

DIRECTIVES POUR LES PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL (PAD ART. 67 LATeC)

I. INTRODUCTION

Le présent document sert à la réflexion et au travail des différents intervenants, qu'ils soient urbanistes, architectes, conseillers communaux ou propriétaires, lors de l'établissement et de l'adoption des PAD (art. 67 LATeC).

Afin d'éviter toute équivoque, la portée et les objectifs de chacun de ces plans sont précisés ci-après.

II. RAPPEL DES DEFINITIONS LEGALES

Plans d'aménagement de détail (PAD) : art. 67 LATeC.

¹ Les plans d'aménagement de détail fixent, pour une portion délimitée de la zone à bâtir du territoire communal, des prescriptions particulières d'aménagement.

² Le périmètre des plans d'aménagement de détail est fixé d'une manière objective et cohérente par la commune dans les limites du plan d'affectation des zones, sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés.

³ Les plans d'aménagement de détail comprennent :

- les plans de quartier;
- les plans spéciaux.

⁴ Le règlement d'exécution peut prévoir d'autres types de plans d'aménagement de détail. Il fixe les modalités techniques d'élaboration de ces plans.

En plus des plans de quartier (art. 68 LATeC) et des plans spéciaux (art. 69 LATeC), les plans de groupement (art. 7a RELATeC), les plans d'ilots (art. 7b RELATeC) et les plans de lotissements (art. 7c RELATeC) sont également des PAD au sens de l'art. 67 LATeC".

Plans d'équipement de détail (PED) : art. 87 al. 2 LATeC

Conformément à l'art. 88b LATeC, depuis le 1^{er} janvier 1995, l'équipement est soumis à la procédure de permis de construire (art. 172 et ss LATeC).

Le plan d'affectation des zones (PAZ) peut fixer des périmètres pour lesquels des permis de construire les infrastructures (art. 172 et ss LATeC) sont obligatoires avant toute demande de permis de construire des bâtiments.

Dans les plans de zones approuvés, il arrive que des périmètres à PED obligatoire soient prescrits; dans ce cas, la procédure applicable est celle des art. 172 et ss LATeC. Il arrive aussi que des PAD soient prescrits sans autre objectif que l'équipement du terrain. Dans ce cas, dans la mesure où le terrain ne pose pas de problème particulier et, moyennant accord formel du Conseil communal et du SeCA, le permis de construire les infrastructures (art. 172 et ss LATeC) peut être admis; le Conseil communal doit toutefois supprimer de sa réglementation l'obligation d'établir un PAD.

Un contact préalable avec le SeCA ou le Conseil communal et son urbaniste permettra, de cas en cas, de préciser la démarche et les objectifs.

III. TERMINOLOGIE ET OBJECTIFS DES PLANS

Selon l'article 67 LATeC, les plans d'aménagement de détail "fixent, pour une portion délimitée de la zone à bâtir du territoire communal, des prescriptions particulières d'aménagement". Autrement dit, le PAD est un moyen de parvenir à une solution qualitativement meilleure que celles que l'on trouve dans les autres zones à bâtir ou permet de trouver des solutions à des situations difficiles ne pouvant être résolues avec la réglementation communale de base.

L'obligation d'établir un PAD doit être imposée, surtout aux endroits où des ensembles importants ou complexes peuvent être construits. Pour l'aménagement de parcelles isolées et relativement petites, il n'est, le plus souvent, pas nécessaire d'établir un tel plan.

La conformité des PAD avec l'environnement doit être démontrée, de façon à éviter des difficultés aux futurs requérants des constructions. Par ailleurs, certains PAD peuvent contenir des installations soumises à étude d'impact, (parking de plus de 300 places, centres commerciaux de plus de 5000 m² de surface de vente, etc.). Dans ce cas, un rapport d'impact doit être produit pour l'examen préalable, ce qui nécessite un contact préalable avec le Service de l'environnement (mise au point de la démarche, enquête préliminaire, rapport d'impact).

1. **Plan de quartier (PQ).** Le plan de quartier permet une réalisation sortant du cadre formel défini par le RCU, pour autant qu'il remplisse des critères de qualité.

Pour ce faire, il doit contenir une proposition urbanistique démontrant que la définition et la qualité des espaces publics est bonne et que la salubrité, l'ensoleillement et la protection contre le bruit sont garantis. Cette proposition a pour but de démontrer qu'il existe au moins une solution convenable pour la réalisation du quartier, tout en laissant la possibilité

de proposer d'autres solutions architecturales lors des demandes de permis de construire, pour autant que celles-ci soient aussi bonnes que celles jointes au plan à titre d'exemple. Cette proposition est donc directive dans les principes d'organisation qu'elle fixe, mais permet une certaine flexibilité pour le projet à construire.

2. **Plans spéciaux (PS).** Les plans spéciaux sont spécifiques aux centres commerciaux, aux campings-caravanings et aux équipements sportifs et de loisirs. Le niveau de précision d'un plan spécial est comparable à celui d'un plan de quartier. Des directives seront établies, de cas en cas, par le Conseil communal avec son urbaniste et le SeCA, en fonction du type de problèmes posés.
3. **Plan de groupement (PG).** Le plan de groupement concerne un ensemble de constructions destinées à l'habitation individuelle groupée (maisons familiales en bande, en tapis, en terrasse, en atrium, etc.).
4. **Plan de lotissement (PL).** Le plan de lotissement est un plan de distribution parcellaire qui complète les infrastructures. Il peut ne comporter qu'une implantation indicative des bâtiments prévus et fixer, par parcelle, les limites d'implantation de chaque construction.
5. **Plan d'îlot (PI).** Le plan d'îlot s'applique :
 - aux zones partiellement construites, pour lesquelles un PAD peut permettre une utilisation plus rationnelle du sol, compte tenu de l'état de parcellement,
 - aux zones ou secteurs de rénovation urbaine ou rurale.

Les auteurs de ces différents plans doivent être conscients de la flexibilité que de tels outils doivent garantir lors de la réalisation du quartier. Les principes urbanistiques, relatifs principalement aux espaces publics, doivent être précis et impératifs, mais la réalisation doit généralement pouvoir s'adapter aux particularités de la conjoncture, des maîtres d'ouvrage, etc.

IV. EXIGENCE DES PAD PAR LA REGLEMENTATION COMMUNALE

PRINCIPE : Le plan d'aménagement local (PAL) ne doit exiger un PAD que si la zone concernée pose de véritables problèmes d'aménagement du territoire (affectation, densité, réhabilitation d'un quartier, paysage, etc.), ou si une utilisation plus rationnelle du sol est souhaitée.

Selon la définition de la loi, le PAD doit fixer des prescriptions particulières d'aménagement; il est donc nécessaire de préciser les conditions locales et les principes d'aménagement du territoire auxquels le PAD doit répondre. Dans le cadre des prescriptions réglementaires que la commune fixe pour chaque type de zone prévue dans le plan d'aménagement local (PAL), le Conseil communal devra définir, dans le RCU, les objectifs particuliers pour chaque nouveau

PAD. Les PAD exigés devront y répondre par des propositions claires garantissant une flexibilité suffisante aux futurs projets d'architecture.

- a) **PAL**: L'auteur du PAL doit procéder à une analyse claire des conditions et des contraintes du lieu, (morphologie, situation, statut, potentialités, paysage, odeurs, trafic, nuisances, risques majeurs, traitement, rétention et évacuation des eaux, etc.). De cette analyse devra découler une mise en évidence d'éléments importants pour le site et une formulation d'objectifs à atteindre par chaque PAD prescrit par le RCU. L'auteur du PAD pourra alors s'appuyer sur une étude fiable pour proposer des mesures particulières d'aménagement adaptées à la situation.

Il s'agit donc de fixer, dans le RCU, les règles d'application de la définition du PAD donnée par l'art. 67 LATeC, de manière judicieuse. Suivant les problèmes à résoudre et le but à atteindre, le PAL doit indiquer quel type de PAD est exigé (PQ, PL, etc.).

- b) **PAD** : Le dossier de PAD devra indiquer précisément, par le biais d'un rapport explicatif, de quelle manière ce plan entend répondre aux objectifs fixés et quels moyens il va mettre en œuvre pour garantir la liberté du propriétaire ou du constructeur dans le respect de ces objectifs.

Cette manière de faire est valable pour tous les types de PAD définis plus haut.

Dans certains cas, il est possible de remplacer l'exigence d'un PAD en délimitant directement dans le PAL **un secteur à prescriptions particulières**. Son périmètre est fixé par le plan des zones et les règles applicables sont intégrées au RCU, sous forme de textes ou de schémas. Dans un tel secteur, on procède directement aux demandes de permis de construire.

V. CONSULTATION PREALABLE (art. 1 RELATeC)

La consultation préalable a pour but de clarifier les données de départ de l'étude et d'organiser la coordination des procédures, si plusieurs autorisations sont requises.

"Avant d'entreprendre toute étude d'aménagement, l'autorité responsable, le requérant ou leur mandataire prennent contact avec le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) qui leur fournit les directives détaillées sur les travaux à exécuter, après avoir, au besoin, consulté les services et organes intéressés (art. 1 RELATeC)".

Dans les anciens plans, dans lesquels aucun objectif n'a été définis aux PAD exigés, cette consultation permet de préciser les buts à atteindre.

VI. EXAMEN PREALABLE (art. 78 LATeC)

Les PAD ont pour but de présenter une position claire et réfléchie, sous forme de projet urbanistique, en rapport avec les conditions particulières d'un lieu.

Selon les buts à atteindre, fixés par le RCU, le PAD peut régler :

- le genre, le degré et la répartition de l'utilisation du sol,
- la grandeur, la forme et l'implantation des bâtiments,
- la disposition et la délimitation des espaces extérieurs privés et communs, ainsi que les plantations,
- la desserte routière, y compris piétons et vélos, et les places de stationnement,
- la disposition des infrastructures techniques,
- la disposition et le dimensionnement des installations d'infiltration et/ou de rétention résultant du plan général d'évacuation des eaux.

Dans le cas où le plan présenté propose une solution ne respectant pas toutes les prescriptions cantonales et communales, les documents nécessaires, démontrant que la qualité des logements et des espaces extérieurs est suffisante, seront joints au dossier.

De plus, le PAD peut contenir des dispositions sur :

- les étapes de réalisation,
- les répartitions possibles de logements, les plans types, les logements pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite, le mélange des types de logements, etc.,
- la création d'installations communes telles que centrales de chauffe, locaux communs, etc.

1. Requéant

Avant toute demande d'approbation de plan d'aménagement de détail, le requérant ou l'auteur du plan adresse une demande d'examen préalable au SeCA, par l'intermédiaire du Conseil communal. Cette demande est accompagnée des documents nécessaires à la compréhension et à l'évaluation de la proposition; ceux-ci peuvent notamment être constitués de :

- Un rapport descriptif précisant les buts et la manière avec laquelle le plan entend répondre aux objectifs qui lui sont fixés par la loi (art. 67 LATeC) et la réglementation communale (RCU).
- Un règlement fixant les prescriptions qui ne sont pas déjà données par la réglementation communale.
- Un plan de situation 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) et la superficie cadastrale.
- Un plan d'implantation comportant la proposition urbanistique.

- Un plan des circulations et des transports.
- Un plan des équipements techniques (y compris les ouvrages d'infiltration et/ou de rétention) et un rapport relatif aux possibilités d'infiltration.
- Des coupes sur l'ensemble du terrain.
- Un plan d'illustration indiquant une image possible du quartier terminé, les principes d'organisation des espaces publics et privés, ainsi que la manière avec laquelle les problèmes particuliers au plan pourraient être résolus.

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

2. Conseil communal

Le Conseil communal examine le plan du point de vue de sa conformité aux objectifs fixés par la réglementation communale, notamment le programme envisagé et l'insertion du projet dans le site naturel ou bâti, etc.

Il contrôle, en outre, la conformité et le bien-fondé de la solution proposée du point de vue :

- du périmètre et de l'affectation prévus par le PAL,
- de l'indice et de sa répartition éventuelle,
- de l'implantation et du volume des bâtiments (distance, hauteur, ensoleillement, etc.),
- des modifications du terrain naturel par rapport aux objectifs d'intégration et de respect du site bâti ou naturel,
- de l'affectation des espaces extérieurs, jardins privés, jardins communs, places de jeux, places de stationnement, etc.
- de la position, du nombre et de la taille des routes, des pentes, des virages, etc,
- de la construction des abris obligatoires de protection civile,
- de la conformité du projet avec le plan général d'évacuation des eaux.

Le Conseil communal établit un préavis et transmet le dossier au SeCA pour examen préalable.

3. SeCA

Lors de l'examen préalable, le SeCA donne son appréciation sur :

- la conformité du plan aux lois et règlements en vigueur,
- la conformité aux objectifs fixés par un plan d'aménagement local approuvé, en cours d'étude ou en révision.

Il émet, en outre, un préavis de synthèse prenant en compte les avis émis par les services intéressés.

L'examen préalable est impératif. Son but est d'assurer une information réciproque et de garantir la légalité et la conformité du plan avec les objectifs fixés par les différentes réglementations, ainsi que de contrôler si la proposition est judicieuse du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture.

Plus le dossier est complet lors de l'examen préalable et plus la suite de la procédure sera facilitée.

Le Conseil communal et l'auteur du projet sont informés par écrit du résultat de l'examen préalable.

VII. EXAMEN INTERMEDIAIRE

Avant la mise à l'enquête publique, le Conseil communal a la faculté de transmettre au SeCA, un exemplaire de la demande d'approbation et du dossier de plans et documents pour contrôle technique. Après examen, le SeCA retourne le dossier au Conseil communal, avec ses remarques éventuelles sur la composition du dossier et sa conformité avec les directives cantonales, ainsi qu'avec les conditions émises lors de l'examen préalable.

VIII. PROCEDURES

Le dossier définitif est mis à l'enquête publique par le Conseil communal, pendant 30 jours, conformément à l'art. 79 LATeC. Le cas échéant, le rapport d'impact est mis en consultation publique pendant la même durée, avec annonce dans la Feuille officielle.

Les éventuelles oppositions sont traitées conformément à l'art. 80 LATeC.

Le Conseil communal adopte les plans et le règlement conformément à l'art. 81 LATeC et les transmet au SeCA pour examen final et approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

IX. DEMANDE D'APPROBATION

La demande d'approbation contient les mêmes documents que l'examen préalable. Elle tient compte des remarques et conditions émises par les différents services de l'Etat et par le Conseil communal lors de l'examen préalable.

X. CONCLUSION

Dans le but de raccourcir la durée de traitement des dossiers et d'éviter les problèmes non résolus en fin de procédure, il est utile de bien connaître la marche à suivre décrite plus haut et de s'informer mutuellement avant de prendre les décisions fondamentales.

A n'importe quel stade de cette procédure, le SeCA est à la disposition des conseils communaux, des particuliers ou des auteurs des plans, pour tout complément d'information et conseils au sujet de ce qui précède.

Annexes : aide-mémoire à l'usage des communes et des auteurs des plans au sujet des documents à établir en vue de l'examen préalable d'un PAD.

SeCA/JA/mg/04.09.95