

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (1995)
<b>Heft:</b>	2
<b>Artikel:</b>	Les limites cadastrales de l'espace public
<b>Autor:</b>	Bovay, Fabrice
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957540">https://doi.org/10.5169/seals-957540</a>

### 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:** 24.01.2026

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

L'ESPACE PUBLIC N'EXISTE QUE PAR LA LÉGISLATION QUI A DÉTERMINÉ SON EXISTENCE.  
LES LOIS ET LES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT SONT REGROUPÉES DANS LE DROIT  
PUBLIC QUI NON SEULEMENT RÉGIT SON UTILISATION, SA GESTION, SA PROTECTION,  
... MAIS AUSSI ET EN PREMIER LIEU EN FIXE LES LIMITES.

29

# Les limites cadastrales de l'espace public

► Fabrice Bovay

Le domaine public<sup>1</sup> (DP) est un espace de droits qui, s'il n'a pas de propriétaire particulier, n'autorise pas pour autant chacun à agir librement. Ainsi devons-nous considérer certaines règles et lois spécifiques telles que la loi sur la circulation routière, la loi sur les forêts,... Le règlement de litiges, l'accomplissement de certaines obligations légales se font selon une procédure qui dépendra de nombreux facteurs dont notamment le lieu. La procédure appliquée diffère que l'on soit sur le domaine privé ou sur le domaine public. La délimitation de l'espace public de l'espace privé est donc indispensable. Cette partition du territoire ainsi que la matérialisation de ses limites cadastrales (abornement) est de la compétence de l'ingénieur géomètre officiel (art. 44 al. 1 de l'ordonnance fédérale du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle, art. 12 al. 1 de la loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier). Nous ne traiterons au cours de cet article que des limites du DP sans aborder les règles régissant l'utilisation, la gestion, la protection de cet espace.

L'espace public est un lieu fini au sol et qui a ses limites au sens juridique et cadastral; mais il demeure infini dans sa verticalité (cf. ci-après). Les limites sont énoncées explicitement ou implicitement dans de nombreuses lois fédérales et cantonales. Nous nous restreindrons, ici, aux textes légaux fédéraux et vaudois.

La notion d'espace peut comprendre deux ou trois dimensions au sens étymologique du terme. De même, la législation traite de la propriété tant au sol que dans le sous-sol ou les airs. En effet, le Code civil (CC) à l'article 667 al. 1 stipule "la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice".

La notion "utile" est primordiale car elle fixe les limites de la propriété privée dans sa verticalité.

Le solde "non utile" pour le privé devient donc domaine public (art. 138 ch. 4 de la loi vaudoise sur l'introduction du Code civil (LVCC)). Ainsi, dans les airs, chacun peut survoler des parcelles privées à sa convenance s'il se maintient à une certaine hauteur qui sera déterminée notamment en fonction des nuisances. De même, par exemple, un téléphérique pourra passer au-dessus d'un fonds privé sans empiéter sur la portion utile privée s'il est à une hauteur supérieure de 40 m. du sol (arrêt du Tribunal fédéral 71 I 83, JT 1945 I 515). L'utilité privée d'un fonds est aussi restreinte en profondeur. Les tunnels, par exemple, pourront traverser la propriété privée s'ils n'empiètent pas dans la portion utile privée et s'ils ne risquent pas de créer d'effondrement de terrain (cf. Paul-Henri Steinhauer, les droits réels, vol II, 2e édition, édition Staempfli & Cie SA, p 69 ss, no 1619 ss).

La délimitation cadastrale verticale n'a pas sa place au registre foncier et le plan cadastral ne détermine que les limites au sol de la propriété. Si l'on arrive à fixer le début du DP par la frontière d'utilité de la propriété privée, il n'en est pas de même de sa fin puisqu'elle n'est pas définie (infinité de l'espace).

Au sol, la propriété est plus facilement définissable car elle est décrite sur un plan cadastral (art. 668 al. 1 et 950 al. 1 CC) et abornée sur le terrain. Toutefois, l'espace public peut ne pas être inscrit au registre foncier s'il ne fait l'objet d'aucun droit réel et si le canton ne le prévoit pas (art. 944 CC et Denis Piotet, le droit privé vaudois de la propriété foncière, Payot Lausanne 1991, p 262 ss, no 438 ss). Ainsi en est-il, entre autres, des lacs dans le canton de Vaud.

L'abornement est aussi parfois inexistant en ce qui concerne le DP car la limite dépend d'éléments naturels qui fluctuent. "La limite du domaine public des lacs et cours d'eau est définie

**Die grundbuchmässige Begrenzung des öffentlichen Raumes**  
Der öffentliche Raum wird durch mehrere Gesetze bestimmt (Bundes- oder Kantonsgesetze). Er hat Grenzen, welche sich durch ihre Benutzung oder die zu erreichenden Ziele (Schutz usw.) unterscheiden. 3 Hauptkategorien von öffentlichem Raum können unterschieden werden: Straßen, Wasser und Wälder; dies wird anhand der eidgenössischen und waadtändischen Gesetzgebung aufgezeigt.

<sup>1</sup> Au sens juridique du terme, l'espace public devient domaine public: "espace ne pouvant appartenir aux particuliers" (Petit Robert).

par la limite des hautes eaux normales, soit par la limite de la zone végétation sans végétation autre qu'aquatique, ...” (art 6 al. 1, loi vaudoise sur le registre foncier du 23 mai 1972).

Les espaces publics peuvent être classés en trois principales catégories selon les lois qui les traitent:

*a) Les routes, chemins et places publics*

C'est principalement un espace public de circulation, de passage d'un espace privé à un autre, raison pour laquelle l'usage détermine les limites de ce DP. Ainsi, selon l'article 2 de la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LR): “En règle générale, la route comprend, outre la chaussée proprement dite, les trottoirs, les accotements, les pistes cyclables, les talus, les murs qui ne font pas partie de la propriété privée,...”. L'abornement sera alors fait de telle manière à intégrer toutes ces parties connexes.

La servitude de passage public qui est aussi traitée dans la LR est limitée dans son emprise (on parle alors de l'assiette de la servitude), mais, n'étant qu'un droit réel limité, elle n'est pas constituée en une parcelle publique. Sa délimitation sera officialisée par son tracé sur un plan spécial déposé au registre foncier. Le fonds sur lequel elle est inscrite demeure privé.

*b) Les eaux et cours d'eau publics*

Comme énoncé précédemment, selon l'article 6 al. 1 de loi sur le registre foncier VD, la délimitation des eaux et cours d'eau publics se fait en fonction de l'état des éléments naturels. Cet état n'est pas un invariant et l'évolution du cheminement des cours d'eau (méandres) modifiera les limites du DP.

*c) Les forêts publiques*

Toutes les forêts ne sont pas publiques (art. 4 de la loi forestière vaudoise du 5 juin 1979 (LF)) même si leur accès l'est (art. 39 LF) et que l'on peut y ramasser ses produits tels que champignons ou cônes (art. 37 LF). La délimitation des forêts publiques ou privées est dictée par la couverture du sol soit la végétation ou plus particulièrement les arbres. Au contraire des eaux et cours d'eau, l'évolution de la végétation ne va pas de fait modifier les limites de la propriété publique ou privée. Ainsi, en cas d'avancement de la forêt publique sur un fonds privé, celui-ci ne deviendra pas public, mais “s'enrichira” d'arbres.

L'espace public comprend aussi d'autres espaces que ceux énoncés ci-dessus tels que les montagnes et glaciers, les éboulis, les régions impropres à la culture,...(art. 664 al. 1 CC). Ces espaces, qui ne sont pas délimités pour eux-mêmes (art. 944 CC, art. 138 ch. 3 LVCC), sont donc la résultante, le solde des terrains non privatisés.

Les limites énoncées ci-dessus sont les limites parcellaires du DP, déterminant les frontières de la propriété publique. Le DP a, en dehors de son territoire, une influence sur le domaine privé. Ainsi, aux abords des DP, trouve-t-on des limites “secondaires” restreignant les droits des propriétaires privés telles que les limites des constructions. Ces restrictions d'utilisation sont situées à des distances qui varient d'un type de DP à un autre, pour les routes: de 5 à 18 mètres de l'axe de la chaussée (art. 36 LR) ou selon une limite légalisée, pour les forêts: à 10 mètres de la lisière (art. 12a LF), pour les lacs et cours d'eau: à 20 mètres des rives (art. 12 al. 1 litt. b de la loi vaudoise du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public).

La création ou la modification du DP peut s'effectuer soit naturellement selon le principe des limites des lacs et des cours d'eau publics, soit de gré à gré lors d'une cession d'un fonds privé au DP ou parfois par expropriation. Ce dernier mode est régi par la loi vaudoise sur l'expropriation du 25 novembre 1994 (LE) et permet à l'Etat d'acquérir les surfaces nécessaires à l'élaboration d'un projet d'intérêt public (art. 1 LE).

Le DP peut aussi disparaître et devenir privé (par cession ou désaffectation art 17 al. 2 LR) si l'intérêt public n'existe plus.

C'est en raison des besoins (routes, chemins, ...), de la protection de biens vitaux (eaux, forêts) ou d'un désintérêt du particulier (zones incultes) que l'on a créé les espaces publics. Ces espaces publics, pour exister au sens juridique, sont délimités. Nous avons ainsi pu faire un bref tour d'horizon de ces espaces finis cadastralement mais pas toujours juridiquement (verticalité de la propriété). Les lois fédérales à ce propos sont nombreuses et laissent souvent le canton souverain (art. 664 al. 2 CC). Nous n'avons pas eu la prétention d'être exhaustifs ne serait-ce déjà qu'en matière de législation vaudoise. Nous encourageons donc le lecteur d'autres cantons à comparer ce qui a été énoncé ci-dessus avec sa législation cantonale.

