

## A. Définition d'un PAD

Le Plan d'affectation détaillé (PAD) complète et précise les prescriptions du Plan d'affectation des zones (PAZ) et du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il encourage une réflexion globale et cohérente en réglant de manière détaillée l'affectation des surfaces - bâties et non bâties - leur emprise, les étapes de développement et la desserte du secteur concerné (art. 12 al. 2 LcAT).

Dans le cadre d'une régularisation, le PAD peut donner des précisions sur les secteurs à conserver ou à remettre en état en spécifiant des délais de mise en conformité.

## B. PAD et campings

Selon la [fiche B.3 « Camping »](#) du Plan Directeur cantonal (PDC), un PAD est nécessaire pour les campings mixtes et résidentiels.

### 1) Procédure et compétence

Le PAD doit être conforme au PAZ et au RCCZ (conforme à la zone camping).

> Conforme

Pour les cas où il est jugé conforme, c'est la procédure de l'article 12 LcAT qui s'applique.

L'approbation du PAD pour un [camping résidentiel](#) est de compétence communale, sous réserve du niveau d'implication de la collectivité publique (art. 2, al. 3 LC) dans quel cas la compétence est à la Commission cantonale des constructions (CCC).

L'approbation du PAD pour un [camping mixte](#) est de compétence cantonale (à la CCC).

Sur demande de la Commune ou de la CCC, le Service du développement territorial (SDT) peut également émettre un préavis pour un PAD de compétence communale.

> Non conforme

Si le camping n'est pas conforme à la zone, c'est-à-dire qui ne se trouve pas en zone camping, une modification partielle du PAZ (MP PAZ) selon articles 33 et suivants LcAT est nécessaire. Le PAD est intégré au dossier de MP PAZ. Il est approuvé par le législatif communal et homologué par le Conseil d'Etat (CE). Au vu du contexte de révisions globales des PAZ et des RCCZ communaux, il est néanmoins préférable d'intégrer les modifications lors de ce processus. Les MP PAZ sont malgré tout possibles si les conditions suivantes sont démontrées conformément au courrier de juin 2018 du CE délivré aux Communes : l'urgence, la portée limitée (spatialement et juridiquement), le besoin et l'intérêt public du projet.

### 2) Contenu minimum

Le PAD consiste en un plan et un règlement. Il est accompagné d'un rapport explicatif selon l'article 47 OAT et d'éventuelles annexes (dont le justificatif touristique et économique, cf. fiche pratique – Régularisation des campings).

Les éléments minimaux attendus pour chacun des documents constituant un PAD sont les suivants :

#### LE RAPPORT 47 OAT

- › Une justification du bien-fondé de la localisation et du besoin du camping, soit de l'aptitude du site (notamment ses accès, en particulier transports publics) ;
- › La prise en compte de l'ensemble des enjeux territoriaux, en particulier ceux concernant les valeurs naturelles et paysagères et les dangers naturels, et des enjeux en termes de transition énergétique ;
- › Une pesée des intérêts et enjeux territoriaux en présence.

## LE PLAN

- › Le périmètre concerné et son contexte ;
- › Le parcellaire et sa numérotation (y.c. les parcelles voisines) ;
- › Les différents secteurs du périmètre et leurs affectations précises (espaces bâtis, ouverts, privés, publics, de circulation et de stationnement, emprise des constructions, ...);
- › Les éléments nécessaires à la compréhension du fonctionnement du secteur et à la vérification de l'intégration de l'aménagement dans le site élargi (topographie, perméabilités, ...).

Le plan d'un PAD « Camping » doit ainsi préciser les éléments suivants :

- › Pour les campings mixtes : les secteurs camping résidentiel et les secteurs camping de passage
- › Emplacements : limites et surfaces  
À compléter par un tableau avec le nombre exact d'emplacements (résidentiels, de passage (éventuellement décliné en nombre d'emplacements pour tente, nombre d'emplacements pour véhicules, ...) et leur surface totale
- › Installations fixes existantes (mobilhomes, couverts, ...) et leur surface totale
- › Secteurs d'accueil (réception, kiosque, ...), d'équipement (sanitaires, ...) et d'installations (place de gestion des déchets (moloks, containers), ...)
- › Secteurs tampons : ceinture verte, protection visuelle et sonore, ...
- › Places de parc, routes et chemins d'accès internes
- › Aménagement des espaces extérieurs : espaces verts (arbres et haies existants et prévus, ...), espaces publics et équipements de loisirs (aires de jeux, piscine, installations sportives, foyers fixes de grillade, ...)
- › Raccordements existants (eau potable, eaux usées, évacuation des eaux, électricité, ...)
- › Eclairage
- › Alignements : distance à la forêt, distance au bâti, ...

Dans la mesure du possible, tous les éléments attendus seront regroupés sur un unique plan.

## LE REGLEMENT

Le règlement d'un PAD doit mentionner les enjeux majeurs du site ainsi que les objectifs de développement qui y ont été définis, les mesures applicables à l'intérieur du périmètre des différents secteurs, les éventuelles étapes de réalisation, les affectations précisées pour les différents secteurs, les attentes concernant les pleins et les vides (prescriptions architecturales, aménagements extérieurs, espaces publics), la mobilité douce, les accès et le stationnement, les modalités de financement des infrastructures et les servitudes privées ou publiques.

Ainsi, la structure d'un règlement de PAD pourrait être la suivante :

### Ch. 1 Dispositions générales

#### **Art. 1 Périmètre ou délimitation du PAD**

Parcelles, surfaces, zones d'affectation, contraintes, secteurs du PAD

#### **Art. 2 Objectifs ou Buts et principes du PAD**

#### **Art. 3 Contenu du PAD**

Le dossier comprend : liste des pièces

#### **Art. 4 Bases légales ou Cadre légal**

## **Art. 5 Autorisation de construire / Compétence**

Préciser la compétence pour les projets de construction et/ou d'aménagement en fonction des secteurs dans lesquels ils prendront place. Les secteurs d'accueil, des installations et équipements, les emplacements à l'année, de stationnement et des accès (aux secteurs précités) doivent être considérés comme zone à bâtir selon l'art. 15 LAT. La compétence incombe au Conseil municipal, sous réserve du niveau d'implication de la collectivité publique (art. 2 al.3 LO). Tous les autres secteurs (secteurs d'hébergement de passage, de plantations, tampon) sont assimilés à une autre zone au sens de l'art. 18 LAT. La compétence incombe à la Commission cantonale des constructions (CCC).

### Ch. 2 Règlement des secteurs du PAD

#### **Art. 6 Secteur Camping résidentiel**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. 7 Secteur Camping de passage**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. ... Secteur d'accueil**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. ... Secteur d'installations de loisirs, d'installations sportives, d'installations publiques ...**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. ... Secteur d'équipement (sanitaires, gestion des déchets...)**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. ... Secteur tampon**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. ... Secteur des accès et stationnement**

Description accès (pour qui, comment, revêtements, largeur maximale, ...)  
Places de stationnement (où, quel type (ext. souterrain, ...), pour quels usagers ?)  
Circulation de la mobilité douce (largeur minimal des chemins, revêtement, ...)

#### **Art. ... Secteur X**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

#### **Art. ... Secteur Y**

- 1 Définition (affectations autorisées dans le secteur...)
- 2 Prescriptions (architecturales, ...)

### Ch. 3 Dispositions particulières

#### **Art. ... Équipements**

Raccordements (eau potable, eaux usées, évacuation des eaux, électricité, ...), éclairage et réduction de la pollution lumineuse

#### **Art. ... Aménagement des espaces extérieurs, plantations**

Gestion et entretien différenciés (lutte contre les néophytes, essences locales, biodiversité, déchets verts, ...), préservation des arbres, haies, bosquets et clairières

#### **Art. ... Alignements**

Forêt, espaces verts, bâti...

#### **Art. ... Énergies**

#### **Art. ... Protection incendie**

#### **Art. ... Installations sanitaires et propreté**

#### **Art. ... Nuisances**

#### **Art. ... Entrée en vigueur**

#### **Art. ... Autres dispositions**

Interdiction des foyers et barbecues non officiels, utilisation stricte des foyers fixes...

Pour toutes les autres dispositions non prévues par le présent règlement, le RCCZ est applicable.

## **LES ANNEXES**

Les annexes du PAD peuvent contenir des documents qui précisent les différents éléments édictés dans le règlement et qui aident à la compréhension et la mise en œuvre des objectifs déterminés pour la zone, ou encore des rapports ou notices d'impact qui ont été réalisées en amont (NIE, étude nature et paysage, plan des aménagements extérieurs, dangers naturels, forêt, mobilité, ...).

### **Lexique d'abréviations**

CCC	Commission cantonale des constructions
CE	Conseil d'Etat
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LC	Loi cantonale sur les constructions
LcAT	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire
MP	Modification partielle
PAD	Plan d'aménagement détaillé
PAZ	Plan d'affectation des zones
PDc	Plan Directeur cantonal
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
SDT	Service du développement territorial

### **Documents utiles**

Fiche B.3 PDc

Aide de travail sur les planifications spéciales (en cours d'élaboration)

Aide de travail *Rapport 47 OAT*

L'aide de travail *Rapport 47 OAT* présente les bases légales y relatives, expose ses objectifs, donne des précisions quant à la structure du rapport 47 OAT, en détaille le contenu et développe les questions thématiques qu'il convient ou non d'analyser ([www.vs.ch/fr/web/sdt/etudes-de-base-et-guides](http://www.vs.ch/fr/web/sdt/etudes-de-base-et-guides)).

Article-type PAD

Fiche pratique

– Régularisation des campings