

PAD

Camping et Restaurant La Colline
aux Oiseaux Chamoson

18 mars 2013

1. Descriptif du Plan d'Aménagement Détailé La Colline aux Oiseaux Chamoson
- 2 Justifications de la Modification Projetée.
- 3 Rapport Explicatif selon A/2.1
- 4 Règlement du PAD de la Colline aux Oiseaux

COMMUNE DE CHAMOSON
Commission des constructions
Approuvé le:

7 MAI 2013

1. Descriptif du Plan d'Aménagement Détailé La Colline aux Oiseaux Chamoson

Présentation

La Colline aux Oiseaux est un site unique situé sur la commune de Chamoson et a une importance touristique, cet endroit peut être fréquenté pour les promenades et la détente autant par les habitants de la commune que par les touristes en transit vers la station d'Ovronnaz / Mayens de Chamoson.

But du PAD

Etabli pour réglementer et organiser l'utilisation de la zone mixte touristique et de camping en accord avec le RCCZ de la commune de Chamoson article 90 en particulier.

Secteurs du PAD

Secteur 1 Construction

Aménagement et équipement de la parcelle par le propriétaire pour l'installation de 10 mobile-home et d'équipements individuels de camping (Camping-car, caravane, tente, etc.)
Création d'un pavillon d'accueil pour les utilisateurs et de 4 places de passages.

Secteur 2 Restauration et loisir

Exploitation et rénovation des locaux existants pour la restauration et le logement de fonction.

Secteur 3 Stationnement

Aménagement d'espaces de stationnements pour les utilisateurs du site en quantité répondant aux demandes des règlements communaux.

Secteur 4 Forêt

Entretien de la couverture boisée et rétablissement de celle-ci suite aux dégâts de l'hiver 2011-2012. Suivi du développement des essences par une entreprise professionnelle.

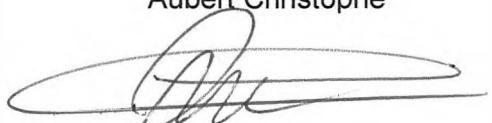
Conclusion

Ce plan d'aménagement détaillé correspond à la vision de la commune de Chamoson pour le développement de cette zone.

Les aménagements projetés permettent l'utilisation efficace du sol et préservent le site de constructions définitives, l'équilibre des activités entre la résidence (camping) la restauration et la zone de détente constituée par la forêt et les abords des points d'eau en feront une destination agréable pour tous les utilisateurs.

Chamoson, le 19.12.2012

Aubert Christophe



2. Justifications de la modification projetée.

Par rapport au PAO accepté par la commune de Chamoson (décision en matière de construction No 42/2009) nous demandons les modifications suivantes :

Secteur 1 construction

Modifications du nombre de mobile-homes, Changement d'orientation du mobile-home numéro 10, Modifications des dimensions de 3 des mobile-homes.

Modification du nombre de mobile-homes

L'étude du bureau d'ingénieur Bessero à Riddes montre que la parcelle peut accueillir 10 mobile-homes en respectant la distance à la forêt de 5m et la distance entre bâtiment de ?m.

Changement de l'orientation du mobile-home No 10

Ce mobile-home de petite dimension possède une façade vitrée que nous voulons orienter au sud, l'occupation de la parcelle est également plus harmonieuse dans cette disposition.

Changement des capacités d'accueil des mobile-homes

Dans le projet initial les mobile-homes était limité à 4 personnes. Des mobile-homes pouvant accueillir 6 personnes représente un atout dans le développement de notre offre sur le plan de la capacité pure et dans le fait également qu'un type de clientèle peut être intéressée par un logement plus spacieux pour la durée de ses vacances.

L'étude du bureau Bessero à Riddes révèle que les parcelles peuvent accueillir de plus grand mobile-homes et le retour de la prospection effectuée par l'entreprise Treyvaud à Avenches mandatée pour l'aménagement du camping montre que les besoins de la clientèle vont vers une demande de résidence pour 6 personnes en partie.

Capacités et surfaces des mobile-homes tel que présentées sur le nouveau PAD

Mobile-homes 1-8-9 capacités 6 personnes et dimensions 6.6m par 9m doublement de la surface et rupture de l'unité des constructions.

Mobile-homes 2-3-4-5-6-7 capacités 4 personnes et dimensions 3.4m par 9m inchangé par rapport au projet initial.

Mobile-home 10 capacité 2 personnes et dimensions 3.4m par 6.6m inchangé par rapport au projet initial.

Les bases légales de notre projet

Article 90 règlement des constructions et des zones (extrait)

Cette zone est réservée à l'installation provisoire de résidences secondaires mobiles, toute installation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (provisoire)

Zone à aménager numéro 5, cahier des charges des zones à bâtrir et à aménager. (Extrait)

Le genre d'installations et de construction, les options architecturales et les implantations sont du ressort du conseil communal.

Conclusion

Le législateur a insisté sur le caractère non définitif (provisoire) des installations.

Conscient du nombre élevé de changement de propriétaires induit par cette formule de camping et de la modification fréquente du type des installations mobiles le législateur garde à l'échelon communal la compétence de décider des modifications que nous demandons aujourd'hui, soit le genre des installations dans le cas précis leur grandeur, et leur implantation, dans notre cas la modification d'implantation (orientation) d'un mobile-home.

Le fait de bloquer dans un projet de camping le type d'installation et de soumettre à la modification du PAO les changements dans les mobile-homes rend impossible le renouvellement naturel du parc mobilier et conduit à un bidonville à terme, avec des installations vétustes et réparées au petit bonheur. Ce n'est pas le but de notre projet et ce n'est pas la volonté communale, même si ici et là il existe quelques exemples de notre cauchemar.

Dans un projet de ce type il est capital de pouvoir, au départ d'un propriétaire, indépendamment du nombres d'années passées dans le camping, exiger également le départ de son mobile-home afin de mettre en place une nouvelle génération d'installation et de garder le site accueillant et aux normes.

Les modifications demandées sont dictées par les mesures courantes d'exploitation du camping et les procédures pour les mutations des bâtiments doivent être possibles et simples.

Chamoson, le 19.12.2012

Aubert Christophe

3.Rapport explicatif selon A/2.1.

1. Justification

Le projet de la zone mixte touristique et de camping de Champ Vidonde / Restaurant La Colline aux Oiseaux est établi pour les raisons suivantes :

- a. L'amélioration de l'accueil des hôtes les jours de froids. Meilleur confort pour les débuts et fins de saisons pour le secteur de restauration et de loisir.
- b. Création d'un camping résidentiel avec mise à disposition d'au minimum 20% de places pour le camping de passage
- c. Réaménagement du secteur de stationnement avec un aménagement paysager comprenant des places pour mobile-homes (véhicules d'habitations)
- d. Agrandissement du logement de l'exploitant.
- e. Mise à disposition de la clientèle de passage du chalet existant.
- f. Construction d'un pavillon d'accueil pour la clientèle de passage du camping.
- g. Aménagement de sentiers de circulation piétons sur la zone de construction.
- h. Les aménagements fixes à construire sont le pavillon d'accueil et les bornes pour les mobile-homes (véhicules d'habitation) la mise en valeur du site ne nécessite pas de grandes constructions
- i. Le lieu est déjà fréquenté de manière régulière, les améliorations envisagées n'apportent pas de nuisance dans une zone sauvage
- j. Le lieu est situé dans une zone où les constructions fixes sont nombreuses les améliorations envisagées n'apportent pas de nouvelles constructions fixes dans une zone sauvage

2 Situation du projet

- a. A proximité de la zone touristique d'Ovronnaz, sans camping,
- b. Accessibilité par les transports publics et les véhicules privés.
- c. Sur le trajet du cep à la cime
- d. Notoriété du lieu depuis 1965 par l'exploitation de la Colline aux Oiseaux.

3 Aptitudes du site

- a. Le site n'est pas exposé aux dangers naturels selon la carte des dangers de la commune de Chamoson, préavis positif du géologue cantonal.
- b. La hausse de fréquentation du site peut être absorbée par la capacité d'accueil actuelle du restaurant et du parking.
- c. Les aménagements projetés sont réalisés en matériel mobile (sur le plan de l'aménagement du territoire, le camping représente une forme d'hébergement intéressante dans la mesure où il garde un caractère « léger » par rapport à des constructions immobilières et rend une éventuelle modification de l'utilisation du sol plus aisée.)
- d. Les aménagements projetés sont réalisés en matériel mobile en tout temps la remise en état d'origine peut être exécutée.
- e. Le site n'abrite pas de haie ou biotope à préserver au sens de la loi.

4. Coordination du site avec l'aire forestière

- a. L'aire forestière entoure le site et n'est pas modifiée par l'implantation.
- b. Les distances limites sont respectées
- c. Le pavillon d'accueil se situe à une distance d'environ 6 mètres à la limite forestière. Une telle dérogation à la distance par rapport à la forêt est acceptable en raison de la petite surface de forêt concernée.

5. Type de camping/concordance avec la zone/ équipements spéciaux/

- a. Type de camping: résidentiel.
- b. L'équipement complet demandé est déjà réalisé dans les bâtiments existants toutefois la buanderie et le corps principal des sanitaires ne se trouvent pas au même endroit.
- c. Places pour l'hébergement fixe plus de 30 % mais au maximum 80 %, clause respectée avec la répartition suivante,
- d. 10 places de résidences fixes 4 places de location de passage équipées pour mobile-home (véhicule d'habitation) un pavillon d'accueil, un chalet existant mis en location pour la clientèle de passage et adapté aux personnes à mobilité réduite.
- e. WC en accès 24 sur 24 adapté aux personnes à mobilité réduite déjà existants au restaurant.
- f. Les résidences fixes sont équipées de buanderie et de sanitaires privés.
- g. Les résidences fixes sont conçues pour l'accueil des personnes à mobilité réduite.
- h. La zone mixte touristique et de camping permet ce type d'aménagement.

6. Plan des équipements

- a. Emplacements résidentiels fixes légende de 1 à 10 sur le PAO
- b. Emplacements de passage légende E sur le PAO
- c. Le PAO précise la répartition des places de camping, leurs types et leurs nombres, les surfaces (cheminements) avec un revêtement du sol permettant le passage des personnes à mobilité réduite.

Chamoson, le 18 mars 2013

Réalisé conjointement avec la commune de Chamoson

4.Règlement du PAD de la Colline aux Oiseaux

COMMUNE DE CHAMOSON
Commission des constructions
Approuvé le:

7 MAI 2013

page 2

CHAPITRE 1 : DISPOSITION GENERALES

<u>Article 1</u>	Périmètre du PAO	<u>page 2</u>
<u>Article 2</u>	Situation et but du PAO	<u>page 2</u>
<u>Article 3</u>	Documents légaux	<u>page 2</u>
<u>Article 4</u>	Bases légales	<u>page 2</u>

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DES SECTEURS DU PAD

page3

<u>Article 5</u>	Secteurs du PAO	<u>page 3</u>
<u>Article 6</u>	Secteur de construction	<u>page 3</u>
<u>Article 7</u>	Secteur de stationnement	<u>page 3</u>
<u>Article 8</u>	Secteur de restauration et de loisir	<u>page 4</u>
<u>Article 9</u>	Aire forestière	<u>page 4</u>
<u>Article 10</u>	Surface de circulation	<u>page 4</u>
<u>Article 11</u>	Surface d'accès mobile-homes	<u>page 5</u>
<u>Article 12</u>	Surface et sentier pour piétons	<u>page 5</u>

CHAPITRE 3 : AUTRES DISPOSITIONS ET DISPOSITIONS FINALES

page 5

<u>Article 13</u>	Prescriptions particulières	<u>page 5</u>
<u>Article 14</u>	Participation aux frais d'équipements	<u>page 5</u>
<u>Article 15</u>	Entrée en vigueur	<u>page 5</u>
<u>Article 16</u>	Autres dispositions	<u>page 5</u>

CHAPITRE 1 : DISPOSITION GENERALES

Article 1 Périmètre du PAO

- Le PAO s'applique à la zone mixte touristique et de camping selon le périmètre défini dans le cahier des charges des zones à bâtir et à aménager, zone n.5, Vérines, au lieu-dit Champ Vidonde du PAZ de la commune de Chamoson homologué le 19 décembre 2001
- Le PAO comprend les secteurs suivants:
 - o Un secteur de construction
 - o Un secteur de restauration et de loisir
 - o Un secteur de stationnement
 - o L'aire forestière

Article 2 Situation et but du PAO

- Le site de la Colline aux Oiseaux est organisé en plateaux créés artificiellement.
 - o À l'Est du site sur la zone de prairie développement d'un camping de résidence et de passage ainsi qu'un parking unique pour le restaurant/ logement du propriétaire et pour le camping de résidence et de passage.
 - o À l'Ouest exploitation du restaurant de la Colline aux Oiseaux.
 - o Sur le site dans sa globalité créer une entité touristique de résidence et de loisir restauration de qualité pour la mise en avant des produits régionaux.

Article 3 Documents légaux

- Contenu du PAO:
 - o Le PAO à l'échelle 1 :500 déterminant l'affectation détaillée des différents secteurs ;
 - o Le présent règlement définissant les prescriptions à respecter ;
 - o Le rapport justificatif selon l'article 47 de l'OAT

Article 4 Bases légales

- Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, ainsi que les dispositions du règlement communal de constructions et des zones de la commune de Chamoson, notamment l'article 90.
- Dans la mesure où le présent règlement n'y apporte pas de précision, le RCCZ est applicable.
- Les dispositions particulières édictées par la confédération et le canton, ainsi que le droit des tiers demeurent réservés.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DES SECTEURS DU PAD

Article 5 Secteurs du PAO

- Les secteurs du PAO à réglementer sont les suivants:
 - o Secteur de construction
 - o Secteur de stationnement

- o Secteur de restauration et de loisir
- o Aire forestière
- o Surface de circulation
- o Surface d'accès mobiles-homes
- o Surface et sentier pour piétons.

Article 6 Secteur de construction

- Définition et buts
 - o Le secteur de construction est organisé en places de stationnements destinées à l'installation de mobile-homes de 3 types :
 - Les mobile-homes avec installation sur piliers, décaissement et sol recouvert de gravier. En brun de 1 à 10 sur le plan du secteur de construction ;
 - Les installations mobiles de passages E sur le plan du secteur de construction :
 - Le pavillon d'accueil prévu près du bassin d'irrigation.
- Affectation
 - o La répartition des places de camping s'organise comme suit :
 - 10 places résidentielles accueillant des mobile-homes ;
 - 4 places pour installations mobiles de passage avec 1 place de parc;
 - pavillon d'accueil
 - 4 bornes fixes d'alimentation pour les installations mobiles de passage (mobile-homes)
- Prescriptions
 - o Les prescriptions fixées dans le RCCZ restent applicables.
 - o La qualité énergétique des mobile-homes devra correspondre aux normes légales. Isolation renforcée 90 mm de laine de verre pour les planchers et les parois, 120 mm de laines de verre pour les toits.
 - o Un règlement interne du camping sera établi par le gérant et approuvé par les autorités communales, il définira les prescriptions d'unité des constructions ainsi que les règles de vie commune. Le type de mobile-homes est imposé dans la forme et la couleur, les aménagements extérieurs devront respecter les particularités du site et ne comprendront pas d'aménagement fixe.
 - o La hauteur des constructions est limitée à un niveau et 5 m.

Article 7 Secteur de stationnement

- Définition et buts
 - o Le secteur de stationnement est réservé au parage des véhicules des utilisateurs du site soit secteur de restauration et loisir, et secteur de construction.
- Affectation
 - o Le secteur de stationnement est réservé à l'usage du site comme suit
 - Surface de circulation ;
 - Surface et sentier pour piétons ;
 - Parking (58 places au total, figurant sur le plan) dont :

- 3 places réservées aux handicapés (2 pour le restaurant, 1 pour le camping) ;
 - 8 places réservées aux résidents des mobile-homes;
 - 1 place de parc pour le logement du propriétaire
 - 42 places attribuées au restaurant de la Colline aux Oiseaux
 - 4 places réservées aux résidents de passage (installations mobiles de passage).
- Prescriptions
 - o Le règlement concernant les places de parc de la commune de Chamoson est applicable.

Article 8 Secteur de restauration et de loisir

- Définition et but
 - o Ce secteur est destiné à la restauration et aux loisirs de plein air.
- Affectation
 - o Le secteur comprend plusieurs bâtiments

• Habitation	a
• Cuisine et restaurant	b
• Couvert (salle à manger)	c
• Couvert (office)	d
• Couvert (cuisine)	e
• WC	f
• Piste de danse	g
- Prescriptions
 - o Toute modification des bâtiments existants devra faire l'objet d'une procédure adéquate conformément aux bases légales en vigueur.

Article 9 Aire forestière

- L'aire forestière figure à titre indicatif sur le PAO ;
- L'aire forestière est régie par la législation spéciale en la matière.

Article 10 Surface de circulation

- La route d'accès conduit au secteur de stationnement. Celui-ci comprend des places réservées aux résidents du camping, le solde pour le secteur de restauration et loisir et pour le logement du propriétaire.
- Les revêtements sont constitués de graviers.

Article 11 Surface d'accès mobile-homes

- La route d'accès (surface d'accès mobile-homes) sert à la mise en places des mobile-homes et des installations mobiles de passages ;
- Sa largeur est de 4 mètres.
- Les revêtements sont constitués de graviers.

Article 12 Surface et sentier pour piétons

- Une route piétonne, sera créée à l'est du site. Un sentier reliant le pavillon d'accueil, la surface de circulation et le parking est également prévu. Les surfaces réservées aux piétons sont adaptées aux personnes à mobilités réduite et malvoyantes et sont constitués de graviers.

CHAPITRE 3 : AUTRES DISPOSITIONS ET DISPOSITIONS FINALES

Article 13 Prescriptions particulières

- Les installations d'une durée supérieure à 30 jours font l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la commune dans les 3 secteurs (secteurs de construction, secteur de restauration et de loisirs, secteur de stationnement).
- les principes d'aménagement suivant seront appliqués sur l'ensemble du périmètre du PAO
 - o protection des espaces boisés et des lisières de forêt ;
 - o conservation du site naturel de l'endroit (prairie)
 - o confinement strict de la circulation motorisée au parking du site à l'exception du transit des mobile-homes vers leurs stationnements.

Article 14 Participation aux frais d'équipements

- Les frais de construction et d'entretien des équipements pour l'aménagement des secteurs compris dans ce PAO seront pris en charge par les propriétaires et les requérants.

Article 15 Entrée en vigueur

- le présent plan d'aménagement détaillé et son règlement entreront en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente

Article 16 Autres dispositions

- Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, le règlement communal des constructions et des zones est applicable.
- Sont réservées, en outre, les dispositions des bases légales cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.

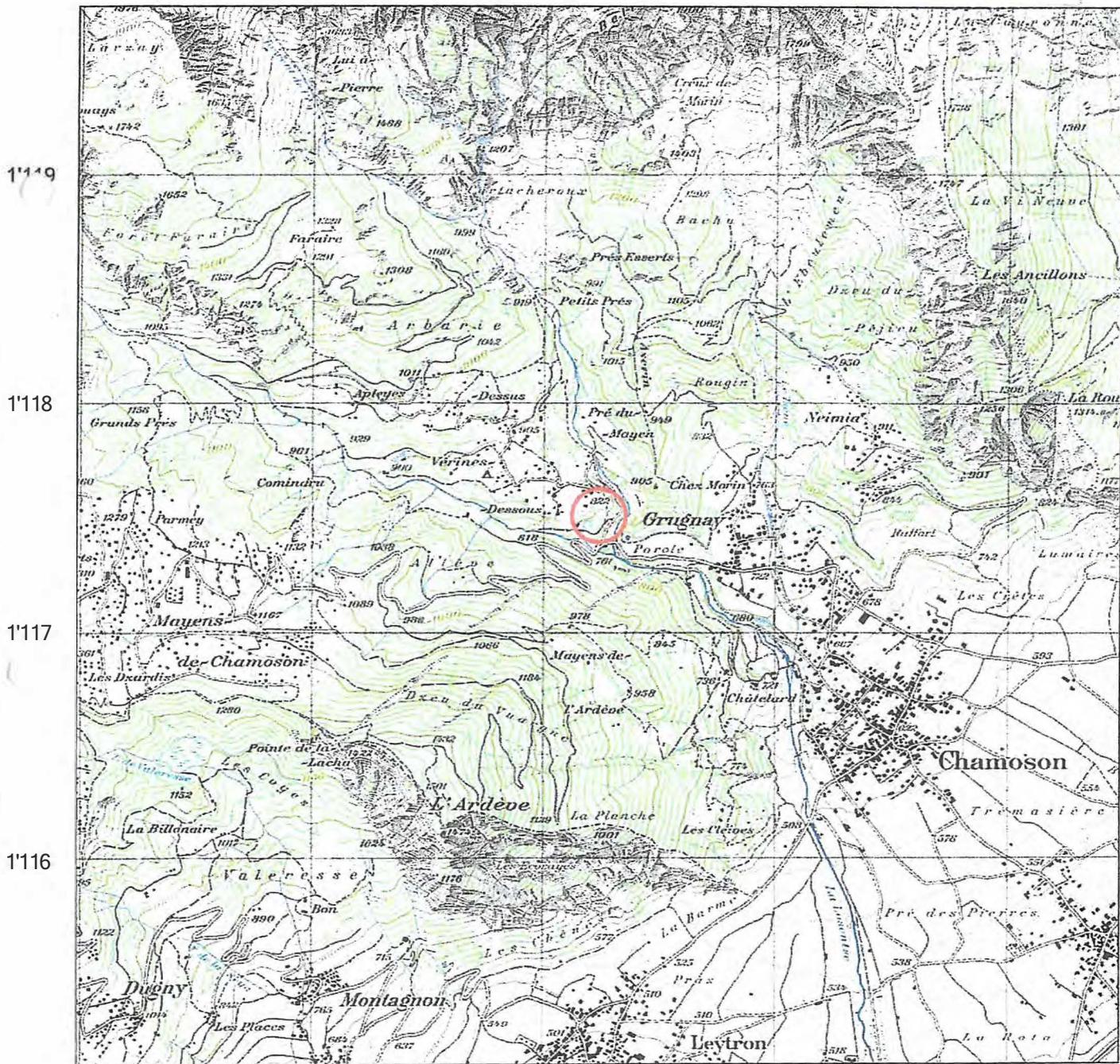
Chamoson, le mercredi 18 mars 2013

SITUATION 1:25000

Propriétaire: N°455: Aubert Christophe de Léon 1/2
 Aubert Léon de Fernand 1/4 et son épouse
 Roduit Marie-Madeleine dfLl:enri J/4
 N°456: Aubert Léon de Fernand
 N°458: Commune de Chamosor

N° 455-
 456-
 458- Y = 2'582'240
 X = 1'117'510

Champ Vidondé



©swisstopo

2'580

2'581

2'582

2'583

2'584

L'Irt'E DE PRIX 01/2012



Arcabo Ocala Habitation
Budget pour Colline aux Oiseaux

CHF 86'000.-
+ mise à l'enquête, fondations et extérieurs



Arcabo Carlington Habitation
Budget pour Colline aux Oiseaux

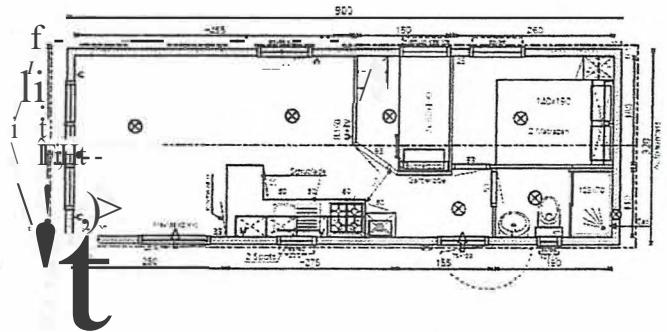
CHF 108'000.-
+ mise à l'enquête, fondations et extérieurs



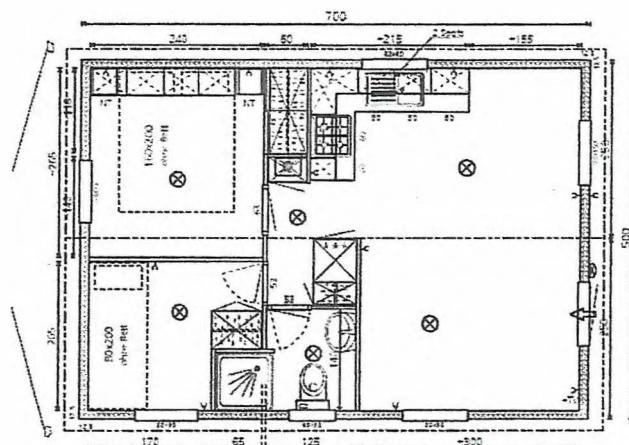
Arcabo Carlington Habitation
Budget pour Colline aux Oiseaux

CHF 145'000.-
+ mise à l'enquête, fondations et extérieurs

Colline aux Oiseaux, Chamoson
Parcelle n° 2-7

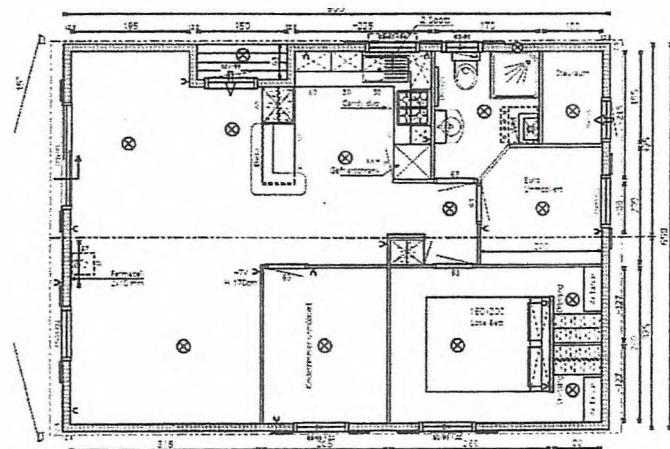


9.00m x 3.40m **Habitation**



7.00m x 5.00m **Habitation**

Colline aux Oiseaux, Chamoson
Parcelle n° 1 + 8-9



9.00m x 6.50m **Habitation**