

division parcellaire figureront également dans cette liste.

*Règlement* : Prévoir un article rappelant que les servitudes de droit privé doivent être inscrites au registre foncier avant que le plan de quartier ne soit soumis à la sanction au Conseil d'Etat.

Prévoir un article réglant l'entrée en vigueur du plan. Ce dernier devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la feuille officielle. Cet article peut comporter un second alinéa abrogeant un plan existant.

*Plan* : Néant.

## 4 Règlement

### 4.1 Rédaction d'un texte légal

La rédaction d'un texte légal répond à certaines exigences formelles. Ces dernières ont pour but de favoriser une bonne compréhension et faciliter la recherche d'information.

Bien que ces exigences formelles ne soient prescrites par aucune loi, les principes énoncés ci-dessous sont usuellement acceptés lors de la rédaction de textes légaux. Afin de garantir clarté et cohérence aux textes des règlements des plans de quartier, le service de l'aménagement du territoire demande que les principes et la structure proposée ci-dessous soient respectés.

1. Le règlement doit être structuré. Pour un règlement de plan de quartier, une structure prévoyant cinq parties précédées d'un préambule est suffisante.
2. Afin de faciliter la recherche d'information, les différents articles comportent un titre marginal.

3. Les articles ne doivent pas être trop longs. Ils se subdivisent en alinéas. L'expérience montre qu'il convient d'éviter plus de trois alinéas par article et plus d'une phrase par alinéa. En raison de la nature des règles à énoncer, certaines dispositions peuvent se présenter sous forme de tableau.
4. Le règlement du plan de quartier énonce des règles de droit. Chaque phrase de chacun des alinéas ne doit pas comporter plus d'une règle.
5. Toute indication à valeur explicative ou justificative est à proscrire dans un règlement. Les explications, justifications ou démonstrations sont à consigner dans le rapport justificatif.
6. En outre, il convient de veiller à utiliser toujours la même terminologie, ceci tant à l'intérieur d'un document qu'entre les différents documents constituant le dossier du plan de quartier (règlement, plans et rapport sur l'aménagement 47 OAT). Il est également pertinent de reprendre la terminologie contenue dans la législation cantonale ou le règlement d'aménagement. Si un terme nouveau, peu usité ou spécifique doit être employé, il est conseillé de le définir.

## 4.2 Structure type

### *Préambule*

Le préambule énumère les lois et règlements fondant le plan de quartier. Il n'est pas nécessaire de procéder à une énumération exhaustive de toutes les lois régissant l'aménagement du territoire. Il convient de citer la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, le plan et règlement d'aménagement communal ainsi qu'un éventuel plan directeur. Les dates auxquelles ces différents documents ont été sanctionnés doivent être mentionnées.

### *1<sup>ère</sup> partie : dispositions générales*

La 1<sup>ère</sup> partie du règlement comprend les dispositions générales. Celles-ci précisent quel est le périmètre du plan de quartier et énumèrent les parcelles concernées. Elles rappellent les objectifs généraux de la réglementation ayant été arrêtés lors de l'établissement du cahier des charges. Le rappel des objectifs vise à

faciliter l'interprétation des différents articles du règlement. Les dispositions générales énumèrent également les documents faisant partie du plan de quartier et précisent lesquels sont contraignants et lesquels sont établis à titre indicatif.

#### ***2<sup>ème</sup> partie : Constructions et aménagements***

La deuxième partie du règlement contient les règles traitant des droits à bâtir, des règles de construction et celles relatives aux aménagements extérieurs.

#### ***3<sup>ème</sup> partie : Accès, stationnement, qualification de l'équipement***

La troisième partie est consacrée aux accès, au stationnement ainsi qu'à la qualification de l'équipement et à son mode de financement.

#### ***4<sup>ème</sup> partie : Dispositions environnementales***

Les dispositions environnementales disent comment les prescriptions relatives à l'environnement s'appliquent concrètement dans le cadre du plan de quartier.

#### ***5<sup>ème</sup> partie : procédure***

La 5<sup>ème</sup> partie du règlement traite les questions relatives au droit privé (servitudes, contrats d'équipement, conventions). Elle règle l'entrée en vigueur du plan de quartier et abroge éventuellement un document existant.

Le règlement de quartier est complété par un cartouche de signatures dont une copie est jointe en annexe (Fiche 3).

### **4.3 Règlement-type de quartier**

En annexe, un règlement-type est proposé. Ce dernier doit être adapté de cas en cas et ne saurait correspondre à tous les cas de figure (Fiche 1).

# Fiche 1 Règlement-type de plan de quartier

## Préambule

Le Conseil communal de la commune de "*nom de la commune*",

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991;

vu le plan et le règlement d'aménagement de la commune de "*nom de la commune*", du "*date du règlement*";

vu le plan directeur "*nom du plan directeur*", du "*date du plan directeur*";

arrête :

## Dispositions générales

Champ  
d'application

### Article premier

Le plan de quartier "*nom du plan de quartier*" s'applique au périmètre tel que défini dans le plan d'aménagement. Il concerne les parcelles ....

*Rem. : Toutes les communes n'ont pas défini de périmètre de plan de quartier. Prévoir dans ce cas : Le plan de quartier "*nom du plan de quartier*" s'applique au périmètre tel que défini sur le plan d'implantation. Il concerne les parcelles ...*

Contenu

### Article 2

<sup>1</sup>Le plan de quartier comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

1. Le présent règlement, daté du ....
2. Le plan d'implantation n° ....., daté du ....
3. Le plan des coupes n° ....., daté du ....
4. Le plan des équipements n° ....., daté du ....

<sup>2</sup>Il comprend les documents à valeur indicative suivants :

1. Le plan illustratif n° ....., daté du ....
2. Le rapport sur l'aménagement selon l'article 47 OAT, daté du ....

Objectifs

### Article 3

Le présent plan de quartier a pour objectif de ...

Affectation des constructions et type d'habitat

#### Article 4

<sup>1</sup>Le plan de quartier est affecté à la zone ...

<sup>2</sup>Le plan de quartier est destiné à l'habitat ...

<sup>3</sup>Les activités économiques non gênantes ayant un lien fonctionnel avec l'habitat et servant les besoins courants des habitants sont admises.

*Rem. : Les règles des alinéas 1 et 2 reprennent celles prévues dans le règlement d'aménagement communal.*

### Constructions et aménagements

Degré d'utilisation du terrain

#### Article 5

<sup>1</sup>En application de l'article 80 LCAT, il a été procédé par regroupement des constructions.

<sup>2</sup>Les droits à bâtir sont répartis de la manière suivante :

Périmètre/Parcelle	Emprise au sol maximum	SBP/Volume maximum	Surface verte minimum
1			
2			
3			
...			

<sup>3</sup>La parcelle Z est grevée d'une interdiction de construire qui doit être inscrite au registre foncier.

*Rem. : Le calcul des droits à bâtir doit être effectué dans le rapport justificatif. Il portera sur les droits à bâtir tels que prescrits dans le règlement d'aménagement communal. Si ce dernier contient un rapport de densité ou un indice d'utilisation maximum et minimum, le tableau ci-dessus attribue une valeur maximale et une valeur minimale à chaque périmètre d'évolution ou à chaque parcelle.*

*S'il n'est pas procédé au regroupement des droits à bâtir, cet article mentionnera les degrés d'utilisation des terrains tels qu'ils figurent dans le règlement d'aménagement communal.*

Ordre et  
implantation des  
constructions  
principales

## Article 6

<sup>1</sup>L'ordre des constructions est ...

<sup>2</sup>Les constructions principales doivent être implantées dans les périmètres d'évolution pour constructions principales.

<sup>3</sup>Les éléments architectoniques tels qu'oriel, bow-window, balcon, parapet, ... peuvent dépasser le périmètre d'évolution de **X** m au maximum.

*Rem. : Cet article peut être complété par un alinéa précisant que les constructions principales doivent respecter des points d'ancrage, un alignement ou une bande d'implantation prévus sur le plan d'implantation.*

Implantation des  
constructions  
annexes

## Article 7

<sup>1</sup>Les constructions annexes doivent être implantées dans les périmètres des constructions annexes.

<sup>2</sup>Sont des constructions annexes ...

*Rem. : La législation cantonale ne prévoit aucune définition pour les constructions annexes. Par conséquent, il appartient au plan de quartier de définir ce qu'est une construction annexe. Exemple : Sont des constructions annexes, celles qui ne sont pas affectées au séjour permanent des hommes ou des animaux dont la surface au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (garage double), la hauteur à la corniche 3.50 m et la hauteur au faite 5.00 m et dont le côté limite ne dépasse pas 7.00 m.*

*En outre, des périmètres d'évolution particuliers peuvent être prévus, notamment pour les espaces verts communautaires, les places de parc collectives ou privées, les garages, les piscines, les vérandas, ...*

Gabarits

## Article 8

<sup>1</sup>En application de l'article 79, alinéa 3 LCAT, les gabarits sont supprimés à l'intérieur du plan de quartier.

<sup>2</sup>Par rapport aux parcelles voisines du périmètre du plan de quartier les gabarits suivants doivent être respectés :

*Rem. : Reprendre les angles des gabarits tels qu'ils figurent dans le règlement d'aménagement communal.*

Distance à la forêt (à la vigne...)	<p><b>Article 9</b></p> <p>La limite des constructions à la forêt, telle que dessinée sur le plan, doit être respectée.</p>
Hauteur des constructions	<p><b>Article 10</b></p> <p>Les constructions s'inscrivent dans les périmètres d'évolution prévus sur le plan des coupes. Elles respectent les cotes d'altitude maximum prescrites sur le plan des coupes.</p> <p><i>Rem. : Si aucun périmètre d'évolution en coupe n'est prévu, le règlement rappelle la hauteur à la corniche et éventuellement la hauteur au faite. Si le règlement d'aménagement prévoit un nombre de niveaux apparents, ce dernier est également reporté dans le règlement.</i></p>
Longueur des constructions	<p><b>Article 11</b></p> <p>La longueur maximale des constructions est de ...</p>
Conception architecturale	<p><b>Article 12</b></p> <p>La conception architecturale est libre, les dispositions figurant dans le règlement de construction demeurent réservées.</p>
Aménagements extérieurs	<p><b>Article 13</b></p> <p>La hauteur des talus et des murs de soutènement est limitée à ...</p>
Espace vert communautaire	<p><b>Article 14</b></p> <p><sup>1</sup>L'espace vert communautaire doit être aménagé avec des jeux destinés aux jeunes enfants. La surface verte minimale doit être de <math>x \text{ m}^2</math>.</p> <p><sup>2</sup>Chaque propriétaire d'une parcelle du plan de quartier peut librement accéder à l'espace vert communautaire.</p> <p><sup>3</sup>L'entretien de l'espace vert communautaire est réglé par convention.</p>

## Accès, stationnement, équipement

Équipement

### Article 15

Les équipements sont réalisés conformément au plan. Ils comprennent la route, la distribution d'électricité, l'adduction d'eau et l'évacuation des eaux usées et des eaux claires.

Qualification

### Article 16

<sup>1</sup>La qualification des équipements est déterminée sur le plan des équipements.

<sup>2</sup>Le financement des équipements publics de détail est assuré par le prélèvement de la contribution qui se monte à x % du coût total des travaux.

<sup>3</sup>Le financement et la construction des équipements privés sont assurés par les propriétaires privés.

*Rem. : Si les équipements publics de détails sont entièrement réalisés, il convient de prévoir que la taxe est prélevée conformément au règlement d'aménagement (indiquer l'article).*

*Si les équipements publics de détail sont partiellement réalisés, il convient de prévoir un mode de financement mixte comprenant taxe et contribution.*

Aménagement

### Article 17

La rue sera plantée de part et d'autre d'une rangée d'arbres. Ils seront d'espèces indigènes et haut d'au moins 2.50 m lors de leur plantation.

*Rem. : Toute autre disposition permettant d'atteindre l'objectif d'espace rue peut être prévue.*

Places de stationnement

### Article 18

<sup>1</sup>Au minimum, deux places de parc doivent être prévues par logement. Les places de stationnement sont à réaliser dans les périmètres prévus à cet effet.

<sup>2</sup>Les places de stationnement destinées aux visiteurs sont à implanter dans les périmètres prévus à cet effet.

<sup>3</sup>Le maximum de places de stationnement, y compris les places visiteurs est de X sur l'ensemble du plan de quartier.



Etapas de réalisation

### **Article 19**

Le plan de quartier "nom du plan de quartier" sera réalisé par étapes. Les deux tiers d'une étape doivent être réalisés avant de permettre la construction de l'étape suivante.

## **Dispositions environnementales**

Evacuation des eaux

### **Article 20**

L'évacuation des eaux usées et des eaux claires doit être conforme au PGEE.

Déchets

### **Article 21**

<sup>1</sup>Des containers permettant de trier les déchets doivent être installés dans le périmètre prévu à cet effet.

<sup>2</sup>Les containers sont financés par les propriétaires du plan de quartier.

Radon

### **Article 22**

<sup>1</sup>Le plan de quartier est situé dans une zone ....

<sup>2</sup>Pour les locaux d'habitation, les mesures préventives adéquates devront être prises de manière à respecter les exigences fixées à l'article 110 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP).

<sup>3</sup>Pour les locaux d'habitation, la valeur limite applicable aux concentrations de gaz radon est de 1'000 Bq/m<sup>3</sup> en moyenne par an. Pour des nouvelles constructions, la valeur directrice de 400 Bq/m<sup>3</sup> s'applique pour autant que des travaux de construction simples le permettent.

Energie

### **Article 23**

Les constructions au bénéfice d'un label énergétique reconnu officiellement profitent d'un taux d'occupation du sol majoré de 10%.

Sites pollués

### **Article 24**

*Rem. : A prévoir uniquement pour les parcelles figurant dans le cadastre cantonal des sites pollués (canepo).*

Dangers naturels

### **Article 25**

*Rem. : A prévoir uniquement pour les parcelles figurant sur la carte des dangers naturels.*

Bruit

### **Article 26**

Le plan de quartier "nom du plan de quartier" est situé en degré de sensibilité II.

*Rem. : Indiquer les éventuelles mesures constructives ou de planification qui doivent être respectées.*

## **Dispositions finales**

Conventions de droit privé

### **Article 27**

Les différentes servitudes et charges foncières nécessaires à la réalisation du plan de quartier doivent être inscrites au Registre foncier avant que le présent règlement ne soit soumis à la sanction au Conseil d'Etat.

Entrée en vigueur

en **Article 28**

Le plan de quartier "nom du plan de quartier" entre en vigueur dès la publication de sa sanction dans la feuille officielle.

*Rem. : Si un plan de quartier en vigueur doit être abrogé, cet article doit être complété par un second alinéa. Exemple : "Le présent plan de quartier préavisé par le chef du Département de la gestion du territoire, le... , abroge le plan de quartier "nom du plan de quartier", approuvé (sanctionné) le ...*

*Si un plan de quartier est entré en vigueur avant 1991 et contient des dispositions contraires au règlement d'aménagement, il doit être abrogé par le Conseil général.*