
AIDE-MEMOIRE A L'USAGE DES COMMUNES ET DES AUTEURS DES PLANS AU SUJET DES DOCUMENTS A ETABLIR EN VUE DE L'EXAMEN PREALABLE D'UN PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL

Avant toute demande d'approbation de plan d'aménagement de détail, le requérant ou l'auteur du plan adresse une demande préalable au SeCA, par l'intermédiaire du Conseil communal. Cette demande est accompagnée des documents suivants, en 4 exemplaires :

1. **Rapport descriptif précisant** : Les buts du plan et la manière avec laquelle il entend répondre aux objectifs qui lui sont fixés par la loi (art. 67 LATeC) et la réglementation communale (RCU).

Si nécessaire, selon les cas :

- le programme retenu (habitation, locaux de travail, commerces, artisanat, équipements collectifs, etc.),
- l'estimation du nombre d'habitants, du nombre de postes de travail et du nombre de véhicules prévus,
- la destination des constructions (nombre et genre de logements, nombre de pièces par logement),
- les calculs de surface :
 - surface du terrain considéré (surface nette à bâtir) : SNB (surface de la parcelle ou de la somme des parcelles privées, à l'exclusion du domaine public),
 - surface brute de planchers de tous les niveaux habitables : SBP,
 - surface construite au sol : SCS,
 - surface des circulations réservées aux véhicules, aux piétons, aux cyclistes et aux stationnements en surface : Scir et Ssta,
- la répartition de l'indice d'utilisation du sol : u,
- les indications concernant la qualité du sol à bâtir du point de vue géologique et hydrologique, des possibilités d'infiltration, des pentes, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents,
- en cas de proximité d'un cour d'eau, les renseignements nécessaires tels que capacité d'écoulement, risque de débordement et d'inondation, érosion, etc., suite à un entretien préalable avec le Département des ponts et chaussées (endiguements),
- les éléments naturels et semi-naturels existants sur et aux environs de la parcelle tels que forêts, haies, bosquets, arbres isolés, arbres fruitiers, cours d'eau boisés ou non, etc., et les dispositions réglementaires qui leurs sont applicables,
- l'intégration par rapport à la localité : réseau de circulations, réseau des transports publics, distance aux unités d'approvisionnement, distance aux équipements collectifs (écoles, lieux de culte, bureaux de poste), destination des zones limitrophes, concordance avec le plan d'aménagement local,

- mode de réalisation (régime de propriété, location, vente par étage ou par appartement, vente par parcelle, vente sur plans, etc.)
- durée prévue pour la réalisation (étapes, garanties financières),
- documents d'appui (photos du terrain, de la maquette, photomontages, croquis, perspectives, etc.),
- justification des dérogations éventuelles demandées.

2. **Règlement.** Le plan n'est accompagné d'un règlement que si celui-ci contient des dispositions spécifiques par rapport aux prescriptions du RCU régissant la zone concernée.

Le cas échéant, il fixe :

- les références aux diverses conventions annexes pouvant être nécessaires, sans toutefois en donner le contenu,
- dans le cas d'un plan de quartier, les références aux plans illustratifs garantissant que les principes de base seront respectés,
- les diverses mesures nécessaires à la conformité du projet.

3. **Plan d'implantation** établi sur la base d'un plan cadastral conforme à l'art. 80 RELATeC, indiquant le périmètre proposé pour l'étude du plan d'aménagement de détail (PAD), la superficie cadastrale et **comportant :**

- la délimitation du PAD,
- l'hypsométrie (courbes de niveau, équidistance 1.00 m, ou profils en travers),
- l'implantation des bâtiments et ouvrages extérieurs existants et prévus,
- l'indication des aménagements extérieurs et des mouvements de terrain.

Si nécessaire :

- les cotes de niveau (repère fixe) du rez-de-chaussée et des entrées de chaque bâtiment,
- les cotes de distance entre bâtiments et en limite de propriété,
- l'indication des constructions voisines, de leur destination, de leurs dimensions et de leurs niveaux respectifs,
- la délimitation du périmètre de remaniement parcellaire,
- les rectifications de limites de propriété,
- le nouvel état parcellaire,
- le tracé des ombres portées des bâtiments soumis à l'art. 46 RELATeC,
- le plan type des appartements,
- les mesures de protection contre le bruit conformes à l'OPB (Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit),
- la délimitation cadastrale des forêts, ainsi que les distances que les bâtiments doivent respecter vis-à-vis de celles-ci, selon un entretien préalable avec l'Inspection des forêts,
- les éléments du paysage, protégés ou non, qui seront maintenus ou supprimés.

4. **Plan des circulations et des transports précisant :**

- le tracé des routes, des chemins piétonniers et des pistes cyclables, existants et à créer à l'intérieur et à la périphérie du PAD,

- la largeur des voies et la distance entre les limites de construction,
- le raccordement au réseau des transports publics.

Si nécessaire :

- les niveaux caractéristiques, les pentes et profils en long, les rayons,
- les distances de visibilité aux carrefours de raccordement et, selon l'importance du trafic attendu, les présélections,
- le caractère des routes (desserte, collectrice, principale),
- les pentes des rampes d'accès aux garages et places de stationnement,
- le profil type des voies,
- les places de stationnement public et privé,
- le schéma de circulation avec les sens uniques et obligatoires,
- les circulations de service,
- les mesures de modération de la vitesse de circulation des véhicules.

5. Plan des équipements techniques indiquant :

- les conduites et les installations d'alimentation et d'évacuation des eaux, sur la base du PGEE communal (plan général d'évacuation des eaux usées),
- les possibilités de raccordement en énergie électrique (éventuellement au gaz naturel),
- les infrastructures du réseau de télécommunication (tracé, genre, types de canalisations, etc.),
- les raccordements au réseau téléphonique et téléseaux, etc.

Si nécessaire :

- le système de ramassage des ordures ménagères (dévaloirs, poubelles individuelles, déchetteries, silos, etc.),
- le type d'antenne TV (collective, individuelle),
- la zone de protection des nappes aquifères.

6. Coupes sur l'ensemble du terrain indiquant :

- la position des volumes d'implantation maxima, par rapport au terrain naturel et au terrain aménagé.

Si nécessaire :

- les plantations,
- les façades des bâtiments.

7. Plan d'illustration indiquant, si nécessaire :

- une image possible du quartier terminé,
- les principes d'organisation des espaces,
- les principes d'organisation des appartements,
- un avant-projet démontrant qu'il existe au moins une solution architecturale de qualité répondant aux principes urbanistiques fixés par le plan.

Les plans d'implantation, des circulations et des transports, ainsi que des équipements techniques doivent être établis sur un fond de plan de géomètre.

Conformément à l'art. 81 RELATeC, des documents supplémentaires, tels que photos, maquettes, photos-montage, etc., peuvent être demandés.

Les plans 4, 5 et 6 peuvent être présentés sur un seul plan d'ensemble, à condition que la lisibilité de toutes les indications soit claire, ou divisés en un plus grand nombre si la compréhension l'exige.

Plus le dossier d'examen préalable sera complet et précis et plus la suite de la procédure sera facilitée.