Article-type

Périmètres à aménager & cahier des charges

Décembre 2022 (version 1.1)

**Contexte, objectifs**

Parmi les principaux objectifs de la Loi fédérale sur l’aménagement du territoire 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 et, si nécessaire, de les redimensionner.

L’évolution de l’urbanisation et la lutte contre le mitage orientent clairement le développement vers l’intérieur. Les affectations d’espaces libres en périphérie se feront rares, et le comblement de dents creuses, de vides, deviendra la règle. L’exploitation de ces ressources nécessite une attention toute particulière, des planifications détaillées, tout en finesse, pour en révéler tout le potentiel.

Dans le cadre du Plan directeur cantonal, le périmètre d’urbanisation a été défini pour les 25 à 30 prochaines années. Cependant, seules les surfaces répondant aux besoins à 15 ans seront ouvertes à la construction, les zones à bâtir excédentaires devront être gelées. Il convient donc de distinguer différents types de périmètres à aménager, ceux :

* dont la planification spéciale est considérée comme « conforme » au plan d’affectation des zones (PAZ) et au règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) (art.12 LcAT) ;
* dont la planification spéciale est considérée comme « non conforme » au PAZ et au RCCZ et implique une homologation cantonale (art. 33 ss LcAT) avant de pouvoir être bâtis ;
* dont le périmètre concerne un besoin allant au-delà des 15 ans et implique également une homologation cantonale selon les articles 33 ss LcAT.

Pour les deux premiers, la localisation est justifiée et le besoin reconnu, alors que pour le dernier, si la localisation n’est pas remise en question, le besoin doit encore être démontré.

Pour les secteurs déjà bâtis et étant appelés à muter, une planification spéciale définissant un périmètre de développement (art. 12a LcAT) serait l’outil le plus approprié.

**Enjeux**

Pour la majorité des communes, les potentiels encore à bâtir se situent à l’intérieur des secteurs urbanisés. Il est crucial que ces dernières poches de développement soient identifiées. Contraindre ces périmètres à des planifications spéciales est l’outil le plus adapté à garantir une utilisation optimale du sol.

L’autre enjeu majeur des planifications spéciales est la rédaction du cahier des charges conditionnant les périmètres à aménager. Les usages, les formes et les interactions, avec leur environnement, de ces « compléments » doivent être définis pour chaque périmètre en cohérence avec l’échelle plus large du projet de territoire.

Les périmètres à aménager « de régulation » ne sont pas accompagnés de cahier des charges, leur localisation est justifiée dans le rapport 47 OAT de la modification du PAZ. Le cahier des charges fera partie de la procédure de « libération » une fois le besoin reconnu.

Les périmètres à aménager peuvent également être utilisés pour préciser les attentes de certains secteurs de la zone à bâtir (secteurs ISOS, franges, etc.). Le cahier des charges définira les objectifs du périmètre, les contraintes supplémentaires qui lui sont liées et un schéma qui délimitera les secteurs particuliers. Certaines limitations pourraient nécessiter une redistribution du parcellaire.

**Proposition d’articles-type à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

**Article-type 1 *(rem : surfaces correspondantes au besoin à 15 ans)***

Art. xx Périmètre à aménager

1. Les périmètres à aménager définis sur le plan d’affectation des zones sont destinés à la construction mais nécessitent, au préalable, l’établissement d’une planification spéciale permettant de préciser, selon les enjeux du secteur, l’organisation, le fonctionnement, l’emprise des surfaces bâties ou encore les volumétries.
2. Les objectifs et règles d’aménagement sont fixés dans les cahiers des charges annexés au présent règlement. Les articles dérogatoires (art. 24 ss LAT) sont applicables pour toutes rénovations, transformations, agrandissements ou reconstructions de bâtiments existants.
3. Le projet d’aménagement doit être conforme à l’affectation et aux dispositions matérielles de la zone pour pouvoir être approuvé selon l’article 12 LcAT. Dans le cas contraire, c’est la procédure dictée par les articles 33 ss de la LcAT qui devra être suivie.

**Article-type 1 – Aide à la rédaction**

1. Le type de planification spéciale sera précisé (PAD, PQ).

**Article-type 2 *(rem : surfaces correspondantes au besoin à 15-30 ans)***

Art. xx Périmètre à aménager

1. Les périmètres à aménager définis sur le plan d’affectation des zones ne seront destinés à la construction, qu’après la démonstration d’un besoin avéré et l’établissement d’une planification spéciale, suivant la procédure des articles 33 ss LcAT.
2. Dans ces périmètres, aucune construction n’est autorisée.
3. La planification spéciale est élaborée par la commune avec appel à participation des propriétaires.

**Article-type 2 – Aide à la rédaction**

1. Ces périmètres à aménager ne sont pas accompagnées de cahier des charges.
2. La commune précisera si elle souhaite, ou pas, appeler à une participation financière des propriétaires.

**Cahier des charges des périmètres à aménager**

1. Description *[dent creuse, friche, etc.]*

A1 Périmètre *[description du périmètre figurant sur le PAZ ainsi que le voisinage impacté, etc.]*

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur *[zone d’affectation homologuée]*

A3 Type de planification spéciale

A4 Caractéristiques du lieu

* site *[paysage, vues, topographie, végétation, environnement direct, etc.]*
* bâti existant *[bâtiments à conserver/démolir, infrastructures existantes/projetées, etc.]*
* accès *[véhicules et piétons, perméabilité publique, etc.]*
* équipements

1. Mesures d’aménagement

B1 Objectif général d’aménagement [valorisation, densification, espaces publics, perméabilité piétonne etc.]

B2 Mesures d’aménagement :

* urbanisme et architecture *[concept de l’intervention, forme urbaine, intégration, spécificités architecturales, etc.]*
* nature, paysage et végétation *[rapports à l’existant, aménagements extérieurs,* *proportion de pleine terre, etc.]*
* mobilité [*desserte transports publics, privés et mobilité douce, accès privés et publics, stationnement, étude de trafic etc.]*
* impact sur l’environnement *[thématiques à traiter, bruit, air, eaux, etc.]*
* parcellaire et propriétaires
* équipements et infrastructures techniques *[état de l’équipement, participation aux frais d’équipement, traitement des eaux, etc.]*

B3 Schéma d’aménagement *[reprendra les éléments clés développé plus haut]*

B4 Suite à entreprendre *[réflexions/études préliminaires, collaborations, procédure(s), etc.]*

**Cahier des charges – Aide à la rédaction**

|  |  |
| --- | --- |
| A2 | Indiquer que dans ce périmètre, aucune construction n’est autorisée avant l’approbation du plan d’affectation spécial (PAD, PQ) par l’autorité compétente. |
| A3 | Indiquer le type de planification spéciale si nécessaire  préciser qui doit élaborer la planification spéciale (privés, commune, ou les deux) ainsi que l’éventuelle répartition des coûts entre les parties |

# Versions

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