

# B.3 Camping

Interaction avec fiches : **A.1, A.6, A.8, A.15, A.16, B.1, B.2, B.6, C.1, D.1, E.3**

Décision du Conseil d'État	Révision globale	Modification partielle	<b>version 1 du 27.04.2020</b>
Adoption par le Grand Conseil	14.06.2017	XX. XX. 2024	
Approbation par la Confédération	08.03.2018	XX. XX. 2024	
	27.04.2020	XX. XX. 2025	

## Stratégie de développement territorial

- 2.1 : Développer le tourisme dans une approche intégrée
- 2.4 : Renforcer des formes innovantes d'hébergement touristique
- 2.6 : Renforcer le secteur touristique dans une complémentarité extensif/intensif dans les espaces ruraux en valorisant le patrimoine naturel, paysager et culturel
- ~~2.7 : Mettre en place une offre variée de types de mobilités de loisirs~~

## Instances

**Responsable :** SDT

- Concernées :**
- Confédération
  - Canton : SAJMTE, SCA, **SDANA**, SDM, SEFH, SEN, SETI, **SFCEP, SFNP, SICT**
  - Commune(s) : Toutes
  - Autres

## Contexte

L'hébergement passager ou en plein air ~~complète~~ enrichit l'offre touristique valaisanne. **En Valais, il existe environ 11 est le premier de Suisse en nombre avec 65-80 établissements structures proposant soit 15% des campings helvétiques.** Cce type d'hébergement ~~produisait, en 2014, environ 380'000 nuitées,~~ ce qui représente une part importante du total des nuitées de l'hébergement structuré. Les campings se situent principalement en basse altitude et, pour le 75%, dans la plaine du Rhône.

Le camping, sous diverses formes, représente une alternative aux vacances ~~traditionnelles~~ en hôtel ou en appartement. ~~Dans le contexte de concurrence entre~~ **En comparaison avec** les différentes formes d'hébergement **et au vu de l'essor d'un tourisme davantage itinérant,** le camping occupe une place privilégiée grâce à ses coûts avantageux **et un type d'expérience qui lui est propre.**

Les structures existantes sont toutefois saturées durant les mois de juillet et d'août, période durant laquelle se concentrent 70% des nuitées. L'offre se révèle donc périodiquement insuffisante, et cette demande excédentaire du « tourisme de passage » durant la saison **estivale d'été** pourrait se résorber par la création, à proximité d'installations existantes, de « secteurs-tampons », **situées hors aire forestière,** utilisables **durant les mois de plus forte affluence en juillet et août,** dans lesquels aucune construction n'est possible.

Le camping traditionnel est subdivisé en ~~3~~ **4**-types : le camping ~~rural,~~ de passage, mixte et résidentiel.

- ~~le camping rural : ce type d'hébergement privilégie l'aspect naturel et permet un séjour saisonnier en pleine nature avec un équipement rudimentaire et beaucoup d'espace. Les abris sont des tentes à même le sol. Les infrastructures complémentaires (sanitaires) sont regroupées dans une construction existante à proximité (p.ex. ferme, mayen). Hors saison, l'activité agricole reprend ses droits. Le camping rural peut représenter un apport financier complémentaire pour les agriculteurs (surtout en montagne).~~

~~Ce type d'hébergement n'implique pas la création d'une zone spéciale, mais une autorisation d'exploitation préjudiciable (servitude forestière) est nécessaire en forêt.~~

## B.3 Camping

- **le camping de passage** : ce type de camping doit favoriser le tourisme de passage. Des emplacements sont aménagés et délimités en vue de recevoir à la saison, des tentes, des caravanes, des campings-cars et des vans, soit des installations hébergements essentiellement mobiles sans fondation ou fixation définitive servant à l'habitation passagère des séjours passagers de courte durée ou saisonniers favorisant le tourisme de passage. Les abris sont des tentes en toile, des camping-cars, sans fondations ou fixations définitives. Les infrastructures complémentaires (accueil, sanitaires et infrastructures communes) sont regroupées dans une seule construction un même secteur. Les campings accueillant des véhicules (caravanes, camping-cars et vans) seront situés de manière appropriée à proximité des voies de transit ou de points d'intérêt touristique.

Ce type d'hébergement implique la création d'une autre zone à l'extérieur de la zone à bâtir zone spéciale (art. 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 25 de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)).

En forêt, une autorisation d'exploitation préjudiciable (servitude forestière) est nécessaire, notamment pour les emplacements et les accès non goudronnés. Une autorisation de défrichement est en principe nécessaire pour les constructions et installations fixes.

- **le camping résidentiel** : ces secteurs ce type de camping permettent de recevoir sur des emplacements délimités des installations hébergements fixes (mobilhome, bungalow, ...) résidentielles pour une part minimale de 30% mais et maximale de 80% du camping (en nombre d'emplacements places et en surface), à la saison ou à l'année. Les constructions sont en dur mais déplaçables, avec fondations. Ce type de camping doit comporter au minimum 20% d'emplacements de passage. Les infrastructures complémentaires (accueil, installations sanitaires et infrastructures communes) sont regroupées dans un même secteur.

Ce type d'hébergement implique la création d'une zone à bâtir (art. 15 LAT, 21 LcAT).

En forêt, un défrichement est nécessaire. La législation sur les résidences secondaires s'applique aux constructions hébergements fixes (avec fondations, non déplaçables), équipés et utilisés en tant que résidence secondaire.

Les campings résidentiels sont voués à disparaître à long terme, étant donné qu'ils ne favorisent pas le tourisme de passage, mais s'assimilent dans les faits à de l'habitat primaire ou secondaire, ce qui ne correspond pas à la vocation touristique d'un camping. Dès lors, pour amorcer la transition vers des campings de type mixte à vocation essentiellement touristique, ni le dépôt du domicile dans les campings, ni la vente des emplacements et des hébergements fixes ne sont possibles. Les communes et exploitants doivent déterminer les secteurs qui à long terme peuvent être attribués à des hébergements mobiles. Cette transition ne peut toutefois s'effectuer sans une politique du logement social opérationnelle à l'échelle cantonale et régionale.

- **le camping mixte** : ces secteurs ce type de camping est composé de deux secteurs, un secteur avec des emplacements aménagés et délimités pour permettent de recevoir des installations hébergements mobiles (secteur dit « de passage ») et un secteur avec des emplacements aménagés et délimités pour recevoir des installations hébergements et résidentielles fixes (secteur dit « permanent »). Le secteur « permanent » doit représenter pour une part maximale de 30% du camping (en nombre d'emplacements places et en surface) à la saison ou à l'année. Les infrastructures complémentaires (accueil, sanitaires et infrastructures communes) sont regroupées dans un même secteur.

Ce type d'hébergement implique la création d'une zone à bâtir en ce qui concerne la partie résidentielle et les infrastructures complémentaires (art. 15 LAT, 21 LcAT) et d'une autre zone à l'extérieur de la zone à bâtir (art. 18 LAT, 25 LcAT) pour la partie de passage.

En forêt, une autorisation de défrichement est nécessaire. La législation sur les résidences secondaires s'applique aux constructions hébergements fixes (avec fondation, non déplaçables), équipées et utilisées en tant que résidence secondaire.

## B.3 Camping

Si actuellement les secteurs « permanents » des campings mixtes sont composés pour la majeure partie d'hébergements fixes à vocation résidentielle, ces secteurs doivent à long terme être transformés pour accueillir essentiellement des hébergements fixes à vocation touristique (locations de courte durée ou saisonnière).

La création de places communales dans des zones d'affectation appropriées peut permettre d'accueillir des camping-cars et des vans hors des campings traditionnels, lors des grandes affluences.

- Les places communales : une place d'accueil pour camping-cars et vans est située à proximité d'infrastructures touristiques, disposant d'un équipement minimal et d'un nombre d'emplacements limité selon les besoins. La commune élabore le règlement d'utilisation. Elle peut être conforme aux zones d'affectations suivantes (hors zone camping) :

Si aménagements prévus :

*Zones d'activités touristiques (art. 15 ou 18 LAT / art. 24a LcAT)*

*Zones de constructions et d'installations publiques B ou C (art. 24 LcAT)*

Si pas d'aménagements supplémentaires prévus :

*Zones de transport à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone à bâtir (seulement si à proximité d'infrastructures touristiques - comme p.ex. parkings de remontées mécaniques - ou de panoramas exceptionnels)*

L'admissibilité de telles zones doit être analysée au cas par cas et leur mise en œuvre peut être effectuée, suivant les cas, par la création d'une zone ou par l'introduction d'une disposition supplémentaire dans la zone concernée.

En parallèle ~~à ces~~ aux formes traditionnelles de camping se développent de nouvelles tendances ~~comme le camping en zone agricole ou des offres alternatives de camping s'orientant de plus en plus vers « l'hôtellerie de plein air », avec des exigences accrues en qualité, confort et installations sanitaires. Des emplacements équipés d'un habitat léger s'avèrent être jusqu'à cinq fois plus rentables que des emplacements nus.~~

- Camping en zone agricole : ce type de camping s'assimile à de l'agritourisme (art. 24b LAT *Activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir* et art. 40 OAT *Activités accessoires non agricoles*). Il permet un séjour de courte durée proche d'une exploitation agricole. En s'inscrivant dans un concept global de valorisation agritouristique (concept de gestion, art. 40 al.2 OAT) établi par le requérant (agriculteur), le camping en zone agricole privilégie un lien étroit avec le monde agricole et peut représenter un apport financier complémentaire pour les agriculteurs (surtout en montagne). Ce type d'hébergement n'implique pas la création d'une zone spéciale, mais nécessite une autorisation de construire auprès de la Commission cantonale des constructions (CCC). Les emplacements proposés se situent à proximité des infrastructures existantes de l'exploitation. Pour l'accueil de véhicules, il s'agit d'emplacements délimités sur des surfaces stabilisées préexistantes. Les infrastructures complémentaires (sanitaires) sont regroupées dans une construction à proximité (p.ex. ferme). Les emplacements sont situés à proximité des voies d'accès existantes pour éviter de générer un trafic supplémentaire et pour limiter les impacts sur les terres cultivées. Hors saison, l'activité agricole reprend ses droits.
- Offres alternatives : Les pods (capsules), glamping (camping glamour), roulottes, hôtels éphémères (endroits inaccessibles à l'hôtellerie traditionnelle), entre autres, ~~cherchent tous~~ à proposer une expérience unique ~~produisant~~ générant de la valeur ajoutée. Cette forme de camping répond à des exigences accrues en matière de qualité, confort et installations sanitaires. Ces différentes formes d'hébergement en plein air doivent être traitées par analogie aux types de camping plus traditionnels. Selon le type d'installations ou d'exploitations (p. ex. les pods ou les cabanes dans les arbres), une zone d'activités touristiques (art. 24a LcAT) peut être plus adéquate. Selon le cas, le projet peut être traité ~~Les cabanes dans les arbres sont traitées~~ dans la fiche spécifique liée à l'hébergement touristique (B.2). Dans le but de renforcer le secteur touristique en augmentant le nombre de visiteurs, le

## B.3 Camping

canton du Valais souhaite promouvoir des formes innovantes et alternatives d'hébergement touristique. 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.

Quel que soit le type de camping, sa réalisation nécessite une analyse détaillée de son intégration au site, en considérant les données locales et l'environnement naturel. Il convient, en particulier, d'effectuer une analyse approfondie des dangers naturels ainsi que des impacts, notamment sur le paysage et la nature.

La zone camping (mixte, de passage ou résidentiel) est une affectation primaire, non superposable à la forêt, qui entraîne un changement d'affectation du sol forestier (art. 4 LFo). Ainsi quel que soit le type de camping, une autorisation de défrichement est nécessaire pour délimiter la zone camping indépendamment de l'utilisation temporaire ou durable du sol forestier. La zone camping comprend l'ensemble de l'espace utilisé pour le camping (emplacements et accès (même non goudronnés) pour caravanes, camping-cars et vans, constructions et installations fixes). Sans égard aux modalités d'exploitation du camping qu'il soit saisonnier ou ouvert durant toute l'année, l'ensemble de la zone vouée à l'activité du camping nécessite en principe une autorisation de défrichement. Dans le cadre d'une autorisation de défrichement, une constatation forestière est effectuée. Si un camping mixte, de passage ou résidentiel se trouve à proximité de l'aire forestière (contigu sans superposition directe à l'aire forestière), une constatation forestière est nécessaire au sens de l'art.10 al.2 LFo (Loi fédérale sur les forêts).

### Coordination

#### Principes

1. Maintenir les campings en tant qu'alternative à l'hébergement touristique et en promouvoir les formes innovantes.
2. Favoriser et garantir que les équipements et installations qui répondent aux exigences actuelles en matière de confort, d'hygiène, de protection de l'environnement, de consommation d'énergie et de divertissement.
3. Interdire le camping en dehors des zones adéquates, à l'exception de cas particuliers de courte durée et pour des camps de jeunesse moyennant l'accord des propriétaires du terrain et de la commune.
4. Implanter les campings dans les endroits adéquats en tenant compte de l'intérêt économique, de l'agriculture, de l'environnement, des énergies renouvelables, de la nature, de l'aire forestière du paysage et des dangers naturels.
- ~~5. Coordonner l'offre à l'échelle régionale, si nécessaire au travers d'un plan directeur intercommunal.~~
- ~~5.6.~~ Prévoir des places spécialement aménagées pour les véhicules d'habitation-camping-cars et vans à des endroits appropriés, déterminés notamment en fonction de leur accessibilité et de leur situation proche d'un lieu d'intérêt touristique.
6. Interdire la résidence principale (dépôt du domicile) et secondaire dans les zones camping afin de redéfinir les campings comme zones destinées à une utilisation touristique.

#### Marche à suivre

##### Le canton :

- a) élabore et met à jour l'inventaire des campings ;

## B.3 Camping

- b) délivre, via la Commission cantonale des constructions (CCC), les autorisations de construire pour les **constructions et installations** ~~infrastructures et les éléments~~ fixes et durables ainsi que pour l'utilisation des parcelles agricoles ;
- c) coordonne l'utilisation du sol avec l'aire forestière ;
- d) **met en place une politique de logement social afin de pallier la transformation à long terme des campings résidentiels en campings mixtes.**

### Les communes :

- a) **coordonnent l'offre à l'échelle régionale, si nécessaire au travers d'un plan directeur intercommunal ;**
- b) ~~a)~~ délimitent, dans leur plan d'affectation des zones (PAZ), les zones campings (art. 15 ou 18 LAT, 21 ou 25 LcAT) selon les différents types (de passage, mixte, résidentiel), et lient les zones de camping mixte et résidentiel à l'élaboration d'un plan d'aménagement détaillé (PAD) en justifiant le besoin, la localisation et l'aptitude du site. Elles prennent en compte l'ensemble des intérêts en présence, **et** en particulier ceux concernant les valeurs naturelles et paysagères et les dangers naturels **à travers une pesée des intérêts :**
  - **Camping de passage : autre zone (18 LAT, 25 LcAT).**
  - **Camping mixte : secteur de passage en autre zone (18 LAT, 25 LcAT) et secteur « permanent » en zone à bâtir (15 LAT, 21 LcAT).**
  - **Camping résidentiel : en zone à bâtir (15 LAT, 21 LcAT).**

Camping...	en zone agricole	de passage	mixte	résidentiel existant	place communale
Aménagement du terrain	aucun aménagement	aménagement possibles			aménagement possibles
Infrastructures (accueil, sanitaires, ...)	infrastructures existantes (selon normes) à proximité (p.ex. ferme) et max. 3 places de stationnement pour véhicules	équipement minimum (selon normes) et regroupé dans un même secteur			équipement minimum (selon normes) et regroupé dans un même secteur
		équipement complet (selon normes) et regroupé dans un même secteur			
Emplacements	100% d'emplacements de passage	100% d'emplacements de passage délimités	min. 70% d'emplacements de passage délimités (nb d'emplacements et surface) max. 30% d'emplacements fixes délimités (nb d'emplacements et surface)	min. 30% et max. 80% d'emplacements fixes délimités et min. 20% d'emplacements de passage délimités	100% d'emplacements de passage délimités
Compétence (autorisations)	Commission cantonale des constructions (CCC)			Commune	Commune ou CCC

- c) ~~b)~~ collaborent à la délimitation des ~~secteurs de camping rural~~ **places communales** et des éventuels « secteurs-tampons » des campings de passage **situés hors aire forestière**, en accord avec les services cantonaux concernés (CCC autorité décisionnelle) et les propriétaires ;
- d) ~~e)~~ fixent les prescriptions relatives à ~~pour~~ chaque type de camping **affecté à une zone selon le PAZ (camping de passage, résidentiel, et mixte)** dans le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) ou dans un PAD le cas échéant ;
- e) **fixent les prescriptions relatives aux places communales dans un règlement communal ;**
- f) ~~d)~~ élaborent le plan des équipements des campings ~~résidentiels et mixtes~~ ;
- g) ~~e)~~ délivrent les autorisations de construire dans les zones de camping de type résidentiel (y.c. secteurs ~~résidentiels~~ **« permanents »** des campings mixtes) ;
- h) ~~f)~~ prennent les mesures nécessaires ~~concernant la vente d'emplacements de camping résidentiel pour les communes entrant dans le champ d'application de la législation sur les résidences secondaires~~ **pour assurer la transformation des campings en vue d'une utilisation touristique ;**
- i) ~~g)~~ veillent à la parfaite intégration paysagère et à la limitation des nuisances (p.ex. bruit, vue, odeurs) ;

## B.3 Camping

j) ~~h) veillent s'assurent à ce~~ que les éléments fixes et durables ~~fassent font~~ l'objet d'une autorisation de construire ;-

k) fixent les prescriptions relatives au camping sauvage dans leur règlement de police ou autre règlement communal.

### Documentation

---

SDT, **Fiches pratiques Camping**, 2023

Espace Suisse, **Inforum, Conseil juridique : camper à la ferme**, avril 2022

ARVr, **Rapport sur les échanges d'expérience Camping-cars et vans**, 2021

Observatoire valaisan du tourisme, **Campings 2014**, Focus 5 | 2014, 2014

SCA, **Vade-mecum agritourisme**, 2012

Bureau d'ingénieurs SA & Büro ABW, **Fiche de coordination A.4 « Camping-caravaning - Motorhomes » - Etude sectorielle**, Canton du Valais, 1995