Article-type

Plan de quartier (PQ)

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 de quartier (PQ) permet de compléter les prescriptions du plan d’affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), de détailler l’affectation du sol et la volumétrie d’un secteur particulier et de respecter le paysage, bâti ou non, du site. Il encourage à avoir une réflexion globale et cohérente sur les principes d’utilisation des surfaces, de répartition des fonctions, d’intégration des volume bâtis, de cohérence architecturale, ou encore de dessertes, 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 du plan directeur cantonal, l’élaboration d’un PQ.

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

* les projets d’hébergement touristique (fiche B.2), situés au sein du milieu bâti et relevant de l’article 15 LAT ;
* la planification d’étapes de développement de la zone à bâtir (fiche C.1) ;
* pour garantir l’intégration et la qualité (fiche C.2) des projets de densification (friches, dents creuses, etc.) ;
* l’organisation et la planification des zones d’activités (fiche C.4) ;
* les installations générant un trafic important (fiche C.7) ;
* coordination entre interfaces d’échanges modaux et milieu bâti environnant (fiche D.2) ;
* mise en zone pour un projet particulier.

Au-delà des demandes d’élaboration d’un PQ 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 PQ est nécessaire pour garantir, par exemple, l’intégration du développement dans le site (ISOS, etc.).

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

**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 que le projet complètera.

Le PQ sera l’outil le plus adapté à un environnement urbain à compléter (dents creuses) où une importante densité, une grande qualité, sont attendues et où un niveau élevé de détail (volumétries) est nécessaire afin de garantir la qualité de l’intégration du projet.

En définissant dans le détail les différents secteurs d’implantation et les gabarits, le PQ permet, notamment, de promouvoir la mixité fonctionnelle, d’organiser les interactions entre les différentes fonctions attendues dans le périmètre et l’intégration des nouvelles constructions.

Le plan de quartier est un des outils adéquats pour assurer un aménagement local cohérent comme attendu par loi cantonale sur les constructions en cas de renonciation à fixer un ou plusieurs indices (art. 19 al. 2 LC).

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 expose dans le détail les différentes planifications de détail, leurs applications.

**Procédures**

Les plans quartier, 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 PQ 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 PQ non-conformes qui prennent leur distance avec le PAZ et le RCCZ communal. Leur homologation relève de la compétence du Conseil d’Etat.

**Proposition d’articles-type (structure) à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

**Art. xx Plan de quartier**

1 Le Plan de quartier (PQ) précise le développement attendu pour certaines parties du territoire communal, définit les objectifs à atteindre et règle dans le détail l’affectation du sol et les gabarits. Il détermine principalement les espaces bâtis et non bâtis, les volumétries publics et privés, les accès, l’équipement ou encore les étapes de réalisation.

2 En principe, les secteurs nécessitants l’élaboration d’un PQ 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 PQ afin de vérifier la cohérence de l’aménagement d’un secteur spécifique.

3 Les particuliers peuvent également choisir d’établir un PQ. Une coordination avec la commune est attendue de la part des requérants, en particulier pour la définition des objectifs d’aménagement du périmètre du PQ.

4 Un plan de quartier se compose, d’un ou des plans nécessaires, d’un règlement, d’un rapport explicatif et d’éventuelles annexes.

1. Le plan indiquera notamment :
2. le périmètre concerné et son contexte ;
3. le parcellaire avec les numéros des parcelles des propriétaires concernés et voisins ;
4. les affectations du périmètre et les différents secteurs et leurs destinations (espaces bâtis, ouverts, publics, de circulation et stationnement, étapes, aménagements extérieurs, etc.) ;
5. les gabarits des volumes à bâtir ;
6. les éléments nécessaires à la vérification de l’intégration de l’aménagement dans le site élargi (topographie, perméabilités, etc.).
7. Le règlement définira au minimum :
8. les mesures applicables à l’intérieur du périmètre aux différents secteurs (espaces bâtis, ouverts, publics, de circulation et stationnement, étapes, aménagements extérieurs, etc.) ;
9. les étapes de réalisation ;
10. la répartition des droits à bâtir au sein du périmètre ;
11. les servitudes, y compris les servitudes publiques ;
12. l’accord signé des propriétaires.
13. Le rapport explicatif (art. 47 OAT) justifiera, entre autres :
14. le lien du PQ avec le plan d’affectation des zones (PAZ) ;
15. les mesures envisagées ;
16. 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.).

5 Pour suivre la procédure dictée à l’article 12 de la LcAT, le PQ devra être conforme au PAZ et au présent RCCZ, son approbation sera de la compétence du Conseil municipal ou de la Commission cantonale des constructions si la commune est impliquée (art. 2 LC). Dans le cas contraire, lorsque le PQ déroge au PAZ et/ou au RCCZ, il suivra la procédure selon les articles 33 et suivants de la LcAT, son homologation sera de la compétence du Conseil d’Etat.

6 L’élaboration d’un PQ peut donner lieu à une augmentation d’indice indiquée dans le tableau synoptique du RCCZ.

7 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.) seront coordonnées au stade de la planification spéciale.

8 Le plan de quartier 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 cohérent avec le niveau de détail d’un PQ (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 indiquées (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 PQ doit être précisé dans le RCCZ.

# Versions

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