Article-type

Plan d’aménagement détaillé (PAD)

Décembre 2022 (version 1.1)

**Contexte, objectifs**

Parmi les principaux objectifs de la LAT révisée figurent, notamment, la volonté d’orienter le développement vers l’intérieur en maintenant un habitat de qualité et celle d’assurer une meilleure utilisation des zones à bâtir. De plus, la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire et la coordination entre l’urbanisation et les transports sont renforcées.

Le plan d’aménagement détaillé (PAD) permet de compléter les prescriptions du plan d’affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et de détailler l’affectation du sol d’une portion de territoire. Il encourage à avoir une réflexion globale et cohérente sur les principes d’utilisation des surfaces, de répartition des fonctions ou encore de la desserte, à l’échelle du secteur concerné. C’est dans cette optique que le plan directeur cantonal recommande ou exige dans de nombreuses fiches de coordination, l’élaboration d’un PAD.

Le PAD est l’outil de planification adéquat, notamment, dans les cas suivants :

* la création de zones agricoles spéciales (fiche A.1), le PAD permet de préciser les secteurs d’implantation et ainsi de répondre, notamment, au principe de concentration attendu ;
* les projets d’hébergement touristique, de forme innovante ou alternative, selon l’article 18 LAT (fiche B.2). Pour les projets situés au sein du milieu bâti et relevant de l’article 15 LAT, le plan de quartier serait, à priori, plus approprié ;
* les projets, ou la mise en conformité, de campings mixtes et résidentiels (fiche B.3), la délimitations des différents secteurs permettra de respecter la répartition des fonctions et le regroupement des installations fixes ;
* les vastes domaines skiables ou ceux situés sur plusieurs communes (fiche B.4), le PAD permet d’avoir une vision d’ensemble d’assurer une éventuelle coordination intercommunale ;
* les nouveaux parcours de golf 9 trous et plus, ou leur extension (fiche B.5), là encore la nécessité de définir les diverses affectations (zones de protection, agricole, etc.) et d’assurer le regroupement des installations nécessaires au fonctionnement passe par l’élaboration d’un PAD ;
* la planification d’étapes de développement de la zone à bâtir (fiche C.1) ;
* l’organisation et la planification des zones d’activités économiques (fiche C.4), s’agissant de secteurs plus restreints, le plan de quartier devrait être l’outil le plus adapté à privilégier ;
* coordination entre interfaces d’échanges modaux et milieu bâti environnant (fiche D.2) ;
* aménagement forces hydrauliques (fiche E.4)
* installations solaires isolées + EIE (fiche E.5)
* parcs éoliens + EIE (fiche E.6)
* carrière de plus de 300’000m3 + EIE (fiche E.8)
* décharges de plus de 500’000m3 + EIE (fiche E.9)
* zones de protections (parcs, etc.) ;
* mise en zone pour un projet particulier.

Au-delà des demandes d’élaboration d’un PAD exigées par les fiches de coordination du plan directeur cantonal, la commune peut également décider de l’obligation de recourir à cet outil dans son PAZ (périmètres à aménager) et son RCCZ (cahier des charges). Elle peut considérer que l’établissement d’un PAD est nécessaire pour garantir, par exemple, l’intégration du développement dans le site (ISOS, etc.).

**Enjeux**

Le choix du type de planification spéciale est crucial. La planification de détail choisie doit permettre le développement projeté en cohérence avec le contexte spécifique plus ou moins étendu auquel le projet participera.

L’élaboration d’un PAD peut concerner des territoires situés en zone à bâtir ou hors de la zone à bâtir. Un PAD fera sens notamment pour des secteurs non encore, ou peu, bâtis, pour des territoires étendus, une planification concernant plusieurs communes (par ex. domaines skiables), pour des situations où il convient d’affiner les règles pour cadrer le développement. Le PAD ne sera pas l’outil le plus adéquat dans un environnement urbain à compléter où une certaine densité, une grande qualité, sont attendues et où le niveau de détail (volumétries, etc.) de la planification exigera un plan de quartier.

Le plan d’aménagement détaillé est l’outil de planification adapté pour les projets devant prendre en compte un contexte élargi (notamment les zones d’activités touristiques selon l’article 18 LAT). La compensation des effets induits par le projet ou la revalorisation de secteurs jouxtant pourront être intégrés à la planification et liés au projet en question.

En définissant dans le détail les différents secteurs d’implantation, le PAD permet, notamment, de promouvoir la mixité fonctionnelle et d’organiser les interactions entre les différentes fonctions attendues dans le périmètre.

Le plan d’aménagement détaillé est un des outils adéquats pour assurer un aménagement local cohérent comme attendu par la loi cantonale sur les constructions dans le cas de la suppression des indices.

Le PAD est exigé au travers de la délimitation d’un périmètre à aménager dans le PAZ et d’un cahier des charges dans le RCCZ. Toutefois il peut également être proposé par des particuliers pour le développement de leurs biens. L’élaboration d’un PAD est également pour la commune une possibilité d’accompagner et d’orienter le développement vers les objectifs qu’elle s’est fixés.

En amont de l’élaboration d’une planification de détail, réside un autre enjeu majeur : la rédaction du cahier des charges conditionnant la réussite de la planification à venir. Les usages et interactions avec leur environnement doivent être définis pour chaque périmètre en cohérence avec l’échelle plus large du projet de territoire.

L’aide de travail Planifications spéciales 2021 expose dans le détail les différentes planifications de détail, leurs applications. Concernant les domaines skiables, l’aide de travail y relative explicite les spécificités de la planification globale nécessaire.

**Procédures**

Les plans d’aménagement détaillé, qu’ils soient obligatoires ou volontaires, peuvent être conformes au PAZ et au RCCZ ou non. Pour les cas où ils sont jugés conformes à la règlementation communale, c’est la procédure ordinaire d’autorisation de construire (art. 12 al. 4 LcAT) qui s’applique et le PAD reste de compétence communale, sous réserve du niveau d’implication de la collectivité publique (art. 2 al. 3 LC).

Ce sont les articles 33 et suivants de la LcAT qui dictent la procédure pour les PAD non-conformes qui prennent leur distance avec le PAZ et le RCCZ communal. Leur homologation relève de la compétence du Conseil d’Etat.

**Article-type**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

Art. xx Plan d’aménagement détaillé

1. Le Plan d’aménagement détaillé (PAD) précise le développement attendu pour certaines parties du territoire communal, il définit les objectifs à atteindre et règle dans le détail l’affectation du sol. Il détermine les différentes affectations, utilisations ou encore les étapes de réalisation (secteurs bâtis, non bâtis, publics, privés, accès, stationnement, nature, paysage, type d’exploitation, etc.).
2. Les périmètres nécessitant l’élaboration d’un PAD sont définis dans le PAZ et les objectifs explicités dans un cahier des charges annexé au RCCZ. Au besoin, le Conseil municipal peut exiger l’élaboration d’un PAD afin de vérifier la cohérence de l’aménagement d’un secteur spécifique.
3. Les particuliers peuvent également élaborer un PAD. Une coordination avec la commune est attendue de la part des requérants, en particulier pour la définition des objectifs d’aménagement du périmètre du PAD.
4. Un PAD se compose, d’un ou des plans nécessaires, d’un règlement, d’un rapport explicatif et d’éventuelles annexes.
5. Le plan indiquera notamment :
6. le périmètre concerné et son contexte ;
7. le parcellaire avec les numéros des parcelles et l’indication de leurs propriétaires ;
8. les affectations du périmètre et les différents secteurs et leurs destinations (espaces bâtis, ouverts, publics, de circulation et stationnement, étapes, aménagements extérieurs, etc.)  ;
9. les éléments nécessaires à la vérification de l’intégration de l’aménagement dans le site élargi (topographie, perméabilités, etc.).
10. Le règlement définira au minimum :
11. les mesures applicables à l’intérieur du périmètre aux différents secteurs (espaces bâtis, ouverts, publics, de circulation et stationnement, étapes de réalisation, aménagements extérieurs, etc.) ;
12. les étapes de réalisation ;
13. la répartition des droits à bâtir au sein du périmètre ;
14. les servitudes, y compris les servitudes publiques ;
15. l’accord signé des propriétaires.
16. Le rapport explicatif justifiera, entre autres :
17. le lien du PAD avec le plan d’affectation des zones (PAZ) ;
18. les mesures envisagées ;
19. la réponse donnée aux objectifs et mesures du cahier des charges.

Les éventuelles annexes peuvent prendre la forme d’aides à la conception, de directives concernant l’architecture ou les espaces verts, en plus des études et rapports nécessaires (bruit, trafic, rapport ou notice d’impact sur l’environnement, etc.).

1. La procédure ordinaire d’autorisation de construire est applicable aux PAD conformes au RCCZ et au PAZ. Les modalités de dépôt des demandes sont précisées aux articles 24ss OC. Dans les autres cas, lorsque le PAD déroge au PAZ et/ou au RCCZ, il fait l’objet d’une procédure d’homologation relevant de la compétence du Conseil d’Etat (art. 33ss LcAT).
2. L’élaboration d’un PAD peut donner lieu à une majoration de l’indice applicable indiquée dans le tableau synoptique du RCCZ.
3. Les différentes procédures et études nécessaires à la réalisation du projet d’aménagement (étude d’impact sur l’environnement, défrichement, alignements, remaniement parcellaire, approbation des plans routiers, etc.) doivent être coordonnées lors de la procédure d’approbation du PAD.
4. Le PAD est élaboré aux frais des propriétaires, le Conseil municipal peut participer financièrement.

**Article-type – Aide à la rédaction**

1 Les attendus de ce type de planification peuvent être complétés afin de mettre en évidences les objectifs que la commune s’est fixés en terme de qualité, de mixité ou encore de mobilité.

3 La notion de collaboration, le plus en amont possible, avec la commune, est primordiale. La commune peut rendre cette collaboration obligatoire au travers de son RCCZ.

4 La liste n’est pas exhaustive, mais les attendus doivent rester cohérents avec le niveau de détail d’un PAD (par ex. les modalités de financement des infrastructures ou des espaces publics).

5 La question de la conformité concerne également le respect du cahier des charges annexé au RCCZ pour les périmètres délimités dans le PAZ (concernant le cahier des charges, nous vous renvoyons à l’article type Périmètre à aménager et cahier des charges).

6 Les éventuelles majorations d’indice doivent être indiquées pour chaque zone. Les bonus et dérogations doivent également être clairement indiqués (art. 8 al. 3 LC, art. 5 al. 4 LC, art. 14 OC).

7 La question de la coordination des procédures (art. 25a LAT) est un prérequis à la réalisation d’un projet.

8 Afin de respecter le principe d’équité, l’éventuel souhait de la commune de participer aux frais générés par un PAD doit être précisé dans le RCCZ.

# Versions

|  |  |
| --- | --- |
| Version | Modifications |
| Août 2021 | Version initiale |
| Décembre 2022 | Corrections erreurs de composition typographique |