



Où en est le dossier des Maisons de Biarritz?

On se souvient que les citoyens de Champéry ont approuvé la vente des terrains de Monteilly et celui de Broisin aux Maisons de Biarritz (MdB) lors de l'Assemblée primaire du 4 avril 2007, à une majorité de 76%. Que s'est-il passé depuis ?

Plus d'une douzaine de séances de travail se sont déroulées avec les MdB, les avocats des parties, et les mandataires de la commune, pour mettre au point la convention avec les MdB et préparer la modification du plan d'affectation de zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ), ainsi que pour préparer l'étude d'impact sur l'environnement (EIE).

La Convention

Celle-ci a été signée en juin 2007 et contient bien évidemment toutes les modalités de transfert de propriété aux MdB des terrains de la commune et des installations du Palladium et des démarches à entreprendre pour libérer les terrains vendus de toute charge de DDP et d'hypothèque. Elle précise également les conditions de validité de la convention passée (accord de l'Assemblée primaire, modification du PAZ pour le rendre conforme au projet, non assujettissement à la lex Koller, octroi des autorisations de construire, l'accord de la Surveillance des fondations pour le transfert des installations du Palladium, inscriptions figurant au Registre foncier compatibles avec la réalisation du projet, radiation des DDP, reprise des prêts LIM).

Il faut noter que la convention contient aussi les engagements des MdB exposés en assemblée primaire, et qui sont, pour l'essentiel : l'attribution des travaux à des entreprises générales suisses, elles-mêmes obligées de sous-traiter à des entreprises régionales (à prix, compétences et qualité égaux), la vente à la commune, à Broisin, de 130 places de parc au prix préférentiel de CHF 10'000. – la place, la reprise des conventions existantes du Palladium, le maintien des capacités de bain actuelles, en intérieur et extérieur, l'accès public aux installations actuelles, un prix préférentiel pour les résidents de Champéry, la reprise du personnel du Palladium, l'obligation d'entretenir les installations en bon état de fonctionnement (inscription d'une charge au RF). L'avenir de la fondation est assuré, les dons reçus pouvant être utilisés pour le développement futur de Champéry, à condition cependant que l'Etat, qui vient en aide au Palladium en matière d'exploitation, nous en laisse la possibilité.

PAZ et RCCZ et EIE

L'étude de modification du **plan d'affectation de zones** (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) pour les secteurs de Monteilly et de Broisin, a été confiée à Madame Sandra Priod-Dayer. Les zones considérées se trouvent en zone d'intérêt général. Il s'agit de les transformer en zone mixte, incluant la ZIG, afin de permettre la construction des bâtiments hôteliers, et de modifier le règlement des constructions de la commune en conséquence. Ce dossier a nécessité une étude de faisabilité du projet par l'architecte des MdB afin de finaliser les PAZ et RCCZ ; ce dossier se trouve en phase terminale et sera mis à l'enquête publique, pour une durée de 10 jours, le 12 octobre 2007. Le périmètre concerné par ces modifications est celui présenté en Assemblée Primaire du mois d'avril dernier, hormis la parcelle du Joli Nid qui restera en Zone d'Intérêt Général (ZIG).

L'étude d'impact sur l'environnement (EIE) de ce projet, a été confiée à M. P.F. Schmid, du bureau Transportplan. Ce dernier a besoin d'une quinzaine de jours pour finaliser son étude, dès réception du projet PAZ et RCCZ de Madame Priod-Dayer. A noter que ces deux mandataires ont eu plusieurs contacts avec le service de l'aménagement du territoire, par MM. René Schwéry et Guy Saillen.

Le quartier de Chavalet, n'étant pas concerné par la modification du PAZ, a fait l'objet d'une procédure propre. Les secteurs de Monteilly et Broisin feront l'objet d'une procédure de mise à l'enquête séparée et il est probable que dans ce contexte, l'EIE soit remplacée par une NIE. La différence entre ces deux documents est que l'EIE doit être mise à l'enquête publique pendant 30



Où en est le dossier des Maisons de Biarritz?

jours, augmentant d'autant les délais jusqu'à l'Assemblée primaire. En effet, l'EIE n'est requise qu'à partir de 300 places de parc, mais elle nécessite d'être traitée parallèlement à la procédure de modification du PAZ et du RCCZ.

Ce point sera fonction du nombre de lits qui seront finalement construits dans ce secteur. Cette information ressortira de l'étude de faisabilité en cours, elle-même tributaire du nouveau règlement, et du coefficient nombre de places de parc/nombre de lits qui sera retenu. Le projet de modification du RCCZ prévoit en effet 2 variantes à ce sujet :

- 1 place de parc pour 4 lits
- 1 place de parc pour 5 lits ; dans ce cas, une étude de mobilité des personnes dans le secteur est requise.

Pour l'instant, c'est cette dernière version qui est retenue, soit :

- notice d'impact sur l'environnement (NIE)
- étude de mobilité des personnes dans le secteur du Palladium.

Plan de quartier de Chavalet

Le plan de quartier en question a été préparé par l'architecte Fabrice Franzetti. La mise à l'enquête a eu lieu le 4 mai 2007 et a suscité 7 oppositions, notamment. Les oppositions portent essentiellement sur l'accès au site, la protection de ce même site (calvaire et ossements de la peste, protection du chalet « Tante Rose », du XVIII e siècle), les nuisances pour le voisinage et un appauvrissement architectural du secteur.

Les Maisons de Biarritz sont en contact avec l'un des opposants (WWF) pour faire de Chavalet un projet pilote en matière d'économie d'énergie (chauffage au bois et Minergie-P Eco). En outre, les MdB n'utiliseront pas toute la densité autorisée sur le secteur. Elles veulent aussi préserver le calvaire, maintenir en l'état le chalet Tante Rose et le mettre en valeur. Les problèmes d'accès seront également traités dans ce cadre et les assurances données feront l'objet des conditions d'octroi des autorisations de construire. Le Patrimoine champérolain a également pu faire part de ses souhaits en matière architecturale et de choix des matériaux. Précisons qu'il n'est pas opposé au projet.

Les autres opposants ont été reçus par la commune et les MdB en date du vendredi 7 septembre 2003. Les MdB ont pu donner les informations sur le développement du projet dans ce secteur et les assurances requises par les recourants : transports par navette, zone moins dense qu'initialement prévu, maintien du chalet Tante Rose, appel à l'archéologue cantonal en cas de mise à jour d'éléments historiques sur le site lors des fouilles pour la construction des chalets.

Un nouveau plan de quartier intégrant les remarques des opposants a été mis à l'enquête publique, en même temps que la demande d'autorisation de construire, le 21 septembre 2007.

Au nom du comité opérationnel

Louis Moix

Coordinateur du projet Maisons de Biarritz

Champéry, le 21 septembre 2007/Mx