Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2009)
Heft: 1

Artikel: L'importance du cadastre RDPPF pour l'aménagement du territoire
Autor: Wanner, Wlater
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871421

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: 15.07.2025

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

L'importance du cadastre RDPPF pour l'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire voit l'importance du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière de deux points de vue: en tant que «producteur» de restrictions de droit public et en tant que «consommateur» d'informations du cadastre. De plus, le cadastre apportera une contribution déterminante à la sécurité du droit et de l'aménagement.

L'aménagement du territoire vise à harmoniser entre eux les besoins nombreux et divers à satisfaire par notre espace vital et veille donc au développement durable, c.-à-d. économiquement, écologiquement et socialement équilibré, de l'«espace Suisse».
Les principes de base de l'aménagement visent – tenant compte de la densité et de l'intensité de l'utilisation du sol, du nombre et de la diversité des besoins et donc des conflits d'intérêts qui en résultent – une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire (art. 75 de la Constitution fédérale).
Il s'agit notamment

- d'organiser les zones urbanisées selon les besoins de la population et de l'économie et d'en limiter l'étendue;
- de ménager le paysage, l'environnement et les ressources naturelles;
- de mettre l'infrastructure requise à disposition et
- de déterminer la localisation adéquate des constructions et des installations dans l'intérêt général.

La Confédération, les cantons et les communes ont des domaines de compétence qui leur sont propres. C'est surtout la mise en oeuvre, contraignante pour la propriété foncière, des objectifs de l'aménagement du territoire qui présente de l'intérêt dans le contexte du cadastre RDPPF. Elle relève de la compétence de la commune dans la plupart des cas.
En règle générale, les instruments d'aménagement à la disposition de la commune comprennent au moins le plan général d'affectation (fréquemment appelé plan d'affectation) et la loi communale sur les constructions (règlement des constructions et des zones). Souvent, des plans d'affectation spéciaux (plans d'aménagement, de détail, etc.) sont aussi mis en vigueur.
Les plans d'affectation communaux définissent le développement souhaité de la commune dans le cadre imparti par les prescriptions de rang supérieur de la Confédération, du canton et de la région. Ils fixent en particulier les zones à bâtir et leur délimitation, les zones de protection, etc. Ce faisant, l'aménagement du territoire au niveau communal détermine entre autres et de manière formelle l'admissibilité des diverses affectations pour les parcelles qui la composent. Il restreint déjà l'affectation des parcelles par leur allocation à des zones à bâtir différentes, à la zone agricole ou à une zone de protection.

Des liens étroits unissent manifestement l'aménagement du territoire, au travers avant tout des plans d'affectation (communaux), et le cadastre RDPPF. Ces liens apparaissent très clairement lorsque l'on parcourt le catalogue des restrictions de droit public à la propriété foncière, restrictions à inscrire d'abord au cadastre à l'échelon fédéral: plans d'affectation, cadastres des sites pollués, zones et périmètres de protection des eaux souterraines, degrés de sensibilité au bruit et limites convenues de la forêt (dans les zones à bâtir).
Les instruments d'aménagement du territoire déterminants dans le contexte du cadastre RDPPF sont les plans d'affectation (plan général d'affectation ou plan de zones et plans d'affectation spéciaux tels que plan de quartier, de détail, d'aménagement, etc.). Ces plans exercent une influence directe sur l'affectation des parcelles concernées. Il est souvent question de restrictions de droit public à la propriété foncière dans ce cadre: l'affectation est par exemple guidée ou même limitée par la définition de zones d'affectation telles que des zones à bâtir différenciées au niveau de leur utilisation ou du nombre d'étages, des zones constructibles ou non constructibles, des alignements, etc. Il en résulte que l'aménagement du territoire est clairement un producteur important de restrictions de droit public à la propriété foncière.
L'aménagement du territoire tirera également profit du cadastre RDPPF. Une vue d'ensemble récapitulant la totalité des restrictions de droit public à la propriété foncière en vigueur fait notoirement défaut actuellement. Et l'aménagement du territoire souhaite vivement qu'une telle présentation sans lacunes des restrictions de droit public à la propriété foncière voie le jour: les informations ne devront plus être recherchées à grand renfort de temps dans les plans, les règlements et divers autres documents; elles seraient disponibles au sein d'*un* cadastre, lequel apporterait ainsi une contribution décisive à la sécurité de l'aménagement et du droit.
Les professionnels de l'aménagement du territoire verraient donc d'un très bon oeil que les cantons complètent le catalogue des restrictions de droit public à la propriété foncière de telle façon qu'il offre une vue d'ensemble complète des contenus les plus fréquents des plans d'affectation. Y appartiendraient notamment les divers types d'alignements, qui bien souvent ne sont

Fig.: Sursee
La densité d'utilisation élevée au sein des zones urbanisées conduit à la définition de nombreuses restrictions de droit public à la propriété foncière par l'aménagement du territoire.

pas faciles à définir parce qu'ils sont consignés sur des plans différents par des autorités différentes, au contraire du plan de zones.

C'est une évidence: l'aménagement du territoire génère en permanence de nouvelles restrictions de droit public à la propriété foncière et le cadastre RDPPF aide par ailleurs les professionnels de l'aménagement du territoire à s'y retrouver parmi les restrictions déjà existantes. A cette fin, le cadastre RDPPF doit toutefois être d'une grande fiabilité. Sa mise à jour permanente doit, par conséquent, satisfaire à des exigences élevées, afin qu'il puisse être exclu que des contradictions apparaissent par exemple entre le cadastre RDPPF et les plans de zones en cours de validité de la commune.

Une institutionnalisation des modes opératoires et des processus doit être garantie pour l'échange d'informations relatives aux modifications des restrictions de droit public à la propriété foncière entre les autorités, les services officiels et les professionnels de l'aménagement du territoire impliqués d'une part, et les organes compétents pour la tenue du cadastre RDPPF d'autre part.

L'expérience nous apprend que ce n'est pas si simple: l'aménagement du territoire définit ses «restrictions de droit public à la propriété foncière» dans le cadre de procédures légales clairement structurées et nécessitant des délais assez longs. Que l'on songe simplement à la lourde procédure de révision du plan de zones d'une commune, s'étendant de la phase d'étude jusqu'à l'approbation par le Conseil d'Etat du plan de zones modifié. Et les zones d'affectation modifiées n'entrent en force qu'à l'issue de cette dernière étape. Par ailleurs, le calendrier et le contenu de la procédure gagnent encore en complexité dès lors que des recours sont déposés. En outre, bon nombre d'autorités, de services officiels, de professionnels et de propriétaires fonciers sont impliqués dans ces procédures. C'est pourquoi des règles claires sont requises pour régir les modalités d'intégration de la mise à jour du cadastre RDPPF dans le déroulement par exemple de la procédure relative aux plans d'affectation communaux.

Pour l'aménagement du territoire et notamment pour les plans d'affectation contraignants pour la propriété foncière, une grande importance sera ainsi attachée au cadastre RDPPF:

- Le cadastre RDPPF présente, pour chaque parcelle, les principales obligations nées de l'aménagement du territoire. Plus le nombre des restrictions de droit public à la propriété foncière décidées qu'il contient est élevé, plus la valeur du cadastre RDPPF pour la mise en oeuvre de l'aménagement du territoire est importante. Le cadastre deviendra un outil de travail et d'information pour les autorités et les professionnels pour ce qui concerne l'ensemble des restrictions de droit public à la propriété foncière d'importance pour l'aménagement du territoire et accroîtra ce faisant la sécurité de l'aménagement et du droit.
- Le cadastre sera tout aussi précieux pour les propriétaires fonciers (et le cas échéant pour les aménagistes, les architectes et les professionnels de l'immobilier qu'ils auront mandatés) en tant que plateforme d'information regroupant l'intégralité des obligations nées de l'aménagement du territoire déterminante pour la parcelle concerné. L'obtention des informations concernées s'en trouvera considérablement simplifiée.

Walter Wanner
Ingénieur EPF/SIA, aménagiste FSU, Sursee