

L'étude préparatoire

L'étude préparatoire est un **document d'analyse**, portant sur tous les facteurs de l'environnement naturel et socio-économique de la commune. Elle sert à guider la planification du développement de la commune en fonction des spécificités locales.

L'étude préparatoire est composée de 3 parties :

- **L'analyse de la situation existante**, état des lieux actuel de la commune.
- **Le concept de développement**, qui fixe la stratégie de développement communal en matière de démographie, d'urbanisme, de socio-économie, de mobilité et d'environnement naturel.
- **Les schémas directeurs**, qui orientent le développement futur des « nouveaux quartiers » afin de garantir leur bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, et **sur lesquels devront se baser les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »**.

Le plan d'aménagement général (PAG) – document réglementaire

Le PAG est un **document réglementaire** qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Il réglemente la destination du sol et le degré d'utilisation du sol, en définissant ce que l'on peut construire sur chaque parcelle, et suivant quelle densité.

Le PAG est composé :

- D'une **partie graphique**, qui fixe différents types de zones destinées à une affectation définie du sol.
- D'une **partie écrite**, qui complète et précise les informations de la partie graphique.

La partie graphique du PAG définit notamment :

- La « zone urbanisée ou destinée à être urbanisée » et la « zone verte ».
- Des réserves foncières provisoirement non constructibles (zones d'aménagement différé ou ZAD).
- Des espaces verts intra-urbains (assimilés à la « zone verte »).

Tout terrain de la « zone urbanisée ou destinée à être urbanisée » est classé :

- Soit en « nouveau quartier » (NQ), et donc soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier ».
- Soit en « quartier existant » (QE), et donc soumis aux règles du PAP « quartiers existants ».

Le PAG doit être révisé tous les 6 ans.

Le plan d'aménagement particulier (PAP) – document réglementaire

Le PAP est un **document réglementaire** qui exécute et précise les dispositions du PAG, au travers de règles d'urbanisme fixant notamment l'implantation des constructions, les reculs à respecter par rapport aux limites parcellaires, les règles dimensionnelles (relatives par exemple à la hauteur, la profondeur, la forme et la pente de toiture) et d'autres règles architecturales (relatives par exemple aux matériaux et teintes).

Tout PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ) doit être conforme aux 4 coefficients de densité fixés par la partie graphique du PAG, pour le « nouveau quartier » concerné.

Tout projet d'urbanisme couvert par un « quartier existant » doit respecter les règles du PAP « quartiers existants » (PAP-QE). Celles-ci se répartissent sur plusieurs niveaux :

- Les règles spécifiques au « quartier existant » dans lequel se situe le projet.
- Les règles générales relatives au type de quartier concerné.

Suivant les cas, des règles spécifiques à des « immeubles protégés » ou à des « secteurs protégés » peuvent aussi devoir être appliquées.

Le Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung SUP)

Le Umweltbericht est un **document d'analyse** qui évalue si le PAG a une incidence significative sur l'environnement naturel et humain et, le cas échéant, définit des mesures à prendre afin d'éviter ou de réduire ces impacts.

Certaines de ces mesures sont répercutées dans le PAG, leur donnant ainsi force réglementaire.

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) – **document réglementaire**

Le RBVS est un **document réglementaire** complémentaire au PAG, qui porte sur la solidité, la sécurité et la salubrité du domaine public, des immeubles et des sites. Il détermine aussi les procédures de délivrance des autorisations de construire, les règles relatives aux chantiers, à la prévention incendie, ainsi qu'à la destruction de bâtiments menaçant ruine.

Le nouveau RBVS n'est pas encore consultable à ce stade. Il sera mis en procédure d'approbation ultérieurement.

Actuellement et jusqu'à approbation du nouveau RBVS, le règlement sur les bâtisses actuellement en vigueur reste d'application.