



Zone réservée

*Secteur complémentaire
global*

Mise en œuvre de la LAT sur la commune de Champéry



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 d'affectation des 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 et les prescriptions applicables (RCCZ) 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, un premier lot de zones réservées a déjà été déterminé suite à la décision du Conseil municipal du 20 octobre 2020 et publié au Bulletin Officiel du 13 novembre 2020. Celui-ci a permis à la Commune de Champéry d'œuvrer 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.

L'ajout de deux secteurs supplémentaires « Rue du Village » (publication au Bulletin Officiel du 3 juin 2022) et « Entrevayes - Monteilly » (publication au Bulletin Officiel du 27 octobre 2023) a été décidé par le Conseil municipal, afin notamment de pouvoir préserver le développement de ces axes centraux pour l'urbanisation et la vie du Village.

En séance du 11 novembre 2024, le Conseil municipal a décidé d'ajouter un dernier lot de « secteurs complémentaires globaux» à la zone réservée.

Cette décision vise à placer l'ensemble du territoire communal de la zone à bâtir en zone réservée. Alors que les premiers secteurs avaient une vocation plus localisée (secteurs stratégiques et franges de la zone à bâtir essentiellement), la révision en cours du Plan d'affectation des zones et du Règlement communal des constructions et des zones a mis en lumière de nombreux conflits potentiels entre les règlements en vigueur et ceux à venir. Ces nouvelles zones réservées concernent des emplacements variés (au centre et en périphérie du Village) et revêtent des motifs divers (changement d'affectation, modification de coefficients de construction ou de volumétrie etc...). Ces nouvelles zones réservées résultent de la réflexion territoriale qui a été présentée à la population lors de l'information publique (publication au Bulletin officiel du 9 octobre 2023 et séance de présentation du 16 octobre 2023).

Afin d'assurer un développement cohérent et viable de la zone à bâtir en veillant à ne pas péjorer l'application des principes d'aménagement du territoire, la diversité de ces



conflits a poussé le Conseil municipal à faire le choix fort de placer le solde de la zone à bâtir communale en zone réservée via la présente procédure. Cette mesure permettra de se prémunir sur tout le territoire des projets qui s'avèreraient conformes au droit en vigueur mais potentiellement contraires au droit futur.

En effet, le laps de temps incertain qui nous sépare de l'entrée en vigueur de la révision globale du PAZ et RCCZ - ainsi que les évolutions de la vision communale et des projets privés lors cette période transitoire - justifient de faire preuve de prudence en matière d'aménagement du territoire.

2. PÉRIMÈTRE

Le périmètre concerné par l'application de ces nouveaux secteurs de zone réservée concerne l'ensemble des parcelles en zone à bâtir qui n'étaient pas déjà incluses dans les secteurs déjà en zone réservée. La liste détaillée des parcelles concernées se trouve en annexe du présent dossier.

La nouvelle zone réservée « secteur complémentaire global » représente une surface d'environ 90 ha.

Sa délimitation n'est pas disproportionnée, puisque des mesures d'aménagement du territoire sont envisagées, même sur des secteurs largement bâtis (par ex. changement d'affectation, densification, etc.).

Décider des présentes zones réservées ne signifie pas qu'aucune construction ne puisse être autorisée d'ici à leur abrogation. Des dérogations pourront être délivrées par le Conseil municipal (*cf. chapitre 4*).



3. JUSTIFICATIFS

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

- **Mettre en conformité les outils communaux d'aménagement du territoire (PAZ et RCCZ) avec les exigences supérieures (LAT, PDc, etc.)** sur l'intégralité des parcelles non encore sises dans un secteur de zone réservée.
- **Adapter le plan d'affectation des 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 jusqu'à sa périphérie.** Il s'agit notamment de préserver l'ajustement nécessaire des bases réglementaires communales dans un contexte de révision en cours qui a d'ores et déjà mis en évidence des inadéquations entre le droit en vigueur et les perspectives de révision.
- **Empêcher le développement de constructions et autres installations non-conformes à la future destination de la zone.** La commune se doit en effet de se prémunir du développement de projet qui pourraient s'avérer contraires au droit futur et aux principes actuels d'aménagement territorial. A l'heure où la densification par le centre et les changements d'affectation – entre autres, - imposent de repenser l'utilisation du territoire communal, certains projets s'appuyant sur les bases légales en force qui ont plusieurs décennies pourraient contrevenir à la mise en place d'une vision d'ensemble cohérente et qualitative pour le Village.

Parmi de nombreux exemples, nous pouvons illustrer la situation d'un cas où le règlement actuel imposerait au cœur du Village la construction d'un chalet individuel sur une grande parcelle, là où la nécessité de densification émanant des nouveaux principes de développement territorial imposerait probablement à l'avenir une construction plus conséquente pour favoriser l'utilisation rationnelle du sol et l'accès aux nombreux services aux cœurs du Village.



4. DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE EN COURS ET NOUVELLES DEMANDES – DEROGATIONS AUX ZONES RESERVEES

A l'intérieur de la zone réservée, 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, qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LcAT pour des projets compatibles avec le projet de PAZ et de RCCZ.

En effet, si l'entièreté de la zone à bâtir se trouve désormais placée en zone réservée selon la présente décision, cette dernière ne vise pas à geler tout développement de la zone à bâtir mais simplement à se prémunir temporairement des constructions qui seraient potentiellement incompatibles avec les principes de développements supérieurs et avec la vision territoriale en cours de développement par le Conseil municipal. Il est évident que des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées pour les projets qui n'entravent pas les éléments précités. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet.

Des dérogations pourront être délivrées pour autant que le projet faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire soit compatible avec les dispositions du PAZ et du RCCZ en vigueur et qu'il ne contrevienne pas à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière d'aménagement du territoire, notamment ceux liés aux exigences de la LAT.

La Commune se basera principalement sur la définition de ses options de développement et plans-guides présentés à la population en octobre 2023.

Afin d'éviter inutilement l'engagement de ressources conséquentes dans ce contexte incertain, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service des Constructions et de l'Urbanisme une demande préalable, afin de vérifier si une dérogation est envisageable 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

Selon l'art. 19 de la LcAT, la présente zone réservée entre en force dès la publication dans le bulletin officiel de la décision du Conseil municipal l'instituant. Les personnes touchées peuvent faire opposition quant à la nécessité de cette nouvelle zone réservée, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi. Au niveau du suivi de la procédure, il est de la compétence du Conseil d'Etat de statuer sur les oppositions maintenues (art. 19 al. 4 LcAT). 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.

Cette nouvelle zone réservée est complémentaire aux zones réservées déjà en force et suit une procédure spécifique.

La présente zone réservée est fixée pour une durée de cinq ans dès son entrée en force (publication au bulletin officiel du 6 décembre 2024 de la décision du Conseil municipal du 11 novembre 2024). La présente décision pourra 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 de la présente zone réservée 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.

La présente zone réservée « secteur complémentaire global » sera abrogée au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, soit en principe avant que l'Assemblée primaire ait à la prolonger.

La Commune mettra tout en œuvre pour statuer dans cet intervalle sur le devenir des présents périmètres déclarés en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ dans les délais.



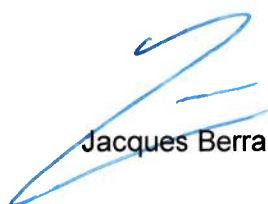
6. CONCLUSION

L'application du secteur de zone réservée « complémentaire global » 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 18 novembre 2024

Municipalité de Champéry

Le Président



Jacques Berra



Le Secrétaire



Frédéric Bellon