Commune de Marchaux-Chaudefontaine

Code INSEE : 25368

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR MARCHAUX

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU.....24 novembre 2005
Mise en compatibilité n°1.....03 mars 2016
Mise à jour n°1 .....28 juin 2019
Mise à jour n°2 .....02 juillet 2024
Mise à jour n°3 .....10 Avril 2026
Modification n°1 .....05 novembre 2026

Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon – 25043 BESANÇON CEDEX

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. Elles remplacent les Orientations d'aménagement auparavant facultatives dans les PLU de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17."

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le SCoT et le PLH du Grand Besançon, les OAP définissent la gestion de l'espace sur les quartiers à enjeux spécifiques.

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maitrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou progressif de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura défini dans son document d'urbanisme.

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été retenues par la commune de MARCHAUX à l'issue du travail réalisé lors des réflexions concernant la mise en œuvre du projet d'aménagement de la zone 1AU "Vigne au Gaucher".

Ce document constitue la "ligne de conduite" pour l'urbanisation de ce secteur. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité[1] aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Les futurs projets devront ainsi mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à ne pas contredire les orientations définies.

Ce document présente les principes forts définis pour le développement de cette zone à urbaniser (1AU), notamment en termes de densité urbaine et pour le tracé et le raccord des voies futures.

Le secteur concerné par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation est identifié sur les plans de zonage par un périmètre en tireté violet et un numéro (OAP + n°).

Sommaire

SECTEUR OAP1 AU LIEU-DIT « VIGNE AU GAUCHER » 4

1. CARACTERISTIQUES ET VOCATION GENERALE DE LA ZONE 4
2. PROGRAMME D'AMENAGEMENT 5
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ASSOCIEES AU SCHEMA D'INTENTIONS 6
4. ECHEANCIER PREVISIONNEL 10

[1] Ce n'est donc pas une obligation de conformité qui s'impose aux aménageurs, mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels énoncés dans ce document. Autrement dit, l'aménagement retenu ne doit pas avoir pour effet, ni pour objet, d'empêcher ou de freiner l'application des principes énoncés dans ce document.

Secteur OAP1 au lieu-dit « Vigne au Gaucher »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur OAP1 "Vigne au Gaucher" ont été définies en respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2005.

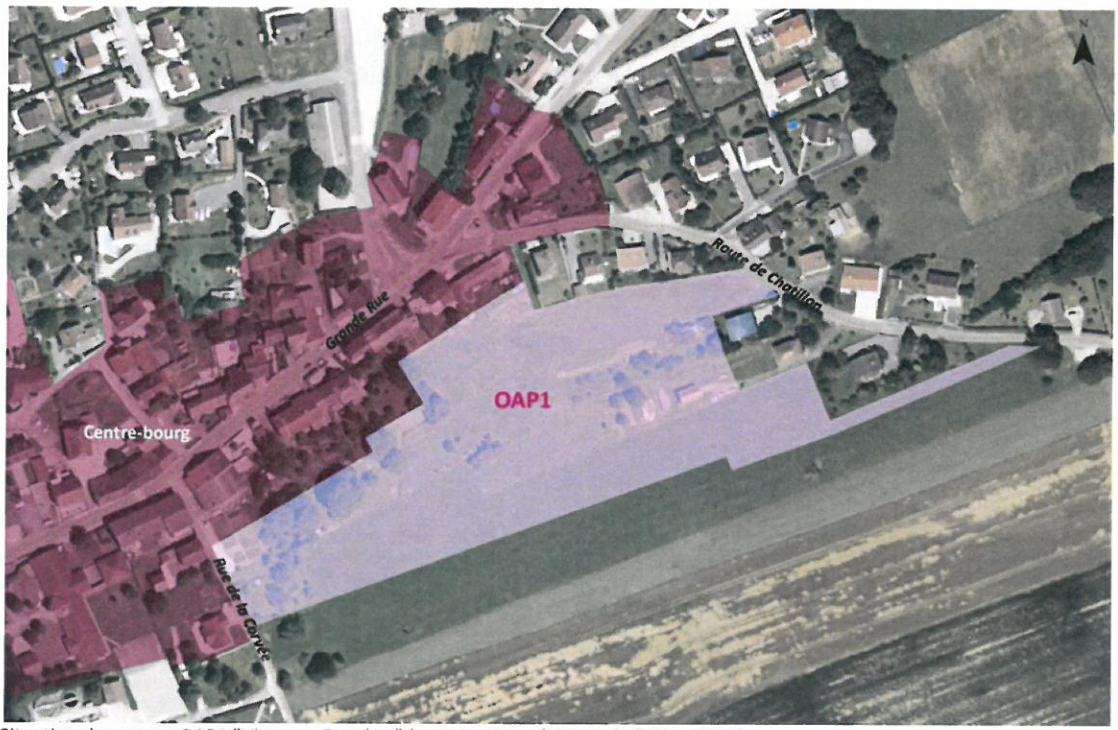
Rappel, extrait du PADD

"1ère Orientation : Renforcer le rôle de bourg-centre, anticiper les besoins en logements et en équipements.
Principe 1 : accompagner l'attractivité de la commune en matière de besoins en logements (...)
- offrir aux nouveaux habitants des zones constructibles, en fonction d'un phasage et de localisations qui permettent de réaliser des opérations successives, sans à coup de population ;
- soutenir l'effort en matière de locatifs et du logement social de façon à capter la part de population en diminution, à savoir la tranche des 20-39 ans. Cette catégorie, qui n'a pas forcément les moyens d'accéder à la propriété, doit pouvoir trouver un logement locatif de qualité, répondant à ses attentes (...).
Principe 2 : accompagner l'accueil de nouveaux équipements par des réserves nouvelles.
- la nouvelle attractivité de la commune doit s'accompagner d'une diversification des espaces publics de proximité : square, espaces de détente, liaisons piétonnes"(...)."

1. Caractéristiques et vocation générale de la zone

Extrait de la Notice de Présentation

La zone 1AU "Vigne au Gaucher" bénéficie d'une position géographique privilégiée du fait de sa proximité avec les équipements et services du centre-bourg, de sa bonne desserte par les transports collectifs et de sa situation sur un versant exposé Sud.
C'est un secteur naturel composé de vergers et de prairies de fauche. Le foncier de ce site est constitué de parcelles privées mal connectées au domaine public. Cette zone 1AU est destinée à la réalisation d'un quartier à dominante d'habitat, représentant à terme 2,68 hectares urbanisables.



Situation du secteur OAP1 "Vigne au Gaucher" (source : Vue aérienne de l'IGN - 2010)

L'objectif des Orientations d'Aménagement définies ci-après est de favoriser le développement de l'habitat en continuité du centre-bourg en créant un tissu urbain qui s'appuie sur un lieu de centralité, un maillage viaire renforcé et un programme de logements en cohérence avec les espaces bâtis périphériques. En ce qui concerne l'habitat, l'objectif est de créer un programme de logements diversifiés visant à favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins en logements collectifs et locatifs de la commune.

2. Programme d'aménagement

Le programme d'aménagement doit être compatible avec les principes et objectifs suivants :

1. **Une opération d'aménagement d'ensemble à réaliser en 2 temps :**
   - Phase 1 désignée "OAP1p" (indice "p" pour *primaire*) : le secteur Sud d'une superficie d'environ 14 246 m², comprenant les parcelles cadastrées AH38, AH39, AH40, AH61 et AH64 fera l'objet d'un aménagement prioritaire.
   - Phase 2 désignée "OAP1s" (indice "s" pour *secondaire*): le secteur Nord d'une superficie d'environ 12 580 m² comprend les parcelles cadastrées AH41 à 43, AH14 à 48 et AH59 et 60 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à un taux de remplissage d'au moins 80% du secteur de la Phase 1 (OAP1p).

   Cette mesure ne s'applique pas pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. **Un programme de logements dense et diversifié.**
   L'urbanisation de la zone 1AU "Vigne au Gaucher" doit **participer à la diversification de l'offre d'habitat** de la commune, sous forme de la définition d'un programme de logements diversifié favorable à la mixité sociale et générationnelle : collectif/intermédiaire/individuel, locatif/accession, logements aux tailles variées .....
   Et afin de tenir compte des objectifs du SCoT du Grand Besançon et au regard de la situation stratégique de la zone à proximité du centre-bourg et des transports collectifs existants, chaque phase de l'aménagement sera tenue de respecter **une densité de 15 logements par hectare** (hors voirie et espaces publics) en application de l'article L.151-26 du Code de l'Urbanisme.

3. **Une perméabilité de l'ilot à maintenir.**
   Le bouclage de la voirie de distribution doit s'opérer sur les voies périphériques existantes et la création de cheminements piétons devra encourager les déplacements doux vers les équipements et services de proximité.

4. **Circulation et stationnement à assurer.**
   Les voies de desserte et le stationnement visiteur seront mis en place dans chaque phase d'aménagement afin de favoriser la quiétude du lieu et le non encombrement des trottoirs. Les liaisons douces seront développées en articulation avec les équipements du centre-bourg et les milieux naturels voisins.

3. Orientations d'aménagement associées au schéma d'intentions

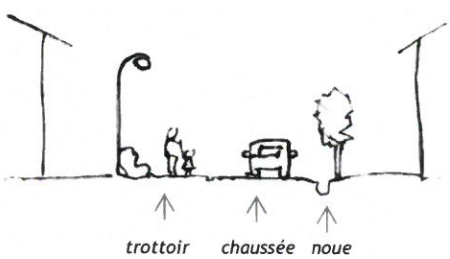
Les projets d'aménagement doivent être compatibles avec les principes suivants :

1. HABITAT

- Envisager une structure urbaine renforcée, compte-tenu de la proximité immédiate du centre ancien et de ses équipements publics (école, mairie, services...). Ainsi, il sera opéré une implantation du bâti en cohérence avec le bâti périphérique existant : allant du plus dense à l'Ouest (le centre-bourg) au plus dilué vers l'Est (les secteurs pavillonnaires), autrement dit l'habitat collectif ou intermédiaire sera privilégié à l'Ouest de la zone et l'habitat individuel à l'Est.
- Réaliser 30% des logements locatifs aidés sur l'ensemble de la zone 1AU "Vigne au Gaucher", en assurant une répartition équilibrée sur chacune des phases opérationnelles (cf. article 1AU2 du règlement de la zone 1AU).
- Tenir compte pour toute nouvelle construction des recommandations du BRGM annexées à ce document, la zone étant concernée par l'aléa lié au retrait / gonflement des argiles.
- Construire selon les principes bioclimatiques : formes bâties compactes mais préservant l'intimité, orientées de préférence au Sud, privilégiant la réduction des dépenses énergétiques .....
- Implanter le bâti au plus près de la voie de desserte pour préserver les espaces d'aisance sur l'arrière des constructions et rappeler la structure du village.
- Enfin, concernant l'habitat collectif ou intermédiaire, il conviendra de doter l'ensemble d'une aire de compostage et de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un emplacement à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.

2. VOIRIE

- Poursuivre le maillage du réseau viaire en veillant à **la continuité des parcours** inter-quartiers par un bouclage des voies sur la trame viaire existante en périphérie.
- Envisager la voirie nouvelle comme **une simple voirie de desserte de quartier**. Ses caractéristiques doivent apaiser et dissuader la circulation. La voirie reliera la rue de la Corvée à la rue de Chatillon - embranchement Sud, avec à terme une 2e connexion possible sur la rue de Chatillon - embranchement Nord.
  Il convient d'envisager :
  - entre la rue de la Corvée et l'espace public central une voirie partagée, c'est-à-dire une chaussée étroite sans signalisation inutile pour favoriser la mixité des usages (piétons, cycles, autos) ;
  - et entre l'espace public central et la rue de Chatillon, une voirie plus importante permettant une circulation aisée en double sens et un cheminement piéton sécurisé.



Trottoir : 1,4 m à 2,5 m si mobilier urbain
Chaussée mixte : 2,5 à 3 m en sens unique et de 4 à 5 m à double sens
Noue :1 m x 1 m

Illustration d'une chaussée partagée © Prélude

- **Réaliser les accès privés aux constructions depuis le niveau de la voie de desserte** afin d'éviter les terrassements ou imperméabilisations inutiles qu'impliquerait une voie privative ou une rampe d'accès à l'arrière de la maison.

- **Aménager une liaison douce** permettant de rejoindre à l'Est la rue de la Corvée (vers l'école), au Nord le monument aux morts (vers les arrêts de bus et la salle des fêtes) et à l'Ouest la sortie du village vers les espaces naturels. L'espace public central sera connecté au centre-bourg par le cheminement piéton.
- **Placer les réseaux à créer sous la voirie** dans la mesure du possible.
- Concernant l'intersection sur la route de Chatillon (la plus au Sud, celle située en entrée de Bourg), elle devra respecter les principes suivants :
  - les usagers devront pouvoir détecter rapidement la présence de cette nouvelle intersection et des passages piétons l'accompagnant (depuis 25 à 30 m), notamment pour les véhicules en direction de Châtillon. Le stationnement sera notamment interdit physiquement à l'approche de l'intersection et des passages piétons (3 à 10 m).
  - la signalisation sera adaptée et visible.
  - le principe du "triangle de visibilité" consistant à préserver, en tenant compte de la vitesse d'approche aux abords de l'intersection, une zone garantissant à chaque usager une visibilité réciproque et suffisante, sera respecté (cf. CERTU Guide Carrefours Urbains 2010).

3. ESPACES PUBLICS

- En application de l'article 1AU13 du règlement, la zone 1AU doit disposer d'un **espace public paysager représentant au moins 8% de la surface totale de la zone**.
  Cet aménagement devra s'envisager au cœur de la zone. Il sera réparti dans chacune des phases d'aménagement, proportionnellement à la surface de chacune d'entre elles, et formera un seul tenant. Cet espace pourra cependant être traversé par la voirie de desserte du quartier et devra notamment intégrer du stationnement public et une aire de jeux.
- Chaque phase devra comporter de 8 à 10 places de stationnement à localiser sur un ou deux secteurs à paysager. Les places de stationnement devront être positionnées et aménagées de façon à participer à la qualité spatiale des lieux, voies ou espaces publics et collectifs. Un minimum de plantations pourront contribuer à cet objectif.

4. TRAME VERTE

- Préserver autant que possible (ou replanter) les vergers intéressants et l'arbre remarquable afin d'intégrer l'opération au site, de préserver le paysage rural et de favoriser la biodiversité. L'arbre remarquable est par ailleurs identifié sur le règlement graphique comme Elément de Paysage à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Mettre en valeur le paysage en préservant des vues sur le Grand Paysage : le Bois de Sassy.
- Pour les plantations, privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et diversifiées.

5. EAUX PLUVIALES

- Tous les moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel devront être privilégiés, comme les noues, les fossés ou les puits d'infiltration.
- L'aménagement d'un bassin de rétention pourra être envisagé au point le plus bas du site et sera à traiter de façon paysagère. Celui-ci permettra d'absorber les eaux de ruissellement et de voiries, notamment lors des phénomènes orageux, avant leur évacuation naturelle.
- Un système de noues pourrait compléter ce dispositif et accompagner une partie de la voirie. Ceci sera à étudier plus précisément dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau nécessaire à l'aménagement du site.
- La voie de desserte et les aires de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols.

6. RISQUES

- Concernant la nature des sols karstiques, le constructeur ou l'aménageur devra procéder à toute étude géotechnique utile sous sa responsabilité avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.
- Concernant l'aléa lié au retrait / gonflement des argiles, le constructeur ou l'aménageur devra tenir compte des recommandations du BRGM annexées à ce document.

Le schéma présenté ci-après correspond à une simple illustration des principes d'aménagement évoqués ci-dessus permettant la mise en œuvre d'espaces cohérents et de qualité pour la collectivité, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Commune de MARCHAUX

Plan Local d'Urbanisme

OAP 1 au lieut-dit " Vigne au Gaucher"

Secteur OAP1

Phasage

OAP1p, urbanisation à court et moyen terme

OAP1s, urbanisation à long terme

Principes d'occupation de l'espace

Voies existantes

Voies de desserte à créer : tracé de principe

Liaisons douces à créer : tracé de principe

Secteur d'accueil d'habitat à densité forte

Secteur d'accueil de l'espace collectif central

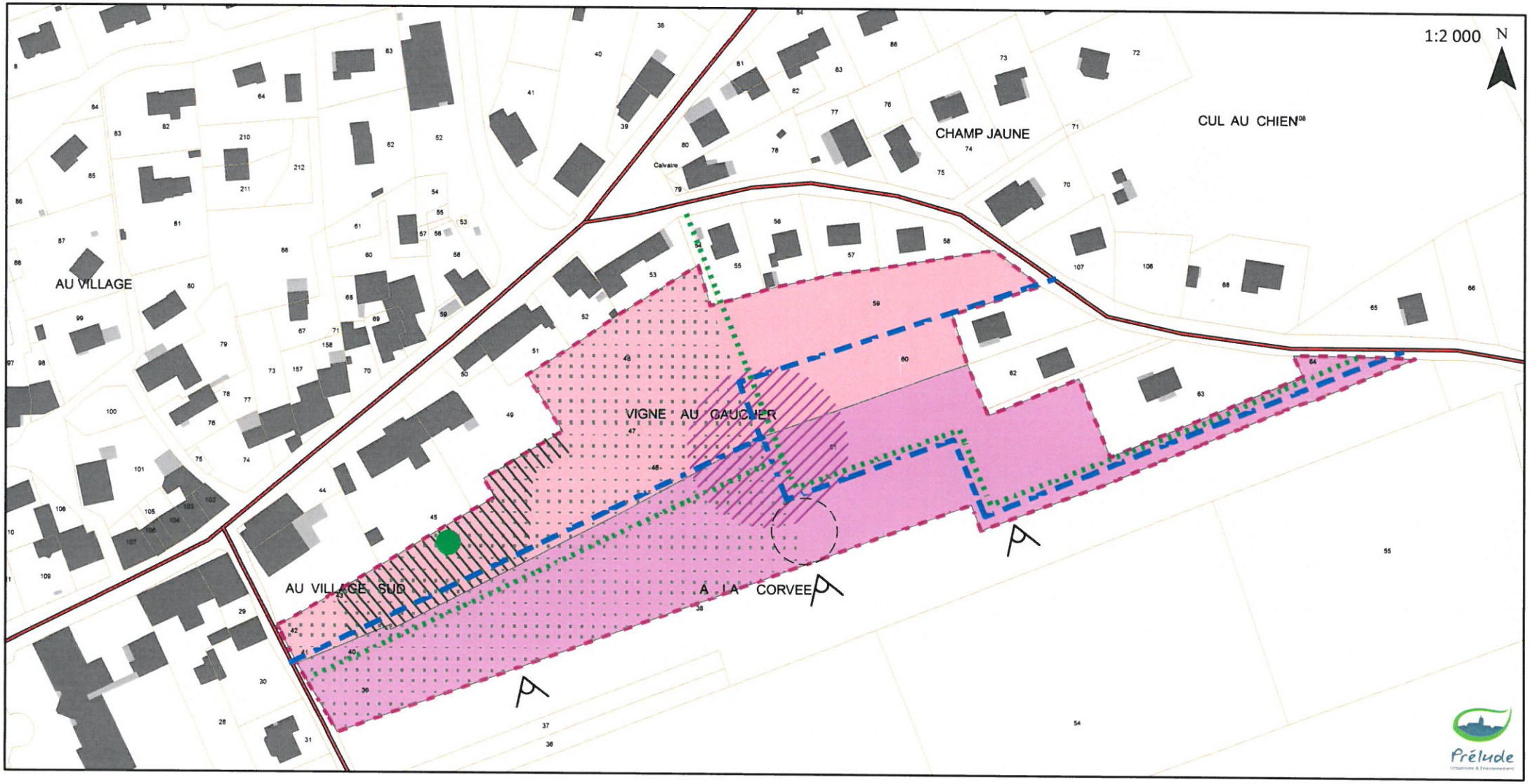
Principes de qualité urbaine et environnementale

Verger intéressant à préserver

Arbre remarquable protégé (L151-23 du CU)

Perspectives

Secteur potentiel de gestion des eaux pluviales



4. Echéancier prévisionnel

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (article L.151-7 3° du CU)

Secteurs	Surface brute en m²	Densité requise	Programmation minimale	Echéance
OAP1p	14 246	15 log. / ha	17 logements	Court à moyen terme
OAP1s	12 580	15 log. / ha	15 logements	Long terme

Cet échéancier définit deux temporalités d'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune :

- Court à moyen terme : « OAP1p » première zone urbanisée, à savoir dans les 5 premières années environ après l'approbation du PLU. Cette première tranche fait actuellement l'objet d'une étude d'aménagement ; l'équipement interne de la zone sera réalisé sur le court terme, dans les 3 années à venir.
- Long terme : « OAP1s » zone urbanisée en dernier lieu.

Echéancier prévisionnel de la réalisation des équipements nécessaires (article L.151-7 3° du CU)

Equipement	Echéance
Station d'épuration aux normes en vigueur	31 décembre 2018

Le dépôt du permis d'aménager et les travaux de viabilisation du secteur OAP1p sont envisagés sur le court terme. En revanche, les permis de construire ne pourront être déposés qu'à compter de la mise en service de la station d'épuration conforme aux normes en vigueur.

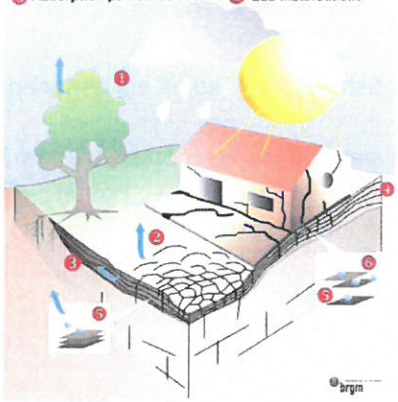
ANNEXE

Le retrait-gonflement des sols argileux

Dans le département du Jura



1 Evapotranspiration
2 Evaporation
3 Absorption par les racines
4 Couches argileuses
5 Feuillets argileux
6 Eau interstitielle



Un phénomène naturel

Bien connu des géotechniciens

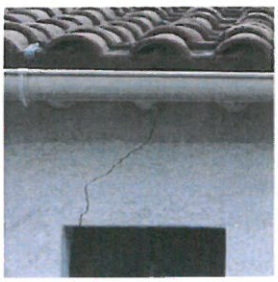
Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.
En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

Impact sur les constructions :

Des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

- ✓ Fissuration des structures
- ✓ Distorsion de portes et fenêtres
- ✓ Dislocation des dallages et des cloisons
- ✓ Rupture de canalisations enterrées
- ✓ Décollement des bâtiments annexes





Identification des zones sensibles

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

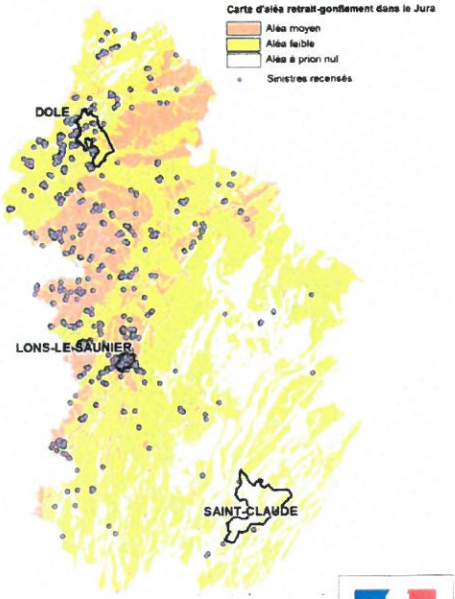
La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

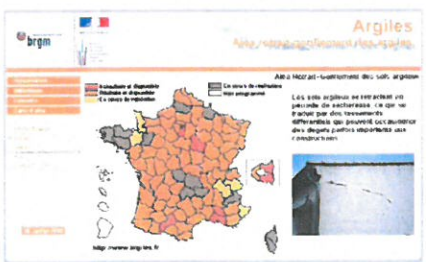
Son échelle de validité est le 1/50 000 : pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

Quelques chiffres clés (Rapport BRGM/RP-57419-Fr, Juin 2009) :

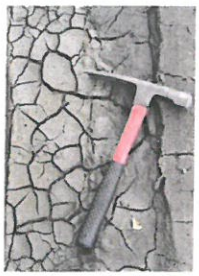
- ✓ **924 sinistres localisés dans le département du Jura ;**
- ✓ **Aléa moyen : 910 km² soit 18 % du département ;**
- ✓ **Aléa faible : 2 897 km² soit 57,4 % du département ;**
- ✓ **Aléa *a priori* nul : 1 242 km² soit 24,6 % du département.**





Site internet dédié : **www.argiles.fr**

comment construire sur sols argileux ?



Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

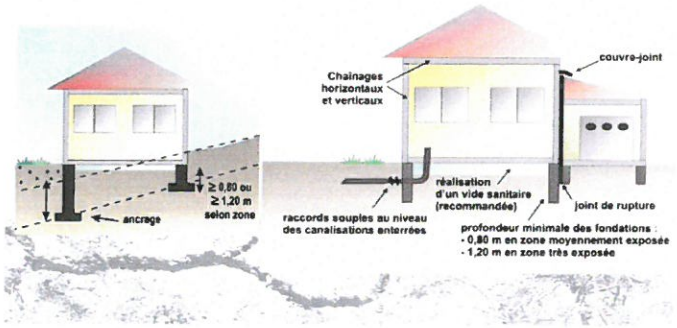
Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :
- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

*** Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des mission géotechniques.**

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.*) !!!



- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol ;

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;

- Eviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs ;

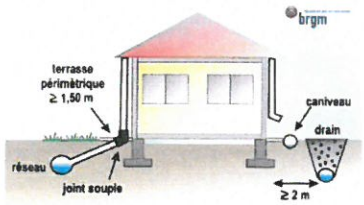
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

***D.T.U. : Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)**

Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations ;

- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples) ;



- Eviter les pompages à usage domestique ;

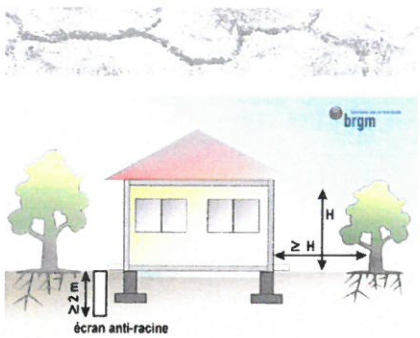
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;

- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;

- Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;

- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;

- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Pour en savoir plus :

- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : www.argiles.fr
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG (www.u-s-g.org), de Syntec-Ingenierie (www.syntec-ingenierie.fr), ...

Direction Départementale des Territoires du Jura
4, rue du Curé Marion
39000 – Lons le Saunier
www.jura.equipement-agriculture.gouv.fr

Préfecture du Jura
8 rue de la Préfecture
39030 – Lons le Saunier CEDEX
www.jura.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional
Bourgogne – Franche Comté
Parc Technologique
27, rue Louis de Broglie
21000 - Dijon
www.brgm.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires
du Jura

Autres liens utiles :

Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net

Agence Qualité Construction
www.qualiteconstruction.com

Caisse Centrale de Réassurance
www.ccr.fr

Géosciences pour une Terre durable
brgm