre chalets existants, il est observé que ces chalets ne sont pas considérés comme un ensemble bâti dignes de protection en raison de leur situation ou de leurs qualités spatiales, historiques, architecturales ou socio-culturelles. En outre, aucune prescription communale ni disposition cantonale ne range ces chalets dans la catégorie de bâties à sauvegarder à titre de protection du patrimoine locale.

Pour ces motifs, l'opposition doit être déclarée irrecevable, voire est rejetée.

- ***Opposition de MM Erik et Patrick Van Schepdael, représentés par l'étude Ribordy & Wenger, avocats à Martigny***

Contrairement à l'avis des opposants, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée.

- ***Opposition de M.Francis Vieux***

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

de Champéry.

Il est nécessaire de relever au sujet du maintien de la desserte pédestre avec Val d'Illiez que le Service cantonal des forêts et du paysage a préavisé favorablement le projet du Groupe des Maisons de Biarritz (ci-après, MdB) moyennant le maintien "du chemin pédestre secondaire, partiellement voie historique". Cet avis sera retenu dans le cadre de l'approbation de ce plan spécial.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée.

- ***Opposition de M.Philippe Oesch***

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

De manière générale, force est de constater que les voisins ont qualité pour recourir ou, comme en l'espèce, pour faire opposition seulement dans la mesure où ils allèguent la violation des dispositions qui ne tendent pas à la protection de leurs intérêts. Tel n'est pas le cas des dispositions relatives à l'esthétique des constructions.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée.

- ***Opposition de M.J.C.J. Lodder***

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALLET"

- parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

Pour ce qui est du bruit des camions durant le chantier, cet élément n'est pas pertinent, étant donné que le va-et-vient de ces véhicules sera limité dans le temps, que cette activité est liée indéniablement à une zone vouée à la construction, tel que le secteur « Chavalet », et que, s'il fallait donner au raison à l'opposant, une zone à bâtir ne pourrait plus être développée dans le sens voulu par la réglementation communale en vigueur en matière d'aménagement et de construction.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée.

- ***Opposition de Mme Hélène Grenon – Gex-Fabry, pour l'hoirie Ephyse Grenon***

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

Il sied de préciser que le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales sera exécuté conformément aux directives du bureau CERT, selon son rapport du 18 octobre 2007 ; en conséquence, les eaux usées seront conduites à la chambre no.250 du collecteur communal et les eaux pluviales en direction du "Torrent de Chavalet".

Quant aux limites séparant l'accès existant "Chavalet" et la parcelle no.303, propriété de l'hoirie Ephyse Grenon, elles seront rétablies lors d'un futur réaménagement dudit accès, conformément à l'engagement de la Commune, qui a été communiqué en date du 27 novembre 2007.

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALLET"

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée.

- *Opposition de M.André Gossauer*

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimalisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

Le problème, lié au maintien ou au remplacement de la haie vive, relève du droit privé ; cette question sera donc considérée comme une réserve de droit privé au sens de l'article 42 de la Loi cantonale sur les constructions du 06 février 1996 dans le cadre de l'autorisation de construire qui sera délivrée.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée

- *Opposition de Mme Ursula Goetschi*

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimalisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

- *Opposition de Mmes I. Dubrunfaut-de-Schoutheete et consorts et Mme A. Allard*

Contrairement à l'avis de l'opposant, l'aspect de l'accès a été pris en compte dans le cadre du PQ "Chavalet". En effet, afin d'intégrer l'accès existant au développement de la nouvelle zone à aménager "Chavalet", il a été prévu, dans le règlement du PQ, des modalités spécifiques de circulation et de stationnement. Celles-ci se détaillent de la manière suivante :

- organisation des déplacements en groupe jusqu'à Champéry (bus charter, avion – trains, avion – bus) ce qui réduit le nombre de mouvements en transports individuels routiers ;
- optimisation de l'offre de stationnement dans le cadre d'un parking groupé, situé à l'entrée nord de la zone et desservant l'ensemble des chalets, ce qui limite aussi les mouvements internes à la zone ;
- organisation de navettes par mini-bus entre la zone et le village de Champéry.

Pour ces motifs, l'opposition est rejetée

5. La décision du Conseil municipal:

1. Se fondant sur le plan d'aménagement local et tenant compte de l'article 116 du RCCZ, du PAZ et de la fiche de coordination 20 du cahier des charges, le Conseil municipal, réuni en séance du 17 mars 2008, décide d'approuver, tel qu'établi par le bureau Transportplan en septembre 2007 et complété en janvier 2008, le plan de quartier de "Chavalet" ainsi que, moyennant l'adjonction précisée au chiffre 2 ci-après, le règlement y relatif intégrant également le préavis favorable du SAT avec les conditions exigées par le service de l'environnement (SPE) et le service des forêts et du paysage.
2. De plus, il accepte d'intégrer dans le règlement du PQ un complément à l'article 5 qui est libellé en ce sens : « *Les résidences seront confiées à une société d'exploitation hôtelière chargée de les louer à l'exception du chalet WPB. Tout acte de vente portant sur les chalets sera lié à une obligation de location imposée à l'acheteur, qui s'engagera à remettre son chalet à une société de gérance hôtelière.* ».
3. Partant, il décide d'éarter, **dans le sens des considérants** ci-dessus, les oppositions recevables suivantes :
 - *M.Francis Vieux*
 - *MM Erik et Patrick Van Schepdael, représentés par l'étude Ribordy & Wenger et Couchepin, avocats à Martigny*
 - *M.Philippe Oesch*
 - *M.J.C.J. Lodder*
 - *Mme Hélène Grenon-Gex-Fabry, agissant pour l'hoirie Ephyse Grenon, dans la mesure où elle recevable*

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALET"

- *M.André Gossauer*
 - *Mme Ursula Goetschi*
 - *Mmes I. Dubrunfaut-de-Schoutheete et consorts et Mme A. Allard*
4. Il décide de déclarer irrecevable l'opposition du *Patrimoine Suisse, représenté par M.Rafael Matos-Wasem, président romand et Mme Magali Reichenbach, membre du comité de section, case postale à Sion*, et, cas échéant, de l'écartier.
 5. Il prend acte de l'accord intervenu entre le WWF et le Groupe des Maisons de Biarritz – selon la convention signée le 28 novembre 2007 – , lequel porte sur les labels « Minergie » et a trait à la réalisation des constructions découlant du plan de quartier en cause et de son règlement, étant précisé que cet accord sera inséré dans l'autorisation de construire les chalets en cause. Dès lors, comme le dit accord rend sans objet l'opposition précitée, il la classe, voire, au besoin, l'écarte.
 6. Les frais de la présente décision par **Fr. 2'000.--** sont mis à la charge du ou des propriétaire(s) requérant(s).
 7. La présente décision est notifiée le 31 mars 2008.

Par envoi recommandé

- Au Groupe des Maisons de Biarritz
- au WWF Suisse et au WWF Valais tous deux représentés par Mme Marie-Thérèse Sangra
- à MM Erik et Patrick Van Schepdael, représentés par l'étude de l'étude de Mes Ribodry, Wenger et Couchepin à Martigny
- au Patrimoine Suisse, représenté par M.Rafael Matos-Wasem, président romand et Mme Magali Reichenbach, membre du comité de section
- à M.Francis Vieux
- à M.Philippe Oesch
- à M.J.C.J.Lodder
- à Mme Hélène Grenon pour l'hoirie Ephyse Grenon
- à M.André Gossauer
- à Mme Ursula Goestschi
- à Mmes I. Dubrunfaut-de-Schoutheete et consorts et Mme A.Allard

Par envoi simple

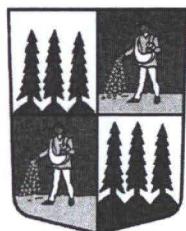
- au Groupe RJ Architectes
- à Atelier d'Architecture Jacques Berrut Sarl
- au Service cantonal de l'aménagement du territoire avec un exemplaire du « PQ » et du règlement

APPROBATION DU PLAN DE QUARTIER "CHAVALLET"

- au Service cantonal de la protection de l'environnement
- au Service cantonal des forêts et du paysage
- au service cantonal des routes et des cours d'eau

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'Etat à Sion dans les 30 jours dès sa notification (art 46 LPJA). Le mémoire du recours sera adressé sur papier timbré. Il doit contenir un exposé concis des faits, ainsi que des motifs accompagnés des moyens de preuve et des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire. La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au dossier.

COMMUNE DE CHAMPERY



Approuvé par le Conseil municipal de Champéry

Le Président:


Georges Mariétan

Le Secrétaire:


Alain Monnay