

Sommaire

I. Introduction

- A. Présentation du guide
- B. Cadre de l'aménagement local

II. Recommandations

- A. Pour une gestion continue et dynamique du plan d'aménagement local
- B. Éléments constitutifs du plan d'aménagement local et portée légale des documents
- C. Déroulement de la procédure
- D. Plan d'aménagement de détail
- E. Précisions sur certains thèmes du plan directeur cantonal

III. Directives

- A. Explications
- B. Partie générale applicable aux dossiers de plan d'aménagement local et plan d'aménagement de détail
- C. Précisions relatives au plan d'aménagement local
- D. Précisions relatives au plan d'aménagement de détail

IV. Annexes

- A. Liste des abréviations
- B. Liens
- C. Table des matières
- D. Impressum

I. Introduction



A. Présentation du guide

B. Cadre de l'aménagement local

A. Présentation du guide

Pourquoi un guide pour l'aménagement local ?

1. Objectifs

Ce guide a pour ambition d'accompagner les autorités communales dans leurs réflexions et leurs démarches tout au long du processus de gestion du plan d'aménagement local (PAL).

Il constitue aussi une aide à l'élaboration des documents d'aménagement local pour les professionnels mandatés par les communes.

Ce guide doit être lu en relation et en interaction avec le plan directeur cantonal (PDCant), auquel il fait largement référence, dans un souci de cohérence entre les orientations souhaitées par le canton et la réalité de l'aménagement au niveau local.

2. Structure

Le guide pour l'aménagement local est divisé en deux parties:

- > une partie «Recommandations» qui regroupe différentes informations nécessaires à la conduite d'une révision générale et à la gestion du PAL et des plans d'aménagement de détail (PAD);
- > une partie «Directives» qui fixe le contenu minimum des dossiers de PAL et de PAD.

B. Cadre de l'aménagement local

Un instrument
d'aménagement au
niveau local

1. Buts de l'aménagement local

L'aménagement du territoire définit les utilisations de l'espace et coordonne entre elles les différentes fonctions du sol. Il tient compte de l'ensemble des activités qui ont une incidence sur le territoire. Il contribue au développement durable du canton dans le respect des principes de l'occupation rationnelle du territoire, de l'utilisation judicieuse et mesurée du sol.

Au niveau local, le conseil communal a la compétence d'aménager son territoire. Cette responsabilité constitue un enjeu majeur pour la commune. En effet, le développement de son territoire s'inscrit dans des choix d'aménagement de l'espace qui impliquent:

- > d'avoir une vision stratégique sur le long terme afin de préserver un territoire de qualité pour les générations futures;
- > de trouver des compromis pour répondre à des besoins divers et concilier des intérêts souvent opposés;
- > d'obtenir l'adhésion de la population aux orientations projetées afin de pouvoir mettre en œuvre la politique choisie.

Dans le cadre de ses travaux de planification, le conseil communal est confronté à trois grandes thématiques: l'urbanisation, la mobilité et l'environnement au sens large.

En matière d'urbanisation, le conseil communal devra atteindre l'objectif quantitatif d'un dimensionnement correct de la zone à bâtir, tout en gardant à l'esprit la préservation de l'espace non construit et l'obligation de réaliser l'équipement de base pour la commune. D'un point de vue qualitatif, il devra définir le type d'urbanisation souhaité, en examinant notamment la possibilité d'une éventuelle densification ou les prescriptions architecturales spécifiques à mettre en place.

La planification des accès routiers, des transports publics, la gestion du stationnement, la définition des cheminements pédestres, les conséquences du développement souhaité sur le réseau des transports font partie des éléments à examiner en matière de mobilité.

Le conseil communal examinera par ailleurs les conséquences du développement souhaité sur l'environnement et inversement. Les dangers naturels, les cours d'eau, la forêt, la sauvegarde des meilleures terres agricoles, la protection du patrimoine culturel bâti, du sol, des eaux, de l'air et contre le bruit font partie des domaines qui devront être pris en compte.

Enfin, l'aménagement au niveau local doit être conforme aux instruments de planification d'ordre supérieur, à savoir les plans sectoriels fédéraux, le PDCant et les éventuels plans directeurs régionaux.

2. Bases légales et documents de référence

Diverses bases légales et documents de référence doivent être consultés en matière d'aménagement du territoire.

Bases légales

Les bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire sont les suivantes:

- > la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT);
- > l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT);
- > la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC);
- > le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC).

Plan directeur cantonal

Le PDCant définit le développement spatial du canton et coordonne toutes les activités qui ont des effets sur le territoire. Il précise la coordination à établir avec la Confédération et les cantons voisins. Il doit être pris en compte par les communes et les régions pour leurs planifications et par tous les services de l'administration.

Respect des niveaux de planification supérieure

Le PDCant établit, d'une part, des principes pour identifier les projets d'intérêt cantonal et fixe, d'autre part, les conditions pour l'élaboration de projets d'importance régionale ou communale. C'est à la lumière de ces conditions que l'administration cantonale examine les projets des régions et des communes. Le PDCant indique la procédure à suivre lors de l'élaboration des projets d'aménagement ainsi que la compétence de chaque instance lors de la phase de réalisation. Le PDCant lie les autorités cantonales, régionales et communales.

Plan directeur régional

Certaines régions possèdent un plan directeur régional ou sont en train d'en élaborer un. Le plan directeur régional fixe les objectifs de l'aménagement et les mesures prises au niveau régional et, éventuellement intercommunal.

Le plan directeur régional constitue l'une des bases importantes pour l'aménagement communal. Les communes concernées doivent en tenir compte lors de l'élaboration de leur PAL. Le plan directeur régional lie les autorités cantonales, régionales et communales.

Données de base

Différentes données de base sont nécessaires aux auteurs de projets pour établir un dossier de PAL. Dans la mesure où l'administration cantonale dispose de nombreuses données, un contact préliminaire peut permettre d'éviter à l'aménagiste d'effectuer une recherche inutile de données déjà existantes.

Les interlocuteurs suivants sont à contacter en cas de besoins spécifiques:

- > Office fédéral de la topographie pour les fonds topographiques et les photos aériennes;
- > GEOSTAT (Office fédéral de la statistique) pour les données spatiales en lien avec les inventaires fédéraux et les recensements fédéraux;

- > Service du cadastre et de la géomatique pour les plans d'ensemble et les données de la mensuration officielle;
- > Service de la statistique pour les données statistiques cantonales et fédérales.

Pour toutes les informations gérées par les autres services de l'administration cantonale, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) est en mesure d'informer la commune sur les données à disposition et les services à contacter.

En cas de besoin, le délégué à la coordination en matière de système d'information du territoire cantonal peut également être sollicité.

Il faut signaler que les données informatiques ne sont pas toujours gratuites et que, le cas échéant, des droits de publication sont demandés.

Études cantonales existantes

Plusieurs inventaires ou planifications existent à l'échelle cantonale. Le PDCant renseigne sur les études existantes dans chaque domaine spécifique.

Le SeCA se tient à disposition pour signaler les études existantes et les moyens de les consulter ou de se les procurer.

3. Instruments de l'aménagement local

Le PAL est l'instrument de l'aménagement local. Il est constitué des éléments suivants:

- > un dossier directeur, qui se compose d'un plan directeur communal (PDCom) et d'un programme d'équipement, le tout accompagné d'un rapport justificatif;
- > un dossier d'affectation, qui se compose du plan d'affectation des zones (PAZ) et de la réglementation afférente au PAZ, le tout accompagné d'un rapport explicatif et de conformité, l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) et les éventuelles études complémentaires.

Font également partie du PAL les éventuels PAD ou plans d'alignements.

4. Partenaires

Pour mener à bien la tâche qui lui est confiée, la commune n'est pas seule. Elle s'appuie sur des professionnels de l'aménagement qui la conseillent dans ses tâches.

Bien que la responsabilité finale de l'aménagement appartienne au conseil communal, le PAL est le projet commun d'un ensemble de partenaires. L'étude du PAL permet la collaboration de façon plus ou moins proche entre:

- > le conseil communal;

- > les services communaux;
- > la commission d'aménagement;
- > le pouvoir législatif (assemblée communale, conseil général);
- > la population;
- > les mandataires (l'aménagiste et les éventuels spécialistes);
- > le SeCA et les différents services et organes de l'État;
- > les communes voisines;
- > les organes régionaux;
- > les propriétaires fonciers;
- > les promoteurs et investisseurs;
- > etc.

La commune examine les divers intérêts en présence et veille à associer l'ensemble des partenaires à ses réflexions et démarches.

Le conseil communal doit constituer une commission d'aménagement d'au moins cinq membres (art. 36, al. 2 LATeC). Il appartient à l'assemblée communale, cas échéant au conseil général, d'en désigner la majorité et au conseil communal de nommer les autres.

La commune mandate un aménagiste qualifié et éventuellement des spécialistes pour l'accompagner dans l'établissement de son PAL. Le mandat est généralement établi sur la base d'une estimation du temps consacré à l'étude. L'aménagiste est le mandataire principal pour mener l'étude; il assure la coordination entre les différents spécialistes. Son rôle est essentiel pour l'ensemble de l'étude. Le REG donne la liste des personnes autorisées à déposer un dossier.

La commission d'aménagement travaille avec l'aménagiste mandaté. Ce dernier contactera le SeCA et au besoin les communes voisines et le Préfet. Ces échanges d'informations permettent de mieux orienter le démarrage de l'étude, voire d'établir des collaborations intercommunales.

Selon les cas, le recours à d'autres spécialistes est utile, voire indispensable. Ils pourront être mandatés ponctuellement, au fur et à mesure des besoins ou dès le début de la révision générale. Il peut s'agir, par exemple, d'un ingénieur en transports, d'un avocat, d'un ingénieur civil spécialisé en équipement, d'un spécialiste en nature et paysage ou en environnement, etc.

Le SeCA est l'interlocuteur principal des communes et des bureaux d'urbanisme pour les questions relatives à l'aménagement communal. Dans ce contexte, il assure le contact entre le canton et les communes et coordonne les contacts avec les différents services de l'État.

II. Recommandations

- A. Pour une gestion continue et dynamique du plan d'aménagement local
- B. Éléments constitutifs du plan d'aménagement local et portée légale des documents
- C. Déroulement de la procédure
- D. Plan d'aménagement de détail
- E. Précisions sur certains thèmes du plan directeur cantonal

A. Pour une gestion continue et dynamique du plan d'aménagement local

Révision de la planification: un mandat de responsabilité publique

1. Révision générale du PAL: une réflexion de fond au minimum tous les 15 ans

1.1. Déclenchement d'une révision générale

Dans sa mission d'aménager le territoire, la commune définit une stratégie ainsi que des objectifs pour atteindre le développement souhaité. Ces aspects sont concrétisés dans les éléments constitutifs du PAL. Selon la législation, un PAL doit être réexaminé au moins tous les quinze ans.

Ainsi, lorsque le délai des quinze ans est passé ou lorsque la stratégie et les objectifs définis ne correspondent plus aux besoins de développement communal, la commune entreprend la révision générale de son PAL.

Une révision générale permet à la commune de revoir l'ensemble de sa planification et des instruments du PAL. Les options de développement et les prescriptions de construction font notamment partie des éléments qui doivent être entièrement réexaminés, définis pour les quinze ans à venir et adaptés aux nouvelles exigences légales.

Ceci ne veut pas dire toutefois que le plan doit être révisé chaque fois que la commune envisage une modification. A certaines conditions, il est possible de modifier un ou des éléments du PAL (voir chapitre II A.2. «Gestion du PAL hors révision»).

Une révision générale peut, et souvent doit également être entreprise suite à une fusion de communes. Il est en effet nécessaire de disposer à terme d'un PAL cohérent entre les anciens secteurs de la commune. Pour répondre à cette exigence, certaines nouvelles communes ne souhaitent entreprendre qu'une harmonisation entre les différents règlements communaux d'urbanisme (RCU), mais le plus souvent, en fonction de l'âge des PAL, des difficultés d'harmonisation et des nouvelles volontés communales, une révision générale s'impose d'elle-même. Cette solution présente l'avantage de permettre une réflexion de fond sur l'ensemble du nouveau territoire communal, de mettre en place une stratégie communale avec des objectifs cohérents et de disposer d'instruments de planification à jour et plus faciles à mettre en œuvre. Le SeCA se tient à disposition pour conseiller les communes en vue de ces travaux.

Le choix du mandataire: un mandat de responsabilité professionnelle

1.2. Choix du mandataire

Le conseil communal prévoit un budget pour le début des travaux, puis, sur la base de l'offre effective, établit le budget définitif. L'appel d'offre détermine les problèmes à résoudre, le but du mandat et le type de résultat attendu. Une offre clairement formulée contribue au succès du projet d'aménagement. L'appel d'offre indique également les critères que la commune appliquera pour l'évaluation des offres. Le critère du prix ne doit pas être forcément prépondérant par rapport aux autres critères liés à la qualité des prestations offertes, à la méthode proposée ou à la compréhension de la problématique.

Le règlement fribourgeois du 28.4.1998 sur les marchés publics (RMP, RSF 122.91.11) et l'accord intercantonal du 25.11.1994 sur les marchés publics (AIMP, RSF 122.91.2) fixent les procédures d'attribution de mandat en fonction de l'ampleur du marché. Dans tous les cas, il est conseillé de demander plusieurs offres et de chercher un aménagiste qui reconnaît les sensibilités de la commune.

1.3. Étapes de la révision générale

A chaque étape de la révision générale, la commune doit mener des réflexions spécifiques en portant une attention particulière à certains points explicités ci-dessous.

Programme de révision

L'élaboration, puis l'examen du programme de révision constituent la première étape de la révision générale du PAL. Pour la commune, il s'agit de synthétiser les réflexions qu'elle mène en vue de réviser son PAL.

La mise en place
d'une stratégie de
développement judicieuse
du territoire

Le programme de révision rend compte de l'analyse du territoire communal et identifie les enjeux d'aménagement du territoire propres à la commune. Il passe également en revue toutes les thématiques du PDCant et détermine celles devant faire l'objet d'une analyse spécifique. Le programme de révision fixe la stratégie communale pour toutes les activités ayant un impact sur le territoire. Il présente également l'état du dimensionnement de la zone à bâtir (habitat et activités) et justifie le facteur de dimensionnement applicable selon les critères du PDCant.

Le programme de révision est transmis aux services et organes de l'État qui sont ainsi informés du fait qu'une commune a débuté la révision générale de son PAL. Dans le cadre de l'examen de ce document, les services et organes de l'État font part de leurs exigences ou remarques pour l'établissement du dossier d'examen préalable de la révision générale. Ils transmettent également les informations et données utiles (voir chapitre III «Directives»).

Établissement du dossier d'examen préalable de la révision générale du PAL par la commune et son aménagiste

La commune commence par établir son dossier d'examen préalable lorsqu'elle a reçu les exigences et remarques des services et organes de l'État relatives au programme de révision.

Au cours de ce travail, les différents aspects abordés ci-dessous doivent être traités avec une attention particulière.

Une stratégie claire
en cohérence avec le
programme de révision

La stratégie communale définie au programme de révision doit guider l'ensemble des réflexions. Elle doit donc ressortir clairement du dossier. Le respect de cette stratégie est la condition nécessaire à l'établissement d'un dossier solide. La commune doit argumenter en détail tout éventuel changement de stratégie ou d'objectifs.

Un dossier solide suppose également qu'il y ait une cohérence entre tous les éléments constitutifs du PAL. La concrétisation de la stratégie et des objectifs doit ressortir des instruments contraignants de façon à ce que les réflexions faites ne demeurent pas une «coquille vide».

Prise en compte des préavis des services

Le dossier d'examen préalable doit montrer comment il a été tenu compte des exigences et remarques formulées par les services et organes de l'État dans le cadre du programme

de révision. Autrement dit, la commune doit expliquer de quelle manière ces exigences ont été intégrées au PAL ou alors pourquoi elle n'a pas souhaité ou pu les intégrer dans sa planification.

Réexamen des secteurs non construits

Lors d'une révision générale, la commune est amenée à réexaminer l'ensemble de son territoire bâti et non bâti. En vue d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol, son développement doit être coordonné et judicieux afin de ne pas gaspiller cette ressource.

La commune doit ainsi réexaminer l'opportunité de maintenir en zone à bâtir des terrains qui n'ont pas été construits ou équipés depuis la dernière révision générale. En particulier, la commune doit s'assurer, d'une part, que les réserves de la zone à bâtir dont elle dispose correspondent à un dimensionnement correct de la zone à bâtir et, d'autre part, que ces terrains sont effectivement disponibles.

Un examen approfondi et une proposition durable de développement

La mise en zone ou le maintien d'un terrain en zone à bâtir peut en outre être soumis à la signature d'un contrat de droit administratif entre la commune et le propriétaire qui réglera, par exemple, le délai dans lequel un propriétaire s'engage à construire. Cette mesure contribue à donner à la commune une meilleure maîtrise de la zone à bâtir et une certaine assurance que le développement souhaité sera atteint. Elle contribue également à éviter la thésaurisation des terrains, c'est-à-dire le blocage des terrains par des propriétaires qui ne souhaitent pas construire.

Coordination de la planification et de l'équipement

La révision générale du PAL impose également une analyse de l'équipement de la zone à bâtir. En effet, la commune a l'obligation de planifier et d'assurer le financement au moins de l'équipement de base de la zone à bâtir. Une coordination entre la planification des zones à bâtir et la planification de l'équipement de ces zones est indispensable pour une gestion coordonnée du territoire communal.

La commune a ainsi l'obligation d'établir un programme d'équipement qui fixe les priorités d'équipement dans un délai donné et en fonction de ses moyens financiers. Le programme d'équipement se traduit ensuite dans le PAZ par des étapes d'aménagement. Seuls les terrains entièrement équipés et ceux dont l'équipement de base est garanti, tant d'un point de vue technique, financier que juridique, peuvent figurer en première étape dans le PAZ; cela signifie notamment que les crédits pour l'équipement ont été votés par le pouvoir législatif.

Ce système conjoint du programme d'équipement et des étapes au PAZ doit permettre à la commune de mieux contrôler la réalisation de son développement (voir chapitre II B.3. «Programme d'équipement» et 7. «Aperçu de l'état de l'équipement»).

Réexamen des PAD

Lors d'une révision générale, les PAD existants doivent eux faire l'objet d'une analyse spécifique. Il s'agit d'examiner s'il se justifie de les maintenir ou si leur abrogation pourrait être envisagée.

En cas de maintien, la commune doit vérifier si le contenu des PAD est conforme au droit en vigueur, et dans quelle mesure il devrait être adapté.

En cas d'abrogation, il faut s'assurer que le secteur concerné est conforme à la réglementation de la zone, et examiner dans quelle mesure les prescriptions doivent être adaptées.

Les secteurs soumis à l'obligation d'établir un PAD mais pour lesquels le PAD n'a pas encore été approuvé sont eux aussi remis en question, pour savoir si cette obligation est toujours pertinente, si les objectifs doivent être réactualisés ou si une suppression de cette exigence est envisageable.

Examen préalable

La commune envoie le dossier complet en cinq exemplaires au SeCA pour examen préalable.

Préparation du dossier pour l'enquête publique

Une fois le préavis d'examen préalable rendu par le SeCA, la commune prépare le dossier de la révision générale pour la mise à l'enquête publique. Dans ce cadre, la commune veille à prendre en compte les conditions fixées par les services et organes consultés. A cet effet, elle présente dans le rapport la manière dont ces conditions ont été intégrées au PAL ou alors pourquoi elle n'a pas souhaité ou pu les intégrer dans sa planification.

La commune doit apporter un soin particulier à la justification des mesures prises et à la cohérence de l'ensemble du PAL. En effet, plus un dossier est solide du point de vue de l'argumentation, plus il est aisé de répondre aux questions des tiers et aux éventuelles oppositions/observations.

Information et participation de la population

La commune a l'obligation légale d'informer la population et de la faire participer au processus de révision générale du PAL. La commune ne doit pas voir cette exigence comme une contrainte, mais bien comme une opportunité. La population est directement concernée par la planification. Pour permettre une meilleure adhésion au projet et à la mise en œuvre du PAL, il est nécessaire de prendre le temps d'écouter la population, de répondre à ses interrogations et souhaits, de communiquer et soumettre à discussion la stratégie communale, les objectifs et le déroulement des études. Par ce biais, la procédure de mise à l'enquête publique/en consultation publique du dossier peut également être facilitée.

Les séances d'information permettent de présenter les objectifs d'aménagement, le déroulement des études, le contenu des projets et des plans. Il est conseillé de faire des séances avant l'envoi du dossier pour examen préalable afin de pouvoir intégrer les remarques éventuelles dans le dossier qui sera soumis aux services de l'État. Néanmoins, le minimum attendu est l'organisation d'une séance juste avant la mise en consultation/à l'enquête publique du PAL.

L'invitation à ces séances peut se faire par le biais du bulletin communal. Lors des séances d'information, le conseil communal, des membres de la commission d'aménagement et l'aménagiste se tiennent à disposition du public pour fournir des explications et répondre aux questions, en s'appuyant notamment sur des plans et des illustrations.

En fonction des souhaits communaux, il est également possible d'utiliser d'autres modes de communication, dont voici quelques exemples:

-
- > le site internet communal:
si la commune dispose d'un site internet, elle pourra consacrer un espace à la révision du PAL tout au long du processus, avec des informations ponctuelles. Pendant les phases de consultation et d'enquête, les documents peuvent être disponibles sur Internet;
 - > un tout-ménage:
un tout-ménage, présentant l'essentiel du PAL et de ses enjeux, peut être intégré au bulletin communal. Il permet d'inviter la population aux séances publiques d'information et de l'inciter à donner son avis par le biais d'un questionnaire par exemple;
 - > la presse locale:
l'organisation d'une brève conférence de presse, avec la mise à disposition d'un dossier de presse est souhaitable. Les journaux locaux mettent parfois à disposition de la commune un espace pour la présentation du PAL;
 - > une information thématique ponctuelle par le biais du bulletin communal, voire de la presse locale, certains thèmes peuvent être présentés au fur et à mesure de leur élaboration. Il peut s'agir, par exemple, des résultats du recensement des biens culturels immeubles, de la présentation d'intentions en matière de circulation, du devenir d'un quartier particulier, etc.

Pour chaque phase de la consultation, les résultats sont consignés et analysés dans le rapport. La prise en compte ou non des remarques doit être justifiée. La population est informée des résultats de la consultation et de la manière dont ils ont été pris en compte.

1.4. Moyens d'action à disposition lors de la révision générale

Lorsque la commune mène ses travaux de révision générale, elle dispose de divers moyens d'action pour gérer sa zone à bâtir et la mise en œuvre de son PAL. La mise en place de ces moyens d'action implique une réflexion préalable pour intégrer les propriétaires au processus.

Contrats de droit administratif

L'article 48 LATeC prévoit les contrats de droit administratif comme instrument de gestion de la zone à bâtir. Ces contrats sont conclus entre la commune et les propriétaires fonciers. Ils prévoient des modalités pour la mise à disposition et la construction des terrains concernés. Ils peuvent concerner les terrains faisant l'objet d'une nouvelle mise en zone à bâtir, mais également ceux qui n'ont pas été construits et qui sont maintenus en zone à bâtir.

La conclusion de ces contrats permet à la commune d'avoir une gestion active de sa zone à bâtir et une meilleure assurance que les objectifs de développement seront atteints. C'est également un outil de lutte contre la thésaurisation des terrains.

Zone réservée

La zone réservée est un instrument de droit fédéral (art. 27 LAT) qui permet à une commune ayant l'intention ou l'obligation de modifier son PAL de faire en sorte que rien ne soit entrepris qui puisse entraver l'établissement du nouveau plan.

Le but est de permettre à une commune, qui a par exemple débuté la révision générale de son PAL mais qui ne l'a pas encore mise à l'enquête publique, d'empêcher une construction non conforme à son projet de planification.

La mise en place d'une zone réservée se fait par publication dans la FO. Cette publication doit clairement identifier le secteur concerné et définir les mesures qui y sont applicables pendant la durée de validité de la zone. S'agissant d'une mesure urgente et provisoire, la zone réservée déploie ses effets dès la mise à l'enquête publique.

La durée de validité maximale d'une zone réservée est fixée à cinq ans. Elle peut être prolongée par la DAEC pour des motifs importants d'aménagement. Cette prolongation ne peut excéder une durée de trois ans.

Suspension de procédure

Avant la mise à l'enquête publique de la révision générale ou de la modification du PAL, la commune dispose d'un autre moyen d'action pour empêcher la réalisation de constructions ou de projets qui ne seraient pas conformes à son projet de planification. Il s'agit de la suspension de la procédure régie par l'article 92 LATeC.

D'une part, grâce à cette disposition, une commune peut suspendre une procédure de PAD dans l'attente de la mise à l'enquête de la révision générale. La décision de la commune peut faire l'objet d'un recours à la DAEC.

La commune peut également demander la suspension de la procédure auprès de la DAEC lorsque le dossier de PAD a déjà été adopté et remis à l'État pour approbation.

D'autre part, une décision de suspension peut également être rendue dans le cadre d'une procédure de permis. Dans ce cas, la préfecture ou la commune (en fonction de la procédure de permis) est compétente pour rendre une décision.

La suspension de la procédure est limitée à deux ans au maximum. La commune doit mettre à l'enquête publique la révision générale ou la modification de son PAL dans ce délai. Sinon, la procédure de permis de construire, respectivement de PAD reprend son cours au terme du délai.

Effet anticipé des plans

Selon l'article 91 al. 1 LATeC, une fois la révision générale mise à l'enquête publique, aucun permis ne peut en principe être délivré. Il s'agit de l'effet anticipé négatif des plans. Cette règle vise à assurer une sécurité du droit: il s'agit d'éviter, d'une part, qu'un propriétaire engage des frais pour un projet alors que la possibilité pour la réalisation de celui-ci n'est pas encore confirmée et, d'autre part, que des constructions non conformes à la révision générale soient réalisées.

Néanmoins, durant la période située entre la fin de l'enquête publique et l'approbation par la DAEC de la révision générale, des permis de construire peuvent être délivrés moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit ici de l'effet anticipé positif des plans, une exception à la règle mentionnée précédemment.

L'effet anticipé positif des plans permet d'éviter des blocages de demandes de permis pendant une durée indéterminée.

Les conditions cumulatives suivantes doivent être respectées:

- > la commune a préavisé favorablement la demande de permis de construire et est d'accord avec la demande d'effet anticipé positif des plans;
- > les services ont préavisé favorablement les mesures de planification prévue sur le secteur;
- > le secteur concerné n'est pas remis en cause par une (des) opposition(s) ou un (des) recours;
- > le SeCA dispose du dossier d'enquête publique de la révision générale et du dossier des oppositions, et a donné son accord à l'effet anticipé positif des plans.

Une exception à la règle bénéfique pour les propriétaires

L'effet anticipé positif des plans s'applique uniquement pour les demandes de permis de construire par rapport à une planification (PAL ou PAD), voire à deux planifications (PAL et PAD).

Cet effet anticipé ne s'applique par contre pas aux procédures de PAD par rapport à une procédure PAL. En effet, si un PAD est en cours d'élaboration parallèlement à la révision générale, l'approbation du PAD ne pourra avoir lieu que lorsque la révision générale sera approuvée et entrée en force.

Renonciation à une mesure de déclassement

Il existe un instrument légal de lutte contre la thésaurisation des terrains à bâtir qui permet à une commune ayant déclassé un terrain thésaurisé au profit d'un terrain disponible pour la construction, de revenir sur sa décision (et donc de renoncer à une mesure de déclassement) si elle est finalement astreinte à payer une indemnité pour cause d'expropriation matérielle.

Ce moyen ne peut être utilisé que dans les communes dont la zone à bâtir est correctement dimensionnée. Il permet ainsi, à certaines conditions, une réorientation du développement lorsque celui-ci est bloqué par des propriétaires qui ne souhaitent pas mettre en valeur leurs terrains.

La procédure liée à la renonciation à une mesure de déclassement est régie par les articles 47 LAtEC et 25 ReLAtEC. Avant d'envisager le recours à cet instrument, la commune est invitée à prendre contact avec le SeCA.

2. Gestion du PAL hors révision

Planification du territoire:
un processus continu

L'aménagement communal ne s'arrête pas avec la décision d'approbation de la révision générale. Le PAL contient un certain nombre d'objectifs, de mesures et de priorités que la commune devra mettre en œuvre par la suite.

2.1. Une gestion en partenariat

Pour mener à bien ses tâches, la commune peut compter sur l'aide de différents partenaires, déjà actifs lors de la révision générale.

La commission d'aménagement, commission permanente, appuie le conseil communal dans l'application du PAL.

Il est recommandé à la commune de maintenir des contacts avec son aménagiste et de solliciter ponctuellement ses conseils. Ils seront particulièrement utiles lorsqu'il s'agira pour la commune de traiter des projets importants, tels que la construction d'un bâtiment public, la réalisation d'un concept de valorisation de traversée de localité (VALTRALOC), le projet de construction d'une route, un remaniement parcellaire, un PAD, etc.

Lors de l'élaboration d'un PAD ou de règlements communaux (émoluments, financement de l'équipement), l'aménagiste peut être associé, voire mandaté pour l'établissement de ces

documents. L'aménagiste peut également accompagner la commune dans ses démarches courantes, telles que le suivi de l'urbanisation, les contacts extérieurs (avec d'autres communes, le SeCA) ou l'information sur de nouvelles dispositions légales. Il est conseillé aux communes d'inscrire si possible annuellement au budget un montant afin de pouvoir disposer des services du spécialiste.

Le SeCA est à disposition des communes pour toute question relative à l'aménagement du territoire ou pour les conseiller dans la réalisation de leurs tâches. Il est conseillé de contacter ce service avant d'entreprendre une démarche touchant à l'aménagement du territoire communal.

Les autres services et organes de l'État sont également à disposition pour tout conseil ou toute information propre à leur domaine de compétence.

2.2. Actions de mise en œuvre du PAL

La mise en œuvre du PAL consiste, entre autres, à réaliser l'équipement de base par la commune. Celle-ci le fait dans les délais prévus par le programme d'équipement, en respectant les étapes d'aménagement fixées dans le PAZ.

L'élaboration des PAD prévus dans le PAZ et le RCU fait également partie de la mise en œuvre du PAL. Dans les secteurs où la commune est propriétaire et en fonction de ses objectifs, elle débute l'élaboration des PAD. Pour les autres secteurs, elle prend toutes les mesures utiles afin de permettre et de faciliter l'élaboration des PAD. En cas de blocage, elle peut se substituer aux propriétaires pour établir le PAD.

2.3. Application des prescriptions

La mise en œuvre des objectifs et des projets de développement englobe également le travail d'analyse et de traitement des demandes de permis de construire. La commune doit examiner chaque demande conformément aux prescriptions prévues dans le PAZ et le RCU. Des projets plus importants, comme l'étude d'un PAD, sont également analysés par rapport au PAL en vigueur.

La commune se doit de respecter et faire respecter les prescriptions qu'elle a définies dans le PAL. D'éventuelles dérogations à ces prescriptions doivent être exceptionnelles et dûment motivées dans les demandes de permis.

2.4. Évolution du PAL/modifications du PAL

L'évolution de l'urbanisation de la commune nécessite un suivi périodique. L'AEE, mis à jour tous les cinq ans, permet de vérifier si le développement est conforme aux estimations. Si tel n'est pas le cas, la commune détermine les causes et en cas de nécessité, prend les mesures adéquates: élaborer les PAD manquants, équiper des terrains, etc.

En fonction des modifications du cadre légal qui interviennent ou de projets qui ne pouvaient pas être prévus dans la révision générale, la commune peut entreprendre une modification du PAL. Toute intervention ponctuelle sur un ou des secteurs limités, ou liée à une thématique précise, est considérée comme une modification du PAL. Celle-ci ne peut être admise qu'à certaines conditions, dont quelques-unes sont présentées ci-dessous.

La législation prévoit que des modifications du PAL peuvent avoir lieu pour autant que les circonstances se soient notablement modifiées depuis la dernière révision générale. Le but est d'assurer une stabilité des plans et de leur réglementation. Ainsi, avant d'entamer une procédure, il convient en premier lieu de vérifier si cette condition est remplie.

Pour ce faire, la commune doit se poser les questions suivantes:

- > à quelle date les plans et prescriptions actuels ont-ils été approuvés ?
- > des circonstances ont-elles évolué depuis lors ?
- > quelles sont les raisons qui poussent la commune à entreprendre une modification ?

La réponse à ces questions permet de déterminer si une modification du PAL est envisageable ou non. Le SeCA se tient à disposition pour l'examen de ces questions.

Modifications de bases légales ayant un impact sur le PAL

La modification des législations qui ont un impact sur l'aménagement du territoire peut nécessiter une adaptation du PAL. Selon les cas, ces modifications sont entreprises lors d'une modification du PAL ou lors de la révision générale de celui-ci.

Les modifications du PAL

Le SeCA entre généralement en matière pour les modifications présentées ci-dessous (sous certaines conditions). Elles ne couvrent pas tous les cas de figure.

Les modifications à la suite de conditions émises dans la décision d'approbation de la révision générale du PAL

Il n'est pas rare que la décision d'approbation de la révision générale du PAL contienne des conditions posées par la DAEC. Ces conditions peuvent porter sur un ou plusieurs documents du PAL. La commune est tenue de mettre en consultation/à l'enquête publique les modifications qui en découlent dans le délai fixé dans la décision d'approbation.

Adaptations liées à un remaniement parcellaire, à la création d'une route, ou d'autres infrastructures

Afin de maintenir la cohérence entre le PAL, le parcellaire et les infrastructures, des adaptations de limites des zones peuvent s'avérer nécessaires. Il s'agit de modifications mineures n'entraînant en principe pas d'extension de la zone à bâtir. Les études et procédures d'adaptation du PAL sont donc, si nécessaire, conduites en parallèle à ces projets et l'aménageur doit y être associé suffisamment tôt.

Les modifications liées à des projets d'intérêt public qui n'ont pas pu être prévus lors de la révision ou un grand projet au sens de l'article 45 LATeC

Le dimensionnement des certains projets d'équipement public n'a pas pu être prévu au moment de la révision générale et les zones d'intérêt général existantes ne peuvent pas les accueillir. Cela s'applique également à un grand projet qui n'a pas pu être prévu lors de la révision générale, par exemple l'implantation d'une nouvelle entreprise ou la création d'un centre de loisirs.

Si toutefois la commune prévoit la création d'un nouvel équipement tel qu'une salle de sports, ou de créer un centre sportif intercommunal, ces mesures sont à examiner dans le cadre de la révision générale du PAL.

Les modifications de l'affectation d'une zone ou du règlement communal d'urbanisme Il se peut que, pour une certaine affectation, les besoins d'une commune ne puissent plus être satisfaits par les zones existantes et/ou par leurs dispositions réglementaires. Avant d'entreprendre les démarches en vue de définir une nouvelle zone à bâtir, il y a lieu d'analyser si un changement d'affectation d'une zone existante inoccupée pourrait satisfaire à ces besoins.

2.5. A quel moment réviser ?

La distinction entre une modification du PAL et une révision générale dépend, entre autres, de l'importance des changements envisagés par rapport au PAL en vigueur et de la date de la dernière révision générale. Cependant, dès que la commune touche aux objectifs d'aménagement du territoire, une révision générale s'impose.

En règle générale, un PAL doit être révisé au moins tous les 15 ans.

B. Éléments constitutifs d'un plan d'aménagement local et portée légale des documents

Des instruments
d'aménagement prévus
par le droit cantonal

1. Introduction

Le PAL se compose de deux parties, le dossier directeur et le dossier d'affectation.

Le dossier directeur se compose:

- > du PDCom;
- > du programme d'équipement.

Il est accompagné d'un rapport justifiant les stratégies, buts et mesures choisies.

Le dossier d'affectation comprend:

- > le PAZ;
- > sa réglementation, nommée ci-après règlement communal d'urbanisme (RCU).

Il est accompagné d'une partie explicative. Celle-ci comprend:

- > le rapport explicatif et de conformité;
- > l'aperçu de l'état de l'équipement;
- > les éventuelles études complémentaires spécifiques.

Le PAL se compose également des éventuels PAD existants.

Le contenu des PAD est fixé dans un chapitre spécifique (voir chapitre II D. «Plan d'aménagement de détail»).

Le contenu attendu dans le PAZ, le RCU et le rapport explicatif et de conformité en relation avec les PAD est mis en évidence dans les fiches spécifiques (voir chapitre II E. «Précisions sur certains thèmes du PDCant»).

NB: le terme général de «Rapport» est utilisé dans le guide. En effet, le rapport justificatif et le rapport explicatif et de conformité pouvant, dans le cas d'une révision générale, ne faire qu'un seul et même document (voir chapitre II B.5. «Rapport»), le terme «Rapport» a été utilisé par souci de simplification.

Le présent chapitre est composé des fiches suivantes:

- > fiche Plan directeur communal;
- > fiche Programme d'équipement;

-
- > fiche Plan d'affectation des zones;
 - > fiche Règlement communal d'urbanisme;
 - > fiche Rapport;
 - > fiche Aperçu de l'état de l'équipement;
 - > fiche Gestion des éléments constitutifs du PAL.

Chaque fiche indique la portée légale des documents ainsi que le contenu attendu dans le cadre d'une révision générale. En cas de modification, le contenu sera adapté en fonction de la nature et de l'ampleur de ladite modification (voir également chapitre II B.8. «Gestion des documents»).

2. Plan directeur communal

Buts et objectifs

Le PDCom fait partie du dossier directeur. Il est soumis à la procédure prévue aux articles 77ss LATeC.

Un plan contraignant pour les autorités

Le PDCom fixe les objectifs de la commune au minimum en matière d'utilisation du sol, de ressources du sous-sol, de mobilité, de sites et paysage, et d'énergie. Il s'agit d'un plan reflétant la stratégie communale et d'un plan d'actions découlant de cette stratégie. Ce n'est pas un plan faisant l'inventaire des données existantes.

Démarche

La commune établit son PDCom et motive sa démarche dans le rapport pour le dossier d'examen préalable de la révision générale. Au besoin, elle l'adapte ensuite pour le dossier d'examen final.

La démarche générale pour l'élaboration du PDCom est la suivante:

- A. collecte des différents documents et données de base;
- B. établissement des inventaires;
- C. analyse des éléments inventoriés, sur la base des exigences du PDCant, pour identifier:
 - > les aspects problématiques et les principes des solutions à apporter;
 - > les besoins d'adaptation liés au développement de la commune et à l'évolution des exigences légales et du PDCant en la matière;
- D. définition des objectifs à partir des solutions à apporter aux aspects problématiques et des besoins d'adaptation;
- E. validation des objectifs.

Une planification coordonnée à long terme

Cette démarche (des points A à E) est valable pour tous les domaines (utilisation du sol, ressources du sous-sol, mobilité, sites et paysage, et énergie). Si nécessaire, un point ou l'autre de cette démarche est précisé ci-dessous en fonction du domaine concerné (voir exemples de plans et de légende type à la fin de la présente fiche).

La commune fait figurer dans le rapport les réflexions et l'analyse menées à chaque étape de la démarche.

Les fiches contenues dans le chapitre E précisent le contenu attendu du PDCom pour les thématiques propres à chaque commune.

Utilisation du sol

- A. Différents documents ou données de base sont nécessaires à l'élaboration du PDCom en matière d'utilisation du sol:
 - > le PAZ;
 - > les données agricoles, environnementales, paysagères, de risques, de transports, de protection de sites etc.;
 - > les préavis des services établis dans le cadre de l'examen du programme de révision.

-
- D. A partir des données de base, et en fonction des exigences de la LAT, de la LATeC, du PDCant et du plan cantonal des transports (PCTr), la commune identifie les secteurs potentiels d'extension pour son urbanisation future, quelle que soit la nature de ces extensions. Elle est ainsi en mesure de définir des limites maximales de l'extension future de la zone à bâtir.
- E. La commune confronte ensuite ces limites avec les objectifs retenus pour la révision générale. Le résultat de cette réflexion, à savoir les limites de l'extension de la zone à bâtir, constituent l'objectif à atteindre en matière d'utilisation du sol.

Ressources du sous-sol

- A. Différents documents ou données de base sont nécessaires à l'élaboration du PDCom en matière de ressources du sous-sol:
- > le plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux (PSEM);
 - > les documents relatifs aux eaux souterraines et à la géothermie;
 - > préavis des services établis dans le cadre de l'examen du programme de révision.
- C. Dans la mesure où le PSEM définit un/des secteur(s) à exploiter prioritaire(s), un(des) secteur(s) à exploiter non prioritaire(s) ou des ressources à préserver sur le territoire communal, la commune doit le(les) prendre en compte dans sa planification et en faire part dans le rapport.

Mobilité

- A. Différents documents ou données de base sont nécessaires à l'élaboration du PDCom en matière de mobilité:
- > le PAZ;
 - > le réseau routier;
 - > les données environnementales, paysagères, de risques, de transports, de protection de sites etc.;
 - > les préavis des services établis dans le cadre de l'examen du programme de révision.
- B. Pour identifier les objectifs potentiels de la commune, il faut tout d'abord dresser l'inventaire du réseau des transports existant.
- En premier lieu, il convient d'identifier les éléments suivants qui sont la trame du PDCom en matière de mobilité:
- > la hiérarchie du réseau routier selon les normes VSS;
 - > les réseaux de mobilité douce (réseau en site propre et pour les routes principales et collectrices);
 - > les arrêts des transports publics (TP) existants;
 - > les parkings d'échange et les parkings publics importants au niveau communal pour les véhicules motorisés et les deux-roues légers.
- En second lieu, les éléments suivants sont également inventoriés et figurent dans le rapport:
- > les carrefours existants;
 - > les projets VALTRALOC réalisés;
 - > le type et la qualité de desserte en TP;
 - > la distance séparant les arrêts des TP des différentes zones (cercles de distance à partir de l'arrêt);
 - > les charges sur le réseau routier cantonal ou communal important;
 - > etc.

D. Exemples d'objectifs en matière de mobilité:

- > les changements prévus dans la hiérarchie du réseau routier;
- > les aménagements projetés en matière de mobilité douce; (trottoirs, bandes cyclables, pistes partagées, etc.);
- > les nouvelles places de stationnement;
- > les nouveaux arrêts de transports publics;
- > les projets VALTRALOC à étudier;
- > les carrefours à réaménager et à créer;
- > les accès prévus aux zones à bâtir non construites et aux nouvelles zones;
- > etc.

Sites et paysage

A. Différents documents ou données de base sont nécessaires à l'élaboration du PDCom en matière de sites et paysage:

- > le PAZ;
- > les inventaires fédéraux et cantonaux de protection de la nature et du paysage, études et données de base, agricoles, forestières environnementales, paysagères, de risques, de transports, de protection de sites etc.;
- > les préavis des services établis dans le cadre de l'examen du programme de révision.

B. Les éléments suivants sont notamment inventoriés et figurent dans le rapport:

- > les vues caractéristiques;
- > les éléments naturels marquants;
- > les structures paysagères;
- > les couloirs à faune;
- > etc.

D. Exemples d'objectifs en matière de sites et paysage:

- > des mesures visant à préserver une vue caractéristique;
- > remettre à ciel ouvert un cours d'eau sous tuyau;
- > la revitalisation d'un cours d'eau;
- > la plantation de nouvelles structures paysagères;
- > etc.

Énergie

A. Le plan communal des énergies est nécessaire à l'élaboration du PDCom en matière d'énergie.

D. Lorsque, dans le cadre du plan communal des énergies, certains objectifs planifiés concernent des aspects territoriaux clairement délimités, ils devront être définis comme objectifs du PDCom.

Exemple d'objectifs:

- > un périmètre délimitant l'extension, à terme, d'un réseau de chauffage à distance;
- > la planification du tracé de gaz naturel à intégrer aux infrastructures publiques avec le périmètre d'alimentation prévu à terme.

Ces éléments seront expliqués dans le rapport. Un renvoi au rapport accompagnant le plan communal des énergies est également possible.

Mise en œuvre

De manière générale, le PDCom spatialise les différents objectifs sectoriels retenus par la commune.

Mise à part la spatialisation des objectifs d'aménagement dans le PDCom, ces objectifs doivent être également inclus dans le rapport sous forme de texte. Ce dernier doit être clair et précis et ne doit pas prêter à confusion.

Les éléments d'inventaire ou les données de base peuvent également figurer sur le PDCom pour autant qu'ils soient nécessaires à la compréhension des objectifs. Ils apparaissent alors de façon différenciée, de manière à donner plus de poids aux objectifs (par exemple en gris pour les éléments d'inventaire, en couleur pour les mesures).

Mise à jour et modifications

La mise à jour du PDCom doit être faite au minimum tous les quinze ans.

De manière générale, le PDCom ne peut être modifié hors d'une révision générale, sauf si des circonstances particulières le justifient.

Légende type du plan directeur communal

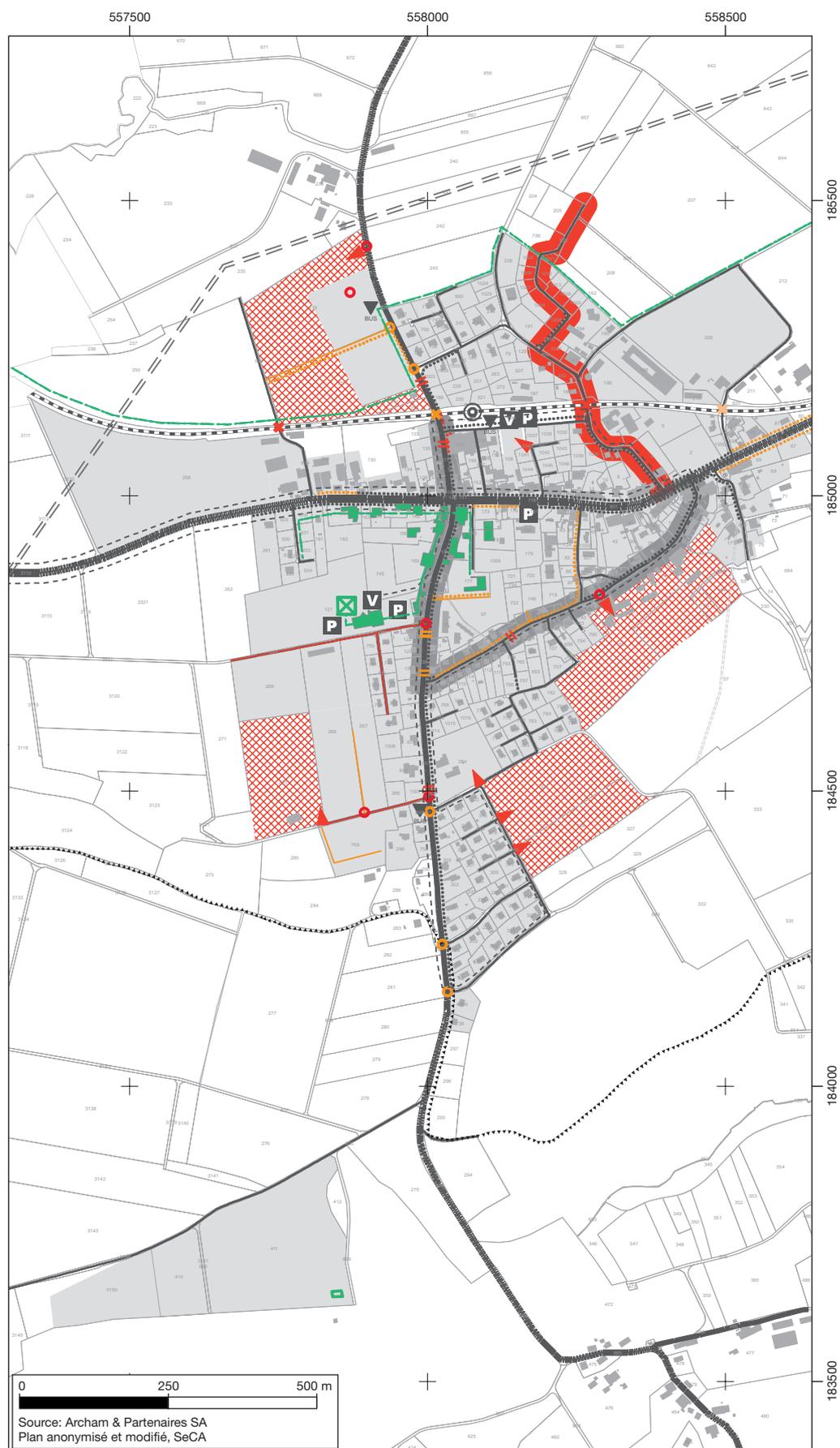
		Existant / satisfaisant	A améliorer	A créer	A supprimer
Utilisation du sol	Zone à bâtir légalisée				
	Extension de la zone à bâtir				
	Direction du développement futur				
	Limites d'urbanisation				
Ressources du sous-sol	Zones «S» de protection des eaux souterraines provisoires				
	Zones «S» de protection des eaux souterraines légalisées (S1, S2, S3)				
	Secteur d'exploitation de matériaux				
Mobilité	Route a grand débit				
	Route principale				
	Route de liaison				
	Route collectrice				
	Route de desserte				
	Accès (aux affectations futures et aux secteurs non-construits)				
	Carrefours				
	Passage à niveau				
	Stationnement public				
	Traversée piétonne				
	Zone modérée				
	Périmètre VALTRALOC				
	Arrêt de bus				
	Chemin de fer				
	Gare				
	Mobilité douce				
	Chemin piéton / Trottoir				
	Réseau cyclable communal				
	Stationnement cycles				
	Réseau cyclable cantonal utilitaire				
	Itinéraires touristiques				
	Chemin de randonnée pédestre				
	Itinéraire de cyclotourisme balisé				
	Parcours VTT balisé				
	Parcours équestre				
	Remontée mécanique				

	Existant / satisfaisant	A améliorer	A créer	A supprimer
Sites et paysage				
Zone de protection de la nature (PN)				
Périmètre des prairies et des pâturages secs				
Passage à faune				
Couloir à faune d'importance supra-régionale				
Couloir à faune d'importance régionale				
Couloir à faune d'importance locale				
Périmètre de protection du paysage				
Point de conflit entre batraciens et trafic routier				
Point de vue caractéristique				
Projet de revitalisation des cours d'eau				
Haie / arbres isolés				
Aire forestière				
Énergie				
Ligne électrique aérienne haute tension				
Ligne électrique aérienne moyenne tension				
Ligne électrique souterraine haute tension				
Ligne électrique souterraine moyenne tension				
Station transformatrice				
Gazoduc haute pression				
Réseau de gaz basse pression				
Réseau de chauffage à distance				
Bâtiments raccordés au réseau de chauffage à distance				
Centrale de production de chaleur				
Secteur à potentiel énergétique				

Exemple de plan directeur communal : utilisation du sol, ressources du sous-sol et sites et paysage



Exemple de plan directeur communal : mobilité et énergie



3. Programme d'équipement

Buts et objectifs

Le programme d'équipement fait partie du dossier directeur. Il est soumis à la procédure prévue aux articles 77ss LATeC.

Un outil de planification de l'équipement coordonné avec le plan financier communal

Le programme d'équipement indique, sur une période de quinze ans équivalente à l'horizon de planification d'un PAZ (art. 15 LAT), à quel moment et avec quels moyens financiers la collectivité publique équipe les terrains qui seront probablement nécessaires à la construction pour les quinze ans à venir et comment elle adapte l'équipement de base des terrains déjà partiellement ou largement bâtis.

Démarche

La commune établit son programme d'équipement et justifie sa démarche dans le rapport pour le dossier d'examen préalable de la révision générale. Au besoin, elle l'adapte ensuite pour le dossier d'examen final.

Différents documents ou données de base sont nécessaires à son élaboration.

- > le PAZ;
- > l'AEE;
- > le plan général d'évacuation des eaux (PGEE);
- > les autres plans d'équipement (réseau des transports, plan des infrastructures en eau potable, plan d'alimentation en énergie etc.).

Identification des secteurs à équiper, ou dont l'équipement de base doit être adapté

A partir des données de base, la commune effectue une analyse de l'équipement de base qui porte sur:

- > les réserves de zone à bâtir non construite dont l'affectation est confirmée;
- > les terrains nouvellement mis en zone.

Les terrains nouvellement mis en zone et les réserves de zone à bâtir non construite dont la mise en zone est confirmée sont regroupés dans des secteurs qui forment une unité du point de vue des équipements à réaliser et de la période envisagée pour cette réalisation. Un plan identifiant les secteurs à équiper est établi. Les priorités d'équipement des secteurs identifiés sont définies en fonction, notamment, du développement de la construction sur le territoire communal (art. 42 al. 2 let. c LATeC) (voir exemple de plan à la fin de la présente fiche).

La commune identifie également les nécessités d'adaptation de l'équipement de base pour les terrains bâtis ou largement bâtis. Le rapport renseigne également sur les éventuelles adaptations du PGEE résultant du programme d'équipement.

L'entretien des équipements ne fait pas partie de l'analyse à mener dans le cadre du programme d'équipement.

Durant la période transitoire de l'entrée en vigueur de la LATeC, le programme d'équipement peut être élaboré hors d'une révision générale du PAL. Dans ce cas, l'analyse de l'équipement de base porte sur les réserves de zone à bâtir non construite, les nécessités d'adaptation pour les terrains bâtis ou largement bâtis et sur les exigences du PGEE.

Estimation des coûts et validation des priorités

Le coût de l'équipement des secteurs identifiés, de même que le coût de l'adaptation nécessaire de l'équipement de base sont déterminés et reportés dans un tableau (voir exemple ci-dessous). Ces coûts sont estimés au plus proche de la réalité (éventuellement sur la base de devis).

Il ne s'agit pas d'un engagement financier en tant que tel, mais plutôt d'un outil de gestion pour le conseil communal en vue du développement de la commune. Par ce biais, celle-ci peut se faire une idée plus précise de l'impact financier de la planification qu'elle est en train de mettre en place.

Les priorités définies précédemment sont réexaminées et justifiées en fonction des coûts et en lien avec la planification financière de la commune. Par contre, il faut relever que les nécessités d'adaptation générale de l'équipement ne se voient pas attribuer de priorité, étant donné qu'elles ne sont pas liées à l'équipement des terrains nouvellement mis en zone ni aux réserves non construites. Cependant, elles doivent être intégrées aux réflexions que la commune mène sur l'équipement.

Exemple de tableau des coûts de l'équipement de base

Légende

Priorité: en fonction du développement de la construction et des coûts.

Coût total de l'équipement: estimation du montant global de l'équipement de base (études, travaux, expropriation).

Autres financements: par exemple, subventions attendues, participations de tiers, autres.

Montant à la charge de la commune: « coût total de l'équipement » moins « autres financements ».

Priorité	Désignation du secteur	Surface (m ²)	Coût total de l'équipement (Frs)	Autres financements (Frs)	Montant à la charge de la commune (Frs)
Adaptation(s) générale(s) de l'équipement de base					
1	Le Bugnon				
1	Les Marots				
2	La Colline				
3	Au Village				
etc.	etc.				
Total					

A noter que plusieurs secteurs peuvent être de même priorité.

Mise en œuvre

Le programme d'équipement est établi en coordination avec les données de base et le plan financier de la commune (art. 42 al. 2 let c LATeC). Il revêt la forme d'un tableau (voir exemple ci-dessous) et couvre une durée de quinze ans, correspondant à l'horizon de planification du PAZ.

Il classe les secteurs à équiper selon un ordre de priorité pour la réalisation de l'équipement de base. Il indique le début et la fin des travaux. Ce tableau doit être mis en consultation publique et faire l'objet d'approbation par la DAEC.

Les options retenues par la commune concernant le programme d'équipement sont justifiées dans le rapport (art. 40 al. 2 LATeC).

Exemple de tableau de programme d'équipement

Programme	Priorité	Type de zone	Surface (m ²)	Année de réalisation de l'équipement																
				2010	11	12	13	14	2015	16	17	18	19	2020	21	22	23	24		
Secteur				5 ans					10 ans					15 ans						
Le Bugnon	1																			
La Colline	2																			
Au Village	3																			
Adaptation(s) générale(s) de l'équipement de base																				

Mise à jour et modifications

La mise à jour du programme d'équipement doit être faite au minimum tous les quinze ans.

Lors de chaque modification du PAL, il y a lieu d'examiner la nécessité d'adapter le programme d'équipement (art. 82 al. 2 LATeC). Dans tous les cas, le résultat de ces réflexions doit apparaître dans le rapport accompagnant la modification du PAL. Le cas échéant, le programme d'équipement sera adapté simultanément.

Pour autant que cela soit justifié, le conseil communal a la possibilité de modifier le programme d'équipement. Cette modification doit suivre la procédure prévue aux articles 77ss LATeC. Le cas échéant, l'ordre des étapes au PAZ devra aussi être adapté en conséquence.

Exemple d'étapes d'aménagement en fonction du programme d'équipement

Légende

Etat de l'équipement

- E Secteurs à équiper
- 2 Etapes de réalisation de l'équipement

Equipement à réaliser

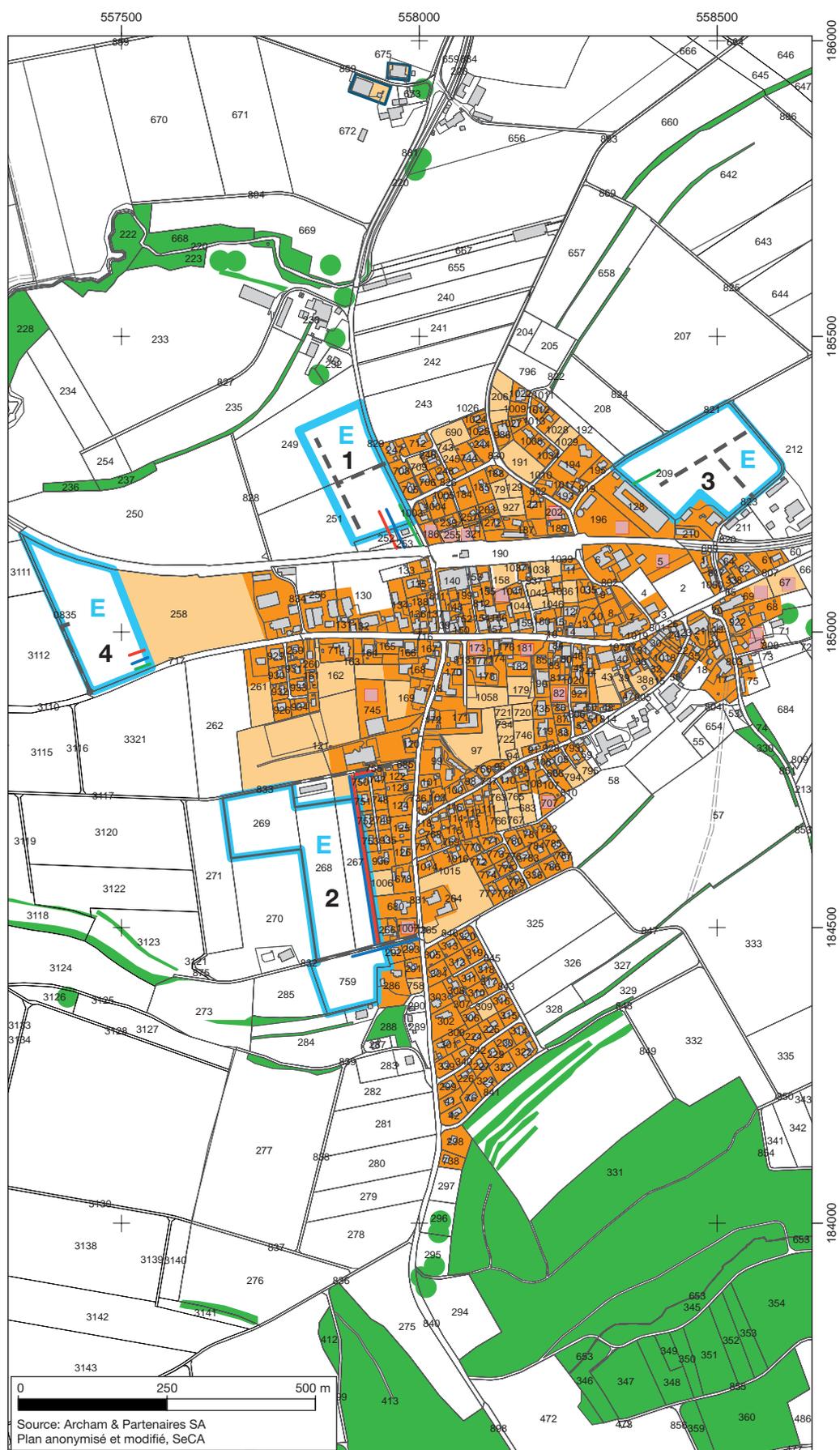
- Desserte collective
- Conduite d'eau potable
- Evacuation des eaux
- Alimentation en énergies

Zone à bâtir

- Terrains libres et équipés
- Terrains bâtis ou équipés

Informations indicatives

- Aire forestière, végétation
- Bâtiments non cadastrés



4. Plan d'affectation des zones

Buts et objectifs

Le PAZ fait partie du dossier d'affectation. Il est soumis à la procédure prévue aux articles 77ss LATeC. Il a force obligatoire pour les autorités communales et cantonales et pour les propriétaires fonciers.

Un plan contraignant pour les autorités et les propriétaires

Le PAZ définit l'affectation du sol et donne aux autorités et aux propriétaires, en combinaison avec le RCU, toutes les informations qui ont des conséquences sur le droit à bâtir de leurs parcelles.

Il définit des zones d'affectation, mais aussi des étapes d'aménagement, différents périmètres de protection et des objets protégés.

Démarche

La commune revoit son PAZ lors de l'élaboration de son dossier d'examen préalable de révision générale. Elle motive sa démarche dans le rapport et y justifie également les modifications effectuées. Au besoin, elle adapte ensuite le PAZ pour le dossier d'examen final.

Le projet de nouveau PAZ est élaboré à partir du PAZ existant. La commune définit des règles claires pour justifier l'affectation à la zone à bâtir de nouveaux terrains, et pour les terrains largement bâtis et respecte le dimensionnement de la zone à bâtir tel que défini dans le PDCant.

Contenu formel

Un PAZ doit répondre aux règles suivantes:

- > le PAZ comprend au minimum le nom de la commune, le titre du plan et une légende et les indications d'approbation;
- > le fond de plan doit être un plan cadastral à jour. Il est établi par un géomètre breveté qui certifie sa conformité au moyen du numéro d'autorisation;
- > le PAZ couvre l'ensemble du territoire communal à une échelle adéquate (en général au 1:5'000 ou au 1:2'000). Selon l'étendue de la commune, un plan au 1:10'000 peut être nécessaire;
- > le recours à des zooms sur certaines parties du territoire est parfois nécessaire pour rendre l'information lisible;
- > si plusieurs plans sont nécessaires, ils doivent clairement être identifiés et il doit être possible, en consultant un seul plan, de comprendre que le PAZ est constitué de plusieurs plans;
- > dans la mesure du possible, la délimitation de la zone à bâtir suit le parcellaire. Dans le cas contraire, la zone à bâtir est cotée;
- > le contenu du PAZ est cohérent avec celui du RCU.

Contenu matériel

En concordance avec le programme d'équipement et les priorités fixées dans celui-ci, la commune prévoit dans le PAZ des étapes d'aménagement (art. 49 LATeC). Il s'agit ici de fixer des étapes pour la réalisation de l'équipement de base.

Seuls les terrains complètement équipés et ceux dont l'équipement de base est assuré sur le plan technique, juridique et financier peuvent être placés en étape 1. Cela implique

notamment que, dans tous les cas, le rapport sur les projets d'investissements au sens de l'article 48 RELCo a été accepté par le pouvoir législatif communal. Le conseil communal ne pourra ainsi pas modifier le PAZ en vue de faire passer un terrain en première étape tant que les crédits ne lui auront pas été octroyés. Les étapes suivantes correspondent aux priorités définies dans le programme d'équipement.

Étapes d'aménagement en fonction du programme d'équipement

Étapes au PAZ	Priorités du programme d'équipement
1	Terrains équipés + priorité 1 si assuré au niveau technique, juridique et financier
2	Priorité 2
3	Priorité 3
4	etc.

Il peut arriver que certaines communes n'aient qu'une seule étape d'aménagement. Dans ce cas, il n'y a pas d'obligation de faire figurer cette étape sur le PAZ, pour autant que le rapport contienne les explications nécessaires.

La proposition à la fin de la présente fiche donne des exemples de plans au 1:10'000 et 1:5'000 et la structure générale d'une légende de PAZ.

La législation fixe un cadre légal minimum dans lequel les grandes catégories de zone sont définies. A l'intérieur de ce cadre, la commune possède une certaine marge de manœuvre pour choisir la dénomination des zones.

La dénomination des éléments figurant sur le PAZ doit strictement correspondre à la formulation utilisée dans le RCU.

Mise à jour et modifications

Le réexamen du PAZ doit être fait lors de chaque révision générale.

Pour autant que cela soit justifié, le conseil communal a la possibilité de modifier le PAZ selon la procédure prévue aux articles 77ss LATeC.

Légende type du plan d'affectation des zones

Zone d'affectation

Zones à bâtir

	Zone de centre (ZC)
	Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)
	Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)
	Zone résidentielle à haute densité (ZRHD)
	Zone mixte 1 (faible densité) (MIX1)
	Zone mixte 2 (moyenne densité) (MIX2)
	Zone mixte 3 (haute densité) (MIX3)
	Zone d'intérêt général (ZIG)
	Zone d'activités (ACT)
	Zone industrielle (ZI)
	Zone libre (ZL)
	Zone de tourisme, de sport et de loisirs
	Zone de camping
	Zone spéciale
	Zone de gravière et décharge
	Autres zones à bâtir
	Etapes d'aménagement (1,2,3)

Zones agricoles

	Zone agricole (ZA)
	Zone viticole (ZVIT)

Zones de protection

	Zone de protection (ZP)
	Zone de protection des cours d'eau

Autres zones

	Zone réservée (ZR)
	Aire forestière (F)

Eléments superposés

Secteurs superposés

	Secteurs superposés de protection du paysage ou de la nature
	Espace réservé aux eaux (ERE)
	Secteur de danger élevé (SDE)
	Secteur de danger moyen (SDM)
	Secteur de danger faible (SDF)
	Secteur de danger indicatif (SDI)
	Autres secteurs superposés (par ex. énergie de réseau)

Périmètres superposés

	Plan d'aménagement de détail approuvé
	Plan d'aménagement de détail obligatoire
	Périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire
	Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)  Secteurs non agricoles

-  Périimètre d'agriculture diversifiée
-  Domaine alpestre à maintenir
-  Périimètre de protection du site construit
-  Périimètre archéologique

Eléments protégés superposés

-  Objets naturels (ON)
-  Monuments culturels (MC)
-  Chemin IVS catégorie de protection 1
-  Chemin IVS catégorie de protection 2
-  Bâtiment protégé de catégorie 1
-  Bâtiment protégé de catégorie 2
-  Bâtiment protégé de catégorie 3
-  Autres éléments protégés

Autres éléments superposés

-  Constatation de la nature forestière (LF)
-  Distance de construction à la forêt (DF)
-  Alignements
-  Bâtiment non soumis à l'IBUS
-  Bâtiment et installation non-conforme à la zone
-  Site pollué à surveiller /à assainir

Informations indicatives

-  Cours d'eaux sous tuyaux
-  Zone «S» de protection des eaux souterraines légalisée
-  Zone «S» de protection des eaux souterraines provisoire
-  Traçé de Gazoduc
-  Ligne à haute tension (avec exploitant)
-  Réseaux de gaz basse pression
-  Bâtiments non cadastrés

Exemple de plan d'affectation des zones



Exemple de plan d'affectation des zones



5. Règlement communal d'urbanisme

Buts et objectifs

Le RCU fait partie du dossier d'affectation. Il est soumis à la procédure prévue aux articles 77ss LATeC.

Le RCU fixe des règles de droit public qui sont en relation directe avec le PAZ.

Le RCU est un document juridique qui doit être pertinent, concis, précis et compréhensible par tous. Ses dispositions doivent être formulées de telle façon qu'elles soient applicables.

Le RCU est une réglementation qui doit être appliquée en premier lieu par le conseil communal. Lors de la rédaction de ce document, il convient donc de s'assurer que les prescriptions prévues, notamment en matière de dispositions architecturales, correspondent à une réelle volonté communale et seront appliquées. Dans le cadre des demandes de permis, le recours à la dérogation doit rester l'exception.

Démarche

La commune revoit son RCU lors de l'élaboration de son dossier d'examen préalable de révision générale. Au besoin, elle l'adapte ensuite pour le dossier d'examen final.

En cas de fusion, la commune procède à l'harmonisation des RCU des anciennes communes.

Le rapport renseigne sur les modifications effectuées et cas échéant, sur les travaux d'harmonisation.

Les dispositions du RCU se fondent sur différentes lois et règlements:

- > la LAT;
- > l'OAT;
- > le LATeC;
- > la ReLATeC;
- > ainsi que les législations spéciales fédérales (LPE, OPB, OPAM etc.) et cantonales (LPBC, LR, LCEaux etc.).

La rédaction d'un RCU doit répondre aux règles suivantes:

- > ne pas prévoir de disposition à propos d'éléments qui n'ont pas à être traités dans un RCU (contenu des demandes de permis, droit privé, exécution et reprise de l'équipement, entretien des infrastructures etc.);
- > utiliser des dispositions normatives. Les éléments explicatifs n'ont pas leur place dans un RCU;
- > éviter de vouloir résoudre à l'avance tous les cas qui pourraient se présenter;
- > ne pas multiplier inutilement le nombre d'articles;
- > utiliser raisonnablement les renvois à d'autres textes ou documents;
- > ne pas mentionner les dates d'approbation ou d'adoption des PAD ou des règlements;
- > de manière générale, éviter de reprendre textuellement le contenu des législations fédérales et cantonales;

Un règlement communal sur l'aménagement et les constructions

Les principes de rédaction

-
- > utiliser une terminologie explicite et précise, afin d'éviter tout problème d'interprétation;
 - > éviter les formulations potestatives, les termes «en règle générale», «en principe» ou «toléré(s)»;
 - > s'assurer que le texte est compréhensible pour les utilisateurs;
 - > s'assurer que les dispositions sont applicables;
 - > utiliser les mêmes notions que celles de la LATEC, du ReLATEC et de l'AIHC;
 - > s'assurer de la cohérence entre le PAZ et le RCU.

La structure générale

La proposition suivante donne la structure générale d'un RCU.

Proposition de structure

1^{ère} partie: Dispositions générales

2^{ème} partie: Prescriptions des zones

I. Prescriptions générales

II. Prescriptions spéciales

3^{ème} partie: Prescriptions de police des constructions et autres dispositions

4^{ème} partie: Dispositions pénales

5^{ème} partie: Dispositions finales

La structure détaillée

1^{ère} partie: Dispositions générales

1. Buts

Proposition de texte

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

2. Cadre légal

Utiliser le terme de «cadre légal» si la commune souhaite faire référence au PDCant ou à des documents ne constituant pas une base légale. Dans le cas contraire, utiliser le terme «bases légales».

3. Nature juridique

Les indications quant à la portée des différents instruments ne sont pas nécessaires, puisqu'elles figurent déjà dans la loi. Si la commune souhaite tout de même les utiliser, voici une proposition de texte:

Proposition de texte

Le plan d'affectation des zones et le présent règlement ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

La mention du PDCom n'a pas à figurer dans un RCU.

4. Champ d'application

Proposition de texte

Les prescriptions du présent règlement sont applicables sur tout le territoire de la commune.

5. Dérogations

Il n'est pas nécessaire de faire figurer dans le RCU les prescriptions relatives aux dérogations puisqu'elles figurent déjà dans la loi.

Si la commune souhaite tout de même les faire figurer dans le RCU, le texte suivant peut être inséré:

Proposition de texte

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147ss LATeC. La procédure prévue aux articles 101ss ReLATeC est réservée.

Remarque:

Les indications relatives à la composition du PAL ne devraient pas figurer dans le RCU mais dans le rapport.

2^{ème} partie: Prescription des zones

1. Prescriptions générales

Les éléments suivants peuvent figurer dans les prescriptions générales, en fonction des problématiques communales:

- > secteurs soumis à PAD/permis pour l'équipement de détail obligatoire/à prescriptions spéciales;
- > distances (législations spéciales);
- > bâtiments non soumis à l'IBUS:
NB: Les bâtiments en question doivent être identifiés sur le PAZ et désignés dans une annexe au rapport;
- > protection des biens culturels;
- > périmètres archéologiques;
- > objets IVS;
- > prescriptions relatives aux cours d'eau et étendues d'eau;
- > secteurs exposés aux dangers naturels;
- > protection des éléments paysagers;
- > demande préalable: si la commune souhaite insérer cette exigence, elle doit le faire soit dans les prescriptions générales, soit dans les dispositions relatives aux zones, mais pas dans les deux.

2. Prescriptions spéciales

Pour chacune des zones présentes sur le PAZ, le RCU prévoit un article.

Proposition de structure de base (à adapter en fonction des cas):

Article xxx	Zone xxx
1. Caractère et objectif	
2. Ordre des constructions	
3. Indices	
4. Hauteurs	
5. Distances	
6. Degré de sensibilité au bruit	
7. PAD obligatoire	

En fonction de certaines thématiques (bruit, risque d'accident majeur, protection des biens culturels etc.), la commune doit définir des prescriptions spéciales pour les secteurs touchés

par des restrictions de la propriété. Elle prévoit à cet effet un point supplémentaire «Secteur à prescriptions spéciales». La commune doit alors s'assurer que le PAZ identifie les secteurs concernés.

3^{ème} partie: Prescriptions de police des constructions et autres dispositions

Les éléments suivants peuvent figurer dans cette partie du RCU, en fonction des problématiques communales:

- > stationnement (obligatoire);
- > garantie financière;
- > aménagements extérieurs;
- > règlement communal sur les émoluments administratifs.

Proposition de texte en cas de règlement existant

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôles des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs approuvés conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

4^{ème} partie: Dispositions pénales

Proposition de texte

Article xxx: Sanctions pénales

Celui ou celle qui contrevient aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'article 173 LATeC

5^{ème} partie: Dispositions finales

- > Abrogation: clairement identifier les éléments abrogés, notamment les éventuels PAD abrogés.
- > Dispositif d'adoption et d'approbation.

Mise à jour et modifications

Le réexamen du RCU doit être fait lors de chaque révision générale.

Pour autant que cela soit justifié, le conseil communal a la possibilité de modifier le RCU selon la procédure prévue aux articles 77ss LATeC.

6. Rapport

Buts et objectifs

Le rapport démontre la conformité des plans d'affectation aux buts et principes de l'aménagement du territoire ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population, des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération, du PDCant, des plans directeurs régionaux et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement (art. 47 OAT).

Selon l'article 39 al. 2 LATeC, ce rapport est désigné sous le nom de rapport explicatif et de conformité. Il accompagne le PAZ et le RCU et n'est pas soumis à une procédure au sens de la LATeC.

Une explication des orientations

L'article 21 ReLATeC précise, en plus des exigences de l'article 47 OAT, que le rapport explicatif et de conformité identifie également les conséquences en matière d'équipement des mesures d'aménagement et permet de vérifier la prise en considération des instruments de planification d'ordre supérieur.

Une justification des mesures

Par ailleurs, la LATeC demande que le dossier directeur soit accompagné d'un rapport justifiant les options retenues par la commune (art. 40 al. 2 LATeC).

Une démonstration de la conformité

Ainsi, un dossier d'une révision générale doit comprendre des justifications sur le dossier d'affectation et le dossier directeur qui peuvent prendre la forme de deux rapports distincts. Mais il est également possible de les regrouper en un seul qu'il conviendra de nommer «Rapport», pour éviter toute confusion (terme utilisé dans ce guide).

Démarche

La commune établit un rapport lors de l'élaboration de son dossier d'examen préalable de révision générale. Ce rapport évolue ensuite au gré des différentes étapes de la procédure.

Le rapport comprend au minimum, pour sa partie liée au PAZ et au RCU:

PAZ

- A. Les réflexions menées par la commune sur la base du PAL existant, la démarche formalisée et les objectifs poursuivis par la commune.
Les objectifs doivent être clairement identifiés et leur concrétisation mise en évidence et justifiée.
- B. La conformité du PAL aux buts et principes de la LAT, aux bases légales (notamment au droit de l'environnement), aux plans sectoriels fédéraux, au PDCant et aux éventuels plans directeurs régionaux.
La conformité au PDCant doit être démontrée; le rapport contient ainsi une analyse sur toutes les thématiques du PDCant. La conformité aux articles 1 et 3 LAT doit également faire l'objet d'une analyse qui apparaît dans le rapport. La commune démontre aussi la prise en compte des éventuels plans directeurs régionaux et la conformité du dossier par rapport à ces instruments.

C. L'analyse des éléments suivants:

- > le dimensionnement de la zone à bâtir et les étapes d'aménagement;
- > les incidences de l'urbanisation sur le réseau des transports;
- > les incidences de l'urbanisation sur l'équipement des zones;
- > les incidences de l'urbanisation projetée sur les milieux construits et l'espace non construit;
- > les éventuels PAD existants (analyse et décisions communales selon les cas).

Les éléments mentionnés ci-dessus font l'objet dans le chapitre II de fiches thématiques auxquelles il convient de se référer.

Les PAD existants doivent faire l'objet d'une analyse spécifique de la part de la commune (art. 68 LATeC) qui figure dans le rapport. Il y a lieu, pour chaque PAD présent sur la commune, d'examiner:

- > en fonction du contenu du PAD, s'il est nécessaire de le maintenir ou si une abrogation pourrait être envisagée;
- > la conformité du secteur concerné avec la réglementation de la zone lorsqu'une abrogation est envisagée;
- > la cohérence des PAD maintenus avec la nouvelle législation et les nécessités de modification qui en découlent.

D. Les modifications prévues au PAL avec leur mention claire, sous forme de plan, et leurs justifications.

Outre les modifications liées au PAZ, celles du RCU doivent également être justifiées et les considérations qui ont abouti au choix de certaines règles de constructions (notamment prescriptions relatives à la toiture, ou à l'intégration au site) ou de la destination de la zone doivent être retranscrites dans le but d'éviter d'éventuels problèmes d'interprétation lors de l'application des prescriptions du RCU.

Les modifications faites lors d'une éventuelle 2^{ème} enquête publique doivent également être clairement identifiées et justifiées dans le rapport qui contiendra un chapitre à cet effet.

E. Les modalités de prise en compte des conditions des services.

Aux différents stades de procédure, les services et organes concernés fixent des conditions qui précisent, pour les thématiques qui leur sont propres, les éléments auxquels la commune devra se conformer. La commune indique dans le rapport de quelle manière elle a respecté les conditions ou alors quelles sont les circonstances qui l'ont conduite à ne pas les respecter.

F. Les modalités de coordination avec les communes voisines.

Dans le cadre de sa planification, la commune a l'obligation de se coordonner avec les communes voisines (art. 35 LATeC). Les modalités de coordination ainsi que le résultat de cette démarche doivent apparaître dans le rapport.

G. Les modalités d'information et de participation de la population.

Le rapport doit rendre compte de la façon dont la commune a associé la population à la planification (art. 37 LATeC) et les résultats obtenus par ce biais.

PDCom

Il comprend en outre, pour sa partie liée au PDCom:

A. Les réflexions communales en matière d'utilisation du sol, de ressources du sous-sol, de mobilité, de sites et paysage et d'énergie.

Chaque thématique doit être analysée et apparaître dans le rapport.

-
- B. Les données de base (inventaires, infrastructures existantes, etc.) sur lesquelles s'appuient les réflexions communales.
Le rapport permet de faire figurer, par exemple sous forme de plan, les données de base ou les inventaires nécessaires à l'élaboration du dossier directeur (p. ex les couloirs à faune, les secteurs de conflits avec les batraciens etc.).
- C. Les objectifs et les choix communaux avec leur justification concernant le PDCom.
Les objectifs doivent être clairement identifiés, ainsi que les mesures retenues et leur mode de transposition.
- D. L'analyse, les réflexions et les priorités du programme d'équipement (cas échéant, la justification motivée de la non réalisation du programme d'équipement).
- E. La conformité du dossier directeur aux buts et principes de la LAT, aux bases légales, aux plans sectoriels fédéraux, au PDCant et aux éventuels plans directeurs régionaux.
La conformité au PDCant doit être démontrée; le rapport contient ainsi une analyse sur toutes les thématiques du PDCant. La conformité aux articles 1 et 3 LAT doit également faire l'objet d'une analyse qui apparaîtra dans le rapport. La commune démontrera aussi la prise en compte et la conformité aux plans directeurs régionaux.

Le rapport lié à une procédure de révision générale comprendra l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus.

Mise à jour

Chaque modification du PAL doit être accompagnée de son rapport qui contiendra les éléments nécessaires à la justification et à la compréhension du dossier.

7. Aperçu de l'état d'équipement

Buts et objectifs

L'AEE présente l'état de l'équipement de la zone à bâtir propre à la construction. Il découle d'une exigence fédérale (art. 31 OAT).

Il fait partie du dossier d'affectation et il n'est pas opposable.

Démarche

Différentes données ou documents de base sont nécessaires à l'élaboration de l'AEE:

- > le PAZ;
- > le PGEE;
- > autres plans d'équipement (réseau des transports, plan des infrastructures en eau potable, plan d'alimentation en énergie etc.).

A partir des données de base, la commune classe les zones à bâtir en cinq catégories en fonction du degré d'équipement:

- > les terrains bâtis ou largement bâtis;
- > les terrains propres à la construction;
- > les terrains propres à la construction dans les cinq ans;
- > les terrains propres à la construction au-delà des cinq ans;
- > les terrains inconstructibles.

La commune s'appuie sur la définition de l'équipement de base telle qu'elle apparaît dans l'art. 94 LATeC.

Afin de pouvoir classer les terrains non construits, la commune établit un tableau contenant toutes les parcelles non construites avec l'indication de l'état de l'équipement et l'état de la constructibilité. Le tableau indique également si les parcelles sont soumises à un PAD obligatoire.

Tableau d'inventaire des parcelles non construites

Zone	N° de parcelle	État de l'équipement						Soumis à PAD	État de la procédure
		Surface (m ²)	Route	Adduction d'eau	Canalisation	Énergie	Transports publics		
Zone village	873	3814	T	T	T	T	T	Constructible	
Zone village	965	568	T	P	5	P	T	Dans les 5 ans	
Zone village	1120	1165	T	T	T	T	T	Construit/occupé	

Les terrains constructibles sont ceux totalement équipés au moment de l'établissement de l'AEE.

Les terrains constructibles dans les 5 ans sont ceux dont certains équipements sont incomplets ou manquants et seront réalisés dans les 5 ans.

Documents/données de base

Légende

T: totalement équipé

5: équipé dans les 5 ans

P: équipé au-delà des 5 ans

Les terrains constructibles au-delà des 5 ans sont ceux dont l'équipement ne sera pas réalisé dans le délai donné.

Les secteurs qui sont soumis à PAD obligatoire sont classés dans les terrains constructibles dans les 5 ans ou au-delà des 5 ans. En effet, même s'il peut arriver que leur équipement de base soit complet, l'obligation de faire une planification complémentaire justifie le classement dans l'une ou l'autre des catégories.

La commune établit ensuite un tableau général de l'AEE selon l'exemple ci-dessous:

Tableau général de l'AEE

Zone à bâtir	Surface totale de la zone à bâtir (m²)	Terrains non bâtis (m²)	Terrains propres à la construction (m²)	Terrains propres à la construction dans les 5 ans (m²)	Terrains propres à la construction au-delà des 5 ans (m²)
Zone A					
Zone B					
Zone C					

Elle établit finalement le plan de l'AEE selon l'exemple ci-après.

Le graphisme proposé permet à la commune de compléter les indications au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Mise à jour et modifications

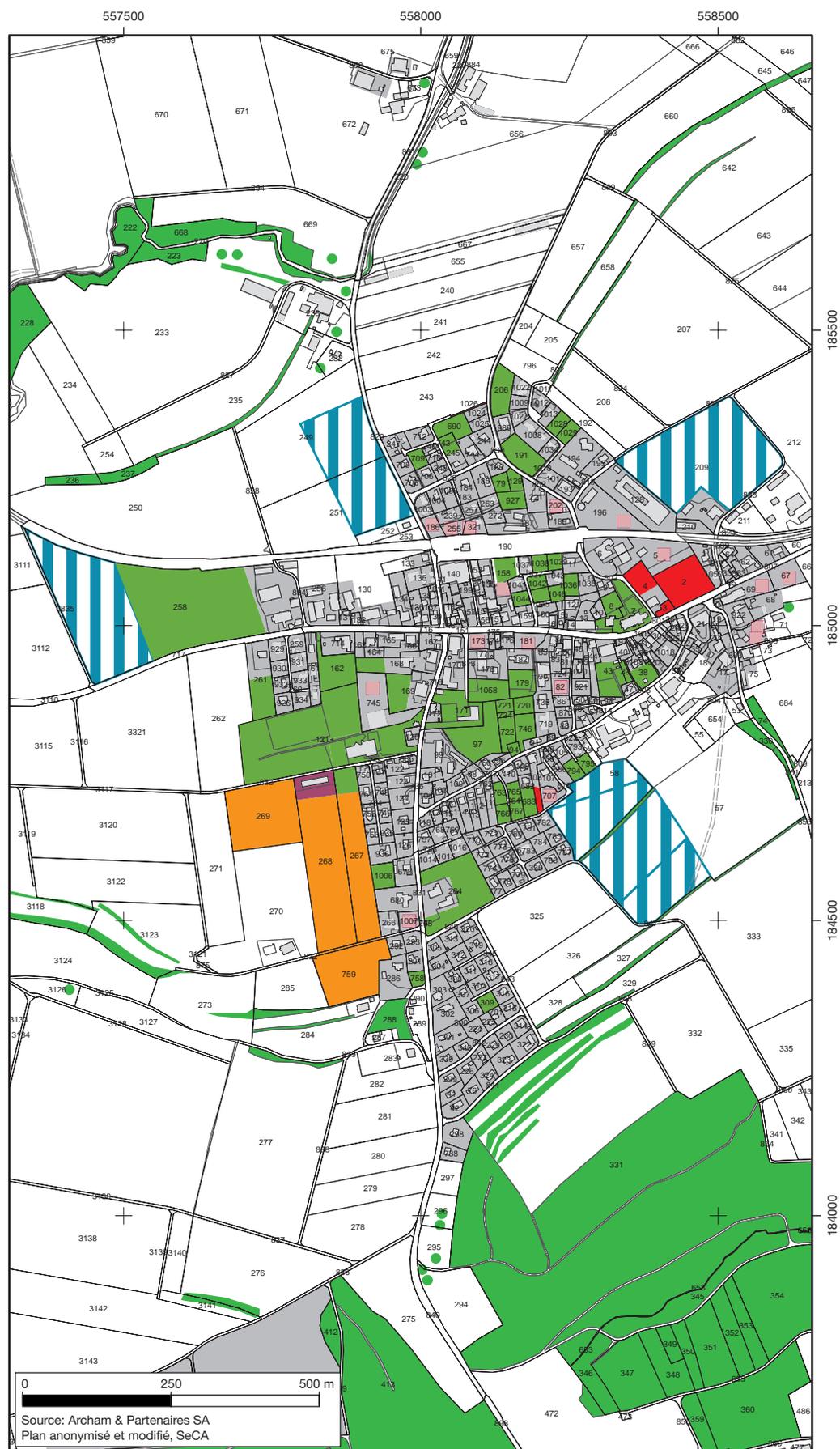
La mise à jour de l'AEE doit être faite et transmise au SeCA tous les 5 ans et lors de chaque révision générale. L'AEE (plan et tableaux) fait partie du dossier de révision générale dès l'examen préalable.

Exemple de plan de l'aperçu de l'état de l'équipement

Légende

Aperçu de l'état d'équipement

- Terrains bâtis ou largement bâtis
- Terrains propres à la construction
- Terrains propres à la construction dans les 5 ans
- Terrains propres à la construction au delà de 5 ans
- Terrains inconstructibles
- Autres terrains
- Bâtiments non cadastrés



8. Gestion des documents

Modifications du PAL

La législation permet la modification des divers éléments du PAL à certaines conditions. Diverses contraintes formelles doivent en outre être respectées pour assurer une bonne gestion du PAL.

Deux cas de modification se distinguent: les modifications qui interviennent en cours de révision générale et les modifications qui sont entreprises en dehors de la révision générale.

Modifications en cours de révision générale

Lors d'une révision générale, il peut arriver que la commune souhaite, au cours du traitement des oppositions, modifier le contenu de l'un ou l'autre des documents constitutifs du PAL.

Ces modifications sont tout à fait envisageables. Néanmoins si elles concernent des documents liants, elles doivent faire l'objet d'une mise en consultation publique/à l'enquête publique complémentaire.

Dans ce cas-ci, les principes de base à respecter pour la modification des documents sont les suivants:

- > les documents transmis pour l'examen final doivent être ceux qui ont effectivement été mis en consultation publique/à l'enquête publique;
- > les documents transmis pour l'examen final doivent refléter l'état final du dossier.

Ainsi, en cas de modifications complémentaires, il est nécessaire:

- > de clairement indiquer et justifier dans un chapitre spécifique du rapport les éléments modifiés, par des extraits de plans par exemple;
- > d'établir et mettre en consultation publique/à l'enquête publique les documents finaux tels qu'ils seront soumis pour l'approbation (soit les documents tels qu'ils apparaissaient à la première consultation/enquête publique et dans lesquels les nouvelles modifications ont été directement intégrées);
- > de faire apparaître sur ces documents finaux les différentes dates de mise en consultation publique/à l'enquête publique.

La modification des documents non liants est elle aussi possible, mais doit également être clairement identifiée comme telle.

Modifications hors d'une révision générale

La législation fixe le cadre dans lequel la commune peut procéder à une modification des éléments constitutifs du PAL hors d'une révision générale (voir chapitre II A.2. «Gestion du PAL hors révision»).

Ces modifications doivent elles aussi répondre à certaines exigences afin de pouvoir assurer une bonne gestion du PAL et de ses modifications successives.

Les modifications pouvant être d'ampleur et de nature différentes, les principes généraux suivants doivent être respectés:

-
- > les documents approuvés lors de la révision générale doivent toujours rester les documents de référence. Il ne faut pas procéder à une réimpression entière du document lors d'une modification;
 - > la modification doit être clairement identifiée: le dossier doit présenter un état du document avant modification, la modification et l'état après modification.

Cas particulier de l'adaptation du PAL aux conditions fixées par la DAEC lors de l'approbation d'une révision générale: dans ce cas, il peut être admis de réimprimer entièrement les documents en y intégrant les modifications liées aux conditions d'approbation. Cependant, les modifications doivent être clairement indiquées dans le rapport et les documents doivent mentionner l'ensemble des dates de mise en consultation/mise à l'enquête publique (date(s) liée(s) à la révision générale et date(s) liée(s) à l'adaptation).

C. Déroulement de la procédure

1. Explications

La procédure applicable aux plans et au règlement constituant le PAL est régie par les articles 77ss LATeC et 30ss ReLATeC.

La procédure au sens strict, de même que des éléments liés au fonctionnement interne de l'État sont présentés dans ce chapitre, dans le but de donner aux communes une vision d'ensemble du déroulement de la procédure de révision générale. Le déroulement d'une modification du PAL débute par le point numéro 2.

Même si elle est similaire, la procédure relative aux PAD n'est pas traitée ici.

2. Procédure applicable aux plans et règlements communaux

La procédure applicable aux plans et règlements communaux est synthétisée dans deux tableaux à la fin de la présente fiche.

2.1. Programme de révision

L'établissement du programme de révision par la commune marque le début de la révision générale du PAL. La commune le transmet en cinq exemplaires au minimum au SeCA.

A la réception de ce document, le SeCA vérifie sa conformité aux directives de la DAEC en aménagement local. Si le dossier est conforme, il est envoyé aux différents services et organes concernés. Dans le cas contraire, il est retourné à la commune pour correction et/ou compléments (voir chapitre III «Directives»).

Les services et organes analysent le programme de révision selon leur domaine de compétence et transmettent au SeCA leur préavis qui contient toutes les indications utiles à l'établissement du dossier d'examen préalable. Ils disposent d'un délai d'un mois pour établir leur préavis.

Une fois tous les préavis en sa possession, le SeCA analyse le programme de révision en fonction de son domaine de compétence et établit un préavis de synthèse qui fixe les exigences minimales dont il faut tenir compte pour l'élaboration du dossier d'examen préalable.

Les dossiers sont retournés à la commune accompagnés du préavis du SeCA et des préavis des services et organes consultés. Une copie du préavis du SeCA et des préavis des services est également transmise à l'aménagiste communal.

2.2. Examen préalable

La commune établit avec son aménagiste le dossier d'examen préalable de la révision générale. Ce dossier reflète l'aboutissement des réflexions communales.

Lorsque le dossier est finalisé, la commune le transmet au SeCA en cinq exemplaires.

Le SeCA examine alors si le dossier est conforme aux directives de la DAEC en aménagement local (voir chapitre III «Directives»). Si c'est le cas, le dossier est envoyé aux différents services et organes concernés pour préavis et le SeCA fait parvenir un accusé de réception à la commune. Dans le cas contraire, le dossier est retourné à la commune pour correction et/ou compléments.

Dans le cadre d'une révision générale, plus d'une vingtaine de services et organes sont consultés, en fonction des différentes problématiques qui concernent la commune. Lorsque le dossier est conforme aux lois et règlements et ne présente pas de complexité particulière, chaque service et organe consulté dispose d'un délai de 30 jours pour analyser le dossier et établir son préavis (art. 30 ReLAtEC).

Les services et organes concernés examinent, pour leur domaine de compétence, la conformité du dossier par rapport à l'application des bases légales existantes et aux circonstances concrètes du cas d'espèce. Ils formalisent le résultat de leur analyse dans un préavis. Ce préavis peut être favorable, favorable avec condition(s) ou défavorable.

Lorsque l'ensemble des services et organes consultés ont rendu leur préavis, le SeCA établit un préavis de synthèse. Le SeCA analyse le dossier sous l'angle de son domaine de compétence, examine les différents intérêts en présence, effectue la synthèse des différents préavis et procède à la pesée des intérêts. Ce préavis fixe également les conditions dont la commune devra tenir compte pour l'établissement du dossier d'examen final.

Le SeCA transmet ensuite à la commune son préavis de synthèse, accompagné des préavis des services et organes concernés et des exemplaires du dossier d'examen préalable. Une copie du préavis du SeCA et des préavis des services et organes est également transmise à l'aménagiste de la commune.

La commune peut ainsi adapter son dossier en fonction des conditions posées et le préparer en vue de la mise en consultation/à l'enquête publique.

2.3. Information à la population

Avant de procéder à la mise en consultation/à l'enquête publique, la commune est tenue d'informer la population sur les objectifs d'aménagement et le contenu du dossier de révision générale (art. 37 LAtEC). Cette information revêt, au minimum, la forme d'une séance de présentation et d'information.

Le chapitre II A.1.3. «Préparation du dossier pour l'enquête publique» montre de manière plus détaillée les différentes manières d'organiser l'information de la population.

2.4. Consultation et enquête publiques

Le PDCom et le programme d'équipement sont mis en consultation publique, alors que le PAZ et sa réglementation sont mis à l'enquête publique.

Publication de l'avis dans la Feuille officielle

Pour procéder à la consultation et à l'enquête publique, la commune envoie un avis à la FO pour publication. Le texte doit paraître sous la rubrique «plans d'aménagement et autres plans» de la FO.

La commune publie également l'avis au pilier public ainsi que, éventuellement, par tout autre moyen de communication disponible (art. 83 al. 1 LATeC).

Il est important que le libellé de l'avis d'enquête dans la FO soit clair, complet et exact par rapport aux renseignements qui doivent être donnés. L'absence d'une information essentielle ou l'inexactitude d'une indication constitue un vice de forme qu'il conviendra – selon les circonstances – de réparer, éventuellement, par une nouvelle mise à l'enquête remplaçant la précédente.

Le libellé de l'avis contient:

- > la liste précise des documents faisant l'objet de modification ou la mention qu'il s'agit d'une révision générale;
- > la mention des documents qui sont sujets à observations et propositions (PDCom/programme d'équipement);
- > la mention des documents qui sont sujet à opposition (PAZ/RCU);
- > en cas de modification, son contenu précis et complet, en particulier les articles du RCU concernés, les parcelles, voire les secteurs concernés, les PAD abrogés, etc.

La date de la fin de l'enquête ne doit pas être indiquée, ceci afin d'éviter des erreurs de calculs.

Dispositif pour l'enquête publique: exemple pour une révision générale

Légende

Objet: documents du PAL qui font l'objet d'une modification. Portée de la révision générale ou de la modification, en particulier les articles du RCU ou les parcelles ou secteurs concernés

Particularités: documents qui peuvent faire l'objet d'oppositions et ceux pouvant faire l'objet d'observations ou propositions

District/ Commune	Objet	Requérant	Particularités
XX	Révision générale du plan d'aménagement local. La révision porte sur l'ensemble du territoire communal.	Commune de XX	Mise à l'enquête publique du dossier d'affectation. Le PAZ et le RCU peuvent faire l'objet d'oppositions. Mise en consultation publique du dossier directeur. Le PDCom et le programme d'équipement peuvent faire l'objet d'observations ou de propositions.

La durée de la consultation publique, de même que celle de l'enquête publique, est de 30 jours. Ce délai est fixé par la loi et ne peut pas être prolongé (art. 29 al. 1 CPJA).

Le PDCom et le programme d'équipement sont sujets à observations et propositions motivées de la part de toute personne intéressée.

Le PAZ et sa réglementation sont sujets à opposition. Pendant la durée de l'enquête, quiconque est touché par les plans et/ou leur règlement et a un intérêt digne de protection à ce qu'ils soient annulés ou modifiés peut ainsi faire valoir ses droits et développer ses arguments.

Dépôt du dossier

Le dossier doit être déposé auprès du secrétariat communal pendant toute la durée de la mise en consultation/à l'enquête publique. La commune fera parvenir un exemplaire à la préfecture de son district (art. 83 al. 1 LATeC) qui le met également à disposition de la population.

L'ensemble du dossier doit pouvoir être consulté par toute personne qui le désire, qui peut, si elle le souhaite, en faire des copies.

Parallèlement, la commune envoie également un dossier au SeCA. Celui-ci en a besoin pour pouvoir traiter les demandes de permis qui seraient déposées dès le début de l'enquête publique (art. 91 LATeC).

2.5. Traitement des oppositions et des observations

Observations et propositions

Une fois le délai de mise en consultation échu, le conseil communal ou une délégation de celui-ci est tenu d'entendre (lors d'une séance ou par écrit) les éventuels intervenants avant de se déterminer sur le résultat de la consultation (art. 78 LATeC et 31 ReLATeC). Cette détermination se fera par lettre séparée à joindre au dossier transmis à la DAEC; la commune n'est pas tenue d'envoyer cette lettre à ceux qui ont fait des remarques.

Oppositions

Une fois le délai d'enquête publique échu, le conseil communal convoque les éventuels opposants à une séance de conciliation (art. 32 al. 2 ReLATeC).

Si plus de dix personnes déposent une opposition collective ou des oppositions à contenu identique, la commune demande aux opposants de désigner un ou plusieurs représentants dans un délai de quinze jours. Si les opposants ne répondent pas à cette demande dans le délai, le conseil communal désigne lui-même le ou les représentant(s) (art. 83 al. 3 LATeC et 32 al. 1 ReLATeC).

Parallèlement, dans le cadre d'une révision générale, la commune fait parvenir au SeCA une copie des oppositions, accompagnée d'un plan les localisant sur le territoire communal.

Dans un certain nombre de cas définis à l'article 32 ReLATeC, le conseil communal n'a pas l'obligation d'organiser une séance de conciliation.

Une délégation du conseil communal reçoit les opposants et consigne le résultat des pourparlers dans un procès-verbal. La commune peut être accompagnée de son ou de ses mandataires (aménagiste, avocat) pour ces séances. Le procès-verbal est ensuite adressé à chaque opposant qui dispose d'un délai de dix jours pour se déterminer sur son contenu (art. 32 al. 2 ReLATeC).

Dans ce même délai, l'opposant doit indiquer, par écrit et avec signature, s'il retire ou maintient son opposition. Un opposant ne peut poser de condition au retrait de son opposition. Si la commune ne reçoit pas de réponse de la part de l'opposant, elle considère que l'opposition est maintenue.

Au terme du délai de dix jours, la commune statue par une décision motivée sur les oppositions non liquidées. Cette décision doit indiquer la voie de recours, à savoir la DAEC, et le délai de recours de trente jours. Cette décision doit intervenir à la même date que celle de l'adoption des plans et règlements (voir ci-dessous).

Enquête publique complémentaire

Dans le cadre du traitement des oppositions, la commune peut décider de modifier son dossier par une (ou plusieurs) enquête(s) publique(s) complémentaire(s). Dans ce cas, la procédure de mise à l'enquête doit être suivie conformément aux points 3 à 6.

Pour préparer le dossier d'enquête publique complémentaire, il convient d'intégrer les modifications à l'ensemble du dossier pour chacune des enquêtes et de les identifier clairement dans le rapport. Il ne doit pas y avoir de réimpression des plans ou des règlements, ni de modification du dossier entre la fin de la dernière enquête et la transmission des dossiers pour approbation. Le dossier d'enquête publique doit être celui transmis au SeCA.

De plus, toutes les dates de mise à l'enquête (la première et la(les) suivante(s)) doivent apparaître dans le cartouche d'approbation (voir chapitre II C.2.4. «Publication de l'avis dans la Feuille officielle»).

2.6. Adoption

Dans un délai d'ordre de six mois dès la clôture de l'enquête publique, la commune adopte les plans et leur réglementation (art. 35 ReLATEC). Si elle n'est pas en mesure de respecter ce délai, la commune doit justifier ce dépassement. Ce délai court à partir de la dernière enquête publique (par exemple dans le cas d'enquêtes publiques complémentaires).

La commune statue le même jour sur les éventuelles oppositions non liquidées.

Elle complète le cartouche d'approbation par le/les n° de la FO et la/les dates de publication et signe (syndic/que et secrétaire communal/e) et date l'ensemble des plans et des règlements pour chacun des cinq exemplaires.

Le cartouche d'approbation revêt la forme suivante:

> pour le PDCom et le programme d'équipement

Plan directeur communal et le programme d'équipement

Mis en consultation publique par publication dans la Feuille officielle (FO) n°X du X.

Adopté par le Conseil communal de la commune de X, le xx.xx.xx

Le/La Secrétaire

Le Syndic/La Syndique

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le xx.xx.xx

Le Conseiller d'État, Directeur/La Conseillère d'État, Directrice

> pour le PAZ et le RCU

Plan d'affectation des zones et règlement communal d'urbanisme

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle (FO) n°X du X.

Adopté par le Conseil communal de la commune de X, le xx.xx.xx

Le/La Secrétaire Le Syndic/La Syndique

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le xx.xx.xx

Le Conseiller d'État, Directeur/La Conseillère d'État, Directrice

2.7. Transmission du dossier au SeCA pour l'examen final

Une fois les plans et règlements adoptés et les éventuelles oppositions traitées, la commune transmet les 5 exemplaires du dossier au SeCA pour l'examen final. Cette transmission comprendra un courrier indiquant les dates d'enquête publique et le nombre des éventuelles oppositions. La commune joint le dossier relatif au traitement des observations et propositions ainsi que celui des oppositions.

Contenu du dossier des observations et propositions

La commune transmet au SeCA le dossier des observations et propositions (1 exemplaire pour les 5 dossiers), qui contient une copie:

- > de chaque observation et proposition;
- > de l'éventuelle convocation à une séance et le procès-verbal de cette séance;
- > de la détermination de la commune sur les observations et propositions.

Contenu du dossier des oppositions

Comme mentionné précédemment, pour la révision générale, la commune aura déjà transmis au SeCA, dès la fin de l'enquête publique, une copie de toutes les oppositions, ainsi qu'un plan de localisation de ces oppositions. Lors de la transmission du dossier final, elle complétera le dossier des oppositions (1 exemplaire) par la copie, pour chacune des oppositions, des éléments suivants:

- > la convocation à la séance de conciliation;
- > le procès-verbal de la séance de conciliation;
- > la confirmation de maintien ou de retrait de l'opposition signée par l'opposant;
- > les décisions communales sur les oppositions non liquidées.

En fonction des cas, la commune joint également les éventuels échanges de courrier ou tout autre document qu'elle jugera utile.

Pour les modifications de PAL, la commune transmettra en même temps les oppositions et les documents demandés ci-dessus.

Vérification avant envoi des dossiers d'examen final

La commune est invitée à vérifier les points suivants avant de transmettre les dossiers:

- > les cinq exemplaires sont-ils complets et conformes aux directives DAEC d'aménagement local;
- > les éventuelles oppositions ont-elles été toutes traitées conformément à la loi;
- > les documents ont-ils été adoptés une fois la mise en consultation/à l'enquête publique terminée et les éventuelles observations/oppositions traitées;
- > tous les plans et règlements ont-ils bien été signés et datés (cinq exemplaires).

2.8. Recours

Les décisions communales sur les oppositions non liquidées peuvent faire l'objet de recours auprès de la DAEC. Ces recours doivent intervenir dans un délai de 30 jours dès la notification des décisions communales.

L'instruction du (des) recours par la DAEC a lieu en parallèle à l'examen final du dossier de révision générale. Selon le principe de la coordination des procédures, la DAEC statue sur les recours interjetés contre les décisions communales sur les oppositions le même jour qu'elle approuve (ou qu'elle n'approuve pas) les plans et la réglementation du PAL.

La décision de la DAEC sur les recours peut être contestée au Tribunal cantonal dans les 30 jours dès la notification de ladite décision.

2.9. Examen final

A la réception du dossier d'examen final, le SeCA vérifie s'il est conforme aux directives DAEC d'aménagement local (voir chapitre III «Directives»). Si ce n'est pas le cas, le SeCA retourne le dossier à la commune pour correction et/ou compléments. Si c'est le cas, le dossier est transmis aux services et organes concernés pour préavis et un accusé de réception est envoyé à la commune.

Dans le cadre de l'examen final, les services et organes intéressés, qui disposent pour se prononcer du même délai d'ordre de 30 jours qu'à l'examen préalable, examinent la conformité du dossier aux bases légales et aux conditions qu'ils avaient posées à l'examen préalable. Ils établissent à l'intention du SeCA un préavis qui peut être favorable, favorable avec condition(s) ou défavorable.

Une fois tous les préavis obtenus, le SeCA établit un préavis de synthèse à l'intention de la DAEC après avoir fait l'analyse du dossier et préparé la pesée des intérêts en présence.

2.10. Droit d'être entendu

Dans le cas où la DAEC entend ne pas approuver certaines mesures prévues dans les plans et règlement adoptés ou prendre des mesures qui ne faisaient pas partie du dossier d'enquête publique (art. 86 al. 2 LATeC et 34 ReLATeC), elle a l'obligation d'entendre préalablement la commune et les personnes intéressées en vertu du principe du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst).

Pour permettre aux propriétaires et à la commune d'exercer leur droit d'être entendu, la DAEC publie dans la FO les mesures qu'elle prévoit de ne pas approuver ou celles qu'elle compte prendre. Elle avise également la commune par courrier.

Pendant ce délai, le dossier et les préavis des services et organes cantonaux sont consultables auprès du SeCA.

S'ils le souhaitent, la commune et les propriétaires peuvent transmettre à la DAEC dans le délai de 30 jours leur détermination au sujet des éléments publiés.

Par la suite, la DAEC rend une décision d'approbation (voir point ci-après) en se prononçant sur les arguments figurant dans les éventuelles déterminations de la commune et des propriétaires.

Cette procédure a pour but de permettre à la commune et aux propriétaires de se déterminer à temps sur les mesures litigieuses, de prendre connaissance de la décision d'approbation dès sa publication et, éventuellement de l'attaquer devant le Tribunal cantonal.

2.11. Approbation

Décision d'approbation et publication

Lorsque les dossiers ne présentent pas de particularité (tels que: préavis négatifs, recours, exercice du droit d'être entendu), la DAEC dispose d'un délai de deux mois pour examiner et approuver les plans et leur réglementation dès que le SeCA est en possession de tous les préavis et, cas échéant, des études complémentaires.

La DAEC rend une décision d'approbation qui analyse le PAL sous l'angle de la légalité, de l'opportunité et de sa concordance avec les planifications d'ordre supérieur (plans directeurs cantonaux et régionaux, cf. art. 86 al. 3 LATeC). La décision fixe les conditions auxquelles l'approbation du PAL est soumise et, cas échéant, identifie les mesures qui ne seraient pas approuvées. Simultanément, la DAEC statue sur les recours (point 9).

Le/la Conseiller/ère d'État, Directeur/Directrice signe la décision d'approbation ainsi que tous les documents soumis à approbation (PAZ, RCU, PDCOM et programme d'équipement) pour chacun des 5 exemplaires.

Dès leur approbation, les plans et les règlements entrent en vigueur, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours (art. 86 al. 4 LATeC).

Émoluments

Des émoluments sont perçus par la DAEC lors de l'approbation d'un dossier de PAL. Le total des émoluments dus par une commune pour une procédure de PAL correspond à la somme des émoluments fixés par les services et organes consultés (y compris le SeCA), à laquelle s'ajoute un émoluments de la DAEC.

Publication

Dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation, la DAEC publie la décision d'approbation dans la FO. Durant ce délai, le dossier de PAL est déposé au secrétariat communal et au SeCA pour consultation.

Préparation et transmission des dossiers à la commune

Une fois la décision d'approbation rendue, la DAEC peut, si nécessaire, charger le SeCA de reporter les corrections mineures ou d'ordre formel directement dans les documents concernés et ceci pour chacun des 5 exemplaires.

Trois dossiers sont ensuite transmis à la commune, accompagnés de la décision d'approbation ainsi que des préavis du SeCA, des services et organes consultés. Le SeCA conserve deux exemplaires.

La décision est également transmise aux propriétaires qui auraient fait valoir leur droit d'être entendu (point 2.10).

Suites éventuelles

Recours

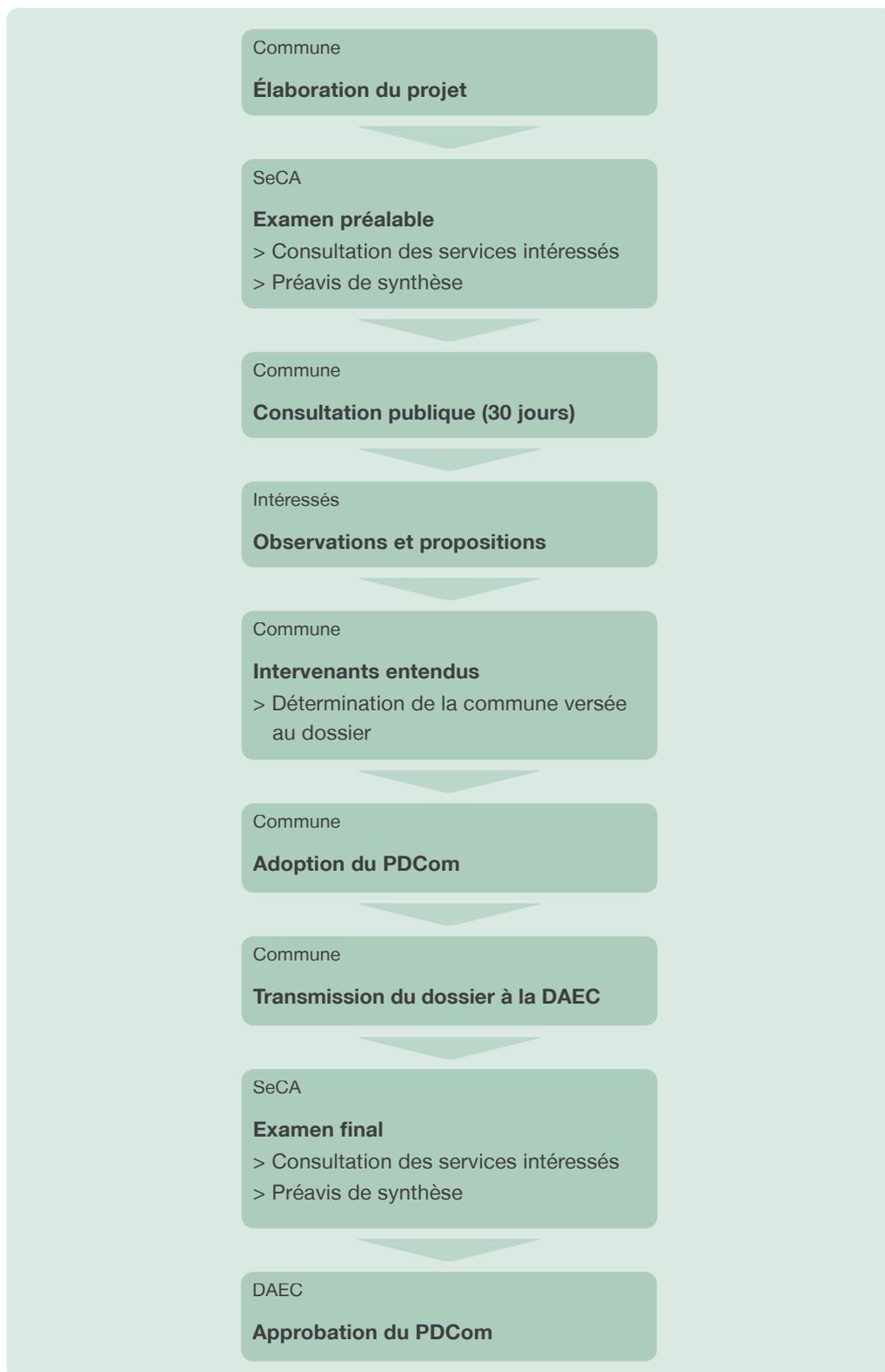
Dans le délai de 30 jours suite à la publication de la décision d'approbation dans la FO, les personnes concernées ou la commune peuvent interjeter un recours auprès du Tribunal Cantonal contre la décision d'approbation de la DAEC.

La décision rendue par le Tribunal cantonal peut encore faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

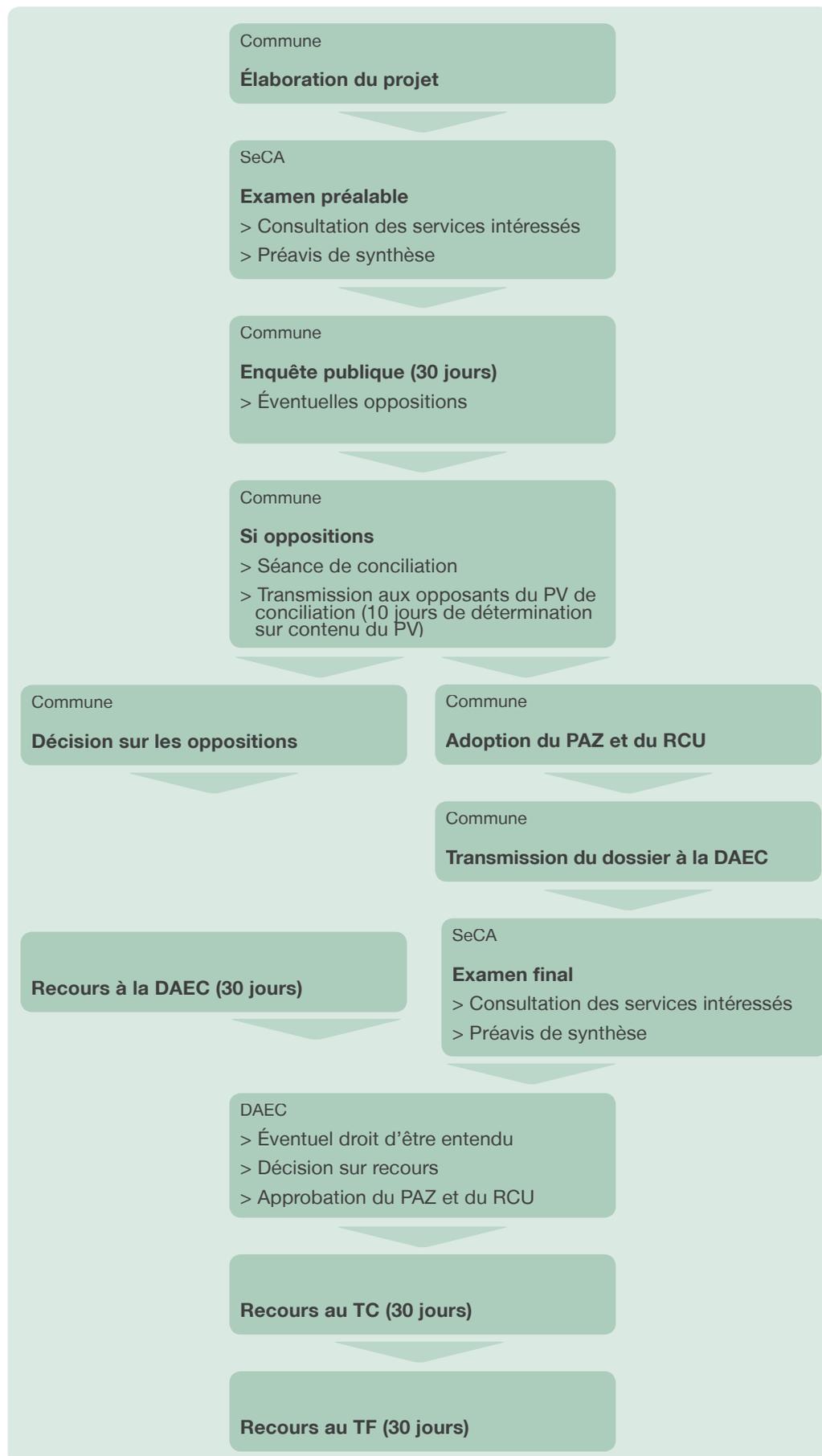
Adaptation du PAL aux conditions d'approbation

Si des conditions ont été fixées par la DAEC lors de l'approbation de la révision générale ou d'une modification du PAL, la commune doit adapter son dossier de PAL conformément aux modifications exigées, dans le délai donné par la DAEC.

Approbation du plan directeur communal (art. 77ss LATeC et art. 30, 31, 35 et 36 ReLATeC)



Approbation du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme (art. 77 et 83ss LATEC et art. 30 et 32ss ReLATEC)



D. Plan d'aménagement de détail

1. Introduction

La présente partie des recommandations traitant des plans d'aménagement de détail (PAD) s'adresse non seulement aux aménagistes et aux autorités communales mais également à toutes les personnes qualifiées pour déposer des dossiers de PAD. Afin d'en faciliter la consultation, les renvois à la partie «aménagement local» ont été supprimés dans la mesure du possible, il y a donc des redites possibles.

Si le PAD a beaucoup été utilisé dans le passé pour régler l'équipement et le parcellaire, il représente, pour l'autorité responsable de l'aménagement local, un moyen efficace de gérer au mieux la qualité urbanistique et les espaces publics. Cet enjeu mérite réflexion.

Les recommandations PAD sont composées des chapitres suivants:

- > généralités;
- > rapport explicatif du PAD;
- > plans du PAD;
- > règlement du PAD.

Chaque chapitre traite des questions les plus fréquemment rencontrées dans l'élaboration des dossiers de PAD.

2. Généralités

Buts et objectifs

Le PAD est un instrument de planification contenant des prescriptions particulières relevant du droit public de l'aménagement et des constructions, pour un périmètre défini de la zone à bâtir d'une commune. Il fixe de façon détaillée et/ou complémentaire les droits et les obligations des propriétaires et des autorités.

Il a pour but de proposer une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir les installations et équipements communs et d'assurer une bonne insertion spatiale dans un site donné. Il permet également de coordonner les constructions et aménagements de manière échelonnée dans le temps en vue de réaliser la solution urbanistique choisie.

Un PAD se définit dans la zone à bâtir. Il peut être nécessaire en milieu urbain ou villageois et dans tous les types d'affectation présentant une ou plusieurs problématique(s) particulière(s) à traiter, qui ne peuvent l'être ni dans le PAZ et le RCU ni dans le cadre d'une demande de permis de construire. (art. 62 à 68 LATeC).

Qu'est ce qu'un PAD?

Où doit-on définir un PAD?

Le PAD précise les dispositions du PAZ et du RCU.

Quand doit-on établir un PAD?

L'appellation de « plan d'aménagement de détail (PAD) » est utilisée pour toutes les planifications particulières y compris pour les planifications anciennement appelées plan de quartier, plan de lotissement, plan d'ilot ou plan spécial. Les planifications en vigueur gardent cependant l'appellation qui était la leur lorsqu'elles ont été approuvées.

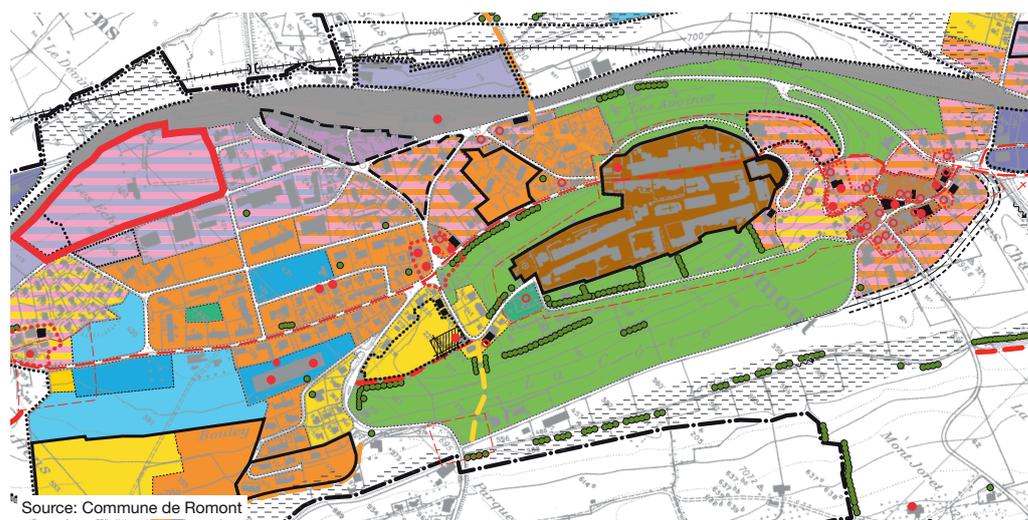
Le PAD diffère du permis pour l'équipement de détail (anciennement appelé PED) dont le dossier suit la procédure ordinaire de permis de construire.

Il existe deux types de PAD: les PAD rendus obligatoires par la LATeC et/ou par la commune et les PAD facultatifs, établis à l'initiative des particuliers ou de la commune.

PAD obligatoires

Les PAD obligatoires sont notamment ceux définis dans le plan d'affectation des zones (PAZ) avec des prescriptions particulières, fixées dans le RCU, énonçant les buts et objectifs à atteindre pour un périmètre donné.

Extrait du plan d'affectation des zones avec périmètre de plan d'aménagement de détail



	Périmètre du plan d'aménagement de détail "les Echervettes"		Zone d'activités 3
	Zone de la vieille ville		Zone d'intérêt général 1
	Zone de village		Zone d'intérêt général 2
	Zone résidentielle à faible densité		Zone libre
	Zone résidentielle à moyenne densité		Zone militaire
	Zone mixte 1 : habitation-services (moyenne densité)		Domaines CFF + TPF
	Zone mixte 2 : habitation-services (faible densité)		Zone agricole
	Zone mixte 3 : habitation-services (moyenne densité)		Zone forestière
	Zone d'activités 1		Zone de protection du site
	Zone d'activités 2		Zone de protection de la fille-Dieu

Pour le secteur du PAD «les Echervettes», indiqué au PAZ, les prescriptions du RCU suivantes sont applicables:

1. En cas d'implantation d'objets sensibles, une consultation préalable auprès du SEN et des CFF est exigée. Selon la nature du projet, ce dernier se réserve le droit de demander un rapport de risque.
2. Sont considérés comme objets sensibles, des surfaces de ventes dépassants 5'000 m² les surfaces administratives des entreprises, les surfaces d'habitation et les activités tertiaires de type hôtel etc.
3. Pour des projets situés à une distance de moins de 30 m depuis la ligne de chemin de fer, les mesures suivantes sont applicables:
 - > construction massive des façades donnant sur les voies (par exemple béton);
 - > choix de matériaux adéquat sur les façades exposées sur les voies;
 - > limitation des surfaces vitrées;
 - > réduction de la densité des personnes à l'intérieur du périmètre de 30 mètres;
 - > implantation des surfaces comprenant une densité de personnes élevées à l'écart des voies et sur le côté route de desserte;
 - > pas de place de jeux pour enfants;
 - > sortie de secours côté routes;
 - > éventuelle digue de protection le long des voies CFF.

Un PAD est également obligatoire lors de la création d'une nouvelle zone mixte. Le RCU fixe le pourcentage minimal des activités. Un PAD établi dans le cadre d'une nouvelle zone mixte précisera notamment la répartition spatiale des différentes activités et permettra, cas échéant, une réalisation échelonnée dans le temps (art. 52 LATeC).

Schéma explicatif de répartition des affectations dans le périmètre du plan d'aménagement de détail situé en zone mixte



Un PAD est également rendu obligatoire pour les constructions et installations ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et les biens culturels selon la liste figurant dans le ReLATeC (art. 28 al. 1 ReLATeC).

Finalement, un PAD peut également être rendu obligatoire dans le cas où, lors du dépôt d'une demande de permis de construire, les prescriptions réglementaires ne permettent pas de résoudre les conflits résultants de l'application de la législation spéciale compte tenu des circonstances locales (art. 28 al. 2 ReLATeC).

PAD facultatifs

Un PAD facultatif est établi à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaire(s) dans le but de réaliser un projet selon la volonté du (des) propriétaire(s). En cas d'entrée en matière, la commune fixe les conditions-cadre en début d'étude. Celles-ci permettront de préserver les intérêts de la commune en matière d'aménagement du territoire et d'assurer la concordance avec les planifications existantes (art. 63 al. 3 LATeC).

Dans certaines situations, il n'est pas judicieux d'exiger ou d'établir un PAD. Il en est ainsi par exemple dans les cas suivants:

- > s'il est possible de fixer des «prescriptions spéciales» dans le RCU et/ou le PAZ qui répondent aux exigences de l'aménagement et des législations spéciales;
- > s'il s'agit uniquement d'assurer la construction des équipements du secteur;
- > si le ou les problème(s) à résoudre peuvent être réglés au moment de la demande de permis de construire;
- > si des problèmes de mésentente entre propriétaires sont connus, paraissent difficiles à résoudre et risquent de créer des blocages continuels;
- > si un secteur est trop petit, l'importance de l'étude et de la procédure ne se justifie plus.

2.1. Intervenants

La commune et les propriétaires

Le PAD peut être élaboré à l'initiative de la commune ou des propriétaires.

Lorsqu'il est établi par les propriétaires, il nécessite l'accord de la majorité des propriétaires possédant plus de la moitié de la surface du périmètre. La commune n'est toutefois pas liée par les propositions des propriétaires.

En cas de PAD facultatif établi par les propriétaires, la commune fixe, au début des travaux de planification, les conditions-cadres précisant les buts et objectifs auxquels le PAD devra répondre.

Auteurs du PAD

Sont qualifiés pour déposer des dossiers de PAD les personnes inscrites dans les registres des aménagistes, des architectes ou des ingénieurs A ou B de la Fondation des registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement (REG) (art. 8 al. 1 LATeC et 5 al. 2 ReLATeC).

Mandataires complémentaires

Selon les thématiques rencontrées, des mandataires complémentaires, tels que spécialistes en environnement (bruit, air, pollution, trafic, géologie, etc.) ou en aménagements paysagers, peuvent être appelés à participer à l'élaboration du PAD.

Qui est qualifié pour déposer un PAD?

Services de l'État et organes de préavis

Le SeCA assure la coordination de l'examen des dossiers par les services de l'État et autres organes concernés.

Les services spécialisés tels que le SEn, le SMO, les différentes sections du SPC ou du SFF ainsi que des commissions étatiques concernées sont consultés dans le cadre de l'examen préalable et de l'examen final du dossier de PAD.

En fonction de conditions particulières liées aux dossiers, d'autres services ou organes sont consultés: CFF, TPF, fournisseurs de réseaux électriques, gaz, téléphone, etc., ou des offices et services fédéraux tels que l'OFROU, le DDPS, l'OFT ou l'OFEn.

Les instances responsables de l'aménagement régional telles que l'Agglomération de Fribourg (AGGLO), l'Association de communes MOBUL (Bulle, Morlon, Le Pâquier, Riaz et Vuadens), la COREB peuvent être appelées à contrôler la conformité des PAD les concernant aux plans directeurs régionaux.

Dès le début de l'étude, le SeCA se tient à disposition de la commune, des propriétaires et des bureaux mandatés, pour toute information et/ou séance nécessaire. Des contacts préalables avec l'un ou l'autre service spécialisé ou avec un organe de préavis pour une problématique particulière peuvent également s'avérer judicieux.

2.2. Procédure

Préavis de la commune

Le dossier d'examen préalable d'un PAD est adressé à la commune qui va l'examiner en regard de sa propre réglementation, des buts et objectifs et des conditions-cadre fixées. Le conseil communal peut demander l'avis de la commission communale d'aménagement. Accompagné du préavis communal, le dossier est transmis au SeCA.

Examen préalable par le canton

Le but de cette démarche est de pouvoir établir un dossier final qui soit complet et conforme à toutes les prescriptions pour la mise à l'enquête publique.

Dans ce but, le SeCA recueille les préavis des services et organes concernés et établit son préavis de synthèse qu'il transmet à la commune.

S'ensuit généralement une phase d'adaptation et de complément du dossier en vue de la mise à l'enquête publique. Le SeCA et les différents services et organes concernés se tiennent à disposition pour analyser le dossier de PAD complété selon les remarques et conditions fixées lors de l'examen préalable.

Suite de la procédure

La procédure applicable pour les PAD est identique à la procédure suivie par le PAZ et le RCU (art. 83ss LATeC) avec les particularités suivantes.

Audition des propriétaires

Lors de l'abrogation ou de la modification d'un PAD, la commune entend au préalable les propriétaires qui sont compris dans le PAD.

Approbation du plan d'aménagement de détail (art. 77 et 83ss LATeC et art. 30 et 32ss ReLATeC)



Refus de mise à l'enquête publique

Si la commune entend refuser de mettre à l'enquête publique un PAD établi à l'initiative des propriétaires, elle est tenue de prendre une décision motivée et de la communiquer aux requérants en leur indiquant les voies de recours et les délais y relatifs.

Refus d'adopter le PAD

Si la commune entend ne pas adopter un PAD établi à l'initiative des propriétaires, elle est tenue de prendre une décision motivée et de la communiquer aux requérants et aux éventuels opposants en indiquant les voies de recours et les délais.

Publication des décisions

Il n'y a pas de publication de la décision d'approbation d'un PAD ou d'une modification de celui-ci, sauf si le PAD était accompagné d'un RIE. Dans ce cas, la publication de l'EIE est coordonnée avec la décision d'approbation rendue par la DAEC.

Examen final et approbation du PAD

Le SeCA consulte à nouveau les différents services concernés, récolte leurs préavis puis établit un préavis de synthèse à l'intention de la DAEC. Celle-ci approuve ou non le PAD après avoir effectué la pesée des intérêts en présence.

Emoluments

Les frais de procédure (émoluments des services ayant émis un préavis et émoluments de la DAEC) sont facturés à la commune.

L'éventuelle participation des propriétaires aux frais d'étude et d'approbation doit être réglée par un règlement communal spécifique (art. 67 al. 4 LATeC).

2.3. Questions particulières

Effet anticipé positif des plans

L'effet anticipé positif des plans (art. 91 al. 2 LATeC) peut être appliqué aux demandes de permis de construire dans le périmètre d'un PAD. Il faut cependant qu'il n'y ait pas d'opposition/de recours susceptible de remettre en cause la conformité de la demande de permis au PAD et que la l'approbation par la DAEC soit vraisemblable. En outre, le SeCA ne pourra donner son accord que si toutes les conditions de l'examen préalable ont été suivies.

Il n'y a par contre pas d'effet anticipé d'une planification sur une autre planification. Ainsi, un PAD lié à une modification ou à une révision du PAL ne pourra pas être approuvé avant l'approbation de cette modification ou de cette révision.

Modification d'un PAD en cours de procédure

Toute modification d'un PAD pendant la procédure d'approbation de ce dernier nécessite obligatoirement une nouvelle mise à l'enquête publique (art. 89 al. 1 LATeC).

2.4. Coordination des procédures

En tant qu'autorité d'approbation, la DAEC, s'assure que les différentes procédures soient coordonnées au stade des planifications (art. 25a LAT et 1 ReLATeC). Pour plus de détails, voir le «guide des constructions» (partie générale IV, procédure, chiffre 7 lettre C.)

Coordination PAD/PAL

En cas de PAD rendu obligatoire par le PAL, il y a lieu d'attendre généralement l'approbation de ce dernier, validant ainsi l'obligation d'établir un PAD, avant de procéder à l'élaboration du PAD lui-même. En cas d'urgence on peut, à ses propres risques, élaborer le PAD en même temps que le PAL. La DAEC pourra prendre la décision sur le PAD au plus tôt en même temps que l'approbation du PAL.

Coordination PAD/Projet de construction

Sauf application de l'effet anticipé positif des plans et de leur réglementation, l'autorité compétente en matière de permis de construire pourra autoriser une construction ou un aménagement sis dans le périmètre d'un PAD au plus tôt en même temps que l'approbation de celui-ci.

Un propriétaire qui dépose une demande de permis de construire avant l'entrée en vigueur du PAD le fait à ses propres risques.

2.5. Application des règles LAtEC, ReLAtEC et RCU dans un PAD

Le PAD complète et affine le régime juridique prévu par le PAZ et le RCU en ce qui concerne notamment certaines règles du RCU telles que celles sur les indices et leur distribution ou celles sur les affectations. Il peut fixer également des règles relatives aux étapes de réalisations.

Indices et modalités de calcul

Le PAD précise les modalités de calcul de l'indice défini dans le RCU soit globalement sur tout le périmètre, soit en opérant une répartition d'indices différenciés par secteur ou par parcelle. D'autres modes particuliers, compatibles avec l'AIHC et le ReLAtEC peuvent être envisagés.

Nota bene concernant les indices

1. L'indice fixé pour la zone ne peut pas être modifié (excepté dans le cas où cette possibilité figure expressément dans le RCU).
2. Il n'est pas possible de procéder à une répartition d'indices entre des zones à bâtir différentes à l'intérieur du PAD.
3. Si le règlement du PAD reprend, de manière chiffrée, l'indice applicable dans la zone tel que défini dans le RCU, ce dernier sera fixé définitivement pour le PAD. Il ne sera alors pas adapté automatiquement en cas de modification de la valeur fixée dans le RCU.
4. Par contre, s'il est fait référence dans le règlement du PAD à l'article correspondant du RCU de la zone en question, sans citer expressément l'indice applicable, celui-ci s'adaptera automatiquement en cas de modification de l'indice dans le RCU.
5. Dans le cas d'un PAD établi pour une nouvelle zone mixte, un pourcentage minimum d'activités (surfaces de plancher dévolues aux activités) est exigé sur l'ensemble du secteur.

Schéma des calculs et différentes attributions des surfaces de plancher

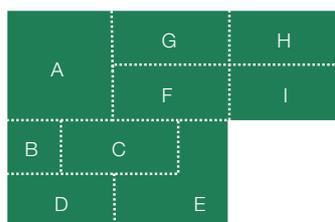


Attribution surface de plancher

STd 18'000 m² (surface de terrain déterminante)

IBUS 0.6

SP 10'800 m²



Calcul par parcelles

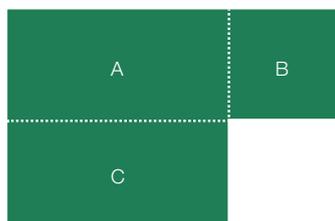
A

B

C

total 10'800 m²

Fiche de calcul sur la totalité à contrôler par la commune



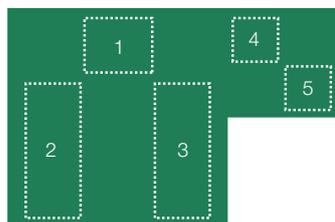
Attribution par secteur

A 3'000 m²

B 5'000 m²

C 2'800 m²

total 10'800 m²



Attribution par périmètre constructible

1 1'800 m²

2 4'000 m²

3 4'000 m²

4 1'000 m²

5 1'000 m²

total 10'800 m²

6. Les «bonus» d'indice en matière d'énergie (art. 80 al. 6 ReLAtEC) ne sont applicables au calcul des surface de plancher (SP) ou des surfaces brutes de plancher utiles (SBPu) qu'au moment de la demande de permis. Ils ne s'appliquent pas dans le cadre du calcul des SP ou des SBPu d'un PAD.
7. Les «bonus» d'indice pour les parkings souterrains, «bonus» existant dans certains RCU, sont applicables au calcul des surfaces de plancher (SP) ou des surfaces brutes de plancher utiles (SBPu) dans la mesure où la réglementation du PAD rend obligatoire la construction des parkings en souterrain. Si la réalisation des parkings souterrains reste une possibilité, le «bonus» ne pourra être appliqué qu'au moment de la demande de permis.

Affectations

Le PAD précise les affectations fixées dans le RCU sans toutefois en ajouter. Il est par contre possible de les limiter ou de les localiser en fixant des conditions précises. Lorsque le RCU prévoit plusieurs affectations, il est également possible d'en interdire certaines qui ne seraient pas compatibles avec les options d'aménagement fixées dans les buts et objectifs du PAD. Ces choix seront explicités dans le rapport explicatif.

Exemple de localisation des affectations (principe)



Source: GEA Vallotton et Chanard SA

- Gare CFF (indicatif)
- Surfaces commerciales
- Surfaces d'habitat
- Surfaces d'activités (artisanat et service)
- Voies ferroviaires (indicatif)
- Requalification de la route de l'industrie (mesure d'accompagnement)

Exemple de localisation des affectations (détail)



Source: GEA Vallotton et Chanard SA

- Secteurs d'activités (artisanat et services)
- Interface verte
- Quartier d'habitation
- Secteurs d'activités (commercial)

Étapes de réalisation

Le PAD détermine les étapes de réalisation si les étapes ont une influence sur l'examen des demandes de permis de construire et/ou si des aménagements particuliers doivent être prévus ainsi que lorsque la surface du périmètre est très grande et lorsque la commune veut contrôler la vitesse du développement.

2.6. Dérogations aux règles applicables à la zone

Des dérogations aux prescriptions applicables à une zone à bâtir sont admises dans un PAD (art. 65 al. 2 LATeC), sauf si le RCU limite ou rend impossible la dérogation à une

prescription particulière.

Types de dérogations

Il peut s'agir de dérogations à la répartition des densités, aux hauteurs, aux distances à la limite, aux distances entre bâtiments ou à l'expression architecturale. L'intérêt public et les intérêts prépondérants des tiers doivent toutefois être préservés. Ces dérogations font l'objet de précisions dans le règlement du PAD et sont justifiées dans le rapport explicatif.

Nombre de places de parc

Les prescriptions en matière de stationnement doivent suivre les règles définies dans le RCU ou dans les normes de la Fondation de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Le PAD qui s'écarte de ces règles doit en apporter la justification dans le rapport explicatif.

2.7. Impossibilités de déroger

Il n'est pas possible de déroger notamment:

- > à l'obligation de déposer une demande préalable lorsqu'elle est prévue dans le RCU;
- > aux notions et modes de calculs fixés dans l'AIHC;
- > à la densité globale d'un PAD, sauf si cette possibilité est spécifiée dans le RCU, avec une limite maximale admise.

En principe, la législation spéciale est réservée (par exemple routes, forêts, lacs et cours d'eau). Il est recommandé de prendre contact avec le service concerné.

2.8. Dispositions à régler dans un PAD

Aménagement/Espaces communs/Accessibilité et Équipements

Le règlement doit fixer quels aménagements communs sont obligatoires et à quel moment ils doivent être réalisés.

Le règlement peut notamment rendre obligatoire les stationnements en commun, la construction des abris de protection civile, la construction d'ouvrages d'évacuation des eaux, voire le raccordement à un chauffage à distance etc. Il peut demander un traitement particulier des espaces publics et une intégration du PAD dans son environnement construit et/ou naturel.

Lorsque certains aménagements, équipements ou mesures à prendre situés hors du périmètre du PAD s'avèrent nécessaires à la réalisation du PAD lui-même, le rapport explicatif précisera à quel moment ceux-ci doivent être réalisés afin que l'autorité compétente en assure la coordination. Il peut s'agir, par exemple d'un accès routier à redimensionner, d'espaces libres de constructions à garantir, voire de compensations écologiques à réaliser.

2.9. Dispositions qui n'ont pas leur place dans un PAD

Contenu des demandes de permis de construire

Le contenu des demandes de permis de construire est réglé par les directives des permis de construire de la DAEC. Le PAD ne règle pas ce contenu.

Contenu des dossiers de demandes de permis pour l'équipement de détail

Le dossier de permis pour l'équipement de détail vise à la réalisation de la conception du PAD, mais ne peut pas créer des mesures de planification indépendantes.

Objets soumis ou non à demande de permis de construire

La réglementation du PAD ne peut pas dispenser de permis les objets qui y sont soumis de par le droit cantonal. Elle ne peut pas non plus soumettre à l'obligation de permis de construire un objet dispensé de permis par le droit cantonal.

Mise en œuvre

Les objectifs et buts du PAD fixés dans le RCU sont mis en œuvre dans les différents documents composant le dossier de PAD, à savoir:

- > le rapport explicatif;
- > les plans;
- > le règlement;
- > les études/rapports complémentaires spécifiques.

Les différents documents composant le PAD doivent être cohérents et clairs.

Voir «Rapport explicatif PAD»

Le rapport explicatif accompagnant le PAD renseigne sur les conceptions d'organisation spatiale retenues et les mesures d'aménagement prévues pour la mise en œuvre des objectifs et buts de développement du périmètre considéré.

Au besoin, les études et les rapports complémentaires spécifiques joints au rapport explicatif énumèrent les mesures d'aménagement prévues pour rendre le PAD conforme aux bases légales spécifiques.

Voir «Plans PAD»

Les plans du PAD spatialisent les mesures urbanistiques prévues afin de répondre aux objectifs du PAD.

Voir «Règlement du PAD»

Le règlement du PAD définit les prescriptions de construction applicables pour le périmètre considéré en identifiant clairement le champ d'application des prescriptions y relatives par rapport à celles du RCU. Au besoin, il intègre les mesures d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre et au respect des législations spéciales.

Mise à jour/modification

Coordination PAD/PAL

La mise à jour d'un PAD, sa modification ou son abrogation peuvent entraîner des modifications du PAL. Inversement, la modification du PAL peut avoir des conséquences sur un PAD. Dans tous les cas, ces différents scénarios nécessitent un examen de la part de la commune. Le SeCA se tient à disposition pour toute question à ce sujet.

Lors de chaque révision générale du PAL, la commune examine obligatoirement l'opportunité de maintenir, d'adapter ou d'abroger les PAD existants.

Modification PAD

En cas de modification d'un PAD, la commune analyse la nécessité d'apporter des modifications au RCU ou au PAZ pour le secteur concerné.

Abrogation

Dans le cas de l'abrogation d'un PAD, la commune est tenue d'examiner les incidences de cette abrogation, d'une part, sur le statut des constructions existantes et, d'autre part, sur les règles applicables aux nouvelles constructions et aux modifications dans le secteur concerné.

La commune analyse également la nécessité d'apporter des modifications au RCU en remplacement de certaines prescriptions de constructions définies dans le règlement du PAD, voire de modifier le PAZ pour le secteur concerné (par exemple la suppression du périmètre du PAD sur le PAZ).

Lorsqu'elle est approuvée dans le cadre d'une modification ou révision du PAL, l'abrogation du PAD sera reprise dans la décision liée au PAL y compris dans le texte de publication dans la FO.

3. Rapport explicatif

Buts et objectifs

Le rapport explicatif du PAD démontre la conformité de la conception urbanistique aux principes de l'aménagement du territoire. Il présente la démarche de planification sur la base des objectifs définis pour une portion de territoire clairement délimitée et explique les conceptions d'organisation spatiale retenues en regard des contraintes environnementales et des législations particulières.

C'est un document important du dossier de PAD, utile à tous les participants à l'étude lors de l'examen préalable et final, ainsi que pour les architectes et ingénieurs responsables de la réalisation tant des équipements que des constructions.

Le rapport explicatif accompagne le dossier de PAD soumis à la procédure selon les articles 77 et 83ss LATeC. Il n'a pas de valeur contraignante et n'est donc pas opposable aux tiers. Il renseigne aussi sur le déroulement de la procédure.

Démarche

L'auteur du PAD établit le rapport explicatif parallèlement aux autres documents constitutifs du PAD.

Dans le cas d'un PAD facultatif, le rapport explicatif insistera particulièrement sur la justification du périmètre du PAD et de la conception urbanistique en regard des conditions-cadre fixées par la commune.

3.1. Bases légales/données de base

Différentes données et documents servent de base aux réflexions et sont nécessaires à l'élaboration du PAD. Il s'agit notamment:

- > des différents documents du PAL, à savoir le PAZ, le RCU (traitant du PAD et des éventuelles mesures de protection et d'intégration), ainsi que le dossier directeur;

-
- > des planifications supérieures telles que les plans directeurs intercommunaux et/ou régionaux et le plan directeur cantonal;
 - > des législations spéciales fédérales et cantonales traitant les divers domaines de la protection des biens culturels, de l'environnement, des lacs et cours d'eau, des forêts, des sols, etc.;
 - > des contraintes particulières du secteur.

3.2. Réflexion urbanistique et justification du PAD

Le rapport explicatif apporte une justification de la démarche et une description des différentes étapes d'analyse en précisant les mesures à prendre pour assurer la mise en œuvre des buts et objectifs du PAD.

Situation initiale

Le rapport explicatif doit identifier et analyser les données de base à prendre en compte dans l'étude du PAD.

Il définit clairement le périmètre du PAD.

Buts et objectifs

Sur la base des buts et objectifs du PAD définis dans le RCU ou des conditions-cadre établies par la commune, le rapport explicatif énonce les réflexions qui conduisent à la conception urbanistique retenue.

Conception urbanistique

La conception urbanistique formalise les objectifs et les éventuelles conditions-cadre. Elle doit correspondre à une réflexion d'ensemble et de qualité permettant de maîtriser le développement d'un secteur de façon plus précise qu'avec l'application des seules règles du PAL.

Le but de cette conception est d'aboutir à une organisation des espaces susceptibles d'offrir un cadre de vie de qualité. La conception tiendra également compte des contraintes du site (topographie, environnement construit et/ou naturel), en intégrant des critères adéquats à respecter. Le défi à relever est l'identification et la prise en compte des contraintes en intégrant une «pesée des intérêts» dès les premiers stades de planification.

Les solutions urbanistiques sont multiples. L'analyse montrera que l'une d'elles doit être privilégiée car elle répond mieux aux buts et objectifs fixés. L'énoncé clair d'une conception urbanistique n'est pas toujours facile. La présentation d'images globales (par des exemples existants ou projetés, voire utopistes) sous forme d'esquisses, de photos ou de maquettes, s'avère souvent utile et peut être recommandée.

La conception urbanistique peut prévoir des secteurs ou sous-secteurs à l'intérieur du périmètre du PAD.

Lorsqu'un PAD a des effets importants sur l'environnement, les mesures à prendre hors du périmètre du PAD devront également être expliquées et justifiées.

3.3. Conformité du PAD aux instruments supérieurs et aux bases légales

Le rapport explicatif renseigne sur la conformité de l'étude du PAD au PAL (y compris le dossier directeur), aux buts et principes de l'aménagement du territoire, aux plans directeurs régionaux, au plan directeur cantonal et aux législations spéciales.

Cas échéant, le rapport explicatif justifie les dispositions dérogeant aux prescriptions applicables à la zone concernée. Pour rappel, ces dérogations peuvent porter sur la répartition de la densité, l'implantation, la dimension des bâtiments et leur caractère architectural, le nombre de places de parc (art. 65 al. 2 LATeC).

Le respect des législations spéciales doit également être démontré par des études spécifiques (études de trafic, de bruit, de dangers naturels tels que les risques de glissement de terrain ou d'inondations, etc. qui détermineront les éventuelles mesures à prendre.

3.4. Justification des choix et des mesures prévues

Le rapport explicatif renseigne au minimum sur les effets du projet à l'intérieur et à l'extérieur du PAD en mentionnant les modalités de mise en œuvre pour gérer ces effets. Il traite notamment des éléments suivants:

- > aménagements;
- > transports et mobilité;
- > équipements;
- > environnement;
- > biens culturels et intégration dans le site;
- > nature et paysage.

Aménagements

Il s'agit de l'organisation et de la répartition des espaces ouverts et bâtiments, de leur matérialisation, de leur affectation et de leur hiérarchisation. Le rapport explicatif justifie également l'organisation et la délimitation des espaces extérieurs communs et privés ainsi que les aménagements naturels et paysagers envisagés.

Transports et mobilité

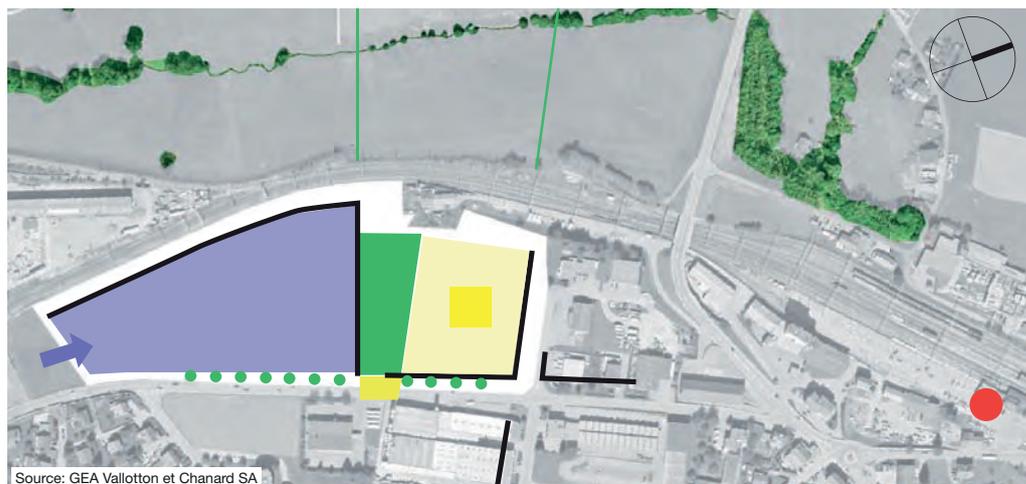
Le rapport explicatif détaille l'influence du PAD sur le réseau de transports. En sus des questions de stationnement et de schémas de circulation, il indique le trafic généré par le PAD et met en évidence les mesures d'adaptation du réseau des transports éventuellement nécessaires (réseau routier et réseau de mobilité douce). Une attention particulière est portée sur la vérification des capacités des carrefours et leurs accès. Le rapport explicatif démontre également la conformité du PAD aux exigences de desserte du plan cantonal des transports (PCTr, décision D 2.6.3) pour le trafic individuel motorisé et les transports publics.

Lors de l'établissement d'un PAD, une étude de trafic est souvent requise. En fonction de l'importance du PAD ou des contraintes du site, l'appui d'un bureau spécialisé en transports peut s'avérer indispensable.

Les études permettront de définir notamment les mesures nécessaires à prendre en terme de charges de trafic, de stationnement et de protection de l'air. Elles tiennent également compte de la mobilité douce, tant au niveau de la situation des tracés que des possibilités d'accès pour les piétons et les cyclistes. L'étude de trafic analyse également le niveau et la qualité de desserte du secteur en transports publics ainsi que l'adéquation au réseau routier quant au trafic généré.

A noter que les résultats de l'étude de trafic fournissent les données de base servant aux études spécifiques en matière d'environnement (air, bruit, etc.). Le SMo est responsable pour la validation des résultats des études de trafic. Il se tient à disposition pour toute question à ce sujet.

Exemple de concept d'urbanisation



Source: GEA Vallotton et Chanard SA

- Gare CFF (indicatif)
 - Fronts bâtis structurants (existants et futurs)
 - Secteurs d'activités (commerces, artisanat et services)
 - ➔ Extension du tissu à caractère industriel existant
 - Place urbaine (terminaison Est du parc paysager), lien entre les rives Est et Ouest de la route de l'Industrie
- Quartier d'habitation
 - Parc paysager
 - Césure, dégagement visuel à l'Ouest en direction de Billens
 - Aménagement urbain (modes doux)

Équipement

En matière d'équipement, le rapport explicatif du PAD intègre également les schémas des infrastructures techniques pour l'approvisionnement en eau et énergies, pour l'évacuation des eaux en conformité avec le PGEE et les principes de collecte des déchets.

En particulier, le rapport explicatif informe à quel moment ces équipements seront réalisés et qui, du requérant ou de la commune, est chargé de leur réalisation.

Exemple de concept mobilité



Source: GEA Vallotton et Chanard SA

- Gare CFF (indicatif)
 - Voies ferrovières (indicatif)
 - Route de l'Industrie (RC) (indicatif)
 - Arrêt TPF envisagé (indicatif)
 - Giratoire de l'Edilité existant (indicatif)
 - Giratoire Industrie / Pierre-de-Savoie, à aménager
- Carrefour Rte de l'Industrie / chemin des echervettes
 - Desserte d'accès véhicules légers et poids lourds, à aménager
 - Itinéraires modes doux en direction de la gare CFF
 - Réseau, perméabilité modes doux
 - Parc paysager

Environnement

Le rapport explicatif renseigne sur l'examen des contraintes existantes liées à l'environnement ainsi que sur les effets du projet sur l'environnement.

Le rapport renseigne également sur les études particulières, les éventuelles mesures de compensation et les mesures à prendre dans le PAD en matière d'environnement. Les études particulières les plus fréquentes lors de l'établissement d'un PAD sont, outre les études de trafic déjà citées:

- > les études concernant les dangers naturels (glissements de terrains, inondations, avalanches, séismes) définissent notamment les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens;
- > d'autres études nécessaires en matière de protection de l'air, de pollutions des sols, d'évacuation des eaux, de protection de la forêt ou contre les accidents majeurs, etc.;
- > les études acoustiques qui définissent notamment les mesures éventuellement nécessaires à prendre en terme de protection contre le bruit. Ces études examinent tant le bruit auquel le PAD est soumis que le bruit généré par le trafic ou les activités engendrées par le PAD, que ceux-ci pourraient provoquer sur les secteurs environnants. Si les conclusions de l'étude accompagnant l'examen préalable laissent entrevoir plusieurs options pour les mesures de protection à prendre, il n'est pas opportun, pour le dossier à légaliser, de présenter uniquement un catalogue de mesures possibles. Un choix de la ou des mesure(s) retenue(s) doit être fait et justifié.

Le cas particulier des secteurs à assainir au sens de l'OPB doit être traité avec le service compétent.

Exemple de détermination d'un secteur où des mesures contre le bruit sont nécessaires



Étude d'impact sur l'environnement et notice d'impact

En cas d'EIE, celle-ci définit les mesures à prendre en termes d'environnement et suit la procédure selon la LPE et les OEIE et OEIEP. Le SEn est compétent pour valider le cahier des charges du RIE qui doit être mis en consultation en même temps que l'enquête publique du PAD.

En cas de NIE, celle-ci définit les mesures à prendre en termes d'environnement et est jointe au rapport explicatif du PAD.

Biens culturels et intégration au site

Le rapport explicatif contient l'analyse du site et des éventuels objets culturels ou naturels particuliers (objets protégés, objets à protéger, sites ISOS, chemins historiques, etc.) et justifie les mesures mises en place en vue de la conservation et de la mise en valeur de ces objets. Des plans, dossiers photographiques, archives, etc. peuvent être joints au rapport explicatif.

En ce qui concerne les biens culturels, un contact préalable avec le Service des biens culturels (SBC) est vivement conseillé.

Exemple de périmètre ISOS à tenir en compte lors de l'établissement du plan d'aménagement de détail



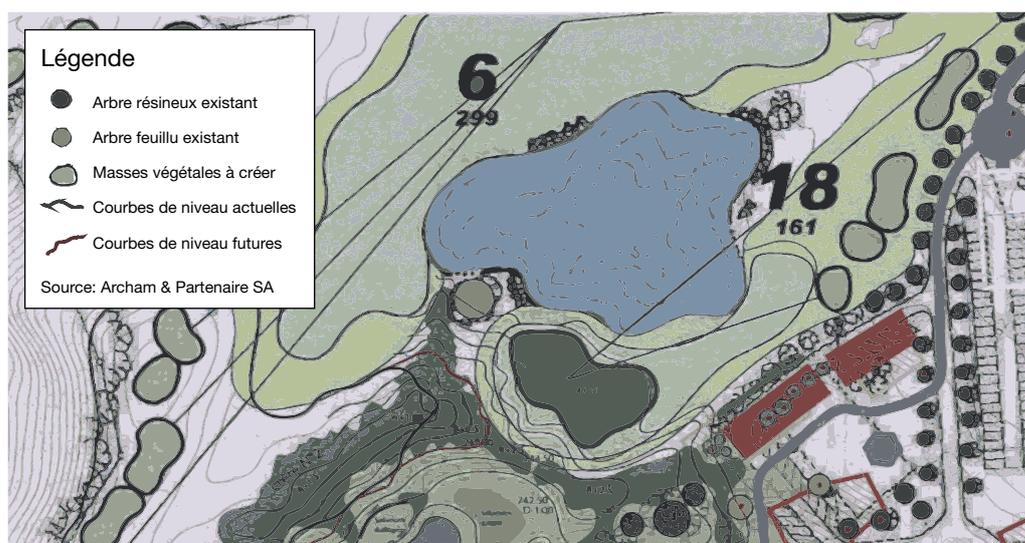
Nature et paysage

Le rapport explicatif comporte une description des éléments naturels et paysagers présents dans le périmètre du PAD. Pour les éléments qui sont maintenus, il définit les mesures prévues pour assurer leur protection et/ou leur mise en valeur. Les éventuelles mesures de compensation d'éléments à supprimer doivent être précisées dans le rapport.

Exemple de structures naturelles à mettre en valeur lors de l'établissement du plan d'aménagement de détail



Exemple des éléments naturels à tenir en compte lors de l'établissement d'un plan d'aménagement de détail



La constatation de la nature forestière, au sens de la loi sur les forêts, est exigée pour le dossier définitif là où la forêt confine à la zone à bâtir. Elle permet de fixer avec précision les limites du domaine forestier. Là où cette constatation a déjà été effectuée, la commune reporte la limite arrêtée sur le PAD et renvoie à la décision de constatation forestière effectuée et entrée en force.

3.5. Procédure/processus

Prise en compte des conditions des services

Dès le début de l'étude, la consultation des services peut être utile. Lors de l'examen préalable du dossier, les services fixeront des conditions afin que le PAD réponde aux exigences posées par les différentes législations. Le rapport renseigne sur la prise en compte ou non de ces conditions.

Information aux tiers concernés

Le rapport explicatif fait part de l'information donnée aux tiers concernés.

Enquête publique

En vue de l'examen final du dossier, le rapport explicatif renseigne notamment sur le déroulement de la procédure.

Il est recommandé de suivre la structure mentionnée ci-dessus pour le rapport explicatif.

Mise à jour/modification

Si une commune souhaite modifier ou abroger un PAD ayant été élaboré par les propriétaires, elle entend au préalable ces derniers.

Modification PAD

En cas de modification d'un PAD, le rapport explicatif mentionne la nécessité ou non d'apporter des modifications au RCU ou au PAZ pour le secteur concerné.

Abrogation

Lors de l'abrogation d'un PAD, le rapport explicatif renseigne sur les conséquences de cette abrogation au niveau du PAL et sur les mesures préconisées (modification du RCU en remplacement de certaines prescriptions de constructions définies dans le règlement du PAD, voire modification du PAZ pour le secteur concerné).

4. Plans

Les plans du PAD représentent graphiquement la conception urbanistique prévue dans un périmètre donné du territoire.

Le terme de plan recouvre toutes les représentations graphiques, y compris des coupes, des vues perspectives ou des schémas.

On distingue trois types de plans:

- > les plans contraignants;
- > les plans illustratifs;
- > les plans ou schémas explicatifs.

Les plans «contraignants» du PAD comprennent des documents graphiques, dessinés à une échelle appropriée (1:500/1:1'000), où figurent notamment les prescriptions graphiques réglant les implantations des bâtiments, aménagements et équipements à construire sur les terrains situés dans le périmètre du PAD (périmètres d'évolution, distances, alignement et orientation obligatoires). On peut également y trouver des précisions concernant la localisation des affectations et/ou le développement du secteur par étapes.

Ils forment, avec le règlement, la partie «légalisée» du PAD. Ils sont adoptés par la commune et approuvés par la DAEC.

Les plans « illustratifs » permettent de visualiser l'occupation complète du périmètre respectant les règles fixées. Ils peuvent également proposer des exemples de mise en œuvre des règles ou en préciser l'application.

Des plans explicatifs représentent, sous forme schématique, les principes retenus pour les infrastructures techniques.

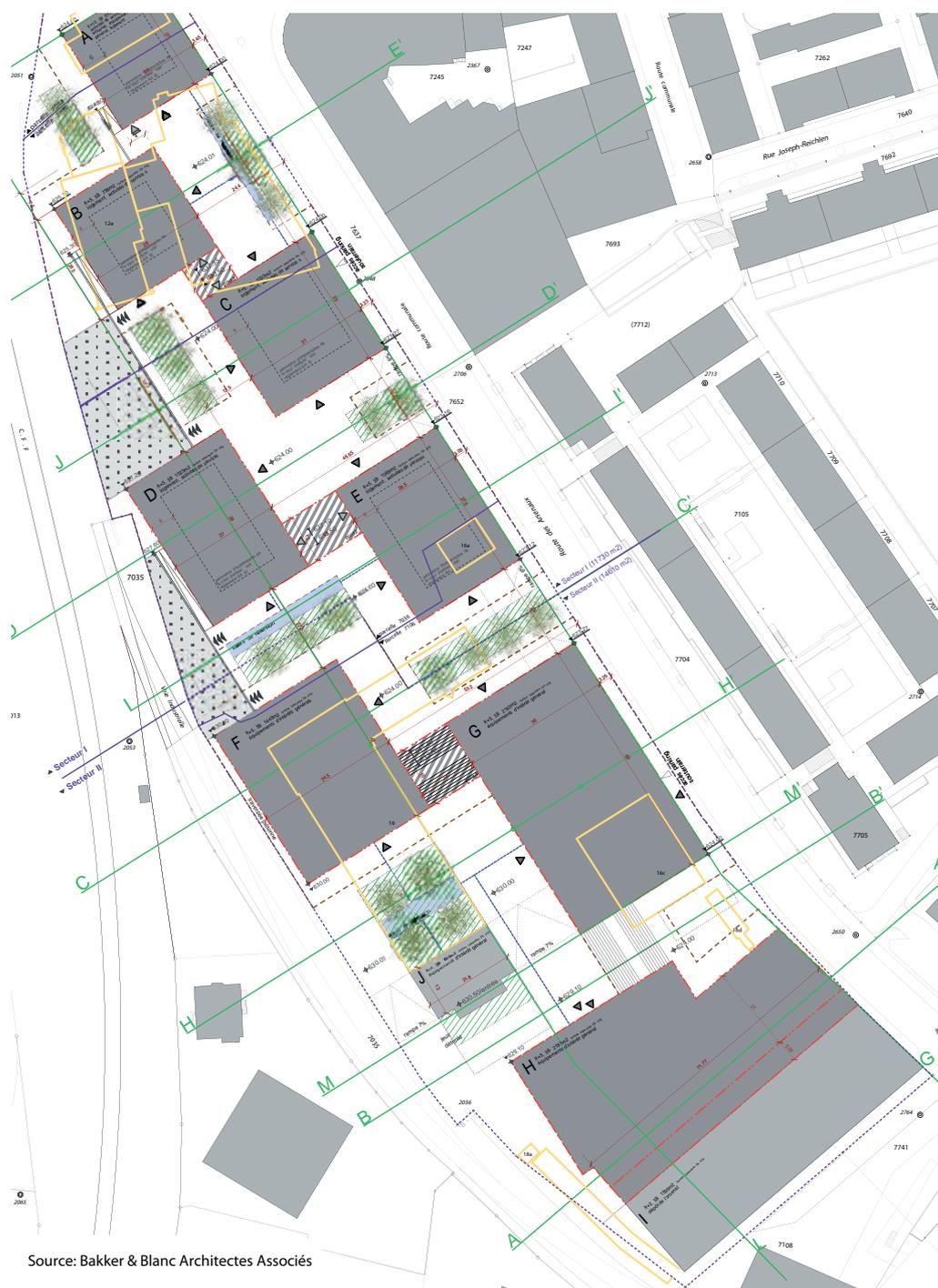
Les plans illustratifs et explicatifs ne sont ni adoptés ni approuvés par les autorités compétentes; ils font cependant partie intégrante du dossier du PAD. Afin d'éviter des confusions, il est préférable d'intégrer ces documents dans le rapport explicatif.

Le nombre de plans dépend de l'importance et de l'organisation des prescriptions. Le dossier de PAD comprend au minimum un plan. Si leur nombre n'est pas limité, il est cependant conseillé de ne pas les multiplier afin de faciliter la vue d'ensemble et la consultation du dossier.

4.1. Contenu des plans

Le dossier définitif sera accompagné d'un plan de situation, établi par un géomètre breveté, avec indication du périmètre concerné. Les plans contraignants contiennent les éléments suivants:

Exemple de plan de base



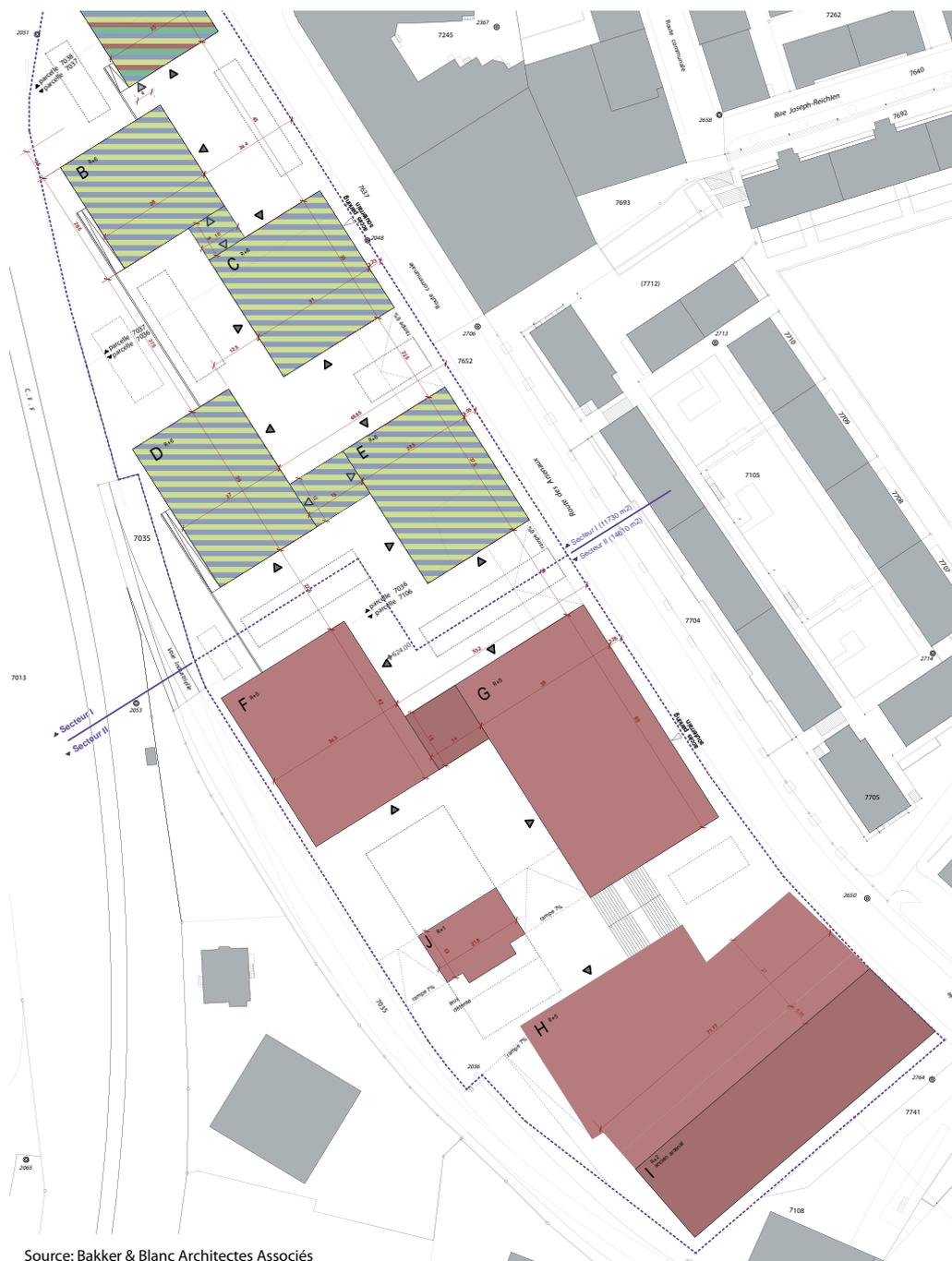
Source: Bakker & Blanc Architectes Associés

	Périmètre du PAD		Alignement		Entrées privées (immeuble)
	Secteur des constructions		Zone d'implantation des cours intérieures (voir règlement art. 8)		637.25 Altitude sur pont de liaison
	Pont de liaison		Stationnement couvert véhicules non motorisés (voir règlement art. 14)		631.00 Altitude sous pont de liaison
	Périmètre et gabarit d'implantation des constructions souterraines		Accès parking deux-roues non motorisés		627.60 Altitude maximale du sol sur pont précis
	Bâtiment existant		Accès parking souterrain véhicules motorisés		624.00 Altitude maximale du sol
	Bâtiment à démolir		Entrées publiques (immeuble)		Périmètre d'implantation pour des arbres hautes tiges (voir règlement art. 17)

Aménagement

- > les mesures d'aménagement définies dans le règlement du PAD (distance, alignements, périmètres d'évolution; volumes, hauteurs-altitudes, modifications de topographie, etc.);
- > les périmètres des différents secteurs et sous-secteurs du PAD;
- > les éléments bâtis et naturels existants dans le périmètre du PAD;
- > les coupes, nécessaires à la compréhension des règles sur l'ensemble du PAD.

Exemple de plan avec répartition des affectations



 Affectation: habitation
(voir règlement art. 6/7)

 Affectation: activités de services
(voir règlement art. 6/7)

 Affectation: équipements d'intérêt
général (voir règlement art. 6/7)

 Affectation mixte: activités de services
et habitation (voir règlement art. 6/7)

 Affectation mixte : équipements
d'intérêt général / industrie &
artisanat / activités de services
/ habitation

Équipement

- > les accès et les circulations pour les véhicules motorisés légers et/ou lourds;
- > les secteurs de stationnement des véhicules motorisés et des vélos;
- > les cheminements piétons et les liaisons cyclables, à l'intérieur du périmètre;
- > les accès d'urgence;
- > les éventuels raccordements ferroviaires;
- > les éclairages.

Exemple de plan des infrastructures



Source: Bakker & Blanc Architectes Associés

	Périmètre et gabarit d'implantation des constructions souterraines		Accès parking deux-roues non motorisés		627.60 Altitude maximale du sol sur point précis
	Bâtiment existant		Accès parking souterrain véhicules motorisés		±624.00 Altitude maximale du sol
	Bâtiment à démolir		Entrées publiques (immeuble)		Périmètre d'implantation pour des arbres hautes tiges (voir règlement art. 17)

Environnement

- > les aménagements extérieurs, arborisation, places publiques/semi-publiques, places de jeux;
- > les mesures de circulation (type modération de vitesse) qui seront mises en œuvre selon des procédures particulières;
- > la localisation des mesures de protection contre le bruit;
- > les mesures de protection visuelle;
- > les modifications du terrain naturel par rapport aux objectifs d'intégration et de respect du site bâti et naturel;
- > les mesures de protection contre les dangers naturels (éléments naturels et/ou construit);
- > le mode de collecte des déchets et leur(s) emplacement(s);
- > les éventuelles interdictions d'installations de téléphonie mobile ou antenne de réception TV.

Exemple de plan de circulation avec arborisation prévue



Selon les thématiques rencontrées, les mesures particulières suivantes peuvent être nécessaires:

- > les mesures écologiques de compensations internes et externes au périmètre du PAD;
- > une éventuelle réouverture de cours d'eau sous tuyau.

Les plans des équipements du PAD comprennent les schémas des infrastructures techniques notamment en matière:

- > d'approvisionnement en eau et de défense incendie;
- > d'évacuation des eaux claires et usées;
- > d'approvisionnement en énergies (électricité, gaz, chauffage à distance ou centralisé, etc.);
- > de réseaux de télécommunications.

Exemple de schéma des équipements techniques

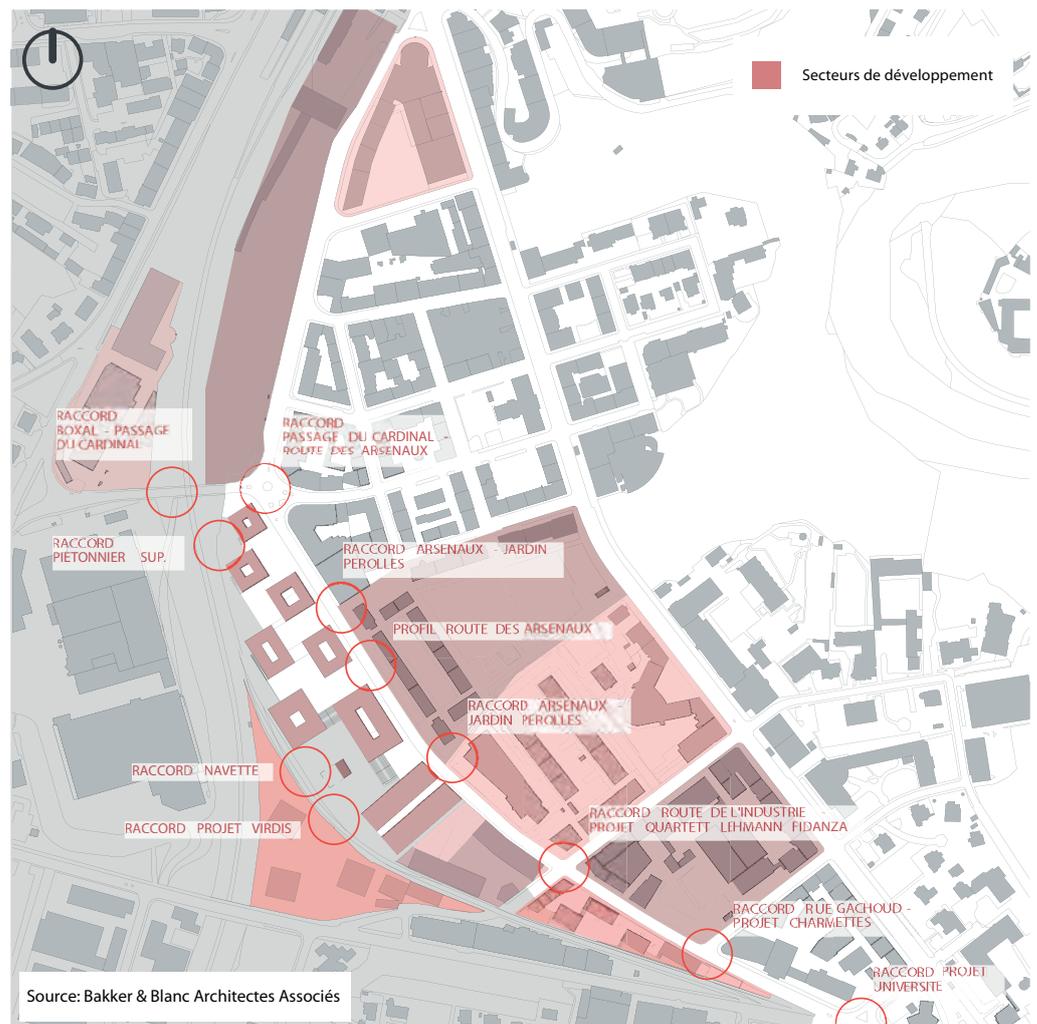


Au besoin, les plans explicatifs renseignent également sur les principes des mesures de protection contre le bruit.

Des plans illustratifs peuvent accompagner le dossier du PAD. Il peut s'agir dans le périmètre du PAD de scénarios possibles, de représentations envisagées par le concepteur du PAD ou d'esquisses de détail. Leur objectif est de mettre en évidence la faisabilité des prescriptions du PAD.

Les mastersplans sont des plans illustratifs. Ils permettent notamment d'avoir une vision synthétique globale entre les secteurs existants et les secteurs planifiés à plus ou moins long terme. Ils traitent principalement de l'organisation spatiale, de la mobilité et de la protection de l'environnement.

Exemple de masterplan



Contenu formel des plans

Les plans sont établis sur la base d'un plan cadastral à jour, établi par un géomètre breveté qui certifie leur conformité.

Les plans du PAD mentionnent clairement:

- > le titre général du plan qui comprend le nom de la commune et le nom du PAD;
- > chaque plan du PAD mentionne un titre du plan et un numéro de référence. Ces données sont en cohérence avec le règlement du PAD et le rapport explicatif;
- > la légende complète différenciant clairement les éléments contraignants et les éléments illustratifs;
- > l'échelle des plans;
- > la flèche du Nord;
- > l'auteur du plan;
- > la date;
- > le dispositif d'approbation.

Mise à jour/modification

Modification

Lorsque la modification d'un PAD implique celle des plans du PAD en vigueur, il faudra s'assurer que l'instrument de planification reste facilement utilisable. C'est pourquoi, la forme des éventuelles modifications devra être définie de cas en cas, en fonction du ou des plan(s) d'origine du PAD. Pour la mise à l'enquête, il faudra faire ressortir clairement les éléments modifiés.

Le dispositif d'approbation de la modification devra figurer sur le plan.

Abrogation

En cas d'abrogation d'un PAD, la décision de la DAEC suffit pour abroger le plan. Il n'y a pas de report matériel sur le plan.

5. Règlement

—

Buts et objectifs

Le règlement du PAD doit contenir les prescriptions de construction applicables pour le périmètre considéré et nécessaires pour assurer le développement spatial répondant à la conception urbanistique définie. Au besoin, il intègre également les mesures d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre et au respect des législations spéciales.

Le règlement du PAD est un document juridique qui doit être pertinent, concis, précis et compréhensible par tous. Il doit également être applicable sans devoir faire l'objet d'une interprétation à chaque demande de permis.

Le règlement fait partie du dossier de PAD. Il suit la procédure prévue par la législation cantonale (art. 77 et 83ss LATeC).

Contenu

Le règlement est établi par l'auteur du PAD. Le SeCA est à disposition pour conseiller l'auteur dans l'élaboration de ce document.

Le règlement est adopté par la commune et approuvé par la DAEC. Il est contraignant pour les autorités et les tiers.

5.1. Bases légales

L'élaboration du règlement du PAD se base notamment sur:

- > la LAT (buts et principes de l'aménagement du territoire);
- > l'art. 47 OAT;
- > la LATeC;
- > le ReLATeC;
- > le RCU, le PAZ et le dossier directeur;
- > les législations spéciales telles que celles régissant la protection de l'environnement et des biens culturels, les routes, les forêts, les eaux, etc.

5.2. Principes de rédaction

Lors de l'élaboration des dispositions du règlement, il faut être attentif à certains principes, tels que:

- > s'assurer de la cohérence des prescriptions avec les autres documents du PAD ainsi qu'avec le PAZ et le RCU;
- > utiliser les termes et notions existants dans le RCU et le PAZ ainsi que dans la LATeC, le ReLATeC, l'AIHC et les législations spéciales;
- > utiliser des dispositions normatives; les éléments explicatifs n'ont pas leur place dans le règlement;
- > éviter les formulations incitatives ou potestatives; ainsi que les formulations utilisant «en principe», «de façon générale», «il est souhaitable», etc.;
- > ne pas reprendre dans le règlement les conventions, contrats et autres dispositions relevant du droit privé;

-
- > ne pas faire figurer dans le règlement les prescriptions relatives aux dérogations, autres que celles mentionnées à l'art. 65 al. 2 ReLATEC, puisqu'elles figurent déjà dans la législation cantonale.

Même si les législations et planifications supérieures ne sont pas citées dans le règlement du PAD, elles demeurent applicables.

La proposition suivante donne la structure générale d'un règlement.

5.3. Structure

1^{ère} partie: Dispositions générales

2^{ème} partie: Prescriptions du PAD

1. Aménagement et constructions
2. Equipement
3. Environnement

3^{ème} partie: Dispositions finales

1^{ère} partie: Dispositions générales

Buts

Rappeler les buts définis par le RCU ou les conditions-cadre fixées par la commune, avec les précisions nécessaires.

Proposition de texte

«Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail...XY... dans le but de»

Cadre légal ou bases légales

Utiliser le titre «cadre légal» si on souhaite faire référence à certains documents ne constituant pas une base légale (par exemple plan directeur cantonal, dossier directeur communal). Dans le cas contraire, utiliser le terme de «bases légales».

Composition du PAD et nature juridique

Les différents documents liants du PAD sont mentionnés dans le règlement et leur portée juridique est précisée.

Proposition de texte

«Les documents Règlement du PAD et Plans xxx... sont contraignants pour les autorités et les particuliers.»

Périmètre du PAD

Éviter de définir le périmètre en indiquant les numéros des parcelles concernées car ceux-ci peuvent varier en cas de nouvelle mensuration, de remaniement parcellaire, de division ou de réunion de parcelles.

Proposition de texte

«Les prescriptions du présent règlement sont applicables à l'intérieur du périmètre du PAD indiqué au plan (le plan doit être identifié par nom, date, n°, etc.)».

2^{ème} partie: Prescriptions du PAD

Aménagement et constructions

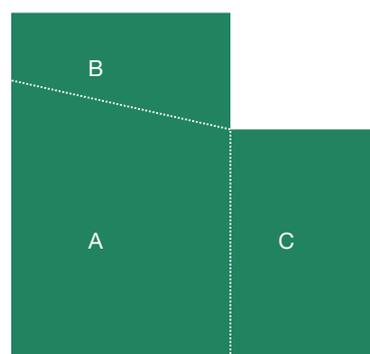
Secteurs à l'intérieur du PAD

Si différents secteurs sont définis dans le périmètre du PAD, il convient de les nommer et d'indiquer dans quel plan ils sont définis.

Affectation

L'affectation prévue dans le RCU ne peut pas être changée, elle peut être réglementée plus précisément par exemple par une localisation précise des affectations.

Schéma de sectorisation



Règlementation soit :

a. Par secteur

- Secteur A
 - > Affectation
 - > Hauteur
 - > Distance
 - > IBUS
 - > Etc.
- Secteur B
 - > Affectation
 - > Hauteur
 - > Distance
 - > IBUS
 - > Etc.
- Secteur C
 - > Affectation
 - > Hauteur
 - > Distance
 - > IBUS
 - > Etc.

b. Par règle

- Affectation
 - > Secteur A
 - > Secteur B
 - > Secteur C
- Hauteur
 - > Secteur A
 - > Secteur B
 - > Secteur C
- Distance
 - > Secteur A
 - > Secteur B
 - > Secteur C
- IBUS
 - > Secteur A
 - > Secteur B
 - > Secteur C

Ordre des constructions

L'ordre contigu peut éventuellement être instauré par un PAD (dans la mesure où le RCU le permet explicitement). Les diverses prescriptions relatives à l'ordre contigu (art. 54 ReLATEC) doivent alors figurer dans le règlement et le plan du PAD.

Indices

La répartition éventuelle de la densité doit être précisée. L'indice global (calculé par zone lorsque le périmètre du PAD comprend plusieurs zones d'affectation), ne peut pas être dépassé. La répartition de la densité ne peut pas se faire entre deux zones différentes.

La façon de calculer les indices ne peut pas déroger au mode de calcul selon l'AIHC. Par contre, la surface de terrain déterminante (STd) prise en compte pour le calcul doit être précisée dans le règlement. Elle peut être indiquée pour le périmètre entier, par secteur ou par parcelle. Afin de contrôler la conformité des demandes de permis successives, il peut être nécessaire, selon la STd prise en compte, d'exiger que chaque demande de permis soit accompagnée du calcul global.

Distances/Alignements

- > Distances selon les législations spéciales:
 - le règlement précise certaines dispositions de la législation cantonale et/ou communale qui sont applicables dans le périmètre du PAD (ex: distance à la forêt, distance aux routes, distance aux lacs et cours d'eau).
- > Distances/Alignements et fronts d'implantation obligatoires:
 - pour assurer la réalisation du concept retenu, il peut être nécessaire de fixer des alignements ou fronts d'implantation obligatoires. Dans ce cas, les conditions à remplir seront définies précisément (portion de la façade qui doit respecter la règle, éléments qui peuvent déroger tels que balcons, marquises, dispositifs d'entrées, etc.).

Hauteurs

Il est notamment possible de déroger aux dimensions des bâtiments fixées dans le RCU. Cette dérogation doit être expliquée et justifiée dans le rapport explicatif. La fixation des hauteurs par une altitude à ne pas dépasser facilite grandement le contrôle des demandes de permis.

Toitures

S'il y a une volonté de définir le type de toitures autorisées (toitures plates, toitures à pans), le règlement le précisera.

Dans le cas de toit en pente obligatoire, les prescriptions doivent être précises.

Si toutes les formes de toiture sont possibles, il n'est pas utile de le préciser, sauf si c'est pour indiquer que cette prescription déroge aux prescriptions de la zone concernée (art. 65 al. 2 let. b LATeC).

Superstructures et divers

Il est utile de définir les types de superstructures admises ou non dans le périmètre, tant en ce qui concerne les affectations que les dimensions.

Il est possible de fixer des règles pour l'implantation et la construction des moyens de réception de télécommunications tels qu'antennes de réception de télévision (râteaux, paraboliques) ou antennes de téléphonie mobile. Il est également possible de réglementer les installations de production d'énergies renouvelables telles que panneaux solaires, éoliennes, etc.

Harmonisation et aspect général

Il est recommandé de fixer des règles en matière de couleurs, de matériaux, de caractère et d'expression architecturale, etc., pour les constructions, installations et aménagements extérieurs dans le but que le projet s'intègre au mieux dans son environnement.

Aménagements extérieurs et privés

Le règlement définit les secteurs réservés au public et les secteurs privés. Il fixe les moyens admis pour délimiter ces secteurs.

Équipement

Accès et circulations

Le règlement du PAD fixe les principes concernant les accès des véhicules à moteur, des vélos, des piétons, des transports publics ainsi que les relations de ces différents modes entre eux à l'intérieur du périmètre du PAD. Il règle également les liaisons de ces derniers jusqu'aux aménagements existants à l'extérieur du PAD. En règle générale, la «perméabilité» du périmètre concerné pour les modes doux (piétons et vélos) est à assurer.

Il s'agit notamment de préciser les circulations internes par leur hiérarchisation, les limitations, les interdictions, etc. ainsi que les cas particuliers des gros-porteurs, livraisons, véhicules de secours, circulations en site propres, etc.

Stationnement

Le règlement du PAD doit préciser le mode de calcul du nombre de places de stationnement publiques et privées, soit en se référant à la solution prévue par le RCU (en principe les normes VSS soit la norme SN 640 281 applicable au moment de l'approbation), soit par un

règlement propre au PAD. Dans ce cas, les éventuelles dérogations à la norme VSS doivent être justifiées dans le rapport explicatif.

La localisation de ces places en surface et en sous-sol et leur répartition spatiale doivent figurer dans le règlement et/ou sur le plan du PAD.

Cas échéant, le règlement prévoit les prescriptions nécessaires en matière de gestion du stationnement (par exemple tarification des parkings, plan de mobilité de l'entreprise).

Réseaux divers

Le règlement précise les principes d'évacuation des eaux claires et des eaux usées en coordination avec le PGEE.

En matière énergétique, le règlement précise notamment l'équipement en électricité, gaz, distribution de chaleur (par exemple chauffage à distance etc.)

Pour ces différents réseaux, il est important que le règlement précise la responsabilité d'exécution et les délais.

Environnement

Du point de vue environnemental et des sites naturels et bâtis, le règlement précise, au besoin, les dispositions et mesures particulières nécessaires au respect des législations particulières notamment en matière de:

- > bruit, air, rayonnement non ionisant, déchets, sites pollués;
- > prescriptions relatives aux lacs et cours d'eau;
- > prescriptions relatives aux forêts, etc.;
- > dangers naturels;
- > protection des biens culturels, objets IVS, protection des sites archéologiques;
- > éléments paysagers protégés, biotopes;
- > économie d'énergie, énergies renouvelables;
- > radioprotection ou de santé publique.

Cas particulier du développement durable

Si la conception du PAD se réfère au développement durable, le règlement doit fixer les règles indispensables à la réalisation de cette conception. Les règles qui doivent relever uniquement du droit public de la construction et de l'aménagement.

3^{ème} partie: Dispositions finales

Les dispositions finales du règlement du PAD mentionnent:

- > le moment de l'entrée en vigueur du PAD;
- > le dispositif d'adoption (par la commune) et d'approbation du PAD (par la DAEC) avec indication de la date et n° de la Feuille officielle dans laquelle a été publiée la mise à l'enquête publique;
- > les modifications éventuelles du PAD.

Exemple des indications qui doivent figurer sur les documents qui doivent être approuvés (adaptable en fonction des formats et plans):

Exemple de dispositif d’approbation (doit figurer sur tous les documents «contraignants» du PAD)

Commune:.....

PAD «Nom du PAD»

Requérant(s) et/ou Propriétaires:

Signatures:

Art.....

Art.....

Art.....

Mis à l’enquête publique par publication dans la feuille officielle n°du

Adopté par le Conseil communal

Lieu et date:..... Le(la)Secrétaire Le(la)Syndic(que)

Approuvé par la Direction de l’aménagement, de l’environnement et des constructions

Fribourg, le Le Conseiller d’État, Directeur / La Conseillère d’État, Directrice

Mise à jour/modification

Lors de chaque révision générale du PAL, le règlement du PAD doit être examiné par la commune et son urbaniste. L’opportunité de maintenir et/ou de mettre à jour le PAD est analysée.

Modification PAD

Lors de chaque modification du règlement du PAD, la conformité avec le PAL doit être examinée. Au besoin, le RCU et/ou le PAZ font l’objet des adaptations nécessaires et simultanées.

Abrogation

Lors de l’abrogation d’un PAD, la commune analyse la nécessité de modifier le RCU et/ou le PAZ. Certaines prescriptions du PAD pourraient être reprises sous forme de prescriptions spéciales dans le RCU. Le périmètre du PAD indiqué au PAZ est supprimé (cette suppression devra suivre une procédure de modification de PAL.

E. Précisions sur certains thèmes du plan directeur cantonal

1. Introduction

Tous les thèmes du PDCant comprennent une partie qui présente la méthodologie à suivre pour les mettre en œuvre dans le PAL (voir plan directeur cantonal, point 4. Mise en œuvre, «Plan d'aménagement local»).

Pour certains thèmes, il est néanmoins nécessaire d'approfondir la méthode présentée. C'est l'objet de ce chapitre et des fiches qu'il contient. La liste des fiches sera complétée au fur et à mesure du traitement des autres thématiques issues du PDCant. Chaque fiche propose une démarche de travail à l'intention de la commune et précise le contenu attendu dans le PAL dans le cadre d'une révision générale.

Ce chapitre est composé des fiches suivantes:

Urbanisation et équipement

- > dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat;
- > dimensionnement de la zone d'activités;
- > indice brut d'utilisation du sol/indice d'occupation du sol;
- > sites construits à protéger;
- > immeubles à protéger;
- > objets IVS;
- > zone d'intérêt général;
- > exploitation de matériaux.

Transports

- > gestion du stationnement.

Espace rural et naturel

- > bonnes terres agricoles;
- > zone agricole;
- > périmètre d'agriculture diversifiée;
- > périmètre d'habitat à maintenir;
- > domaine alpestre à maintenir;
- > aire forestière;
- > cours d'eau et étendues d'eau.

Environnement

- > nuisances olfactives;
- > protection contre le bruit;
- > risques chimiques et technologiques.

2. Dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat

Buts et objectifs

Le dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat doit répondre à certains principes fixés dans le PDCant.

Le dimensionnement est dépendant d'un facteur attribué à chaque commune selon des critères définis dans le PDCant et des surfaces destinées à l'habitat construites ou occupées au cours des quinze dernières années.

Démarche

1. Documents/données de base

Différentes données ou documents de base peuvent être utiles à l'élaboration du calcul de dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat:

- > le PAZ;
- > l'AEE;
- > la liste des permis d'habiter délivrés durant la période considérée;
- > etc.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant le dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration du programme de révision, la commune analyse, selon les critères du PDCant, le facteur de dimensionnement applicable à sa situation. Le SeCA est à disposition pour l'aider dans cette première étape. La commune présente le résultat de cette analyse dans le programme de révision et justifie, cas échéant, pourquoi elle revendique un autre facteur que celui auquel elle aurait droit. Le SeCA se prononce ensuite sur le facteur de dimensionnement dans son préavis sur le programme de révision.

La commune démontre que la zone à bâtir destinée à l'habitat respecte les critères de dimensionnement fixés dans le PDCant, lors de l'élaboration de son programme de révision et l'adapte ensuite à chaque étape de la procédure.

B. Etablissement du calcul de dimensionnement

A partir des données de base, la commune recense les surfaces destinées à l'habitat construites ou occupées au cours des quinze dernières années, ainsi que les surfaces non construites sises en zone à bâtir.

L'ensemble des surfaces de la zone mixte est comptabilisé dans le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat lorsque le RCU ne fixe pas encore de pourcentage minimum d'activités. Lorsqu'un pourcentage est défini, seule la part de la surface dévolue à l'habitat doit être comptabilisée.

Un tableau par parcelle est établi sur la base du modèle ci-dessous.

Exemple d'analyse pour le dimensionnement de la zone à bâtir

N° de parcelle	Zone	État avant révision		État après révision	
		Surface construite ou occupée au cours des 15 ans (m ²)	Année de construction/type d'occupation	Surface non construite (m ²)	Nouvelles mises en zone (m ²)
x					
y					
z					
etc.					
Totaux		(1)		(2)	(3) (4)

Un plan identifiant les surfaces ci-dessus accompagne le tableau (voir exemple de plan à la fin de la présente fiche).

Le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat (état avant révision) est établi. Il représente le total des surfaces construites ou occupées au cours des quinze dernières années (1) multiplié par le facteur de dimensionnement. Le résultat donne la surface théorique des réserves de zones à bâtir possibles.

Cette surface théorique est ensuite comparée au total des surfaces non construites (2). Le résultat de cette comparaison permet de déterminer s'il existe, avant révision, un potentiel d'extension de la zone à bâtir ou s'il existe un surplus de zone à bâtir (cas appelé «surdimensionnement de la zone à bâtir»).

C. Conséquence des résultats du calcul de dimensionnement dans le PAL

Si le calcul démontre qu'il existe un potentiel d'extension de la zone à bâtir destinée à l'habitat, la commune peut planifier de nouvelles zones (s'inscrivant dans la surface maximale donnée par le potentiel), sous réserve du respect des conditions relatives au PDCant et des principes d'aménagement du territoire. Dans ce cas, le tableau est complété par une colonne (3) recensant ces nouvelles zones. La localisation des nouvelles zones doit bien entendu être justifiée. Un calcul reflétant le dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat après révision est également établi.

Si le calcul démontre qu'il existe un surdimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat, la commune doit entreprendre une diminution de celle-ci sur la base de l'AEE. Les terrains non équipés et ceux qui ne sont pas encore totalement équipés devraient être sortis de la zone à bâtir et éventuellement être intégrés au PDCom. Pour les terrains non construits et considérés comme équipés, seuls ceux faisant l'objet d'une convention signée avec les propriétaires avant l'enquête publique pourraient exceptionnellement être maintenus en zone à bâtir. Une copie des conventions signées sera jointe au dossier d'examen final (1 exemplaire). En outre, aucune nouvelle mise en zone ne doit être planifiée par la commune.

Le tableau est complété par une colonne recensant les terrains sortis de zone et ceux faisant l'objet d'une convention (4). Un calcul reflétant le dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat après révision est également établi.

Rapport

3. Conséquences

L'ensemble des éléments présentés ci-dessus ainsi que leur analyse figurent dans le rapport.

PAZ

La zone à bâtir destinée à l'habitat est dimensionnée conformément au calcul de dimensionnement.

Mise à jour

La mise à jour du dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat doit être faite lors de chaque révision générale.

Lors de toute modification du PAZ concernant les zones à bâtir destinées à l'habitat, la démonstration du respect des critères du PDCant est apportée et les éléments du dimensionnement mis à jour et transmis au SeCA.

Contenu minimal attendu

Voir directives:

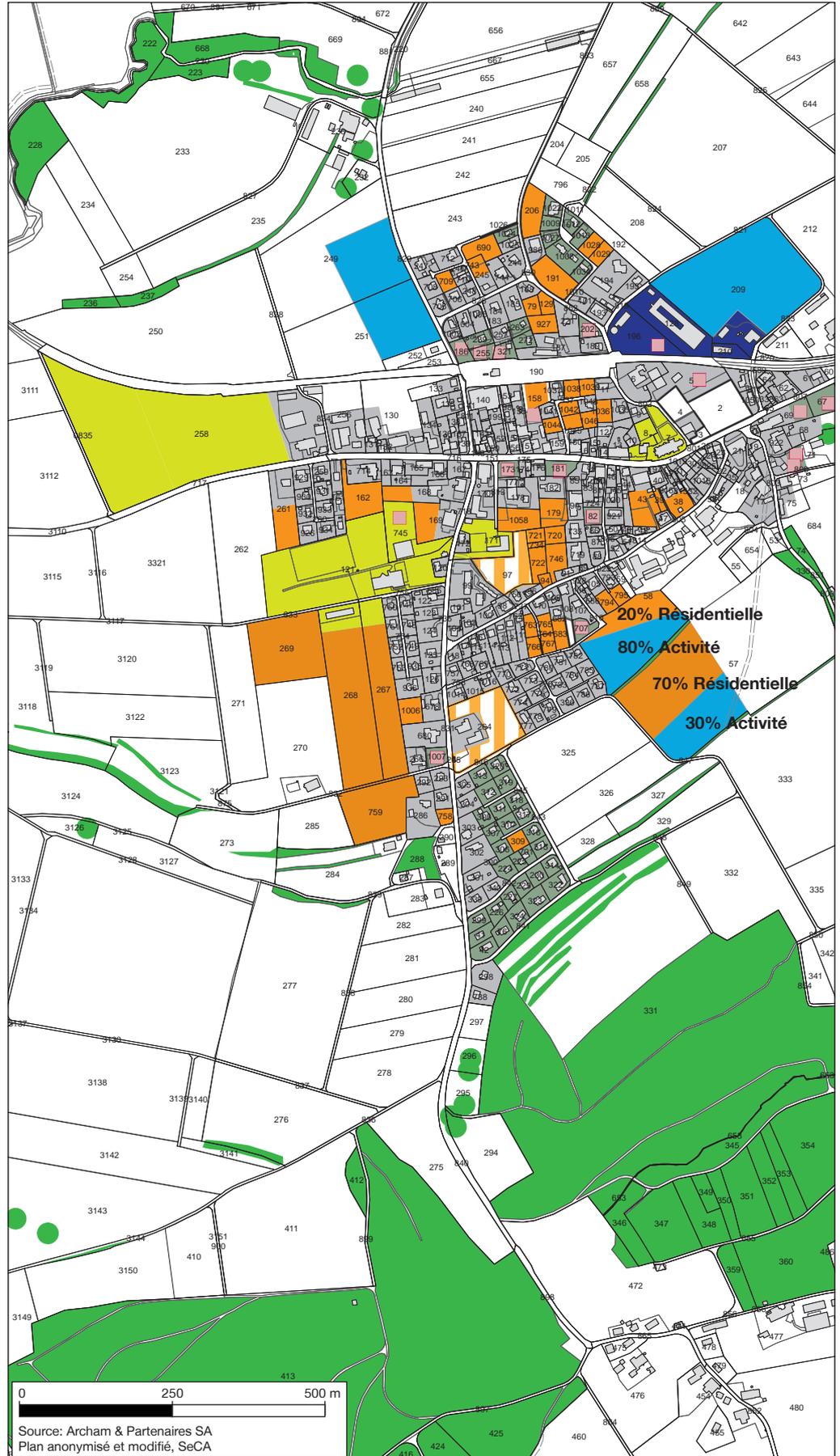
- > justification, tableau, plan(s) et calculs.

Exemple de plan du dimensionnement de la zone à bâtir

Légende

Dimensionnement de la zone à bâtir

-  Surfaces résidentielles construites ou occupées
-  Surfaces résidentielles construites au cours des 15 dernières années (dates)
-  Surfaces résidentielles non construites
-  Surfaces non construites: résidentielles (max: x%), activités (max: y%)
-  Surfaces d'activités construites ou occupées
-  Surfaces d'activités non construites
-  Convention de construction (Commune/Propriétaire)
-  Autres surfaces
-  Surfaces inconstructibles
-  Bâtiments non cadastrés



3. Dimensionnement de la zone d'activités

Buts et objectifs

Au même titre que celui de la zone à bâtir destinée à l'habitat, le dimensionnement de la zone d'activités doit répondre à certains principes fixés dans le PDCant.

Les zones d'activités sont classées en trois types:

- > les sites stratégiques;
- > les zones d'activités d'importance cantonale;
- > les autres zones d'activités.

Les sites stratégiques sont identifiés dans le PDCant. Ils ne font pas l'objet d'un dimensionnement au niveau communal.

Les zones d'activités d'importance cantonale sont recensées dans le plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale.

Les autres zones d'activités recouvrent toutes les zones où les activités sont prédominantes. Elles comprennent également les zones artisanales et les zones industrielles.

Démarche

1. Documents/données de base

Différents documents ou données de base sont nécessaires à son élaboration:

- > le PAZ;
- > l'AEE;
- > etc.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant le dimensionnement de la zone d'activités est la suivante:

A. Programme de révision

La commune démontre que les zones d'activités légalisées respectent les critères de dimensionnement fixés dans le PDCant, sur la base du calcul de dimensionnement de la zone d'activités, lors de l'élaboration de son programme de révision et, ensuite, à chaque étape de la procédure. Le SeCA se prononce ensuite sur le facteur de dimensionnement dans son préavis sur le programme de révision.

B. Etablissement du calcul de dimensionnement

A partir des données de base, la commune recense les surfaces occupées dans la zone d'activités, les surfaces non construites et les réserves destinées à l'extension des entreprises existantes. Cette dernière catégorie comprend les terrains propriété des entreprises existantes dans la zone d'activités ainsi que les terrains propriété d'entreprises situées hors de la zone d'activités (zone de centre ou mixte) pour lesquelles il existe un projet précis et consolidé de déplacement ou d'extension.

Les surfaces des zones mixtes sont comptabilisées dans le calcul de dimensionnement de

la zone d'activités dans la mesure où le RCU fixe un pourcentage minimum d'activités. Lorsqu'un pourcentage est défini, seule la part destinée aux activités est comptabilisée.

Un tableau par parcelle est établi sur la base du modèle ci-dessous pour chaque type de zone d'activités (importance cantonale ou autres zones d'activités).

Exemple d'analyse pour le dimensionnement de la zone d'activités

N° de parcelle	État avant révision			État après révision	
	Surface construite ou occupée (m ²)	Réserves destinées à l'extension (m ²)	Surface non construite (m ²)	Nouvelles mises en zone (m ²)	Terrains sortis de zone ou convention (m ²)
x					
y					
z					
etc.					
Totaux	(1)	(3)	(2)	(4)	(5)

Ce tableau est accompagné par un plan identifiant les surfaces ci-dessus (voir fiche 2).

Le calcul de dimensionnement est établi pour chaque type de zone d'activités (état avant révision):

- > Pour les zones d'activités d'importance cantonale, le total des surfaces construites ou occupées (1) est multiplié par deux tiers. Le résultat donne la surface théorique des réserves de zone d'activités possibles (le total des réserves pour l'extension des entreprises existantes n'étant pas comptabilisé dans le calcul) (3).

Cette surface théorique est ensuite comparée au total des surfaces non construites (2) (seuls les terrains en zone d'activités d'importance cantonale sont comptabilisés). Le résultat de cette comparaison permet de déterminer s'il existe, avant révision, un potentiel d'extension de la zone d'activités ou s'il existe un surplus de zone d'activités (cas appelé surdimensionnement de la zone d'activités).

- > Pour les autres zones d'activités, le total des surfaces construites ou occupées (1) est multiplié par un tiers. Le résultat donne la surface théorique des réserves de zone d'activités possible (le total des réserves pour l'extension des entreprises existantes n'étant pas comptabilisé dans le calcul) (3).

Cette surface théorique est ensuite comparée au total des surfaces non construites (2). Le résultat de cette comparaison permet de déterminer s'il existe, avant révision, un potentiel d'extension de la zone d'activités ou s'il existe un surplus de zone d'activités (cas appelé surdimensionnement de la zone d'activités).

C. Conséquence des résultats du calcul de dimensionnement dans le PAL

Si le calcul démontre qu'il existe un potentiel d'extension de la zone d'activités, la commune peut planifier de nouvelles zones (s'inscrivant dans le potentiel donné), sous réserve du respect des conditions relatives au PDCant et des principes d'aménagement du territoire. Dans ce cas, le tableau est complété par une colonne (4) recensant ces nouvelles zones. La localisation des nouvelles zones est bien entendu justifiée. Un calcul reflétant le dimensionnement de la zone d'activités après révision est également établi (un calcul par type de zone d'activités).

Si le calcul démontre qu'il existe un surdimensionnement de la zone d'activités, la commune doit entreprendre une réduction de celle-ci sur la base de l'AEE. Les terrains non équipés et ceux pas encore totalement équipés devraient être sortis de la zone à bâtir et éventuellement placés au PDCoM. La commune examine également les possibilités de changer l'affectation des zones d'activités équipées et non utilisées. Pour les terrains non construits et considérés comme équipés, seuls ceux faisant l'objet d'une convention signée avec les propriétaires avant l'enquête publique pourraient exceptionnellement être maintenus en zone à bâtir. Une copie des conventions signées sera jointe au dossier d'examen final (voir chapitre II A.1.4. «Contrats de droit administratifs»). En outre, aucune nouvelle mise en zone d'activités ne doit être planifiée par la commune.

Le tableau est complété par une colonne recensant les terrains sortis de zone et ceux faisant l'objet d'une convention (5). Un calcul reflétant le dimensionnement de la zone d'activités après révision est également établi (un calcul par type de zone d'activités).

Rapport

3. Conséquences

L'ensemble des éléments présentés ci-dessus ainsi que leur analyse figurent dans le rapport.

PAZ

La zone d'activités est dimensionnée conformément au calcul de dimensionnement.

Mise à jour

La mise à jour du dimensionnement de la zone d'activités doit être faite au minimum lors de chaque révision générale.

Lors de chaque modification du PAZ concernant les zones d'activités, la démonstration du respect des critères du PDCant est apportée et les éléments du dimensionnement de la zone d'activités sont mis à jour et transmis au SeCA.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

Un chapitre dans le rapport présentant les éléments ci-dessus, à savoir:

- > justification, tableau, plan(s) et calculs.

Urbanisation et
équipements

Urbanisation et gestion de
la zone à bâtir à l'échelle
locale

Thème commun à toutes
les communes

PDCom

PAZ et RCU

Rapport

4. Indice brut d'utilisation du sol/indice d'occupation du sol

Buts et objectifs

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) et l'indice d'occupation du sol (IOS) déterminent l'utilisation (densité) maximale d'une parcelle ou d'un quartier. Dans les cas où le droit cantonal le prévoit, il peut être renoncé à ces indices, pour autant que les prescriptions en matière de construction (longueurs et largeurs, hauteurs, distances, etc.) soient suffisantes. Afin d'utiliser de manière mesurée le sol, ressource non renouvelable, les communes sont appelées à examiner et à attribuer avec attention les valeurs d'IBUS et d'IOS.

Démarche

Les documents de base sont:

- > le PAZ et le RCU;
- > les orthophotos;
- > les autres plans;
- > le cadastre.

S'il n'en existe pas encore, il est nécessaire d'élaborer une vue d'ensemble de la densité des quartiers existants et d'examiner les mesures de densification possibles.

Contenu

Les objectifs de développement définis dans le PDCom comprennent des intentions relatives à la densité et à la densification.

L'IBUS et l'IOS sont déterminés et différenciés sur la base des objectifs visés, par exemple:

- > l'augmentation de l'IBUS pour le stationnement en sous-sol;
- > la différenciation des IBUS pour les surfaces situées au-dessous ou au-dessus du sol;
- > l'augmentation de la valeur des indices dans un but de densification.

L'IBUS et l'IOS doivent être déterminés en fonction des conditions réelles.

Les réflexions doivent être documentées dans le rapport et les mesures justifiées.

Contenu minimal attendu

- > un chapitre dans le rapport;
- > preuve que le potentiel de densification a été examiné;
- > justification de la démarche.

5. Sites construits à protéger

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend des mesures dans l'objectif de la conservation du caractère des sites construits dignes de protection. Ces mesures doivent être comprises comme un facteur de qualité de l'aménagement local et, dans ce sens, doivent être conçues comme une composante importante de l'organisation du développement territorial.

Démarche

1. Documents/données de base

L'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS, disponible auprès du SBC) est nécessaire au traitement de cette thématique.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant le traitement de la problématique des sites construits à protéger dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune identifie les sites construits à protéger situés sur son territoire. Pour ce faire, elle se réfère à l'ISOS et aux catégories de périmètres définies par le PDCant.

Dans sa prise de position par rapport au programme de révision, le SBC confirme à la commune qu'elle doit entreprendre la mise sous protection des sites construits.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune transpose dans son PAL les sites construits et précise les critères de délimitation des périmètres construits et environnants à protéger au sens du PDCant.

Sur la base des relevés de l'ISOS, la commune délimite des zones de protection (art. 59 LATeC) et/ou des périmètres de protection (art. 72 LATeC) au PAZ. La délimitation de zones de protection en lieu et place de périmètres présente l'avantage d'éviter la superposition de réglementations (la réglementation relative au périmètre de protection et celle relative à la zone d'affectation).

Un travail de transposition des relevés de l'ISOS s'impose afin d'adapter ceux-ci à la réalité des zones d'affectation déjà légalisées ou envisagées et en tenant compte également de la présence de bâtiments protégés. Cette transposition s'appuiera notamment sur les principes suivants:

Périmètres de protection du site construit:

- > en règle générale, les périmètres comprennent des terrains situés en zone à bâtir;
- > pour assurer une continuité spatiale, les périmètres peuvent inclure des terrains situés hors zone à bâtir;
- > les parcelles voisines de celle occupée par un bâtiment protégé sont intégrées dans les périmètres;

-
- > les périmètres sont étendus sur les terrains appartenant à l'environnement du site construit selon l'ISOS dans le cas où ces terrains sont situés en zone à bâtir.

Périmètres de protection de l'environnement du site construit:

- > en règle générale, les périmètres comprennent des terrains situés hors de la zone à bâtir;
- > ces périmètres comprennent les terrains qui jouxtent les périmètres de protection du site construit. Leur délimitation s'appuie sur des éléments structurants du paysage.

La commune prévoit une réglementation adéquate.

Par ailleurs, les mesures complémentaires suivantes peuvent également être mises en place:

Zones libres:

- > la protection des espaces libres importants du point de vue de la structure du site est assurée par la délimitation d'une zone libre au sens de l'article 56 LATeC.

Périmètres à PAD:

- > si un intérêt prépondérant justifie la mise en zone à bâtir de terrains situés dans des périmètres environnants à protéger, les secteurs concernés doivent être soumis à l'obligation d'établir un PAD. Le RCU fixera les objectifs auxquels le PAD devra répondre dans l'intérêt de la protection du caractère du site (maintien des vues caractéristiques sur le site construit, harmonisation des constructions au site construit protégé, notamment).

Lorsque l'échelle du PAZ ne permet pas de présenter de manière suffisamment lisible les mesures à prendre, la commune peut effectuer un zoom sur un secteur du PAZ qui permettra d'indiquer de manière précise les constructions protégées, les éventuelles constructions qui altèrent le caractère du site, les espaces libres inconstructibles, les espaces libres constructibles et les mesures à respecter pour des constructions dans ces espaces (par exemple fronts d'implantation, aires de construction).

C'est en général le cas pour des périmètres construits à protéger de catégorie 1 ou 2 au sens du PDCant.

Si des circonstances particulières le justifient, ces mesures peuvent, pour certains secteurs, être prises dans le cadre d'un PAD; le cas échéant le PAZ délimite le périmètre pour lequel l'élaboration d'un PAD est obligatoire et le RCU définit les objectifs à atteindre.

C. Autres éléments à analyser

Lors de l'établissement de son dossier directeur, la commune tient compte de la problématique des sites construits à protéger.

Le plan PDCom indique les portions du territoire pour lesquelles des mesures doivent être prises dans l'objectif de la sauvegarde des sites construits, à savoir les vues caractéristiques à conserver sur le site construit et sur le paysage environnant.

Il importe d'éviter l'extension future de la zone à bâtir dans les périmètres environnants auquel l'ISOS attribue un objectif de sauvegarde prioritaire (a), dans le cas où les terrains concernés n'ont pas déjà été touchés par l'urbanisation.

3. Conséquences	
Rapport	Le rapport indique la manière selon laquelle les données de l'ISOS ont été prises en compte. Sont décrites en particulier les mesures prises au PAZ permettant d'atteindre les objectifs de protection visés.
PAZ	La commune reporte sur le PAZ les périmètres construits et environnants à protéger au sens du PDCant.
RCU	<p>Le RCU contient pour chaque type de périmètre des prescriptions de caractère architectural dans l'objectif de la conservation du caractère des périmètres construits ou environnants protégés.</p> <p>Les mesures à prendre définies de manière générale par le PDCant doivent être concrétisées par des prescriptions.</p> <p>Dans l'objectif de la conservation du caractère d'un site construit, il importe de privilégier des règles contextuelles et d'éviter les normes quantitatives qui s'appliquent de manière indifférenciée sur l'ensemble d'une zone ou d'un périmètre (hauteur totale, hauteur de façade, indice d'utilisation, taux d'occupation). Les règles relatives à la protection du site construit doivent être suffisamment précises pour définir à elles seules les droits de construire.</p>
PDCom	<p>Le SBC tient à disposition des modèles de prescriptions pour les différents types de périmètres de protection.</p> <p>Le PDCom tient compte de la problématique des sites construits.</p> <p>Dans le cas de secteurs d'extension future de la zone à bâtir planifiée sur des périmètres environnants à protéger, le rapport présente la pesée des intérêts ayant fondé un tel choix.</p> <p>Mise à jour</p> <p>La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de toute modification des secteurs concernés par la thématique.</p> <p>Contenu minimal attendu</p> <ul style="list-style-type: none"> > un chapitre dans le rapport; > report des périmètres construits et environnants à protéger au PAZ; > réglementation dans le RCU.

6. Immeubles à protéger

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend des mesures dans l'objectif de la conservation et la mise en valeur des biens culturels immeubles dignes de protection. Des mesures sont également prises afin de conserver un environnement à l'échelle des objets protégés.

Démarche

1. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant le traitement de la problématique des immeubles à protéger dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune identifie si elle est concernée par la thématique des immeubles à protéger et mentionne le résultat de cette analyse dans le programme de révision.

Dans sa prise de position par rapport au programme de révision, le SBC informe la commune du délai dans lequel il peut fournir les documents devant servir de base aux mesures de protection à prendre, à savoir:

- > le recensement révisé des biens culturels immeubles de la commune;
- > la liste des objets à protéger et, parmi ceux-ci, les objets dont les abords sont à protéger;
- > les prescriptions définissant l'étendue des mesures de protection.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune transpose dans son PAL les immeubles à protéger, par le biais du PAZ et du RCU.

Le PAZ indique les objets protégés avec la catégorie de protection au sens du PDCant (catégories 1, 2, 3).

Selon la LPBC, la protection d'un immeuble peut être étendue aux abords de l'immeuble.

Le PAZ et RCU doivent prévoir des mesures dans l'objectif de la conservation du caractère de l'environnement des immeubles protégés de valeur A ou B situés en dehors des périmètres de protection des sites construits et en zone à bâtir. En règle générale, la zone agricole suffit à assurer la conservation du caractère des abords d'un bâtiment protégé.

Le PAZ délimite autour des bâtiments protégés des secteurs soumis à des mesures d'harmonisation avec un immeuble protégé.

La commune prévoit également une réglementation adéquate dans le RCU.

2. Conséquences

Le rapport indique dans quelle mesure il a été tenu compte du recensement des immeubles à protéger établi par le SBC.

Il présente également la pesée des intérêts ayant fondé la décision dans le cas où des objets dignes de protection n'ont pas été mis sous protection.

PAZ

La commune reporte sur le PAZ les objets protégés selon la catégorie de protection.

RCU

Le RCU définit l'étendue des mesures de protection selon les trois catégories définies au PDCant. Celui-ci définit de manière générale l'étendue de la mesure de protection, mais il appartient à la commune de développer cette définition générale par des prescriptions plus précises et plus concrètes.

Le RCU contient également des prescriptions pour la protection des abords des immeubles protégés de catégorie 1 ou 2 situés en dehors de périmètres de protection.

Le RCU contient en annexe la liste des bâtiments protégés (adresse, référence cadastrale) avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de toute modification des secteurs concernés par la thématique.

Contenu minimal attendu

- > un chapitre dans le rapport;
- > report des objets protégés et, le cas échéant, des abords de bâtiments protégés au PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

7. Objets IVS

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend des mesures dans l'objectif de la conservation des voies de communication historiques dignes de protection. La planification est conçue de manière à permettre une mise en valeur et une réhabilitation des voies de communication historiques.

Démarche

1. Documents/données de base

Différents documents ou données de base peuvent être utiles au traitement de cette thématique:

- > l'inventaire des voies de communication historiques (IVS);
- > le recensement des biens culturels (pour les objets isolés tels que les croix, oratoires, ponts et bornes de frontières dignes de protection).

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant le traitement de la problématique des voies de communication historiques dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune identifie les voies de communication historiques à protéger situées sur son territoire et mentionne le résultat de cette analyse dans le programme de révision.

Dans sa prise de position par rapport au programme de révision, le SBC confirme à la commune qu'elle doit entreprendre la mise sous protection des voies de communication historiques et précise les critères justifiant les mesures de protection à prendre.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune transpose dans son PAL les voies de communication historiques, par le biais du PAZ et du RCU.

Le PAZ mentionne les voies de communication protégées en indiquant la catégorie de protection, au sens du PDCant (catégorie 1, 2 ou 3).

Dans le cas où seule une partie d'une voie est digne de protection, la protection est étendue à un tronçon cohérent dans le réseau des voies de communication.

Le cas échéant, la commune peut effectuer un zoom sur un secteur du PAZ afin de présenter de manière suffisamment lisible les éléments protégés.

La commune prévoit également une réglementation adéquate dans son RCU.

3. Conséquences

Le rapport indique dans quelle mesure il a été tenu compte de l'IVS. Il présente également la pesée des intérêts ayant fondé la décision communale dans le cas où des objets dignes de protection n'ont pas été mis sous protection.

PAZ

La commune reporte sur le PAZ les voies de communication historiques selon la catégorie de protection.

RCU

Le RCU définit l'étendue de la protection par catégorie.

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de toute modification des secteurs concernés par la thématique.

Contenu minimal attendu

- > un chapitre dans le rapport;
- > report des voies de communication historiques au PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

8. Zones d'intérêt général

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune définit les zones d'intérêt général nécessaires à son développement sur la base de ses besoins.

Démarche

1. Documents/données de base

Différents documents ou données de base peuvent être utiles au traitement de cette thématique:

- > le PAZ;
- > le RCU;
- > les planifications sectorielles.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant le traitement de la problématique des zones d'intérêt général dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune estime les besoins en zone d'intérêt général sur la base de planifications sectorielles: écoles, administration communale, service du feu, stand de tir, terrains de sport, déchetterie, etc. et mentionne le résultat de cette analyse dans le programme de révision.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable, la commune doit analyser les points suivants:

Zones d'intérêt général existantes:

- > la commune vérifie que l'utilisation des zones d'intérêt général correspond aux affectations prévues par la législation. Elle identifie également les éventuelles réserves à l'intérieur de la zone et justifie le dimensionnement de la zone d'intérêt général sur la base de projets précis ou de réflexions concrètes. En l'absence de besoin concret, elle envisage une autre affectation ou un retour à la zone agricole.

Nouvelles zones d'intérêt général:

- > sur la base de ses besoins, la commune peut définir de nouvelles zones d'intérêt général. La commune doit en outre examiner si les éventuelles réserves existantes ne seraient pas suffisantes pour accueillir le projet en question.

Si l'intention d'un développement de la zone d'intérêt général existe, mais que le projet n'est pas suffisamment précis pour connaître les besoins en termes de surfaces ou de réglementation, la commune peut prévoir une extension future au PDCom.

La commune doit en outre examiner si des bâtiments, équipements ou espaces d'utilité publique existants sur la commune ne devraient pas être affectés à la zone d'intérêt général.

La commune prévoit une réglementation adéquate.

C. Autre élément à analyser

Si la commune affecte ou maintient un terrain privé en zone d'intérêt général, la commune doit l'acquérir soit de gré à gré, soit par une expropriation dans un délai de 15 ans (art. 117 LArTeC).

Rapport

3. Conséquences

Le rapport justifie le dimensionnement de la zone d'intérêt général et les nouvelles extensions.

PAZ

La commune délimite sur le PAZ la zone d'intérêt général.

RCU

La commune insère une réglementation adéquate dans son RCU:

- > elle définit le type d'équipement autorisé. Cas échéant, elle prévoit des secteurs à prescriptions particulières ou des zones différentes;
- > elle définit des règles de construction (indices, hauteurs, distances etc.) pour toutes les zones d'intérêt général.

PDCoM

La commune reporte au PDCoM les éventuelles extensions futures et les justifie dans le rapport.

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou en fonction des besoins.

Contenu minimal attendu

- > un chapitre dans le rapport;
- > zone d'intérêt général reportée au PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

9. Exploitation de matériaux

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend en compte la thématique de l'exploitation de matériaux.

Démarche

1. Documents/données de base

Le PSEM est nécessaire au traitement de cette thématique.

2 Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant la prise en compte de l'exploitation de matériaux dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune formule précisément ses objectifs pour l'exploitation future de matériaux. Pour ce faire, la commune tient compte des critères de localisation définis dans le PDCant et des secteurs retenus au PSEM.

La commune passe en revue les exploitations de matériaux existantes sur son territoire et se détermine dans le programme de révision sur celles qui ne sont pas en zone dans le PAZ en vigueur, sur la base du principe suivant: toute exploitation existante, même terminée, doit être mise en zone si on ne peut pas garantir qu'elle pourra faire l'objet d'une constatation de remise en état par les services cantonaux dans les deux ans qui suivent la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune tient compte du PSEM dans sa planification. Elle évite ainsi, dans les secteurs figurant au PSEM, toute utilisation du sol qui rendrait l'exploitation de matériaux impossible à plus long terme. S'il y a emprise d'une nouvelle zone sur un secteur retenu au PSEM, la commune doit montrer l'existence d'un intérêt public prépondérant qui justifie une telle emprise. Cette justification figure dans le rapport.

La mise en zone d'un nouveau secteur d'exploitation ou d'une exploitation existante pas encore autorisée ne peut se faire qu'en coordination avec une procédure de demande de permis, indépendamment de la procédure de révision générale du PAL. Seules les exploitations existantes déjà autorisées par le biais d'un permis peuvent être mises en zone dans le cadre de la procédure de révision générale du PAL. La commune prévoit une réglementation adéquate.

Dans sa planification, la commune doit être attentive aux conflits d'intérêts potentiels entre les activités liées à l'exploitation de matériaux et les autres utilisations du sol, par exemple, si des extensions de zones à bâtir sont prévues sur des axes empruntés pour accéder à une exploitation existante.

C. Autre élément à analyser

Les objectifs pour l'exploitation future de matériaux figurent dans le PDCom. Par la suite, seuls les secteurs qui font l'objet d'une demande d'exploiter effective peuvent être mis en zone d'exploitation.

Rapport	<p>3. Conséquences</p> <p>Le rapport justifie les choix opérés dans le traitement de la thématique au niveau du PAL et démontre leur conformité aux instruments de planification d'ordre supérieur, notamment, au PDCant.</p>
PAZ	<p>La commune reporte sur le PAZ le périmètre des zones d'exploitation de matériaux. Ce périmètre doit correspondre exactement au périmètre des permis correspondants. Au besoin, un périmètre à prescriptions particulières peut se superposer à la zone d'exploitation de matériaux (par exemple un périmètre dans lequel le remblayage de matériaux inertes serait autorisé).</p>
RCU	<p>La commune insère une réglementation adéquate dans son RCU. Outre le libellé de la zone, l'article de règlement doit préciser:</p> <ul style="list-style-type: none"> > la destination de la zone; > les activités autorisées (extraction seule, lavage, tri, concassage, recyclage, fabrication de béton, remblayage avec des matériaux inertes, etc.); > les constructions/installations autorisées; > le degré de sensibilité au bruit (en général, le degré III s'applique s'il n'y a pas traitement de matériaux. Le degré IV s'applique en cas de minage (carrière) ou de traitement des matériaux). <p>Si la commune compte plusieurs exploitations nécessitant une réglementation différenciée, deux possibilités sont envisageables:</p> <ul style="list-style-type: none"> > chaque exploitation est régie par un article spécifique du RCU; > les différentes exploitations sont régies par le même article du RCU, dans lequel sont spécifiées les prescriptions propres à telle ou telle exploitation. <p>Dans tous les cas, l'article du RCU ne doit pas renvoyer aux conditions du permis. D'autre part, il n'y a pas lieu d'y préciser l'affectation ultérieure du terrain.</p>
PDCom	<p>La commune reporte au PDCom les objectifs en matière d'exploitation de matériaux et les justifie dans le rapport.</p> <p>Mise à jour</p> <p>En vertu de la coordination des procédures, la mise à jour de la thématique «Exploitation de matériaux» se fait simultanément à toute nouvelle demande de permis, indépendamment de la révision générale du PAL.</p> <p>Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème</p> <ul style="list-style-type: none"> > un chapitre dans le rapport; > report des zones d'exploitation de matériaux sur le PAZ; > réglementation dans le RCU.

10. Gestion du stationnement

Buts et objectifs

Le stationnement est un aspect important de la mobilité. Toute commune doit examiner cet aspect et préciser quels sont les besoins en stationnement qui doivent être pris en compte en cas de projet de construction.

Conformément à la LATeC, les communes de plus de 5'000 habitants et celles appartenant à une communauté régionale des transports, à un projet d'agglomération ou à un pôle touristique d'importance cantonale doivent établir un concept de stationnement qui sert de base pour l'établissement de dispositions plus spécifiques dans le plan d'aménagement local.

Le concept de stationnement fait partie du dossier directeur. Il s'agit d'une étude de base qui est intégrée au rapport.

Démarche

En cas de révision générale, la démarche concernant la gestion du stationnement dans le PAL est la suivante:

1. Démarche générale

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune identifie si elle est concernée par l'établissement d'un concept de stationnement et l'indique dans son programme de révision.

Dans sa prise de position par rapport au programme de révision, le SMO confirme à la commune si elle doit établir un concept de stationnement et indique les éventuelles données de base dont il dispose pour ces travaux.

B. Transposition dans le PAL

Communes soumises à un concept de stationnement

Le concept de stationnement comprend au minimum:

- > un diagnostic;
- > des objectifs;
- > des mesures.

Les principes de dimensionnement préconisés par le concept sont repris dans un article spécifique du RCU.

Communes non soumises à un concept de stationnement

Les communes fixent les dispositions applicables en matière de dimensionnement de l'offre en stationnement, dans leur RCU sur la base de la norme VSS.

2. Conséquences

Communes soumises à un concept de stationnement

Le rapport fait référence au concept de stationnement et explicite comment les objectifs et mesures du concept ont été transposées dans les instruments du PAL.

Transports

Concept global des transports

Trafic individuel motorisé

Thème commun à toutes les communes

Rapport

Communes non soumises à un concept de stationnement
Le rapport justifie les choix effectués pour l'application des normes VSS.

PAZ

Communes soumises à un concept de stationnement
Le PAZ représente toutes les notions auxquels le RCU se réfère.

Communes non soumises à un concept de stationnement
Aucun contenu n'est exigé.

RCU

Communes soumises à un concept de stationnement
Le RCU comprend un article sur le dimensionnement de l'offre en stationnement en renvoyant aux normes VSS et en les précisant sur la base des mesures préconisées par le concept de stationnement. La norme VSS définit des valeurs fourchette pour le nombre de places de stationnement selon le type d'endroit. Le RCU peut fixer librement les valeurs fourchette en respectant les limites minimales et maximales. Le RCU peut proposer de réduire la fourchette des taux de réduction préconisée par la norme VSS en fonction:

- > des différentes utilisations du sol;
- > de la part de mobilité douce visée et;
- > de la desserte en transports publics.

Les valeurs de la norme VSS sur le stationnement représentent les valeurs maximales applicables.

PDCom

Communes non soumises à un concept de stationnement
Le RCU comprend un article régissant le dimensionnement de l'offre en stationnement en renvoyant aux normes VSS en vigueur ou en les précisant.

Communes soumises à un concept de stationnement
Le PDCom reporte les emplacements principaux de stationnement et leur destination pour les véhicules motorisés et les deux-roues légers (parkings relais, parkings publics communaux, etc.) sur la base du concept de stationnement. Si d'autres mesures sont prévues dans le concept, elles sont intégrées au PDCom.

Communes non soumises à un concept de stationnement
Le PDCom reporte les emplacements principaux de stationnement et leur destination (parkings publics communaux par exemple pour terrains de sport, administration communale, etc.).

Autres instruments

Les éventuelles mesures de gestion du stationnement sur le domaine public communal (durée de parage, tarification, macarons, etc.) sont fixées dans un règlement communal sur le stationnement, un instrument qui ne fait pas partie du PAL.

Mise à jour

La mise à jour du concept de stationnement peut s'avérer nécessaire en cas de changement notoire de la desserte en transports publics ou de réaffectation de zones réservées au stationnement. Les mesures peuvent faire l'objet d'un suivi périodique.

Afin d'éviter des procédures ultérieures de mise à jour du PAL, en cas de modification de la desserte TP par exemple, il est recommandé de fixer des règles de calcul dans le RCU avec des critères géographiques (distance aux arrêts par exemple) sans définir toutefois de secteurs.

La définition de secteurs de stationnement (à reporter dans le PAZ) devrait être réservée à des cas exceptionnels: par exemple un bourg historique où les règles de stationnement ne seraient pas liées à la desserte TP, mais à l'espace public réduit qui reste à disposition.

Contenu minimal attendu

- > un chapitre dans le rapport;
- > réglementation dans le RCU;
- > objectifs en matière de mobilité;
- > transposition des mesures dans le PDCom, cas échéant dans le RCU.

Éléments supplémentaires en cas de concept de stationnement:

- > intégration du concept de stationnement au rapport accompagnant le PDCom.

11. Bonnes terres agricoles

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend en compte la problématique des surfaces agricoles et d'assolement.

Elle veille à conserver les meilleures terres agricoles ainsi que les surfaces d'assolement (SDA) en préservant la zone agricole dans sa planification.

Démarche

1. Données de base

L'inventaire des surfaces agricoles est nécessaire au traitement de cette thématique.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant la prise en compte des surfaces agricoles et d'assolement dans le PAL est la suivante:

A. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable, la commune analyse pour chaque nouvelle mise en zone à bâtir si des terres de moindre qualité pourraient être considérées dans sa planification des zones à bâtir.

Lorsque la commune envisage des emprises sur des bonnes terres agricoles A, AB1 et B1, elle étudie des propositions de variantes. En effet, des emprises sur de bonnes terres agricoles ne peuvent être envisagées que s'il n'existe pas d'autre possibilité. Dans ce cas, la commune doit apporter la preuve pour chaque nouvelle mise en zone que l'extension de la zone à bâtir ne peut se faire dans des secteurs de moindre qualité agricole.

La commune établit ou met à jour un tableau des emprises sur les bonnes terres agricoles qui récapitule les emprises de la zone à bâtir sur les bonnes terres agricoles selon les aptitudes agricoles et selon la différence de surfaces entre le PAZ en vigueur et la modification ou la révision générale du PAL.

Exemple de tableau des emprises sur les bonnes terres agricoles

Aptitudes agricoles	A	AB1	B1	Total (A, AB1, B1)
Surface (ha)				
Avant modification/révision (PAZ en vigueur)				
Après modification/révision				
Emprise (différence des surfaces agricoles)				

B. Autres éléments à analyser

La commune tient compte des bonnes terres agricoles dans l'élaboration de son dossier directeur.

3. Conséquences

Le rapport:

- > justifie la prise en compte des bonnes terres agricoles pour l'extension de la zone à bâtir;
- > comprend le tableau des emprises sur les bonnes terres agricoles;

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de chaque modification touchant les bonnes terres agricoles.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > le tableau des emprises sur les bonnes terres agricoles.

Espace rural et naturel

Surfaces agricoles et d'assolement

Thème commun à toutes les communes

PAZ

RCU

12. Zone agricole

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend en compte la problématique de la zone agricole.

La zone agricole est définie aux articles 16 LAT et 57 LATeC.

Démarche

1. Donnée de base

L'inventaire des surfaces agricoles peut être utile au traitement de cette thématique.

2. Démarche

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune fait figurer la zone agricole dans le PAZ et prévoit une réglementation adéquate au RCU.

Le droit fédéral définit ce qu'il est possible ou non de faire dans la zone agricole. La commune ne peut prévoir des prescriptions autres que celles prévues dans la LAT concernant les constructions admissibles.

En fonction de certaines problématiques, la commune peut être amenée à définir des périmètres superposés à la zone agricole (périmètre de protection du paysage, périmètre d'agriculture diversifiée, domaine skiable, périmètre d'habitat à maintenir etc.).

3. Conséquences

La commune reporte la zone agricole sur le PAZ.

La commune insère une réglementation adéquate dans son RCU, selon l'exemple ci-dessous:

Article X: Zone agricole

1. La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.
2. Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.
3. Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).
4. La demande préalable est recommandée.
5. Degré de sensibilité au bruit: III.

Mise à jour

La mise à jour du report de la zone agricole doit être faite lors de chaque révision générale.

Contenu minimal attendu

- > report de la zone agricole sur le PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

13. Périmètre d'agriculture diversifiée

Buts et objectifs

La délimitation de périmètre d'agriculture diversifiée permet aux agriculteurs d'accueillir des installations, notamment des serres ou des halles d'engraissement, allant au-delà du développement interne (art. 16a al. 2 LAT et 36 s. OAT) d'une exploitation.

Les périmètres d'agriculture diversifiée sont des périmètres superposés à la zone agricole.

Démarche

1. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant la création d'un périmètre d'agriculture diversifiée est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune estime s'il existe des besoins en matière d'agriculture diversifiée et mentionne le résultat de cette analyse dans le programme de révision.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable, la commune doit en premier lieu consulter tous les exploitants agricoles de la commune afin de déterminer s'il existe un besoin de créer un périmètre d'agriculture diversifiée. Cette consultation permet de définir l'importance des besoins et la destination des constructions ou installations envisagées (élevage ou cultures hors sol).

Si la commune a l'intention de créer un périmètre d'agriculture diversifiée, elle doit ensuite contacter le SAgri et les communes voisines pour définir si un tel périmètre pourrait être établi dans le cadre d'une planification intercommunale.

Sur la base des besoins constatés, la commune définit le dimensionnement et la localisation du périmètre d'agriculture diversifiée. Pour cela, elle doit notamment tenir compte des nuisances olfactives, en particulier si les périmètres sont destinés à l'élevage. Dans ce cas-là, la distance par rapport à la zone à bâtir doit être suffisante. La commune tient également compte des questions d'alimentation en eau et d'écoulement des eaux de surface.

La commune reporte au PAZ le périmètre d'agriculture diversifiée et prévoit une réglementation adéquate dans le RCU.

C. Autre élément à analyser

Lorsqu'elle planifie un périmètre d'agriculture diversifiée, la commune doit par ailleurs examiner les questions de propriété foncière et trouver des solutions contractuelles et foncières afin de permettre la réalisation des constructions par les exploitants intéressés.

2. Conséquences

Le rapport:

- > prouve que le périmètre d'agriculture diversifiée correspond à un besoin;
- > justifie la localisation et le dimensionnement du périmètre;

-
- > démontre que les nuisances olfactives ont été étudiées;
 - > mentionne les solutions contractuelles et foncières étudiées.

PAZ

La commune reporte sur le PAZ le périmètre d'agriculture diversifiée.

RCU

Le RCU définit:

- > le type de constructions et d'installations que le périmètre peut accueillir;
- > les prescriptions de construction (par exemple distance à la limite, hauteurs, volumétrie des bâtiments).

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de toute modification liée à cette thématique.

Contenu minimal attendu

- > un chapitre dans le rapport;
- > report sur le PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

14. Périmètre d'habitat à maintenir

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune peut prévoir des périmètres d'habitat à maintenir permettant de garder de petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir.

Démarche

1. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant la planification de périmètre d'habitat à maintenir est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune estime s'il y a un besoin de créer un ou plusieurs périmètres d'habitat à maintenir et mentionne le résultat de cette analyse dans le programme de révision.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable, la commune doit en premier lieu examiner les conditions cumulatives fixées par le PDCant pour la création d'un périmètre d'habitat à maintenir.

Si le secteur concerné répond à toutes ces conditions, la commune définit le périmètre.

La commune établit ensuite un plan d'identification du périmètre d'habitat à maintenir, ainsi que la fiche d'identification du périmètre et les fiches d'identification des bâtiments qui le composent (voir exemples à la fin de la présente fiche).

Le périmètre d'habitat à maintenir est reporté dans le PAZ. Celui-ci détermine également les secteurs non agricoles (voir chapitre II B.4. «Plan d'affectation des zones»).

La commune prévoit une réglementation adéquate dans le RCU.

C. Autre élément à analyser

Lorsqu'une commune envisage de créer plusieurs périmètres d'habitat à maintenir, ou lorsqu'elle comprend déjà plusieurs périmètres de ce type, il est nécessaire de mener une réflexion globale sur l'ensemble du territoire communal.

2. Conséquences

Le rapport:

- > comprend le plan d'identification du périmètre d'habitat à maintenir et les deux fiches d'identification (périmètre d'habitat à maintenir et bâtiments);
- > justifie la définition du périmètre d'habitat à maintenir, y compris la délimitation des secteurs non agricoles;

La commune reporte sur le PAZ:

- > le périmètre d'habitat à maintenir;
- > la délimitation des secteurs agricoles et non agricoles.

Espace rural et naturel

Hameaux hors de la zone à bâtir

Thème spécifique

Rapport

PAZ

Le RCU comporte les dispositions permettant de respecter les conditions fixées par le PDCant. Les dispositions suivantes figurent au RCU, mais sont à adapter selon les cas d'espèce (types de bâtiments existants, affectation actuelle etc.

Périmètre d'habitat à maintenir

Caractères et objectifs	Le périmètre d'habitat à maintenir vise à garantir le maintien de sa population, la poursuite des petites activités commerciales, artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.
Nature et champ d'application	Dans le périmètre d'habitat à maintenir, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis aux dispositions du droit fédéral applicable aux constructions et installations sises hors de la zone à bâtir et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT). Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.
Degré de sensibilité au bruit	Le degré de sensibilité au bruit III doit être respecté.
Changement d'affectation et transformation	Le changement d'affectation et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales, artisanales ou de service, de constructions, telles que l'habitation, rural, grange, écurie, étable, sont autorisés, à condition toutefois: <ol style="list-style-type: none"> 1. Qu'ils se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie; 2. Que les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives. Le changement d'affectation à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halle d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.
Constructions nouvelles	Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT, 24 LAT).
Démolition et reconstruction	La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous la rubrique «Changement d'affectation et transformation» applicable par analogie.
Règles particulières	Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine: <ul style="list-style-type: none"> > la typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec les ouvertures existantes; > l'orientation principale du faîte du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite; > la couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau.
Aménagements extérieurs	Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau. Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est interdite.
Éléments de végétation	La végétation existante doit être conservée. Le Conseil communal peut toute fois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans des tels cas, ils doivent être remplacés.
Demande préalable	Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre d'habitat à maintenir doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC.

Mise à jour

La mise à jour doit être faite au minimum lors de chaque révision générale.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

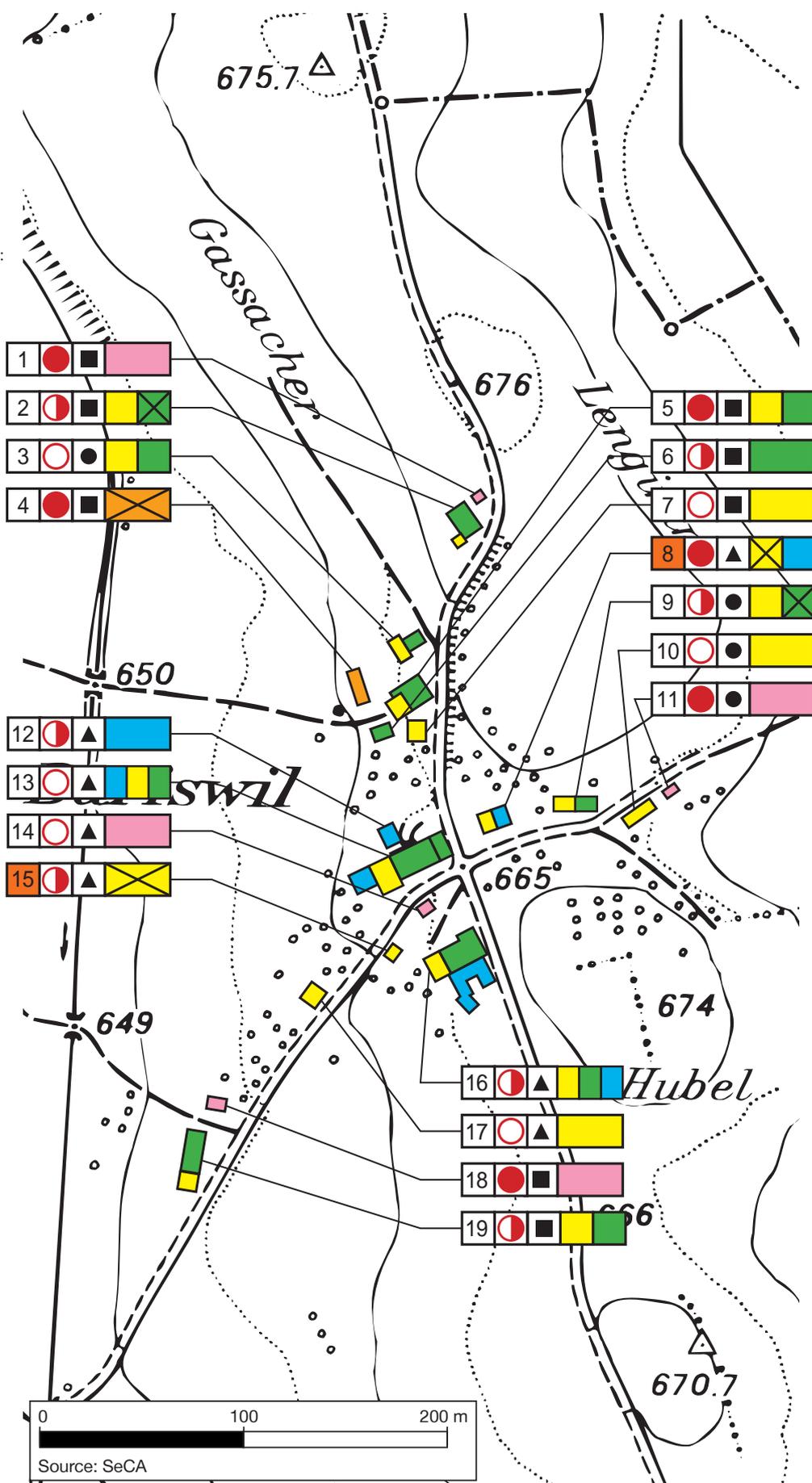
- > un chapitre dans le rapport;
- > fiches d'identification (hameau et bâtiments);
- > plan d'identification du hameau;
- > report sur le PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

Exemple de plan d'identification du hameau

Légende

Numéro du bâtiment
 Catégorie de protection
 ● catégorie 1
 ◐ catégorie 2
 ○ catégorie 3
 Affectation du bâtiment:
 ▲ agricole
 ■ agricole accessoire
 ● non agricole
 Occupation du bâtiment:
 □ affecté
 ⊠ désaffecté

1	●	▲	□	□
habitation				
rural/grange/écurie				
remise/hangar à machines/hangar à tabac				
halle d'engraissement				
garage				
autres				



Exemple de fiche d'identification du hameau

IDENTIFICATION DU PERIMETRE

COMMUNE: HAMEAU:

1. Ce hameau est-il d'origine rurale ? oui
non

2. Nombre d'habitations de structure saine (ci-après «habitation») 5-10
11-15
<15

3. Nombre d'habitations liées à l'exploitation agricole
 Nombre d'habitations liées à l'exploitation agricole accessoire
 Nombre d'habitations non agricoles
 Total du nombre d'habitations situées dans le hameau

En fonction du caractère des habitations ci-dessus, il s'agit d'un hameau:
 - **agricole** (plus de 80% des habitations sont liées à une exploitation agricole)
 Zone agricole selon l'article 58 LATeC.
 - **mixte** (moins de 80% des habitations sont liées à une exploitation agricole).
 Périmètre d'habitat à maintenir selon l'article 33 OAT.
 - **non agricole** (plus aucune habitation n'est liée à une exploitation agricole)
 Périmètre d'habitat à maintenir selon l'article 33 OAT.

4. Nombre de bâtiments du hameau distants de moins de 50 m
 * plus de 50 m
 *Remarques:
 -
 -

5. Distance entre le hameau et la zone à bâtir la plus proche (même d'une autre commune)

6. Equipements:
 - eau - raccordement STEP
 - électricité - autre système agréé
 - téléphone - absence de traitement des eaux usées
 Accès par: Nature de la route Etat de la route
 - route cantonale - asphaltée - bon
 - route communale - non asphaltée - moyen
 - autre - médiocre

7. Situation du hameau:
 - dans un site construit méritant protection
 - dans une zone de protection des eaux souterraines
 - en conformité avec la protection de l'environnement (air, bruit)
 - dans un secteur de danger naturel (glissement, inondation, avalanche)

8. Activités artisanales, commerciales, de service etc. :
 -
 -
 -

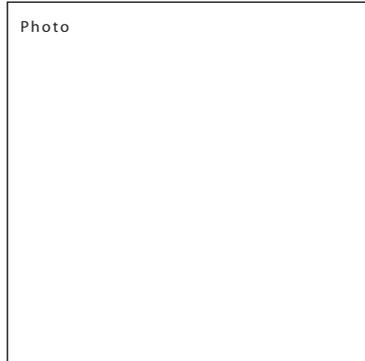
9. Autres observations :
 -
 -
 -

Exemple de fiche d'identification des bâtiments

IDENTIFICATION DES BATIMENTS

COMMUNE:.....

HAMEAU:.....



Bâtiment	
n°
art. RF
n° inc.

1. Analyse du bâtiment

- type de bâtiment
- utilisation actuelle
- nombre de logements
- nombre de niveaux habitables
- état du bâtiment

2. Recensement SBC non
 oui

Catégorie de protection objet n° catégorie.....

3. Intervention(s) envisageable(s)

-
-
-
-
-
-
-

4. Observations particulières

-
-
-
-
-
-
-

15. Domaines alpestres à maintenir

Buts et objectifs

Les périmètres de domaines alpestres à maintenir peuvent être délimités afin de contribuer au maintien des domaines alpestres traditionnels et de leurs constructions caractéristiques en tant qu'éléments du paysage à préserver.

Seuls les domaines alpestres où des activités de l'économie alpestre sont encore pratiquées peuvent être mis sous protection ou maintenus sous protection par l'intermédiaire de ces périmètres de domaines alpestres.

Démarche

1. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant l'intégration de domaines alpestres à maintenir dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune estime s'il y a un besoin de créer un ou plusieurs périmètres de domaines alpestres à maintenir et mentionne le résultat de cette analyse dans le programme de révision.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable, la commune doit en premier lieu examiner les conditions cumulatives fixées par le PDCant pour la création d'un domaine alpestre à maintenir.

Si le secteur concerné répond à toutes ces conditions, la commune définit le périmètre du domaine alpestre à maintenir en fonction de limites morphologiques. En fonction des limites constatées, une planification intercommunale peut être nécessaire.

La commune tient compte des contraintes existantes sur le secteur, notamment en matière de dangers naturels.

La commune établit ensuite un plan d'identification du domaine alpestre, ainsi que les fiches d'identification du domaine alpestre à maintenir et les fiches d'identification des bâtiments qui le composent (voir exemples à la fin de la présente fiche).

Le périmètre du domaine alpestre à maintenir est reporté dans le PAZ qui détermine également les bâtiments caractéristiques du domaine alpestre et les bâtiments non conformes au domaine alpestre.

La commune prévoit une réglementation adéquate dans le RCU.

C. Autre élément à analyser

Lorsqu'elle planifie un domaine alpestre à maintenir, la commune doit s'assurer qu'il existe des garanties qui permettent d'envisager que l'exploitation de l'alpage concerné sera durablement poursuivie.

2. Conséquences

Le rapport:

- > comprend le plan d'identification du domaine alpestre et les deux fiches d'identification (domaines alpestres et bâtiments);

Espace rural et naturel

Domaines alpestres à maintenir

Thème spécifique

Rapport

- > justifie la délimitation des domaines alpestres à maintenir;
- > décrit les caractéristiques spécifiques du domaine alpestre à maintenir, y compris les critères de définition des bâtiments caractéristiques et des bâtiments non conformes;
- > renseigne sur les éventuelles études réalisées en matière de dangers naturels qui sont jointes au dossier et sur les principaux résultats qui en découlent.

PAZ

La commune reporte sur le PAZ le périmètre du domaine alpestre à maintenir.

RCU

Le RCU comprend les dispositions permettant de respecter les conditions fixées par le PDCant.

Si la commune comprend plusieurs périmètres de domaines alpestres, un seul article du RCU peut être formulé pour l'ensemble des domaines.

Les dispositions suivantes figurent au RCU. Celles-ci sont étoffées car elles répondent à des exigences fédérales.

Article x. périmètre du domaine alpestre à maintenir

Caractères et objectifs	Le périmètre du domaine alpestre vise à maintenir le domaine alpestre sous sa forme traditionnelle ainsi que ses constructions caractéristiques en tant qu'élément du paysage à préserver à long terme. Le maintien d'un domaine alpestre traditionnel est étroitement lié à la poursuite des activités de l'économie alpestre.
Nature et champ d'application	Dans le périmètre du domaine alpestre, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT). Les autres bâtiments caractéristiques du domaine alpestre sont soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 39 al. 2 OAT.
Degré de sensibilité au bruit	Le degré de sensibilité au bruit III doit être respecté.
Changement d'affectation des bâtiments caractéristiques	Le changement d'affectation des constructions caractéristiques du domaine alpestre est autorisé aux conditions cumulatives suivantes: <ul style="list-style-type: none"> > la preuve est apportée que le bâtiment n'est plus nécessaire à des fins agricoles; > la preuve est apportée que le domaine alpestre protégé est à long terme nécessaire aux besoins de l'économie alpestre; > l'implantation, la volumétrie, les matériaux de la structure et les revêtements extérieurs sont maintenus; > l'ensemble des surfaces nécessaires se trouvent à l'intérieur du volume originel; > le changement d'affectation ne rend pas nécessaire la construction de nouveaux dépôts extérieurs; > la nouvelle affectation conserve, voire met en valeur, l'aménagement des alentours; > au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement d'affectation de la construction sont à la charge du propriétaire; > aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose: <ol style="list-style-type: none"> 1. qu'elles se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie; 2. que les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives. <p>Le changement d'affectation à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halle d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.</p>

Bâtiments non conformes au domaine alpestre	Le changement d'affectation de bâtiments non conformes au domaine alpestre n'est pas autorisé. Des mesures d'entretien sont possibles. Des transformations partielles sans extension du volume peuvent être autorisées si ces travaux permettent d'améliorer l'intégration de la construction dans le paysage.
Constructions nouvelles	Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole et dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT, 24 LAT), à condition toutefois qu'elles soient conformes au caractère du domaine alpestre et qu'elles s'intègrent aux constructions caractéristiques du domaine alpestre tant par leur volumétrie que par leur implantation.
Démolition et reconstruction	En cas de destruction (forces naturelles ou feu), le bâtiment qui a été mis sous protection en tant qu'élément caractéristique du domaine alpestre peut être reconstruit, sous réserve des restrictions liées aux dangers naturels, en respectant l'implantation originale, la volumétrie et les matériaux, tant en ce qui concerne la structure que les revêtements extérieurs. En cas de démolition d'un bâtiment non conforme, le bâtiment ne peut pas être reconstruit.
Aménagements extérieurs	Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement du domaine alpestre. Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est interdite.
Éléments de végétation	La végétation existante doit être conservée. Le Conseil communal peut toute fois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans de tel cas, ils doivent être remplacés.
Procédure	Tout projet de construction ou de changement d'affectation compris dans le périmètre du domaine alpestre doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC. Pour les bâtiments caractéristiques, le préavis du Service des biens culturels (SBC) sera requis. Chaque construction ou changement d'affectation est soumise à l'octroi de l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (art. 136 LATeC).
Remarque particulière	Si la cessation de l'activité alpestre est établie, le Conseil communal procédera au réexamen et, le cas échéant, à l'abrogation du périmètre du domaine alpestre à maintenir concerné, par le biais d'une procédure de modification de son plan d'aménagement local, afin que le secteur soit uniquement régi par les dispositions applicables à la zone agricole.

Mise à jour

La mise à jour doit être faite lors de chaque révision générale du PAL.

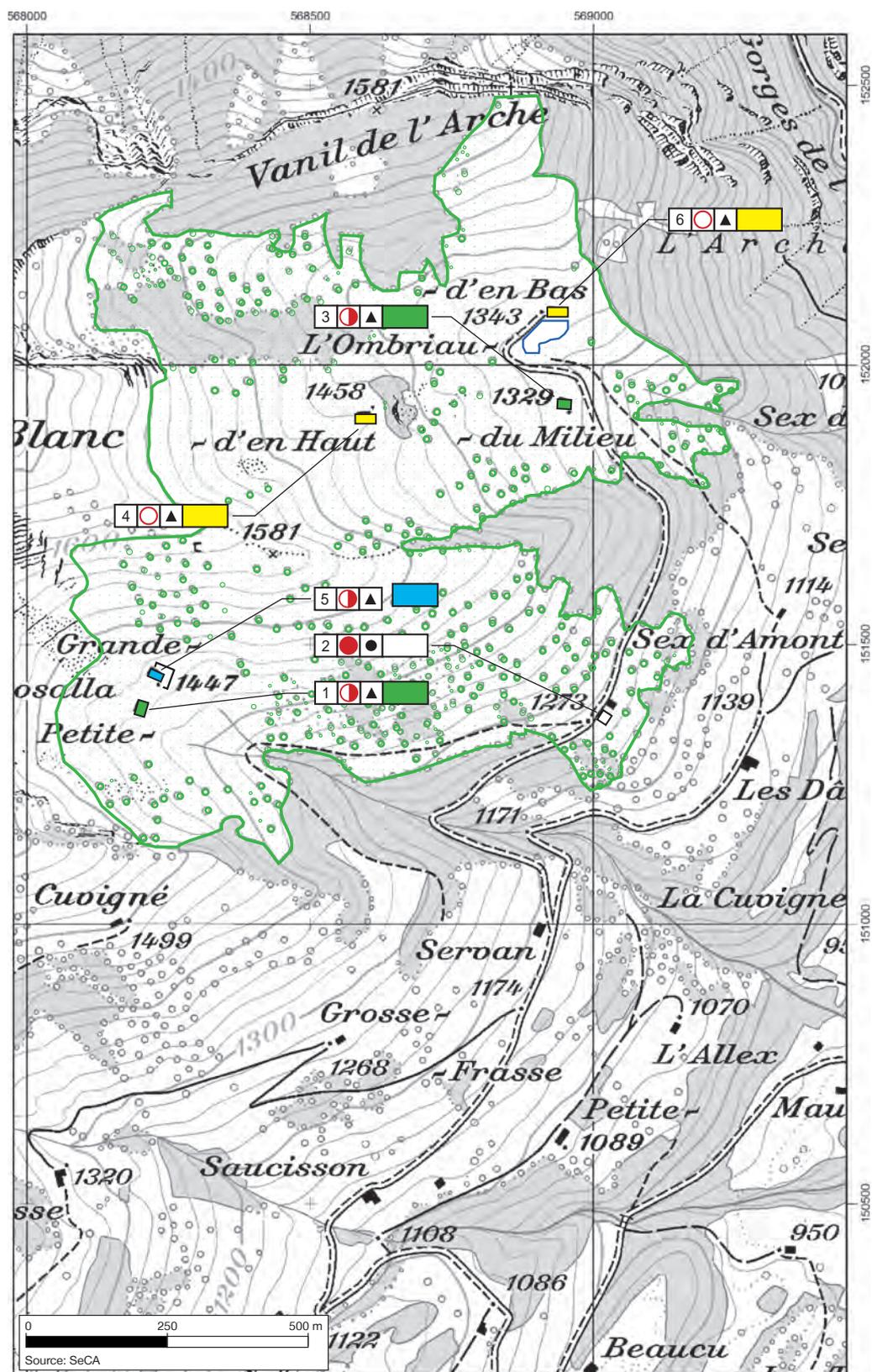
Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > identification du domaine alpestre (plan);
- > fiches d'identification (domaine alpestre et bâtiments);
- > report sur le PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

Exemple de plan d'identification du domaine alpestre

Légende

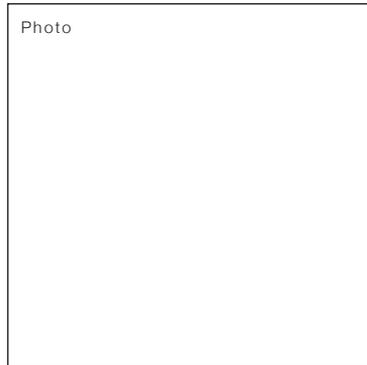
- Périmètre du domaine alpestre
 - Elements caractéristiques:
 - cordon boisé
 - ⊗⊗⊗⊗ haie
 - ○ ○ ○ arbre isolé
 - murets
 - terrassement
 - aménagements extérieurs non caractéristiques
 - Numéro du bâtiment
 - Valeur du recensement
 - (Relatif à la conservation du patrimoine architectural alpestre)
 - catégorie A
 - catégorie B
 - ◐ catégorie C/D
 - Affectation du bâtiment:
 - ▲ agricole
 - non agricole
 - Occupation du bâtiment:
 - utilisé
 - non utilisé
-
- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ● | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |
-
- | | |
|--|---------------|
| | Chalet/gîte |
| | étable/grange |
| | saloir |
| | autres |



Exemple de fiche d'identification des bâtiments

IDENTIFICATION DES BATIMENTS

COMMUNE:..... LIEU-DIT:.....



Bâtiment	
n°
art. RF
n° inc.

1. Analyse du bâtiment

Type de bâtiment:

- chalet gîte étable
 grange saloir autre:.....

Utilisation actuelle:

Type de situation:

- pente replat crête
 pied plateau creux
 vallée autre:.....

Type d'implantation:

- parallèle à la pente perpendiculaire à la pente
 autre:.....

Type de plan:

- carré rectangle en "L"
 en "T" en croix autre:.....

2. Recensé au patrimoine architectural alpestre

non
oui

Catégorie de protection :

objet n° catégorie

3. Secteur de danger naturel

Etude fournie: oui non

Secteur de danger:

- élevé (SDE) moyen (SDE) faible (SDF) indicatif (SDI)

4. Intervention(s) envisageable(s)

-.....
-.....
-.....
-.....

5. Observations particulières

-.....
-.....
-.....
-.....

16. Aire forestière

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend en compte la problématique des forêts.

Démarche

1. Documents/données de base

Différents documents ou données de base peuvent être utiles au traitement de cette thématique:

- > la LFCN et le RFCN;
- > les cartes topographiques;
- > les décisions de constatations de la nature forestière.

2. Démarche générale

Le droit fédéral et cantonal définit ce qu'il est possible ou non de faire dans l'aire forestière et en limite de celle-ci. La commune ne peut prévoir des prescriptions autres que celles prévues dans ces législations.

En cas de révision générale, la démarche concernant l'intégration de l'aire forestière dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune identifie si des forêts se trouvent sur son territoire et mentionne le résultat de cette analyse dans son programme de révision.

Dans sa prise de position par rapport au programme de révision, le SFF indique à la commune si elle doit entreprendre une ou des constatations de la nature forestière dans les secteurs où la zone à bâtir existante confine à l'aire forestière. Le SFF établit la constatation de la nature forestière en collaboration avec le géomètre et la commune. Le SFF indique également, cas échéant, les constatations de la nature forestière déjà entrées en force mais pas encore reportées dans le PAL.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune transpose dans son PAL les limites de l'aire forestière conformément au(x) plan(s) de constatation de la nature forestière et aux données cartographiques, par le biais du PAZ et du RCU.

Dans le cadre de sa planification, elle tient compte de la distance de construction de 20 mètres à la forêt.

Dans les secteurs où la commune prévoit d'étendre la zone à bâtir en contiguïté ou, exceptionnellement, à moins de 20 mètres des forêts, la commune prend contact avec le SFF, lequel établira, cas échéant, une constatation de la nature forestière.

NB: La décision de constatation de la nature forestière doit être rendue par la Direction des institutions, de la forêt et de l'agriculture et doit entrer en force pour la mise à l'enquête publique de la révision générale, mais au plus tard avant la transmission du dossier d'examen final du PAL.

La commune prévoit une réglementation adéquate pour l'aire forestière et indique la distance de construction à l'aire forestière à respecter (20 mètres).

Dans la mesure où des distances inférieures à celle fixée par la législation sont ou ont été admises par dérogation, la commune reporte ces distances sur le PAZ.

La commune tient également compte des contraintes liées à l'aire forestière dans les réflexions liées au dossier directeur et plus particulièrement au PDCom en matière d'utilisation du sol.

C. Autre élément à analyser

Dans le cadre de sa planification, la commune veille à assurer l'accès à l'aire forestière.

3. Conséquences

Le rapport justifie la prise en compte adéquate des exigences légales en matière d'aire forestière et des procédures de constatation de la nature forestière.

Rapport

PAZ

La commune reporte sur le PAZ:

- > l'aire forestière selon un graphisme distinct de celui des structures paysagères;
- > les limites de l'aire forestière où une constatation a été réalisée;
- > les éventuelles dérogations à la distance légale à l'aire forestière.

RCU

La commune insère une disposition qui renvoie à la législation sur les forêts pour ce qui concerne l'aire forestière.

Elle indique également dans les dispositions générales de son RCU que la distance de construction à l'aire forestière est de 20 mètres, sauf dérogation inscrite sur le PAZ.

Mise à jour

La mise à jour du report de l'aire forestière doit être faite au minimum tous les quinze ans.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > report de l'aire forestière sur le PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

17. Cours d'eau et étendues d'eau

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend en compte la problématique des cours d'eau (à ciel ouvert et sous tuyau) et des étendues d'eau.

Le travail principal de la commune au sujet de cette thématique est l'intégration de l'espace réservé aux eaux dans sa planification. Il s'agit d'un espace libre de toute construction qui a pour but de garantir les fonctions hydrauliques et écologiques des cours d'eau et étendues d'eau. Il est défini en tenant compte de la protection contre les crues et de la préservation des fonctions écologiques des cours d'eau et étendues d'eau en tant que milieu naturel.

Démarche

1. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant l'intégration de l'espace réservé aux eaux dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune examine si elle est concernée par la problématique et mentionne le résultat de cette analyse dans son programme de révision.

Dans sa prise de position par rapport au programme de révision, la SLCE indique à la commune si l'espace réservé aux eaux a été délimité et si les données correspondantes sont disponibles.

L'espace réservé aux eaux est délimité:

- > pour les étendues d'eau et les tronçons de cours d'eau à ciel ouvert, à l'exception des cours d'eau dans l'aire forestière;
- > pour les tronçons de cours d'eau sous tuyau pour lesquels un potentiel de revitalisation existe (remise à ciel ouvert).

En parallèle à la délimitation de l'espace réservé aux eaux, un inventaire du réseau hydrographique ainsi qu'un recensement des constructions et installations existantes situées dans l'espace réservé sont effectués. Les potentiels de revitalisation (remises à ciel ouvert) de cours d'eau sont également identifiés. Ces données sont transmises à la commune en même temps que les données de l'espace réservé aux eaux.

Durant la phase de délimitation de l'espace réservé aux eaux sur l'ensemble du territoire cantonal, il peut arriver que les données soient partielles ou qu'elles ne soient pas disponibles à temps pour permettre leur prise en compte dans la révision générale du PAL. Dans ce cas-là, l'espace réservé aux eaux est fixé par défaut à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux pour tous les cours d'eau ne faisant pas l'objet d'une délimitation par l'État (à ciel ouvert et sous tuyau).

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune transpose les données de l'espace réservé aux eaux dans son PAL, par le biais du PAZ et du RCU. Elle tient également compte de ces données dans les réflexions liées au dossier directeur et plus particulièrement au PDCom.

Dans la zone à bâtir déjà légalisée et la zone agricole, la commune reporte la largeur de l'espace réservé aux eaux et la fait apparaître sur le PAZ sous la forme de tracé superposé à la zone à bâtir, respectivement à la zone agricole.

Dans les secteurs où la commune prévoit d'étendre la zone à bâtir, la commune délimite la nouvelle zone à bâtir hors de l'espace réservé aux eaux et affecte celui-ci en zone de protection des eaux superficielles.

Dans les deux cas, la commune prévoit une réglementation adéquate.

En vue d'une future remise à ciel ouvert, l'espace réservé aux eaux peut être délimité au PAZ selon un nouveau tracé du cours d'eau. Dans ce cas, une limite de construction de 4 mètres est fixée de part et d'autre du cours d'eau enterré afin de garantir l'accès à l'ouvrage en attendant la remise à ciel ouvert du cours d'eau. L'espace réservé aux eaux du nouveau tracé est affecté à la zone de protection des eaux superficielles.

C. Autres éléments à analyser

Lors du report de l'espace réservé aux eaux, la commune doit porter une attention particulière aux aménagements (routes, chemins, places de parcs, etc.) et aux constructions et installations situées à l'intérieur de l'espace réservé aux eaux.

Il y a lieu de prévoir dans certains cas la place nécessaire pour un déplacement à terme des aménagements à l'extérieur de l'espace réservé aux eaux (par exemple en augmentant la distance minimale de construction).

Les constructions et installations existantes recensées dans l'espace réservé aux eaux sont considérées comme non conformes à l'espace réservé aux eaux et doivent être indiquées en tant que telles sur le PAZ. La commune prévoit une réglementation adéquate.

La commune définit le(s) potentiel(s) de revitalisation de cours d'eau transmis par la SLCE en tant qu'objectif futur. Cet objectif est alors intégré aux réflexions relatives au dossier directeur et mentionné au PDCom.

2. Conséquences

Le rapport justifie la prise en compte adéquate des exigences légales en matière de cours d'eau et étendues d'eau. Il mentionne les cas de figure rencontrés et les choix de report effectués.

La commune reporte sur le PAZ, en fonction de son cas particulier, les éléments suivants:

- > l'espace réservé aux eaux sous la forme d'un tracé superposé à la zone à bâtir ou à la zone agricole;
- > la zone de protection des eaux superficielles;
- > les bâtiments et installations non conformes;
- > la limite de construction de part et d'autre du tracé des cours d'eau sous tuyau.

L'espace réservé aux eaux fixé par défaut ne figure pas au PAZ, mais fait l'objet d'une mention avec renvoi à la disposition prévue à cet effet au RCU.

L'espace réservé aux eaux doit être représenté à une échelle adéquate.

La commune insère les prescriptions adéquates dans son RCU. Des exemples sont donnés ci-dessous, mais doivent être adaptés au cas particulier de la commune.

Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'État conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévues par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

Zone de protection des eaux superficielles

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

La commune reporte au PDCoM les objectifs et les justifie dans le rapport.

Mise à jour

La mise à jour du report de l'espace réservé aux eaux doit être faite lors de chaque révision générale.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > report sur le PAZ;
- > réglementation dans le RCU.

18. Nuisances olfactives

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification et conformément à l'OPair, la commune prend en compte la problématique des nuisances olfactives pour éviter de créer des situations conflictuelles entre les installations pouvant générer de telles nuisances et les zones d'habitation, voire certaines zones d'activités sensibles (par exemple activités de service). Ces conflits peuvent notamment surgir en cas de proximité entre les zones précitées et les installations d'élevage d'animaux de rente d'une certaine importance (porcheries, installations d'élevage de poulets, dindes), éventuellement certaines grandes étables. Il y a lieu également d'analyser la proximité d'installations particulières, comme les installations de traitement de déchets organiques (par exemple installations de biogaz).

Démarche

1. Documents/données de base

La commune établit un inventaire des installations d'élevage d'animaux de rente et des grandes étables. Elle procède à une enquête auprès des agriculteurs pour connaître leurs intentions au sujet de futures installations.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant l'intégration des nuisances olfactives dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune détermine si elle est concernée par la thématique, c'est-à-dire si des installations pouvant générer des nuisances olfactives sont présentes sur son territoire et susceptibles d'entrer en conflit avec les projets d'urbanisation (nouvelles mises en zone ou maintien de zones légalisées mais non équipées).

En cas de doute, la commune concernée par un risque potentiel de nuisances olfactives entre en contact préliminaire avec le SEN. Elle mentionne le résultat de cette analyse dans son programme. Dans le cadre de l'examen du programme de révision, le SEN se prononce sur l'analyse faite par la commune.

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable, la commune propose une planification de son territoire avec le souci de maîtriser les nuisances olfactives existantes ou potentielles.

Lorsque des installations existantes sont susceptibles de générer des nuisances olfactives à proximité des terrains qu'il est prévu de mettre en zone à bâtir ou de terrains légalisés mais non encore équipés, la commune détermine, pour ce qui concerne les installations d'élevage d'animaux de rente, les distances minimales à respecter, selon la méthode à laquelle l'OPair fait référence (cf. annexe 2, chiffre 512). Pour les autres types d'installations, une évaluation empirique est faite au niveau local.

Conformément au principe de prévention, la commune évitera une urbanisation à proximité de ces installations.

Si elle ne peut l'éviter, elle devra alors justifier son choix en faveur de l'urbanisation. Elle déterminera les mesures à prendre et les reportera sur le PAZ ou dans le RCU.

La commune rendra compte de la situation existante, de la pesée des intérêts effectuée et des mesures prises dans le rapport.

Rapport

3. Conséquences

Le rapport explique de quelle manière la problématique des nuisances olfactives a été traitée par la commune.

Le rapport comprend un plan où sont reportées les installations susceptibles de générer des nuisances olfactives. Pour les installations d'élevage d'animaux de rente, ce plan comprend également les distances minimales à respecter.

PAZ

La commune reporte sur le PAZ les éventuelles mesures.

RCU

La commune insère dans son RCU, cas échéant, les prescriptions adéquates relatives aux mesures de protection contre les nuisances olfactives.

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de toute modification située à proximité d'une source de nuisances olfactives.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > report sur le PAZ des indications et prescriptions nécessaires;
- > réglementation nécessaire dans le RCU.

19. Protection contre le bruit

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification, la commune prend en compte la problématique du bruit.

Le travail principal de la commune au sujet de cette thématique est d'identifier les secteurs de son territoire exposés au bruit, de procéder à une analyse de la légalité et de l'opportunité d'affecter à la zone à bâtir les terrains exposés à des nuisances sonores (nouvelles mises en zone ou confirmation de zones à bâtir existantes) et de veiller à la transposition correcte des mesures nécessitées par la protection contre le bruit dans le PAZ et le RCU.

Démarche

En cas de révision générale, la démarche concernant le bruit dans le PAL est la suivante:

1. Démarche générale

A. Programme de révision

Lors de l'élaboration de son programme de révision, la commune détermine si elle est concernée par la problématique du bruit, que ce soit par rapport à des zones à bâtir existantes ou à de nouvelles mises en zone à bâtir de terrains potentiellement exposés au bruit. La commune mentionne le résultat de cette analyse dans son programme.

Dans le cadre de l'examen du programme de révision, le SPC communique à la commune les informations relatives au cadastre de bruit des routes cantonales et la situation de l'assainissement des routes cantonales sur le territoire communal, dans la mesure où ces informations existent.

Le SMO communique à la commune les informations relatives aux charges de trafic des routes cantonales ou communales dans la mesure où ces informations existent.

Le SEN communique à la commune les informations relatives aux autres sources de bruit: localisation des secteurs concernés, intensité des immissions sonores. Cela concerne notamment les chemins de fer, les aérodromes, les stands de tir et les routes communales. Si nécessaire, le SEN demande à la commune de produire une étude acoustique dont il fixe le cahier des charges

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune procède à la transposition dans le PAZ et le RCU des mesures qui ont été jugées nécessaires dans le cadre de l'éventuelle étude acoustique.

Si un dépassement des valeurs fixées par l'OPB est constaté sur des terrains qu'il est prévu d'affecter à des zones à bâtir dites sensibles (c'est-à-dire nouvelles mises en zone ou confirmation de classement pour des terrains non construits et non équipés), la commune examine en premier lieu l'opportunité de l'affectation envisagée, notamment en analysant si les terrains sont encore propres à la construction. Si au terme de cette analyse, la commune prévoit d'affecter ou de maintenir le secteur considéré à la zone à bâtir, elle doit fixer dans le PAZ et le RCU les mesures qui sont rendues nécessaires par la protection contre le bruit, selon un ordre de priorité défini.

La commune prévoit une réglementation adéquate qui permet de prendre en compte tous les aspects liés à la mise en œuvre des mesures de protection contre le bruit dans le cadre des instruments de planification (PAZ, RCU, PAD). La réglementation ne peut pas renvoyer la définition de ces mesures au moment des demandes de permis de construire.

Si la mise en zone du terrain ne peut se faire que moyennant l'obligation d'établir un PAD, la commune délimite le périmètre de ce PAD et fixe dans son RCU le but de protection visé, mais aussi les mesures de protection contre le bruit qui devront encore être réalisées. Une étude acoustique doit préalablement démontrer l'existence de mesures garantissant que les exigences de l'OPB pourront être respectées. Des variantes sont possibles à condition que l'étude acoustique et le rapport démontrent qu'elles sont acceptables tant du point de vue de la protection contre le bruit que sous l'angle des buts et principes de l'aménagement du territoire.

Lorsque l'étude acoustique n'a pu être exigée qu'au stade de l'examen préalable, le SEN demande à la commune de l'établir et de la lui communiquer avant de finaliser le dossier qui sera mis à l'enquête publique.

Lors de la préparation du dossier d'enquête publique, la commune tient compte des remarques et des exigences formulées par les services dans le cadre de l'examen préalable et finalise la transposition des mesures de protection contre le bruit dans le PAZ et le RCU.

La commune doit démontrer dans le rapport qu'elle peut assurer une mise œuvre des mesures de protection contre le bruit de façon coordonnée avec la mise en œuvre du PAL.

C. Autres éléments à analyser

- > Opportunité de prévoir des extensions de la zone à bâtir au PDCOM dans des secteurs exposés au bruit;
- > identification des conflits potentiels résultant des degrés de sensibilité attribués à des zones contiguës (au maximum un degré de différence d'une zone à l'autre);
- > nuisances générées par des installations implantées sur des zones à bâtir existantes et affectant les zones à bâtir voisines;
- > analyse sous l'angle du bruit des PAD existants et pas encore ou seulement partiellement construits.

2. Conséquences

Le rapport explique de quelle manière la problématique du bruit a été traitée par la commune, compte tenu notamment des conclusions de l'éventuelle étude acoustique et des exigences posées par les services de l'État.

Le rapport indique clairement les motifs qui ont conduit la commune à affecter à la zone à bâtir les terrains exposés au bruit (classement confirmé ou nouvelles mises en zone). Il apporte la preuve que le concept de protection contre le bruit est réalisable.

Rapport

PAZ

La commune reporte sur le PAZ, en fonction de son cas particulier, les éléments suivants liés aux mesures de protection contre le bruit:

- > les secteurs à PAD obligatoires;
- > les secteurs à prescriptions spéciales;
- > les alignements avec report des cotes.

La commune insère dans le RCU des prescriptions adéquates relatives aux mesures de protection contre le bruit.

Pour chaque zone, le degré de sensibilité est précisé.

Mise à jour

La mise à jour de cette thématique doit être faite lors de chaque révision générale ou lors de chaque modification touchée par cette thématique.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > report sur le PAZ des indications et prescriptions nécessaires;
- > réglementation dans le RCU.

20. Risques chimiques et technologiques

Buts et objectifs

Dans le cadre de sa planification et conformément à la LPE et à l'OPAM, la commune prend en compte la problématique des risques chimiques et technologiques présents sur son territoire et les communes ou cantons limitrophes si nécessaire. Elle veille à éviter les conflits potentiels entre la présence d'installations à risque et les nouvelles zones à bâtir.

Par installations à risque, il faut comprendre:

- > les installations stationnaires dont le danger potentiel chimique ou technologique est avéré;
- > les voies de communication (routes, rail) sur lesquelles sont transportées des marchandises dangereuses;
- > les installations de gaz à haute pression.

Démarche

1. Documents/données de base

Différents documents ou données de base peuvent être utiles au traitement de cette thématique et obtenues auprès du SEN, en particulier le cadastre des risques.

2. Démarche générale

En cas de révision générale, la démarche concernant l'intégration des risques chimiques et technologiques dans le PAL est la suivante:

A. Programme de révision

Dès le déclenchement de la révision générale du PAL, la commune détermine sur la base du cadastre cantonal des risques si elle est concernée par la thématique.

Si la commune est concernée par un risque chimique ou technologique, elle établit un contact préliminaire avec le SEN. Ce service met à sa disposition les indications utiles (y compris les conclusions des études de risque des rapports succincts, et leurs évaluations déjà établis) et lui confirme l'inventaire des objets à risque concernant son territoire et le cas échéant des communes voisines. Ce contact aura lieu au plus tard par le biais du programme de révision, dans lequel la commune renseigne sur son analyse relative aux installations à risque.

Au besoin, le SEN demande des investigations plus poussées comme par exemple l'établissement d'un rapport de risque, réalisé par un bureau spécialisé, en collaboration avec l'urbaniste et la transposition dans le PAL des mesures découlant du rapport. Ces éléments seront remis au plus tard lors de l'examen préalable du dossier.

Le degré de détail de la justification de la problématique dans le rapport ou de l'établissement d'un rapport de risque (simplifié, complet, étude de risque...) est convenu avec le SEN le plus tôt possible (une fois connues la situation en matière de risque et les intentions d'urbanisation)

B. Transposition dans le PAL

Lors de l'élaboration du dossier d'examen préalable de la révision générale, la commune propose une planification de son territoire avec le souci de maîtriser le risque. La commune mentionne les objets à risque chimique ou technologique et indique s'ils ont fait l'objet d'une étude particulière; elle développe un chapitre dans le rapport indiquant la conformité au PDCant. Une pesée des intérêts doit être effectuée par la commune. Si des mesures d'aménagement doivent être prises, telles qu'une réaffectation de parcelles ou une restriction portant sur le caractère de la zone ou la densité de population, elles devront être retranscrites dans le PAZ et le RCU.

Si la commune prévoit un PAD sur le secteur, le RCU en précisera les objectifs de manière suffisamment claire et précise.

Les secteurs où la commune prévoit d'étendre la zone à bâtir dans un rayon d'impact d'une installation à risque devront être identifiés et les éventuelles mesures d'aménagement, justifiées dans le rapport.

C. Autres éléments à analyser

Il est aussi nécessaire de prendre en compte les risques chimiques et technologiques dans l'élaboration du dossier directeur.

3. Conséquences

Le rapport justifie la prise en compte adéquate des exigences légales en matière de risques chimiques et technologiques et comporte un résumé du rapport de risque avec ses conséquences en matière de planification.

Rapport

PAZ

La commune reporte sur le PAZ:

- > les installations de gaz à haute pression;
- > le ou les secteurs soumis à restriction pour cause de risque chimique et technologique.

RCU

Selon les cas la commune:

- > limite le nombre de personnes dans une zone ou un secteur, en fixant des densités de population maximale sur les parcelles concernées (par m² ou ha);
- > fixe d'autres prescriptions particulières relatives à l'OPAM dans la zone concernée ou dans chaque zone potentiellement à risque;
- > fixe une distance de construction de sécurité;
- > identifie des utilisations non admises dans le caractère de la zone (par exemple objets sensibles comme cliniques, hôpitaux, écoles...).

Exemple d'article pour une mesure de protection:

Secteur soumis à limitation de la densité de population

Dans le secteur désigné sur le PAZ, la densité de population pour les nouveaux projets de construction est limitée à X personnes par ha. Dans ce secteur, toute demande de permis ou toute modification entraînant une augmentation de personnes dans les exploitations existantes doit être soumise au SEN pour un avis préalable.

Mise à jour

La mise à jour du PAL doit être faite lors de toute modification située dans le rayon d'impact d'une installation à risque chimique ou technologique et visant à changer l'affectation et/ou augmenter le nombre de personnes présentes sur le secteur ainsi que lors de la révision générale du PAL.

Contenu minimal attendu en cas de traitement de ce thème

- > un chapitre dans le rapport;
- > en cas de mise en zone dans le rayon d'impact d'installations à risque et selon les résultats du rapport de risque, désignation des secteurs à prescriptions spéciales sur le PAZ et réglementation adéquate.

III. Directives

A. Explications

B. Partie générale applicable aux dossiers de plan d'aménagement local et plan d'aménagement de détail

C. Précisions relatives au plan d'aménagement local

D. Précisions relatives au plan d'aménagement de détail

A. Explications

1. But et portée du document

L'art. 29 al. 1 ReLATeC prévoit que la DAEC établit des directives qui fixent le contenu minimum des dossiers de PAL, de PAD et de modifications de ces plans.

Conformément à l'art. 29 al. 2 ReLATeC, il appartient au SeCA de s'assurer que les dossiers déposés par les communes répondent aux exigences fixées dans ces directives avant leur mise en circulation auprès des instances cantonales.

Les présentes directives sont valables pour le PAL et tous les éléments le composant au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 38ss LATeC, 20ss ReLATeC).

Elles ne fixent pas le contenu des dossiers de permis, ni des dossiers qui sont soumis à une autre procédure en vertu de la législation spéciale (par exemple projets de routes régis par la loi sur les routes).

En vertu de l'art. 29 al. 1 ReLATeC, les présentes directives ont un caractère obligatoire.

Dans le cadre légal défini, les directives ont pour but d'indiquer les éléments nécessaires pour constituer des dossiers complets.

Ces directives doivent permettre à la commune de préparer un dossier comprenant toutes les informations nécessaires à la compréhension et au traitement de sa demande (analyse par les services et autorités compétentes de la conformité légale et de l'opportunité du dossier ainsi que de la pondération des intérêts). L'élaboration d'un dossier complet et conforme aux présentes directives est évidemment un élément déterminant pour le bon déroulement de la procédure et le traitement du dossier dans les meilleurs délais.

Par conséquent:

- > la commune qui se conforme à ces directives peut partir du principe que son dossier est complet et que les autorités compétentes lui donneront la suite qui convient;
- > les dossiers qui ne sont pas conformes à ces directives seront directement retournés à la commune pour correction ou complément.

2. Structure

Les directives sont structurées de la manière suivante:

- > une partie générale applicable aux dossiers de PAL et de PAD;
- > une partie donnant des précisions relatives aux dossiers de PAL;
- > une partie donnant des précisions relatives aux dossiers de PAD.

Remarques importantes

Les présentes directives portent uniquement sur les éléments nécessaires à la constitution d'un dossier complet. Elles ne donnent bien évidemment aucune assurance à la commune quant à l'issue de la procédure PAL. Ce n'est pas parce qu'un dossier est conforme à ces directives que les instances cantonales émettront forcément un préavis favorable.

Dans tous les cas, la procédure PAL demeure réservée.

Les directives ne couvrent pas tous les cas de figure. Suivant le type de dossier, il est possible que des éléments supplémentaires – non mentionnés dans les directives – soient demandés à la commune par le SeCA.

B. Partie générale applicable aux dossiers de plan d'aménagement local et plan d'aménagement de détail

1. Dossiers de PAL et PAD

La commune établit et transmet au SeCA des dossiers de PAL et de PAD qui répondent aux exigences suivantes.

1.1. Composition du dossier

La composition du dossier, c'est-à-dire les documents faisant partie du dossier et devant être transmis au SeCA, varie en fonction de la nature même de dossier.

Le dossier doit être complet.

1.2. Conditions des services

Dans le cadre de l'examen des dossiers, les services et organes concernés fixent, à chaque stade de la procédure, des conditions relatives à leur domaine de compétence.

Le dossier doit démontrer qu'il a été tenu compte des conditions formulées au stade précédent de la procédure par les différents services et organes cantonaux et reprises dans le préavis de synthèse du SeCA. Cas échéant, le dossier doit contenir une réponse justifiant le non respect des conditions posées.

1.3. Procédure

Le dossier doit être conforme à la procédure fixée aux articles 77ss LATeC et 30ss ReLATeC: déroulement correct de la phase de mise à l'enquête publique ou de mise en consultation publique, traitement d'éventuelles oppositions ou remarques, adoption des dossiers par le Conseil communal. Il doit également contenir les éléments nécessaires au contrôle de la procédure (dossier des oppositions, dossier des remarques).

1.4. Contenu (matériel et formel)

Le dossier doit être conforme aux présentes directives tant au niveau de sa composition que de sa forme. Les documents composant le dossier doivent être cohérents et lisibles.

A chaque stade de la procédure, l'ensemble du dossier est transmis au SeCA au minimum en cinq exemplaires complets.

C. Précisions relatives au plan d'aménagement local

1. Programme de révision

Le programme de révision comprend au minimum:

- > l'analyse du territoire communal et l'identification des problèmes à résoudre;
- > la formulation des objectifs communaux poursuivis, sous forme de texte, de schémas etc., et des thèmes à traiter;
- > la justification du facteur de dimensionnement de la zone à bâtir selon le plan directeur cantonal;
- > le dimensionnement de la zone à bâtir remis à jour.

2. Plan d'aménagement local

2.1. Composition du dossier

Documents devant faire partie du dossier

Légende

N: Documents nécessaires

C: Selon les cas, le rapport justificatif peut être intégré au rapport explicatif

R: Réexamen du programme d'équipement en cas de modification du PAZ et inversement

A: A analyser en fonction des cas

*: Compte tenu du fait que le plan communal des énergies n'est pas un instrument de la LATeC, il n'apparaît pas dans ce tableau (pour le surplus, voir point 2.2.)

Dossier	Dossier directeur *			Dossier d'affectation				
	Plan directeur communal	Programme d'équipement	Rapport justificatif	Plan d'affectation des zones	Règlement communal d'urbanisme	Rapport explicatif	Partie explicative Etude(s) compl. spécifique(s) (bruit, nature, stationnement, trafic etc.)	Aperçu de l'état de l'équipement
Révision générale	N	N	C	N	N	N	A	N
Modification du PAZ	A	R		N	A	N	A	
Modification du RCU	A			A	N	N	A	
Modification du Plan directeur communal	N	A	N					
Elaboration/ modification du programme d'équipement		N	C	R		N		
Aperçu de l'état de l'équipement								tous les 5 ans

Le tableau ci-dessus identifie les documents devant faire partie du dossier en fonction de la nature de celui-ci.

2.2. Contenu (matériel et formel)

Les directives fixent dans les points suivant le contenu minimum pour un dossier de révision générale de PAL. Dans le cas d'un dossier de modification, le contenu doit être adapté en fonction du type de modification.

Dossier directeur

Le dossier directeur comprend au minimum:

- > le PDCom;
- > le programme d'équipement;
- > le plan communal des énergies;
- > le rapport justificatif (peut être intégré dans le rapport explicatif).

Plan directeur communal

Le PDCom comprend au minimum:

En matière d'utilisation du sol:

- > l'extension maximale de la zone à bâtir à long terme;

En matière de mobilité:

- > la hiérarchie du réseau routier (selon les normes VSS);
- > le réseau de mobilité douce (en site propre et pour les routes principales et collectrices);
- > les arrêts de transports publics existants;
- > les parkings d'échange et les parkings publics importants au niveau communal.

Rapport justificatif

Le rapport justificatif comprend au minimum:

- > les réflexions communales en matière d'utilisation du sol, de ressources du sous-sol, de mobilité, de sites et paysage, des éléments dignes de protection et d'énergie;
- > les données de base (inventaires, infrastructures existantes, etc.) sur lesquelles s'appuient les réflexions communales;
- > les objectifs et les choix communaux avec leur justification concernant le PDCom;
- > l'analyse, les réflexions et les priorités du programme d'équipement (cas échéant, la justification motivée de la non réalisation du programme d'équipement);
- > la conformité du dossier directeur aux buts et principes de la LAT, aux bases légales, aux plans sectoriels fédéraux, au plan directeur cantonal et aux éventuels plans directeurs régionaux.

Dossier d'affectation

Le dossier d'affectation comprend au minimum:

- > le rapport explicatif;
- > l'AEE;
- > le PAZ;
- > le RCU;
- > les études/rapports complémentaires spécifiques.

Rapport explicatif

Le rapport explicatif comprend au minimum:

- > les réflexions menées par la commune sur la base du plan d'aménagement local existant, la démarche formalisée et les objectifs poursuivis par la commune.

L'analyse des éléments suivants:

- > le dimensionnement de la zone à bâtir et les étapes d'aménagement;
- > les incidences de l'urbanisation sur le réseau des transports;
- > les incidences de l'urbanisation sur l'équipement des zones;
- > les incidences de l'urbanisation projetée sur les milieux construits et l'espace non construit;
- > les éventuels plans d'aménagement de détail (PAD) existants (analyse et décisions communales selon les cas);
- > les éléments de protection;
- > les modifications prévues au PAL avec leur mention claire (par exemple sous forme de plan) et leurs justifications;
- > les modalités de prise en compte des conditions des services;
- > la conformité du PAL aux buts et principes de la LAT, aux bases légales (notamment au droit de l'environnement) aux plans sectoriels fédéraux, au plan directeur cantonal et aux éventuels plans directeurs régionaux;
- > les modalités de coordination avec les communes voisines;
- > les modalités d'information à la population.

Aperçu de l'état de l'équipement

L'AEE mis à jour est joint au dossier d'affectation en cas de révision générale.

Plan d'affectation des zones

Le PAZ comprend le contenu formel minimum suivant:

- > un plan à une échelle adéquate en général au 1: 5'000 ou au 1:2'000 (un plan au 1:10'000 peut être établi selon l'étendue de la commune);
- > le nom de la commune, le titre du plan et une légende.

Remarque: pour l'examen final du dossier, le PAZ est établi sur la base d'un plan cadastral à jour certifié par un géomètre breveté au moyen du numéro d'autorisation.

Règlement communal d'urbanisme

Le RCU comprend la réglementation afférente au PAZ. Il doit comprendre au minimum:

- > des textes normatifs clairs, lisibles et applicables pour les utilisateurs.

D. Précisions relatives au plan d'aménagement de détail

1. Plan d'aménagement de détail

Les directives fixent dans les points suivants le contenu minimum pour un dossier de nouveau plan d'aménagement de détail (PAD), qu'il s'agisse d'un PAD obligatoire ou facultatif.

Ce contenu minimum est valable pour les différents stades de procédure.

Dans le cas d'un dossier de modification d'un PAD, le contenu doit être adapté en fonction du type de modification. Dans le cas de l'abrogation d'un PAD, il n'est pas possible de fixer un contenu minimum du dossier.

1.1. Composition du dossier

Le dossier du PAD comprend au minimum:

- > le rapport explicatif du PAD;
- > les plans du PAD;
- > le règlement du PAD;
- > les études complémentaires spécifiques liées à l'application des législations particulières, traitant par exemple du bruit, du trafic, des dangers naturels.

1.2. Contenu (matériel et formel)

Rapport explicatif du PAD

Le rapport explicatif comprend au minimum:

Réflexion urbanistique et justification du PAD

- > une analyse de la situation des terrains compris dans le périmètre du PAD, les données de base prises en considération et les buts du PAD;
- > une conception d'organisation spatiale issue des objectifs et buts du PAD, fixés dans le RCU ou dans les conditions-cadres dans le cas d'un PAD facultatif;
- > les modalités de mise en œuvre de cette conception.

Conformité du PAD aux instruments supérieurs et aux bases légales

- > la conformité du PAD au PAL, aux buts et principes de l'aménagement du territoire et aux bases légales;
- > la justification des dérogations éventuelles admises selon l'art. 65 al. 2 LATeC;
- > la justification des études spécifiques.

Justification des choix et des mesures prévus dans le PAD

Les modalités de mise en œuvre pour gérer les effets du projet à l'intérieur et à l'extérieur du PAD, en termes de:

Aménagement:

- > organisation spatiale, implantation des bâtiments, espaces communs/privés;
- > ordre de constructions, distances, volumétrie, etc.

Equipement:

- > principes des circulations avec les transports motorisés individuels (TMI), les transports publics (TP), les réseaux de mobilité douce, les charges de trafic attendues par le projet (nombre de trajets/j pour TMI) et les aires de stationnement;
- > schéma des infrastructures techniques pour l'approvisionnement en eau, l'évacuation des eaux usées, l'approvisionnement en énergie, électricité, TV... et la collecte des déchets.

Environnement, biens culturels et intégration dans le site:

- > modalités de prise en compte des éléments naturels et bâtis existants (cours d'eau, forêt, réseau routier...);
- > examen des contraintes existantes liées à l'environnement et des effets du projet sur l'environnement naturel et bâti;
- > modalités de mise en valeur des structures paysagères et naturelles;
- > modalités de coordination et d'intégration du projet du PAD dans le site élargi du PAD.

Procédure

- > modalités de prise en compte des conditions des services (dossier d'enquête publique);
- > modalités d'information aux tiers concernés (dossier d'enquête publique);
- > préavis communal (dossier d'examen préalable).

Plans du PAD

Le nombre de plans n'est pas déterminé, il doit cependant être réduit au minimum nécessaire.

Le choix de l'échelle (ou des échelles) dépendra de la surface et de la précision du PAD.

Les plans comprennent au minimum:

Contenu formel

- > le nom de la commune, le nom du PAD, le titre du plan, une légende mentionnant clairement les éléments contraignants et les éléments illustratifs, l'indication du nord ainsi que la date d'établissement des plans;
- > les plans sont établis sur la base d'un plan cadastral à jour certifié par un géomètre breveté au moyen du numéro d'autorisation (art. 20 ReLATEC);

Contenu matériel

- > le périmètre exact du PAD;
- > le(s) plan(s) d'urbanisation, des circulations et de la mobilité douce et des schémas des infrastructures techniques;

-
- > les éventuelles modifications du terrain naturel par rapport aux objectifs d'intégration et de respect du site bâti et naturel;
 - > les coupes sur l'ensemble du PAD.

Règlement du PAD

Le règlement comprend au minimum:

- > contenu matériel: des dispositions réglementaires afférentes aux aspects liants du PAD uniquement;
- > contenu formel: un texte normatif clair, lisible, applicable et intégrant les références légales exactes.

Études/rapports complémentaires spécifiques

Le contenu des études/rapports complémentaires varie selon les projets de PAD.

IV. Annexes

—

A. Liste des abréviations

B. Liens

C. Table des matières

D. Impressum

A. Liste des abréviations

AEE	Aperçu de l'état d'équipement
AGGLO	Agglomération de Fribourg
AIHC	Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (RSF 710.7)
BNPN	Bureau de la protection de la nature et du paysage
CAU	Commission d'architecture et d'urbanisme
CDN	Commission des dangers naturels
CFF	Chemins de fer fédéraux
COREB	Communauté régionale de la Broye
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
DDPS	Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports
EIE	Étude d'impact sur l'environnement
FO	Feuille officielle
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IOS	Indice d'occupation du sol
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
IVS	Inventaire des voies de communication historiques en Suisse
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATeC	Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.1)
LCEaux	Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (RSF 812.1)
LEaux	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
LFCN	Loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RSF 921.1)

LPBC	Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (RSF 482.1)
LPE	Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RS 814.01)
LR	Loi du 15 décembre 1967 sur les routes (RSF 741.1)
MOBUL	Association de communes de l'agglomération bulloise
NIE	Notice d'impact sur l'environnement
OAT	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)
OEaux	Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)
OEIE	Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RS 814.011)
OEIEP	Ordonnance du 2 juillet 2002 sur les études d'impact sur l'environnement et les procédures décisives (RSF 810.15)
OFEN	Office fédéral de l'énergie
OFROU	Office fédéral des routes
OFT	Office fédéral des transports
OPAM	Ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs (RS 814.012)
OPair	Ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (RS 814.318.142.1)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PCTr	Plan cantonal des transports
PDCant	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PED	Permis pour l'équipement de détail
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PSEM	Plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux

RCEaux	Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RSF 812.11)
RCU	Règlement communal d'urbanisme
REG	Fondation des registres des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement
RELCo	Règlement du 8 décembre 1981 d'exécution de la loi sur les communes
ReLATEC	Règlement du 1 ^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.11)
RFCN	Règlement du 11 décembre 2001 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RSF 921.11)
RIE	Rapport d'impact sur l'environnement
SAGri	Service de l'agriculture
SBC	Service des biens culturels
SBPU	Surface brute de plancher utile
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement
SEn	Service de l'environnement
SFF	Service des forêts et de la faune
SLCE	Section lacs et cours d'eau du Service des ponts et chaussées
SMo	Service de la mobilité
SP	Surface de plancher
SPC	Service des ponts et chaussées
STd	Surface de terrain déterminante
STEP	Station d'épuration des eaux
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
TP	Transports publics
TPF	Transports publics fribourgeois
UFT	Union fribourgeoise du tourisme
VALTRALOC	Valorisation des espaces routiers en traversées de localités (guide)
VSS	Union des professionnels suisses de la route

B. Liens

AIHC	http://bdlf.fr.ch/frontend/versions/142?locale=fr
ARE	http://www.are.admin.ch
CDN	http://www.fr.ch/seca
DAEC	http://www.fr.ch/daec
ECAB	http://www.ecab.ch/ecab
GEOSTAT	http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/dienstleistungen/geostat.html
Groupe E	http://www.groupe-e.ch
Gruyère Énergie	http://www.gruyere-energie.ch
LAT	http://www.admin.ch/ch/f/rs/700/index.html
LATeC	http://bdlf.fr.ch/frontend/versions/3217
OAT	http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html
OFROU	http://www.astra.admin.ch
OFS	http://www.bfs.admin.ch
PNA	http://www.fr.ch/pna
PromFR	http://www.promfr.ch
REG	http://www.reg.ch
Région ARG	http://www.regiongruyere.ch/fr/economie/promoeconomique
Région COREB	http://www.coreb.ch
ReLATEC	http://bdlf.fr.ch/frontend/versions/3218?locale=fr
SAAV	http://www.fr.ch/saav
SAEF	http://www.fr.ch/saef
SAGri	http://www.fr.ch/sagri
SBC	http://www.fr.ch/sbc

SCG	http://www.fr.ch/scg
SdE	http://www.fr.ch/sde
SeCA	http://www.fr.ch/seca
SEn	http://www.fr.ch/sen
SFF	http://www.fr.ch/sff
SLCE	http://www.fr.ch/spc/fr/pub/lce.htm
SMo	http://www.fr.ch/smo
SPC	http://www.fr.ch/spc
SPPAM	http://www.fr.ch/sppam
swisstopo	http://www.swisstopo.ch
tpf	http://www.tpf.ch
UFT	http://www.fribourgregion.ch

C. Table des matières

I. Introduction

A. Présentation du guide	1
1. Objectifs	1
2. Structure	1
B. Cadre de l'aménagement local	3
1. Buts de l'aménagement local	3
2. Bases légales et documents de référence	4
3. Instruments de l'aménagement local	5
4. Partenaires	5

II. Recommandations

A. Pour une gestion continue et dynamique du plan d'aménagement local	1
1. Révision générale du PAL: une réflexion de fond au minimum tous les 15 ans	1
1.1. Déclenchement d'une révision générale	1
1.2. Choix du mandataire	1
1.3. Étapes de la révision générale	2
1.4. Moyens d'action à disposition lors de la révision générale	5
2. Gestion du PAL hors révision	7
2.1. Une gestion en partenariat	7
2.2. Actions de mise en œuvre du PAL	8
2.3. Application des prescriptions	8
2.4. Évolution du PAL/modifications du PAL	8
2.5. A quel moment réviser ?	10
B. Éléments constitutifs d'un plan d'aménagement local et portée légale des documents	11
1. Introduction	11
2. Plan directeur communal	13
3. Programme d'équipement	21
4. Plan d'affectation des zones	25
5. Règlement communal d'urbanisme	31
6. Rapport	35
7. Aperçu de l'état d'équipement	39
8. Gestion des documents	43
C. Déroulement de la procédure	45
1. Explications	45
2. Procédure applicable aux plans et règlements communaux	45
2.1. Programme de révision	45
2.2. Examen préalable	46
2.3. Information à la population	46
2.4. Consultation et enquête publiques	46
2.5. Traitement des oppositions et des observations	48
2.6. Adoption	49
2.7. Transmission du dossier au SeCA pour l'examen final	50
2.8. Recours	51

2.9. Examen final	51
2.10. Droit d'être entendu	51
2.11. Approbation	52
D. Plan d'aménagement de détail	57
1. Introduction	57
2. Généralités	57
2.1. Intervenants	60
2.2. Procédure	61
2.3. Questions particulières	63
2.4. Coordination des procédures	63
2.5. Application des règles LATEC, ReLATEC et RCU dans un PAD	64
2.6. Dérogations aux règles applicables à la zone	66
2.7. Impossibilités de déroger	67
2.8. Dispositions à régler dans un PAD	67
2.9. Dispositions qui n'ont pas leur place dans un PAD	67
3. Rapport explicatif	69
3.1. Bases légales/données de base	69
3.2. Réflexion urbanistique et justification du PAD	70
3.3. Conformité du PAD aux instruments supérieurs et aux bases légales	70
3.4. Justification des choix et des mesures prévues	71
3.5. Procédure/processus	75
4. Plans	76
4.1. Contenu des plans	76
5. Règlement	85
5.1. Bases légales	85
5.2. Principes de rédaction	85
5.3. Structure	86
E. Précisions sur certains thèmes du plan directeur cantonal	91
1. Introduction	91
2. Dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat	93
3. Dimensionnement de la zone d'activités	97
4. Indice brut d'utilisation du sol/indice d'occupation du sol	101
5. Sites construits à protéger	103
6. Immeubles à protéger	107
7. Objets IVS	109
8. Zones d'intérêt général	111
9. Exploitation de matériaux	113
10. Gestion du stationnement	115
11. Bonnes terres agricoles	119
12. Zone agricole	121
13. Périmètre d'agriculture diversifiée	123
14. Périmètre d'habitat à maintenir	125
15. Domaine alpestre à maintenir	131
16. Aire forestière	137
17. Cours d'eau et étendues d'eau	139
18. Nuisances olfactives	143
19. Protection contre le bruit	145
20. Risques chimiques et technologiques	149
III. Directives	
—	
A. Explications	1
1. But et portée du document	1
2. Structure	1

B. Partie générale applicable aux dossiers de plan d'aménagement local et plan d'aménagement de détail	3
1. Dossiers de PAL et PAD	3
1.1. Composition du dossier	3
1.2. Conditions des services	3
1.3. Procédure	3
1.4. Contenu (matériel et formel)	3
C. Précisions relatives au plan d'aménagement local	5
1. Programme de révision	5
2. Plan d'aménagement local	5
2.1. Composition du dossier	5
2.2. Contenu (matériel et formel)	5
D. Précisions relatives au plan d'aménagement de détail	9
1. Plan d'aménagement de détail	9
1.1. Composition du dossier	9
1.2. Contenu (matériel et formel)	9
IV. Annexes	
—	
A. Liste des abréviations	1
B. Liens	5
C. Table des matières	7
D. Impressum	11

D. Impressum

Impressum

Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

Guide de l'aménagement local, novembre 2013

Éditeur, Service des constructions et de l'aménagement (SeCA)

Remerciements

Ackermann Ulrich, photos

ARCHAM & Partenaires SA, plans

Bakker & Blanc Architectes associés, Illustrations

Bovet Jeker Architectes Sàrl, illustration

GEA, Valloton et Chanard SA, illustrations

Krämer Stefan, photo

Impression, Imprimerie St-Paul – Fribourg

Copyright, SeCA

Version numérique, www.fr.ch/seca

Commande: SeCA, rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

mention: guide de l'aménagement local 2013

T +41 26 305 3615, e-mail: seca@fr.ch

Publication disponible en allemand

