**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 21 (1964)

**Heft:** 3

**Artikel:** Les trois aménagements du territoire

**Autor:** Bridel, Laurent / Wasserfallen, Claude

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-783774

**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:** 16.07.2025

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

# Les trois aménagements du territoire

Par Laurent Bridel et Claude Wasserfallen, Office cantonal de l'urbanisme, Lausanne

Il règne dans beaucoup d'esprits une certaine confusion sur ce que devrait être l'aménagement du territoire et ce qu'il est actuellement. Particulièrement frappant est le fait de voir combien de personnes ayant de lourdes responsabilités dans les domaines professionnels ou politique ont de la peine à faire cette distinction. Pour ne pas rester dans l'abstrait, nous allons choisir une question plus restreinte, celle du plan de zones communal qui, pour la majorité des citoyens, est synonyme d'aménagement du territoire.

Pour illustrer nos dires, nous avons choisi l'exemple d'une commune rurale du canton de Vaud dont nous tairons le nom, car elle n'est qu'un cas parmi des dizaines d'autres que nous aurions pu citer et il est inutile de mettre un nom précis sur un phénomène commun à la majorité d'un canton. Enfin, il va bien sans dire que les remarques que nous allons faire ne peuvent pas s'appliquer exactement de la même manière à d'autres cantons, c'est-à-dire à des territoires régis par d'autres lois sur la police des constructions.

Pour schématiser la question, on peut dire qu'il existe, dans la réalité ou dans l'esprit des gens, trois types de plans de zones:

— Le plan de zones tel qu'on le conçoit habituellement.
— Le plan de zones tel qu'il se réalise.
— Le plan de zones tel qu'on pourrait le faire.

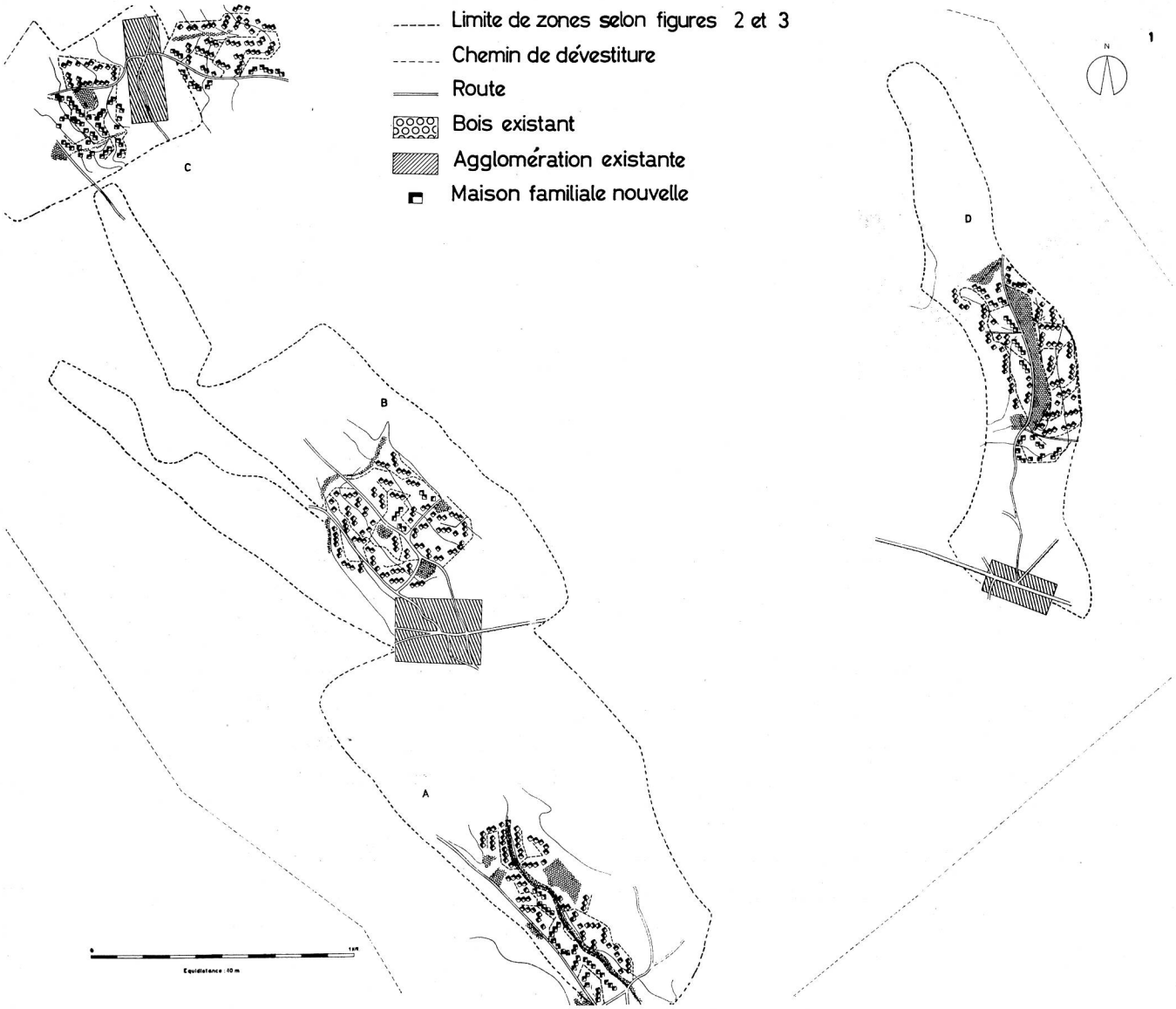



Fig. 1. Zones de construction souhaitable avec implantation de villas.

*Le plan des zones tel qu'on le conçoit habituellement*

Il n'y a pas lieu d'insister longuement sur cet aspect, car tous les cours et tous les manuels d'urbanisme décrivent la méthode d'analyse à utiliser et les principes généraux qu'il faut respecter.

Le but de l'opération est de donner à une commune un cadre légal qui lui permette de régler harmonieusement l'utilisation du sol et la construction. L'urbaniste doit découper le territoire communal en différentes zones dont l'utilisation sera réglée par un règlement communal, dans le cadre de la législation cantonale.

On ne va communément pas plus loin dans l'examen général de la question. C'est à ce moment que les autorités communales prennent la décision de confier à un technicien (architecte ou géomètre) la réalisation de la fin énoncée plus haut.

La figure 1 montre comment, dans ses grandes lignes, les zones devraient être réparties si l'on voulait respecter les principes généraux de l'urbanisme.

Compte tenu d'une part de la population indigène, en baisse vu le vieillissement et vu l'endettement considérable des exploitations agricoles et, d'autre part des possibilités d'implantation d'une population nouvelle, attirée par la proximité de la ville, on peut admettre dans les grandes lignes que la population de cette commune va doubler d'ici à 1980.

Comme cette commune a 900 habitants, cela signifie que 1000 habitants supplémentaires devront être accueillis. En supposant une densité de 20 habitants par hectare (qui pourrait facilement être portée au double) quelque 50 hectares y suffiraient. C'est un maximum.

La topographie de la commune ne se prête pas facilement à une concentration des eaux d'écoulement. Il sera donc nécessaire, pour sauvegarder les principes d'épuration des eaux usées, de construire plus d'une station. D'autre part, si les chemins existent déjà en nombre assez important, les conduites d'adduction d'eau ne desservent pas l'ensemble du territoire et les sources locales ne sont pas toujours d'une qualité irréprochable. C'est pourquoi, il est indispensable que les autorités envisagent l'équipement ou du moins le raccordement aux équipements existants des zones à bâtir. Les dépenses actuelles de la commune sont de l'ordre de fr. 300 000.—. A supposer qu'elles atteignent sans déséquilibre du budget, le demi-million en 1980, et qu'un dixième du budget moyen puisse être affecté au service de la dette au taux de 5 %, la commune peut emprunter fr. 800 000.—. Or, seul le coût d'une station d'épuration des eaux est de 200 francs au minimum par habitant futur pour les petites installations, soit pour 1900 habitants, la somme de fr. 380 000.—. En songeant aux autres dépenses d'équipement nécessaires, on comprendra aisément que les 50 hectares à bâtir avancés représentent une surface qui ne doit dans toute la mesure du possible pas être dépassée.

On peut envisager raisonnablement quatre lieux où des zones à construire seraient admissibles.

1° Dans les environs immédiats du village, pour assurer son extension future.

2° et 3° En deux points situés à la limite de la commune, pour satisfaire à la demande (proximité de la future autoroute, d'une part, construction déjà commencée, d'autre part).

4° Enfin, sur des terrains à proximité d'un hameau, exposés au soleil levant et d'où la vue est étendue.

Le reste de la commune pourrait encore comprendre éventuellement une zone industrielle et une zone dite « agricole et forestière ».

(Le plan comprendra aussi un plan directeur des circulations et un plan de financement des équipements indispensables.)

*Le plan de zone tel qu'il se réalise*

Mais nous vivons dans une économie de profit où chacun cherche à obtenir les gains les plus importants ou à assurer sa sécurité pour le plus grand laps de temps. Devant la demande importante de terrains pour des buts non agricoles, l'agriculteur, souvent fortement endetté (plus de la moitié de la valeur d'estimation fiscale en moyenne dans la commune en question) est très sensible à l'atmosphère urbaine, devient de plus en plus un vendeur de terres et admet de se dessaisir d'une partie voire de la totalité de son domaine.

Il est nécessaire de rappeler qu'à l'heure actuelle les prescriptions légales permettent de construire sur toute l'étendue du territoire sans limitation importante [1].

Si l'on ajoute à ces trois éléments que l'autonomie des communes est très réelle, que l'idée d'un règlement communal est mal accueillie et que les voix des propriétaires agricoles ont plus de poids que celles des fermiers ou des autres citoyens non-propriétaires, on a un tableau assez proche de la réalité.

C'est pourquoi, le plan de zones que l'on voit se préparer en ce moment est une espèce de constat:

A peu près toutes les parcelles situées jusqu'à deux cent mètres d'un chemin sont considérées comme accessibles et par conséquent seront nécessairement englobées dans une zone à bâtir.

Le principe qui guide l'élaboration du plan selon les indications des autorités semble être celui du respect le plus total possible de la volonté des propriétaires. L'examen des ventes de terrains est donc une excellente manière de suivre les contours approximatifs des zones à bâtir futures.

La question se complique encore du fait que la contagion des ventes s'étend de manière tout à fait discontinue. Dans un endroit où les ventes sont déjà assez fréquentes, le prix du terrain est de fr. 15.— le mètre carré environ. Il se présente alors un agriculteur situé à l'autre bout de la commune, en un lieu

[1] Cet article a été rédigé avant le 26 février 1964.

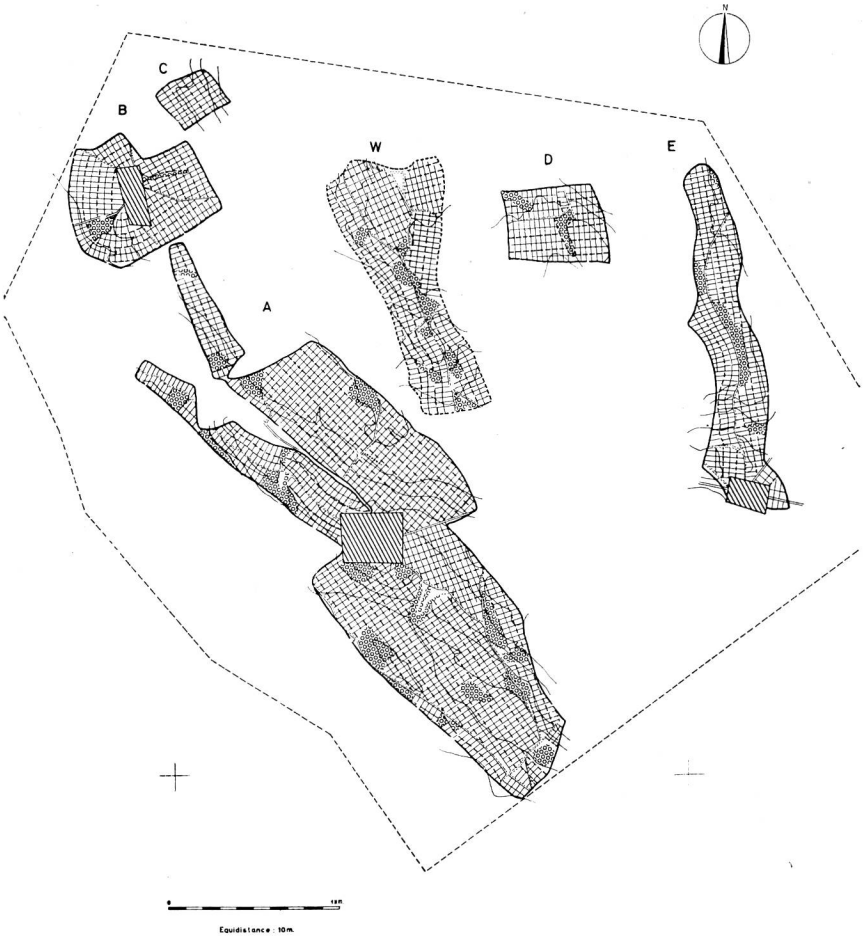



Fig. 2.

Zones de construction probables dans l'état actuel de la législation

*a)* Le parcellaire.

A B C D Zones de villas
W Zone de chalets de week-end

moins favorable, qui offrira à l'acheteur éventuel du terrain à fr. 7.— le mètre carré. L'acquéreur préfèrera un lopin de terre un peu plus vaste pour la même somme, puisqu'il est, en voiture, à quelques minutes du premier endroit envisagé. De jour en jour, il devient plus difficile de savoir où s'arrêtera ce mouvement.

Il n'y a donc guère qu'une possibilité pour essayer de freiner cette évolution: donner une meilleure conscience à la municipalité et aux citoyens de la commune du poids des équipements collectifs, tout spécialement en matière d'épuration des eaux et de constructions scolaires. Mais il ne s'agit que d'un effort de persuasion, souvent aléatoire d'autant plus que la région étant d'habitat dispersé, la commune n'a pas d'obligations aussi nettes vis-à-vis du propriétaire isolé que de l'habitant d'un hameau.

D'autre part, il est toujours possible qu'un amateur assez fortuné s'installe dans un endroit à l'écart et procède, à ses frais, aux équipements minima exigés par la loi.

Les figures 2 et 3 montrent quel aspect la commune risque de présenter si le processus indiqué ci-dessus se réalise. Ces cartes schématiques sont fondées sur l'examen des ventes de terrains à des non-agriculteurs, sur les projets nettement déclarés et sur ceux qui sont encore « imprécis ». On voit que les régions comprises dans les futures zones à bâtir s'étendent sur des surfaces considérables, dépassant certainement la capacité d'absorption de la commune dans les 15 années à venir. Elles présentent l'aspect d'un développement en ruban dont les urbanistes connaissent les inconvénients.

Pour en préciser la portée nous avons estimé le coût des principaux équipements collectifs incombant à la commune. Cette estimation est basée sur les prix pratiqués fin 1963.

Les velléités des différents propriétaires n'étant pas coordonnées, nous estimons qu'une large part des investissements devra se réaliser immédiatement. Une construction imprévue pourra provoquer des frais importants sans proportion avec l'effort fiscal nouveau.

En admettant 20 habitants à l'hectare les zones reportées sur la figure 2 représenteraient le total difficilement plausible de 10 000 habitants nouveaux!

Dans les calculs qui suivent nous avons examinés trois éventualités: une première avec 1000 habitants supplémentaires, c'est-à-dire 1900 habitants au total, une deuxième avec 2900 habitants au total et enfin une troisième éventualité avec saturation complète.

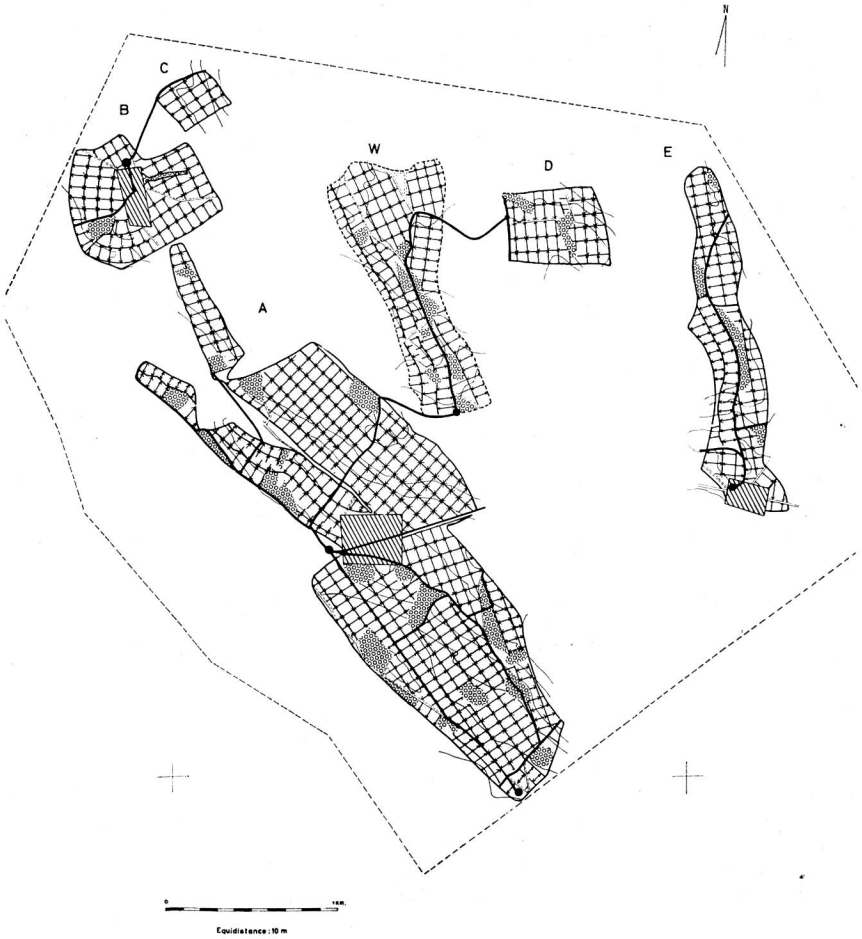
*Première éventualité* (1900 habitants au total)

Arbitrairement nous admettons que la commune devra investir environ le cinquième des dépenses totales (sauf les routes principales qu'il faudra améliorer en totalité).

Fig. 3.

Zones de construction probables dans l'état actuel de la législation

*b)* Le réseau de canalisations.




| | Fr. |
|---|---|
| *Routes:* | |
| — neuves à construire 5 m de largeur, 11 240 m à fr. 500.— le mètre . . | 5 620 000 |
| — existantes à améliorer, 500 m de largeur, 15 100 m à fr. 250.— le mètre . | 3 575 000 |
| *Evacuation des eaux usées:* | |
| — canalisations 15 143 m à fr. 70.— le mètre . . . | 1 060 000 |
| *Epuration des eaux usées:* | |
| — 1000 habitants à fr. 140.—/hab. . . (en tenant compte des subventions cantonales) | 140 000 |
| Total des dépenses nouvelles . . . | 10 395 000 |

Par souci de clarté, il n'a pas été tenu compte de l'adduction de l'eau potable, électricité, gaz, téléphone, etc... (pour chacun de ces postes la démonstration présente serait aussi valable).

Côté recettes on peut admettre environ 300 contribuables nouveaux (1 contribuable pour 3 habitants). A la moyenne déjà élevée de fr. 500.— par contribuable cela représenterait environ fr. 150 000.— de nouvelles rentrées fiscales annuelles, soit de quoi amortir au taux de 6 % un emprunt de fr. 2 500 000.— en 20 à 30 ans! [2]

[2] Dans le taux sont combinés les intérêts et l'amortissement dont la part augmente au fur et à mesure que la somme encore à rembourser diminue.

On devrait ajouter encore à ce chiffre une somme annuelle pour l'entretien, déblaiement de la neige, frais d'exploitation, etc... en tenant compte de l'ensemble des finances privées et publiques de la commune. Voyons maintenant dans quelle mesure la vente des terrains pourrait compenser le passif dû aux investissements publics. Nous prenons pour base les prix moyens pratiqués sur l'ensemble du territoire de fr. 10.— le mètre carré. Les 50 hectares acquis pour les besoins des 1000 habitants des villas nouvelles auraient procuré aux anciens propriétaires fr. 5 000 000.—. Même avec cette méthode un peu particulière de calcul, le solde resterait encore largement passif.

*Deuxième éventualité* (2900 habitants)

Nous supposons cette fois que la commune devra construire le tiers des équipements totaux.

| | Fr. |
|---|---|
| *Routes:* | |
| *a)* à créer . . . . . | 9 375 000 |
| *b)* à améliorer . . . . . | 3 575 000 |
| *Evacuation des eaux* . . . . . | 1 775 000 |
| *Epuration des eaux* . . . . . | 280 000 |
| Total | 15 005 000 |

On peut admettre environ 600 contribuables nouveaux permettant d'amortir un emprunt de 5 000 000

de francs. En y ajoutant les 10 millions de francs que représente la totalité des ventes de terrains, le bilan serait dès lors équilibré. Mais nous rappelons qu'il s'agit ici d'un calcul théorique: dans la réalité les finances privées et publiques ne s'additionnent pas.

*Troisième éventualité* (10 900 habitants)

L'occupation des zones étant complète, nous supposons que la commune devra équiper la totalité des terrains pour une somme globale de fr. 38 375 000.—. Les impôts supplémentaires peuvent être estimés à 30 millions en vingt ans. Là encore pour équilibrer le budget communal il faudrait disposer d'un complément représentant le 20 % environ des 44 millions et demi provenant de la vente des terrains.

Malheureusement quelle que soit l'éventualité qui se réalise, elle ne pourra supprimer les effets des deux fardeaux qui pèsent le plus lourdement sur l'agriculture: l'endettement et l'absence fréquente de successeur.

*Le plan de zones tel qu'on pourrait le faire*

Les textes et les déclarations qui rappellent l'importance de *l'endettement* ne manquent pas. Il suffira de souligner deux éléments parfois mésestimés qui accentuent la gravité du problème:

— Alors que le commerçant ou l'industriel peuvent être tout autant endettés, ou même plus par rapport à la fortune brute, l'agriculteur ne couvre ou n'assure pas sa dette par un chiffre d'affaires ou un roulement aussi importants que ceux des autres activités économiques. C'est pourquoi, le poids qu'il supporte est d'autant plus lourd.

— la valeur d'estimation fiscale, qui représente la majeure partie de la fortune brute d'un propriétaire agricole, est parfois supérieure à la valeur de rendement, elle permet de hausser le plafond de la dette, sans que le rendement en soit élevé pour autant. La dette est donc plus effective.

Une malheureuse erreur d'optique veut que nombreux sont ceux qui, dans le canton de Vaud, croient que la panacée pour supprimer l'endettement agricole est la vente de terrain au prix du terrain à bâtir. Nous disons malheureuse erreur, car les causes de l'endettement proviennent d'un certain nombre de faits dont l'endettement n'est que l'effet. Il faut donc s'attaquer aux causes, aussi bien qu'à l'effet. Nous ne nous attarderons pas aux causes, principalement le droit successoral et l'absence fréquente d'un raisonnement comptable et financier chez l'emprunteur, car l'endettement agricole est un sujet en soi, mais ceux qui croient que les ventes de terrain sont le meilleur remède pour le désendettement l'imaginent de manière tout à fait spontanée et anarchique: que chacun puisse vendre ce qu'il veut au prix qu'il veut et où il veut. De ces trois conditions, seule la dernière constitue un danger immédiat pour l'aménagement régional, mais ce danger est bien réel, il suffit de se reporter à la figure 2. Par ailleurs, beaucoup de ceux qui veulent à tout prix que les trois exigences ci-dessus soient respectées ne sont même pas animés du souci, justifié, de voir l'agriculture désendettée. Ils cherchent simplement à faire une bonne affaire. Dans la commune qui nous occupe, un agriculteur, père de quatre enfants dont les deux aînés arrivaient à la majorité, a tout vendu, alors qu'au prix du mètre carré, il aurait suffi pour le désendetter, de vendre le 1/5 de son domaine, au plus.

Ne nous leurrons donc pas sur les arguments de certains propriétaires, mais examinons le problème en partant de l'idée que les interlocuteurs sont sincères, car beaucoup le sont.

En fait, 46 hectares au prix relativement modique de fr. 8.— le mètre carré suffiraient à désendetter la totalité des agriculteurs de la commune. Cela représente environ le 5 % de la surface agricole de la commune, donc un sacrifice minime.

Une des causes les plus dramatiques de l'exode rural qui ronge actuellement nos campagnes est l'*insuffisance du nombre de jeunes disposés à reprendre un domaine agricole.*

Dans la commune choisie pour exemple, pour 10 exploitants de 40 ans et plus, il n'y a que 3 successeurs possibles ayant de 18 à 40 ans. Que vont devenir les 7 autres domaines?

Un jeune homme capable qui désirerait reprendre un domaine à une autre personne qu'à son père (nous supposons que celui-ci lui ferait des conditions acceptables) sera rebuté par le prix du terrain, trop élevé par rapport au rendement, même dans les transactions d'agriculteur à agriculteur. Donc, le renouvellement par un successeur extérieur à la famille est presque toujours impossible.

La conclusion qu'il semblerait logique de tirer serait de vendre en terrain à bâtir uniquement les domaines sans succession ou dont la succession est douteuse (c'est-à-dire ceux dont les héritiers sont soit des filles, soit un garçon qui vit depuis longtemps en ville). La figure 4 indiquant la répartition de ces domaines, montre les limites de cette solution. Si un nombre appréciable de parcelles sans succession sont groupées en deux points, pouvant faciliter la création de deux zones à bâtir, beaucoup d'autres sont dispersées et, par conséquent, impropres à une concentration de la construction. Le coût des équipements serait trop important et la dispersion, donc la destruction du paysage ne serait pas évitée.

Comme nous l'avons vu plus haut, il suffirait de 46 hectares pour désendetter l'ensemble des agriculteurs de la commune alors que les domaines sans succession couvrent une superficie de plus de 170 ha.

Donc l'idée de diriger les acheteurs éventuels vers les domaines sans succession n'est pas une solution, même en théorie, car les deux maux ne peuvent pas se corriger par des remèdes identiques. Après l'examen des faits, nous pouvons résumer en trois points les résultats que l'on devrait attendre d'un plan d'aménagement du territoire:

Fig. 4. Répartition des domaines sans succession.

*a)* La concentration des constructions, pour des raisons de coût, d'hygiène et d'esthétique, sans pour autant négliger l'isolement individuel des familles qui recherchent la tranquillité de la campagne.

*b)* Le désendettement des agriculteurs, étant entendu que les causes mêmes de ce mal doivent être attaquées par d'autres moyens.

*c)* La résorbtion des domaines sans succession afin qu'ils puissent être remis à disposition de jeunes agriculteurs à la recherche d'une exploitation.

Pour atteindre ce triple but, il nous semble nécessaire de prendre deux séries de mesures:

1° Il s'agit de jumeler la constitution d'une société coopérative immobilière, un remaniement parcellaire et l'établissement du plan de zones. Tous les propriétaires de terrain céderaient à la société le 1/10 de leur surface, en échange de parts qui seraient monnayables comme un titre. Le reste des domaines serait grevé d'une servitude agricole, afin d'y interdire la construction. La société serait membre du syndicat d'amélioration foncière. Le remaniement lui attribuerait, de manière groupée, toutes les terres cédées par les propriétaires. La société y construirait alors des maisons ou des immeubles qui seraient cédés avec un droit de superficie ou loués aux clients éventuels. Le plan de zone décréterait zone à bâtir les terrains attribués à la société. De cette manière, non seulement les propriétaires les mieux placés se désendetteraient, mais la totalité d'entre eux. Et les principes de l'urbanisme pourraient être respectés. Il serait possible aussi de construire de manière plus dense, au profit de la zone agricole.

Un obstacle pourrait provenir du client éventuel. Il règne actuellement un certain nombre d'idées, ou de mythes, qui portent l'acquéreur de terrain à chercher un endroit isolé. Pour lutter contre cette tendance qui va à l'encontre des règles d'urbanisme ce sont avant tout des études de motivation en profondeur qui sont nécessaires ainsi que des efforts de vulgarisation à longue échéance.

2° Pour remettre en valeur les domaines viables sans succession, il n'est pas possible d'esquiver le problème du prix excessif de la terre. Des organismes officiels ou d'économie mixte devraient être créés pour acheter des domaines sur le marché libre et les remettre, à leur valeur de rendement, dans le circuit agricole, tels qu'ils sont ou en les groupant s'ils ont moins de 15 à 20 hectares.

Cependant, si l'opération du rachat est jumelée avec la première série de mesures envisagées plus haut, il serait possible d'atteindre un prix bien supérieur à la valeur de rendement et cependant amortissable dans le cadre d'un aménagement de l'ensemble de la

commune. Le poids de cet achat serait réparti sur les acquéreurs de terrain à bâtir de manière à assurer la péréquation la plus équitable possible.

Il nous a paru intéressant de voir jusqu'à quel point de pareilles propositions étaient réalisables du point de vue financier dans la commune étudiée. Les chiffres que nous avançons ici sont fondés sur les mêmes prix que les bilans exposés un peu plus haut. La comparaison en est d'autant plus intéressante.

Nous envisageons *une première éventualité,* selon laquelle 50 hectares de zones à bâtir seraient entièrement occupés ce qui donnerait une population supplémentaire de 1000 habitants, à la densité de 20 habitants/hectare.

La première opération nécessaire est l'acquisition par la collectivité ou la société qui procédera à l'opération des terrains nécessaires aux zones à bâtir. Nous supposons que les intéressés ont pu s'entendre sur un prix moyen valable pour tous les achats de terrains agricoles, représentant plus ou moins la moyenne des transactions dans la région. Nous l'avons fixé à fr. 8.— le mètre carré pour nos calculs.

Afin que tous les propriétaires endettés en bénéficient, ils cèderont chacun une surface proportionnelle à l'ampleur de leurs dettes, au prix de fr. 8.— par mètre carré. Ces terrains seront regroupés grâce au remaniement parcellaire qui sera fait parallèlement. D'autre part, profitant du remaniement, la même organisation rachètera les domaines sans succession au prix de fr. 8.— également par mètre carré. Une minime partie de cette surface sera consacrée à compléter les zones à bâtir, le reste étant revendu à des agriculteurs à la recherche d'une exploitation, au prix de 80 centimes le mètre carré (à peu près la valeur de rendement), après regroupement si la gestion de ces domaines peut en être améliorée.

La société équipera également les terrains à bâtir, en y incluant encore l'électricité. Ensuite, les terrains seront revendus à un prix supérieur, fr. 15.— par mètre carré par exemple, pour tenir compte des frais d'équipement. Grâce au prix des terrains et à la part des frais que la commune pourra prendre en charge par suite de l'accroissement du volume des impôts, l'entreprise peut s'envisager, sans déficit dès que le niveau de 2000 habitants supplémentaires est atteint. Dans l'éventualité du doublement seulement de la population actuelle, le rachat des domaines sans succession ne pourrait pas être totalement effectué.

*Première éventualité: La population double:*

*Dépenses*

| | | |
|---|---|---|
| *Equipement pour 50 ha* | | |
| *Routes:* | Fr. | |
| *a)* à créer . . . . . | 625 000 | |
| *b)* à améliorer . . . . | 115 000 | |
| *Evacuation des eaux* . . . | 100 000 | |
| Epuration des eaux . . . | 140 000 | |
| *Remaniement parcellaire* . | 700 000 | |
| (fr. 700.—/ha) . . . . | | 1 680 000 |
| *Autres dépenses* | Report | 1 680 000 |
| Rachat des domaines sans succession: | | |
| 172 ha × 8.—/m² . . . | 13 800 000 | |
| moins 157 ha revendus à (80 ct.) . . . . . | 1 250 000 | |
| coût . . . . . | | 12 550 000 |
| Désendettement des agriculteurs ayant une succession . | 2 835 000 | 2 835 000 |
| Total général . . . . | | 17 065 000 |

*Recettes*

| | |
|---|---|
| Revente des terrains, soit 50 ha à fr. 15.— le mètre carré . . . | 7 500 000 |
| Impôts prévisibles pendant 20 ans . . | 3 000 000 |
| Total . . . . . | 10 500 000 |
| *Dépenses non couvertes* . . . . . | 6 565 000 |
| | 17 065 000 |

*Deuxième éventualité: la population triple*

*Dépenses*

| | | |
|---|---|---|
| *Equipements pour 100 ha* | | |
| *Routes:* | Fr. | |
| *a)* à créer . . . . . | 1 250 000 | |
| *b)* à améliorer . . . . | 235 000 | |
| Evacuation des eaux . . . | 200 000 | |
| Epuration des eaux . . . | 280 000 | |
| Remaniement parcellaire . | 700 000 | |
| Total . . . . . | | 2 665 000 |
| *Autres dépenses* | | |
| Rachat des terres sans succession 172 ha . . . | 13 800 000 | |
| moins 100 ha revendus . . | 800 000 | 13 000 000 |
| Désendettement des autres agriculteurs . . . . . | | 2 835 000 |
| Total général . . . . | | 18 500 000 |

*Recettes*

| | |
|---|---|
| Revente des terrains, soit 100 ha vendus à fr. 15.— par mètre carré | 15 000 000 |
| Impôts prévisibles pendant 20 ans . . | 6 000 000 |
| | 21 000 000 |
| Part des impôts qui restent à la commune pour d'autres besoins . . . . | 2 500 000 |
| | 18 500 000 |

Ces calculs théoriques ont été effectués sur la base de constatations concrètes puisque certains chiffres sont réels (l'endettement, les possibilités, la succession, les surfaces). Ils nous montrent qu'il est possible d'aménager une commune rurale disposant de certains atouts quant à sa situation, de manière à faire profiter largement l'ensemble des agriculteurs de la commune de la demande en terrains à bâtir, tout en satisfaisant aux prescriptions de l'urbanisme.