Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura

Herausgeber: Association pour la défense des intérêts du Jura

Band: 44 (1973)

Heft: 11

Artikel: Plan de lotissement et plan-masse

Autor: Heiniger, Christian

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-825062

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 05.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ment du tourisme. Si la nouvelle loi sur les constructions risque de déranger trop brusquement les structures mises en place (emplois existants dans les branches du bâtiment, investissements dans les installations de transport et naturellement l'arrivée nécessaire des vacanciers), il faut trouver ici une solution à court terme.

A cet effet, on sépare provisoirement les zones de viabilité dans un périmètre d'exception selon LC, article 24. C'est-à-dire que pour chaque cas, un permis d'exception doit être requis auprès de la Direction cantonale des travaux publics.

Il est admis que la raison principale du développement touristique entre en ligne de compte et que seules les questions d'ordonnancement du développement sont à résoudre (viabilité, panorama, site local).

Plan de lotissement et plan-masse

par M. Christian HEINIGER, architecte EPFZ

« Jadis, nous souffrions des crimes, aujourd'hui nous souffrons des lois ». Cette phrase ne vient pas d'un contemporain mais du Romain Tacite, elle a donc bientôt 2000 ans. Peut-être qu'aujourd'hui nous souffrons aussi bien des lois que des crimes ; et sans doute souffrons-nous de la multitude des nouvelles lois. Les problèmes complexes du temps présent exigent continuellement de nouvelles lois, de plus en plus volumineuses. Le droit en matière de construction et d'aménagement s'est également développé considérablement au cours de ces dernières années et il continue à se développer. En plus il existe des lois de secteurs voisins qui ont aussi des répercussions sur la législation en matière de construction. Mentionnons seulement la loi sur la protection des eaux, exemple bien connu, qui est entrée en vigueur l'été passé.

La législation cantonale sur la construction a considérablement augmenté de volume par l'adoption de la nouvelle loi sur les constructions et l'ordonnance correspondante. Le non-initié doit prendre bien du temps pour étudier ces textes, avant d'être versé en cette matière. Non seulement la législation sur la construction est devenue plus volumineuse, mais en plus toute une série de nouveaux termes ont été introduits, telles la notion de plan directeur et la différence entre viabilité de détail et viabilité fondamentale.

En plus quelques notions ont changé de nom : ainsi nous ne trouvons plus le plan d'alignement des bâtiments et des routes ; dans la nouvelle loi sur les constructions, il s'appelle plan de lotissement. Et l'ancien plan de construction est devenu un plan-masse.

Toutefois, incontestablement la nouvelle législation sur les constructions met à notre disposition un instrument d'aménagement moderne.

Avant d'en venir au thème de notre exposé, c'est-à-dire le plan de lotissement et le plan-masse, nous voudrions délimiter en gros la sphère que nous pouvons régler en détail dans le cadre de notre aménagement local. Nous espérons qu'il nous sera ainsi plus facile de classer les deux plans parmi les autres prescriptions communales sur la construction.

La nouvelle loi sur les constructions nous autorise à émettre des prescriptions sur :

1. le genre de l'utilisation du sol,
2. les installations de viabilité nécessaires (trafic et approvisionnement),
3. la forme des bâtiments.

Nous sommes obligés de tenir compte dans l'aménagement local des moyens financiers nécessaires et des moyens disponibles et nous pouvons

4. régler la distribution des *frais* pour les installations de viabilité et autres.

Le sommaire suivant nous montre quels plans et prescriptions nous permettent de fixer de façon obligatoire *l'utilisation* du sol, *la viabilité* et *la forme des bâtiments*. En plus il donne des précisions sur le contenu des différents plans.

Les plans directeurs pour l'utilisation (agglomération, paysage et ouvrages d'intérêt public), la viabilité (trafic et approvisionnement) et les finances ne sont pas mentionnés dans cette énumération puisqu'ils n'ont pour effet que la prise en considération par l'administration, ceci en opposition aux prescriptions communales de construction qui ont un effet obligatoire pour le propriétaire. Notons en plus que les plans directeurs forment avec le rapport technique correspondant la base pour l'élaboration de nos prescriptions communales en matière de construction.

1. Prescriptions sur l'utilisation

— Plan de zones avec règlement de construction	Contenu du plan de zones (art. 20 et suivants LC) : — zones de construction — aires de transition — espaces d'utilité publique — espaces verts — zones protégées — zones dangereuses
— Plan de lotissement avec prescriptions spéciales	Contenu du plan de lotissement (art. 25, 31 et suivants LC) : — zone de maisons de vacances — zones de construction — espaces libres — espaces verts — zones protégées — zones dangereuses — espaces réservés à l'agencement du centre la localité — surfaces réservées à l'aménagement des quartiers et à l'assainissement des vieux quartiers urbains.

Normalement l'utilisation est déterminée dans le plan des zones et précisée ensuite dans le règlement communal sur les constructions. L'utilisation prescrite par le plan des zones peut être nuancée par un

plan de lotissement en liaison avec des prescriptions spéciales. Toutefois, il est possible de fixer une zone de construction ou une autre utilisation sans plan de zones, uniquement par un plan de lotissement avec des prescriptions spéciales. Le plan de lotissement assume ainsi la fonction d'un plan de zones partiel, et les prescriptions spéciales correspondantes forment un règlement de constructions partiel.

2. Prescriptions sur la viabilité

— **Règlement de construction** — **Règlement de viabilité** — **Plan de lotissement**	Contenu du plan de lotissement (art. 31 et suivants LC) : — l'espace réservé aux infrastructures du trafic : routes et places (tracé de routes), voies industrielles, etc. — installations de constructions hydrauliques — réseau des conduites — alignements correspondants.
— **Plan détaillé de viabilité** (distribution des frais)	Contenu du plan détaillé de viabilité (art. 73 et suivants LC) : — installations de raccordement à la viabilité fondamentale — alignements correspondants.

— **Plan des routes** pour routes cantonales (selon loi sur la construction des routes, art. 32 et suivants).

Le règlement de construction et les règlements de viabilité contiennent les dispositions nécessaires sur la viabilité. Le plan de lotissement assure la fonction d'un plan des infrastructures. Il remplace l'ancien plan des alignements et des tracés de routes. Sa tâche est avant tout de déterminer les installations nécessaires pour la viabilité fondamentale, mais il peut également contenir des installations de la viabilité de détail. Le plan détaillé de viabilité ne peut régler de façon obligatoire que des installations de la viabilité de détail.

3. Prescriptions sur la forme

— **Règlement de construction** — **Plan de lotissement éventuellement avec prescriptions spéciales**	Contenu du plan de lotissement (art. 31 et suivants LC) : — alignement arrière — délimitation de cour intérieure — délimitation d'implantation et alignement accessoire — alignement pour les éléments de la construction se trouvant au-dessus ou au-dessous du niveau du sol tels qu'étages en saillie, arcades, gara-

	ges, petites constructions et constructions amovibles — alignements le long de lisières de forêts — alignements le long de cours d'eau.
— **Plan-masse éventuellement avec prescriptions spéciales**	Contenu du plan-masse (art. 36 et suivants LC) : — type, situation, dimensions extérieures et à la rigueur d'autres détails de construction des édifices à ériger sur le terrain qui fait l'objet du plan.

En principe le règlement de construction contient des dispositions générales sur la forme. La situation des édifices peut être fixée en grande partie par des alignements dans le plan de lotissement. Le plan-masse constitue en quelque sorte l'instrument d'aménagement de droit public, fabriqué sur mesure. Si un projet de construction ne respecte pas les dispositions de base du droit sur les constructions, selon règlement de construction et plan des zones, il faut absolument des prescriptions spéciales avec un plan de lotissement ou un plan-masse. Le plan-masse vient se substituer à l'ancien plan de construction.

4. Frais

— Règlement de construction
— Règlement de viabilité et de contributions
— Prescriptions spéciales et contrat de viabilité de droit public

La distribution des frais, en particulier des frais pour les installations de viabilité, est généralement réglée dans le règlement de construction et dans les règlements de viabilité et de contributions. Les prescriptions spéciales peuvent également contenir des dispositions concernant les contributions aux frais. Dans la pratique, il s'est montré opportun de combiner les prescriptions spéciales avec des contrats de viabilité de droit public.

Ce qui précède montre que le plan de lotissement est un instrument d'aménagement à plusieurs fins. Il sert de plan de zones partiel, de plan de viabilité et d'infrastructures, et, en tant que plan avec des alignements, il permet même d'influencer considérablement la forme des ouvrages. Sans aucune difficulté, il est possible de déterminer dans un seul plan de lotissement les éléments de l'utilisation, de la viabilité et de la forme.

Le plan-masse est moins complexe. Toutefois, il peut servir pour délimiter les édifices et d'autres détails de la construction tels que places de stationnement, sentiers, terrains de jeux, murs de soutènement, etc.

A l'aide d'un exemple simple, nous voudrions maintenant expliquer comment les deux instruments d'aménagement (le plan de lotissement et le plan-masse), combinés aux prescriptions spéciales, peuvent être utilisés.

Imaginons que vous soyez architecte et urbaniste et que vous receviez l'ordre d'un maître d'ouvrage de projeter sur une aire d'environ 200 ares à Grossdorf-Acourderon un grand ensemble avec des logements, un asile pour vieillards et quelques bureaux. Le maître d'ouvrage accorde une grande importance au fait que les constructions soient particulièrement confortables. Pour le reste, il fait entièrement confiance à vos capacités et à votre expérience et vous donne pour le moment carte blanche.

Tout d'abord, vous allez naturellement vous procurer les prescriptions communales de construction (règlement de construction et plan de zones) et inspecter le terrain.

Il s'agit d'une surface rectangulaire de 200 mètres de longueur et de 100 mètres de largeur située sur un versant montant sud-ouest. La limite sud-ouest du terrain se trouve à la limite supérieure du versant. Sur cette colline il y a quelques arbres hauts et très beaux et quelques buissons. Au bas du versant il y a une route collectrice achevée jusqu'à l'angle nord du terrain. Au sud-est se trouve la forêt de Büttel, appréciée par la population d'Acourderon. Le terrain se trouve dans la zone d'habitation W 3. La longueur des bâtiments y est limitée à 35 mètres par le règlement de construction. La limite de la zone de construction passe au milieu du sommet de la colline. Au sud, la parcelle d'un autre propriétaire touche celle du maître d'ouvrage. Elle se trouve également dans la zone W 3 et elle est raccordée à la route collectrice par un chemin rural longeant la lisère de la forêt. Le propriétaire a l'intention de construire sur cette parcelle dans un proche avenir, mais il n'est pas disposé à se joindre au projet du maître d'ouvrage.

Vous connaissez maintenant l'état de la situation. Vous êtes chargé de projeter un centre d'habitation particulièrement confortable, donc avec haute qualité d'habitation. Mais comment pourrez-vous réaliser un centre d'habitation confortable, comment réussirez-vous à le rendre agréable ?

Vous allez tout d'abord vous informer sur les conditions-cadres prioritaires :

— les installations de viabilité existantes et éventuellement projetées, notamment les routes, les arrêts de transports publics, les chemins pour piétons conduisant à l'école, à la zone de détente et aux magasins dans le centre du village.

Sur la base de ces conditions-cadres vous pouvez maintenant élaborer une conception pour le centre d'habitation. Admettons que vous vous soyez laissé inspirer de l'exemple du quartier confortable et que vous proposiez au maître d'ouvrage la conception suivante :

— Le sommet de la colline avec les arbres existants ne doit pas être construit, mais au contraire protégé. Le projet prévoit uniquement un sentier, assurant la liaison entre le centre du village et la forêt ainsi que quelques bancs.
— Les maisons d'habitation seront groupées autour de cours intérieures, où seront disposées les installations accessoires bruyantes.
— L'espace non construit est à maintenir en dehors du trafic, pour autant que cela soit possible.
— La viabilité de la parcelle au sud du terrain sera assurée par une route sans issue.

Le maître d'ouvrage approuve votre conception générale. Maintenant, vous pouvez commencer à projeter le centre du complexe. Mais dès maintenant, vous vous rendez compte que votre projet dérogera aux dispositions fondamentales en matière de construction. Les bâtiments dépasseront la longueur autorisée et quelques parties des constructions auront plus de trois étages. Vous êtes donc obligé d'élaborer des prescriptions spéciales avec un plan-masse. Vous prévoyez aussi de délimiter le sommet de la colline comme zone protégée et de nuancer ainsi le plan d'utilisation existant. En outre vous désirez que la viabilité de la zone soit déterminée de façon obligatoire. A côté du plan-masse, il vous faut donc un plan de lotissement. Vous savez toutefois qu'il n'est pas sans autre possible de déroger aux dispositions fondamentales en matière de construction et que la procédure pour promulguer un plan de lotissement et un plan-masse exige un certain temps.

En vertu de l'article 39 de la loi sur les constructions, une dérogation aux dispositions fondamentales en matière de construction est autorisée seulement si les nouvelles dispositions servent à mieux sauvegarder l'intérêt public, notamment l'hygiène du logement et l'aménagement local. La situation et les dimensions des territoires à aménager doivent permettre des dérogations aux dispositions fondamentales en matière de construction sans qu'il soit porté atteinte aux environs immédiats ou lointains. En d'autres mots : le grand ensemble doit s'étendre sur une surface judicieusement délimitée et il doit être conforme aux objectifs de l'aménagement local. Le territoire à aménager constitue sans aucun doute un terrain judicieusement délimité et la conception garantit une meilleure sauvegarde des intérêts publics. Si le conseil communal d'Acourderon a manifesté son intérêt pour le projet et vous a assuré sa collaboration, vous pouvez élaborer le plan de lotissement et le plan-masse avec les prescriptions spéciales. Puisque la procédure d'examen et de ratification exige un temps considérable, il est conseillé de ne pas attendre le projet détaillé pour ouvrir la procédure.

Nous avons choisi un exemple avec un plan de lotissement et un plan-masse avec prescriptions spéciales.

Conformément au sommaire fait au début de cet exposé, le plan de lotissement contient les indications suivantes :

— délimitation du territoire auquel se réfère le plan de lotissement,
— zone protégée,
— routes de viabilité de détail et de viabilité fondamentale avec les alignements correspondants,
— trottoirs et sentiers publics qui — après construction des installations de viabilité de détail — deviendront propriété de la commune qui sera ainsi responsable de leur entretien,
— réseau de canalisations, distribution d'eau, électricité, téléphone,
— alignements le long des lisières de forêt.

Le plan-masse indique :

— type, situation, dimensions extérieures et nombre d'étages des bâtiments,
— d'autres ouvrages tels que : accès, garages, places de stationnement, sentiers, bancs, terrains de jeux, murs de soutènement, places pour containers, etc.

La disposition selon laquelle il faudra présenter des plans-masse concernant les environs au moment de la présentation de la demande de permis de construire a été inclue dans les prescriptions spéciales respectives. Ces plans-masse concernant les environs régleront en détail les différentes installations accessoires. Ils contiendront également des indications précises sur les plantations.

Pour terminer, il nous paraît utile de donner un bref aperçu sur la procédure d'examen préalable et de ratification de ces prescriptions communales en matière de construction. Vous trouverez les dispositions respectives aux articles 120 et suivants de l'ordonnance sur les constructions.

Dans notre exemple, il faudrait soumettre en cinq exemplaires pour examen préalable :

— le texte des prescriptions spéciales,
— le plan de lotissement et le plan-masse,
— l'extrait du plan de zones ou du plan directeur,
— un rapport technique avec les explications nécessaires relatives aux grands ensembles,
— les diagrammes d'ombre (art. 130 de l'ordonnance sur les constructions),
— le calcul de l'indice d'utilisation (art. 131 de l'ordonnance sur les constructions),
— éventuellement une maquette ou des photomontages.

Le déroulement de la procédure d'examen préalable est expliqué en style télégraphique dans les tableaux suivants :

Elaboration, examen préalable et ratification du plan de lotissement, du plan-masse et des prescriptions spéciales

1. Elaboration	— par le conseil communal ou la commission pour l'aménagement et des spécialistes qualifiés — consultation recommandée de l'urbaniste du district compétent.
2. Examen préalable par la Direction des travaux publics (120, 127 o.s.c.)	— les documents nécessaires (art. 120 et 127 o.s.c.) sont soumis par la commune avec proposition à la Direction des travaux publics par l'intermédiaire du préfet — examen par la Direction des travaux publics et les autres offices compétents — (éventuellement) correction des plans et prescriptions spéciales selon rapport sur l'examen préalable.
3. Dépôt public (122 s o.s.c.)	— publication du dépôt par la commune dans la feuille officielle ou de la manière usuelle avec mention de la possibilité de former l'opposition — avis écrit aux propriétaires fonciers touchés

	— dépôt pendant 30 jours, possibilité d'opposition — gabarits pour projets concrets.
4. Séance concernant les oppositions (124 s o.s.c.)	— la commune organise une séance concernant les oppositions — modification des plans sur la base de la séance, consultation de l'urbaniste du district ; nouveau délai d'opposition pour les propriétaires fonciers touchés : 10 jours.
5. Décision du conseil communal (126 o.s.c.)	— le conseil communal décide en tenant compte des oppositions et fait sa proposition à l'organe communal compétent.
6. Ratification commune des habitants (126 o.s.c.)	— décision de l'assemblée communale — cette compétence peut être transmise au législatif communal (disposition légale respective dans le règlement communal en matière de construction nécessaire). Article 43 de la loi sur les constructions
7. Ratification par la Direction des travaux publics	— les documents sont transmis au préfet avec attestation du secrétaire communal — le préfet examine si le dossier est complet — la Direction des travaux publics examine le dossier en tenant compte des oppositions — décision sur les oppositions non liquidées — ratification par le directeur des Travaux publics.

Pour conclure, nous tenons à vous informer que l'urbaniste de district compétent est volontiers à votre disposition au cas où des questions et des problèmes surgissent en relation avec les plans de lotissement et les plans-masse.

Office cantonal du plan d'aménagement

par Me A. PLATTNER,
chef du service juridique de l'Office du plan d'aménagement

Prescriptions spéciales

1. Bases générales

Aux termes de l'article 38 LC, les prescriptions spéciales sont liées à un plan de lotissement ou à un plan-masse et doivent permettre de construire en s'écartant de la manière prescrite par la réglementation fondamentale (règlement de construction et plan de zones) : il s'agit notamment de l'édification de bâtiments élevés, d'immeubles-tours et d'autres ouvrages de forme particulière.

Par ouvrages de forme particulière, il faut entendre notamment les bâtiments en terrasse, les habitations contiguës en tapis, les collines d'habitation (art. 128 OC). Les maisons-tours sont les bâtiments comp-