

## **APCACH**

Association des propriétaires de chalets et d'appartements de Champéry  
Rue du Village 43  
1874 Champéry

### **LISTE DE QUESTIONS DE L'APCACH**

**Référence au document d'information « Complexe hôtelier multi-sites 4\* à Champéry.**

1) *Les origines du projet :*

- a) Comment était composé le groupe Champéry 2020, qu'elles étaient les bases de travail, le rapport final est-il disponible ?

2) *Complexe hôtelier 4\* multi-sites :*

- a) Que recouvre, en termes de marketing et projets concrets, l'objectif de positionnement de la station « sport chic, charme et authenticité » ?

3) *Les Maisons de Biarritz :*

- a) Comment cette société est-elle entrée en contact avec Champéry ?
- b) D'où provient son financement ?
- c) Quel est le niveau de ses fonds propres ?
- d) Les obstacles liés à la Lex Friedrich ont-ils déjà été abordés et levés ?
- e) A part le domaine de Fayence a-t-elle réalisé d'autres opérations ?
- f) Quelles références peut-elle donner ?
- g) Des renseignements commerciaux fiables ont-ils été sollicités sur la société, son fondateur actionnaire et l'investisseur institutionnel Ciclad ?
- h) Quelles sont les démarches envisagées pour auditer les chiffres d'affaires indiqués et dans quels délais ?
- i) A quel stade en est le soutien des établissements bancaires helvétiques ?
- j) Les répercussions fiscales pour Champéry ont-elles été estimées ?

4) *Les bâtiments et terrains concernés par le projet :*

- i) Au sujet du DDP, les conditions de la rente et de retour ont-elles déjà été abordées ?
- ii) A quelles conditions les MdB s'engagent-elles à prendre en charge toute perte d'exploitation du Palladium, qu'elles garanties est-il envisagé de solliciter ?

5) *Calcul du prix des terrains communaux vendus :*

- a) Quelle densité est prévue pour la surface de 8'710 m<sup>2</sup> ?
- b) Quelles garanties ont été envisagées pour assurer l'accès aux installations du Palladium par la population de Champéry ?

- c) Les tarifs préférentiels peuvent-ils également concerner les propriétaires de résidences secondaires ?
- d) Ne semble-t-il pas y avoir une contradiction quant à la répartition des coûts de démolition de l'ancien centre sportif entre le tableau de la page 4 et le chiffre 1 de la page 5 ?
- e) La Commune a-t-elle déjà fait une étude globale d'impact du projet sur les équipements nécessaires dans un concept de développement durable ?
- f) Des garanties de bonne fin des projets de constructions des MdB peuvent-elles être fournies ?
- g) En cas de vente par les MdB un droit de préemption est-il envisagé ?

6) *Retombées pour la station de Champéry :*

- a) Comment se fera le choix des 130 emplois à créer, une priorité a-t-elle été envisagée pour la population locale, au moins sur le principe ?
- b) La Commune ne profiterait-elle pas d'étudier parallèlement un projet de coopérative d'habitation pour favoriser le logement des jeunes sur la Commune ?

7) *Situation de la fondation CNSG et retombées :*

- a) D'autres pistes ont-elles été envisagées pour faire face au déficit annuel estimé à 1M ?
- b) Le déficit d'exploitation évalué à 2 M pour trois ans avait-il été prévu initialement ?
- c) Où en sont les démarches pour assurer le financement durant cette période ?

8) *Retombées pour la Commune :*

- a) La Confédération et le Canton sont favorables au projet. Principe ou engagement ?
- b) Dans un tout autre ordre d'idées, la Commune a-t-elle envisagé un parrainage avec une autre station sportive en Europe ou en Amérique du Nord pour dynamiser et développer des synergies ?

9) *Questions foncières et d'aménagement du territoire par J. Schad :*

- a) Pour 3 sites sur 4, les constructions prendront place sur la zone dite **mixte, résidentielle, et d'intérêt général**, à savoir :
  - les parcelles constituant les terrains de l'ancien Centre Sportif résiduel, soit 6'821m<sup>2</sup> destinées à « l'Hôtel des Glaces »
  - la parcelle occupée par les actuels tennis, soit 2414m<sup>2</sup>, destinées à « l'Hôtel des Dents Blanches »
  - la parcelle au sud du National, parking et place de football, soit 2909m<sup>2</sup> destinée à « l'Hôtel des Thermes »
  - Pour rappel, les caractéristiques de la **zone mixte**, selon le plan d'aménagement communal en vigueur, sont les suivantes : densité

maximale  $U = 0.6$ , ordre de construction non contigu, nombre d'étages admis  $R + 2 + C$

- En l'absence d'autres informations et sur la base des quelques croquis connus du projet hôtelier, un calcul à l'envers basé sur la capacité totale de lits annoncée, laisse supposer un dépassement de plus de 2 x de l'indice U, le non respect des gabarits et de l'ordre de construction et un dépassement de 2 à 3 niveaux du nombre d'étages prescrits.
- De plus, l'attribution du DS III (sensibilité au bruit) à la parcelle des tennis (Monteilly) est aussi en contradiction avec une destination d'hôtel, qui requiert le DS II
- Pour le 4<sup>ème</sup> site de Chavalet, le projet se situe en zone résidentielle à aménager, avec un indice U de 0.7, et les autres caractéristiques identiques à la zone ci-dessus. Sans renseignement sur les surfaces des parcelles privées en lice, il est impossible de vérifier l'adéquation du 4<sup>ème</sup> site au plan d'aménagement et je lui laisserai le bénéfice du doute.
- En conséquence, je formulerai ma question de la manière suivante : comment peut-on soumettre à l'approbation de l'Assemblée Primaire la vente des terrains communaux des 3 sites hôteliers du centre du Village sans aborder préalablement la question de la modification obligatoire du plan d'aménagement ?  
Pour rappel, le règlement des constructions et le plan d'aménagement sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Primaire et à l'homologation du Conseil d'Etat.

#### 10) Questions d'équipement et d'infrastructure

- a) Tennis : la question du déplacement des tennis me paraît évacuée trop rapidement par son projet d'installation sur le toit de la patinoire.
  - i) Pour avoir participé au groupe d'études du projet lauréat CNSG en tant que conseil en acoustique, vibration et physique du bâtiment, j'exprime mes craintes sur la viabilité d'une telle option, non seulement du point de vue de l'acceptance de la structure du bâtiment finalement retenue et exécutée par l'entreprise générale Implenia (ex Zschokke) mais aussi sur les conséquences physiques et les nuisances que ne manqueront pas de provoquer les nouveaux courts aux riverains immédiats des chalets en construction à l'est et aux clients de l'Hôtel des Glaces prévu à l'ouest.

11) Accès : les croquis « visions d'artistes » disponibles ne renseignent en rien sur les possibilités d'accès des 3 sites du centre ni de celui, tout aussi problématique, de Chavalet. En préalable à une prise de décision, il me paraît indispensable que soit connu du public un plan global réaliste des circulations, accompagné d'un projet contraignant de répartition des coûts entre Commune et promoteurs pour sa réalisation.

12) Réseaux VRD : ce sujet est passé totalement sous silence. Or il faut relever qu'une augmentation de la capacité d'hébergement de 950 lits ne peut pas se faire sans conséquences sur le fonctionnement des réseaux existants et le fonctionnement actuel de la station d'épuration de la Vièze. Quels sont les projets concrets établis pour faire face à cette augmentation de charge et quels sont les synergies/contradictions avec le plan de captation des eaux de surface actuellement en cours de réalisation sur le territoire de la Commune (PGEE) ?

13) Parkings : le manque de places de parc dans et autour du Village est une évidence pour tous. J'ai néanmoins quelques difficultés à comprendre comment à la sortie de l'opération MdB la Commune trouve un avantage dans ce domaine : actuellement la place des Dents du Midi offre plus de places publiques de stationnement que les 130 places prévues et revendues à 10'000.-/pièce à la Commune après la vente de son terrain. En termes de bilan quantitatif, cette opération sera blanche mais coûtera 1.3 M° à la Commune, soit 0.3 M° de moins que le produit de la vente du terrain.

14) Piscines : Le destin des 2 piscines n'est pas clair : quid de la piscine extérieure, dont on sait qu'elle est indispensable à la production de froid du champ de glace de la patinoire et du curling. Qui assumera son entretien, sa rénovation et la continuité de son exploitation ? Quand à la piscine intérieure, la seule certitude actuelle est sa démolition. Quels sont les engagements pris (et dans quel environnement juridique) par MdB pour offrir une nouvelle piscine de dimension équivalente et publique ?

#### 15) Questions d'architecture

- a) Les croquis publiés par MdB à ce jour laissent présager un conflit culturel probable, car les images proposées n'ont pas grand chose à voir avec le style de la vallée. Quels sont les dispositions prises ou à prendre permettant de garantir à la Commune que l'intégration architecturale de la promotion MdB représente une greffe viable pour l'architecture du Village ?
- b) Pourrait-on imaginer pour l'occasion un renforcement de la Commission municipale des constructions en la dotant d'un droit de veto pour garantir une intégration optimale des constructions MdB ?

Merci d'avance !