

Un outil précieux pour l'aménagement du territoire : le remaniement parcellaire urbain

Autor(en): **Biner, B.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **87 (1989)**

Heft 6: **Der Kultur- und Vermessungsingenieur/Ingenieur-Geometer = L'ingénieur du génie rural et géomètre = L'ingegnere rurale, geometra e topografo**

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-234061>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Un outil précieux pour l'aménagement du territoire: le remaniement parcellaire urbain

B. Biner

La densification d'une zone déjà bâtie passe en principe par l'étude d'un plan de quartier permettant d'une part, une implantation harmonieuse des bâtiments et, d'autre part, la création des équipements collectifs.

Généralement un remaniement parcellaire s'avère indispensable et l'ingénieur géomètre doit être associé à l'architecte urbaniste dès le début des études. Il apportera également une aide précieuse à la conception des équipements.

Le syndicat urbain d'améliorations foncières des Morettes à Prangins est brièvement présenté à titre d'exemple.

Les besoins

Les terrains à bâtir devenant de plus en plus rares et chers, les autorités sont amenées à concevoir une augmentation de la densité des constructions en zone urbaine et périurbaine. Un exemple typique est la transformation d'une zone de villas en zone d'habitations collectives.

La concrétisation d'une telle volonté passe généralement par l'étude d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier.

Rappelons que le plan de quartier a notamment pour but de permettre une implantation harmonieuse des bâtiments tout en prévoyant la création d'équipements collectifs appropriés.

Mais lorsque les terrains sont déjà partiellement ou totalement bâtis, les problèmes à traiter sont multiples et fort complexes. L'architecte urbaniste doit néanmoins avoir la possibilité de concevoir la densification souhaitée sans tenir compte de toutes les contraintes imposées par l'état de propriété.

C'est également l'occasion pour la municipalité de réfléchir aux équipements collectifs qui devront être adaptés aux nouveaux besoins: le réseau routier est-il bien structuré? L'aménagement d'une route de desserte avec modération de la circulation ne serait-elle pas la bienvenue? Les cheminements pour piétons sont-ils suffisants? Les services publics (eau potable, gaz, téléphone, télé-réseau, égouts, électricité) sont-ils adéquats?

L'expérience a abondamment montré que la résolution à l'amiable des problèmes évoqués est particulièrement difficile. Il faut en effet obtenir l'unanimité des propriétaires concernés et ceux-ci ont souvent des intérêts contradictoires. Nous pensons par exemple au propriétaire désirant construire dans les plus brefs délais, par opposition à celui qui désire uniquement pouvoir continuer à vivre dans sa maison.

La solution

L'intervention de l'ingénieur géomètre et la création d'un syndicat urbain d'améliorations foncières avec remaniement parcellaire permettent d'atteindre pleinement les objectifs visés.

Ce syndicat peut être constitué sur l'initiative des propriétaires eux-mêmes ou sur celle de la municipalité, comme le prévoit l'article 70 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Le Conseil d'Etat peut également subordonner l'approbation d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation à un remaniement parcellaire.

L'égalité de traitement entre tous les propriétaires membres du syndicat est strictement garantie par la procédure fixée par la loi vaudoise sur les améliorations foncières (LAF). Nous pensons tout particulièrement à la répartition de la plus-value résultant de l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol.

La résolution concrète des problèmes est confiée à la commission de classification du syndicat, organe neutre nommé par l'assemblée générale des propriétaires et trouvant de ce fait crédit auprès d'eux.

Sa mission se résume comme suit:

- établir un nouvel état de la propriété adapté aux constructions prévues;
- prévoir et réaliser les équipements nécessaires en collaboration avec la municipalité.

Cette commission doit être composée de personnes dûment qualifiées car la tâche est ardue: avocat, architecte, notaire et spécialiste de l'immobilier sont fréquemment sollicités.

L'ingénieur géomètre fonctionne comme technicien de l'entreprise et assume le secrétariat de la commission de classification.

La municipalité doit être associée de près

aux études d'équipement et il est recommandé que l'un de ses membres fasse partie du comité de direction du syndicat. Soulignons pour terminer qu'il est important que l'ingénieur géomètre puisse être associé dès le début des études à l'architecte urbaniste. Dans le cas contraire, il n'est pas rare de se trouver face à de graves problèmes pouvant même aller jusqu'à empêcher le syndicat d'atteindre ses objectifs.

L'ingénieur géomètre apportera également à l'architecte une aide précieuse à la conception des équipements.

Le syndicat urbain des Morettes

A titre d'exemple, le syndicat urbain d'améliorations foncières des Morettes à Prangins est brièvement présenté.

Les terrains d'une superficie totale de 5,6 ha étaient classés en zone village et villas selon le plan des zones de 1966. Cette réglementation ne permettait pas une implantation favorable des immeubles; ceux-ci se gênaient mutuellement et les espaces n'étaient pas organisés.

La municipalité décida alors de confier à un bureau spécialisé l'étude d'un plan de quartier dont les objectifs étaient les suivants:

- donner à la commune la possibilité de réserver le dernier espace disponible près du centre de la localité pour ses besoins à court, moyen et long termes en équipements publics (écoles, grande salle, service du feu, abris de protection civile, etc.);
- promouvoir une bonne utilisation de terrains encore peu bâtis tout en permettant l'aménagement d'un quartier d'habitation s'intégrant parfaitement avec ce qui existe aux alentours;
- réserver des espaces de verdure pour la détente;
- organiser la desserte des bâtiments en améliorant la répartition de la circulation dans le secteur;
- maintenir et améliorer la circulation des piétons, notamment en réalisant une promenade le long d'un ruisseau.

Ce plan de quartier comprenait 11 propriétaires et 13 parcelles, dont 7 déjà construites.

Un tel projet d'aménagement demeure irréalisable s'il n'est pas précédé d'un remaniement parcellaire.

Un essai de réaliser ce remaniement parcellaire à l'amiable ayant échoué, les opérations se sont déroulées comme suit:

1981

Adoption du plan de quartier par le conseil communal, lancement d'un référendum et approbation du plan en votation populaire.



Fig. 1: Possibilités maximales de bâtir selon le règlement de 1966. Les bâtiments se gênent mutuellement, les espaces ne sont pas organisés.

Il en est résulté quelques difficultés pour mener à bien le remaniement parcellaire. D'une part, certaines implantations d'immeubles étaient mal choisies par rapport à l'état de propriété, ce qui a entraîné des soultes d'un montant indésirable. D'autre part, l'étude détaillée des travaux collectifs d'équipement a montré que certaines modifications étaient souhaitables, notamment au niveau des largeurs de chaussée et de l'emplacement des trottoirs.

Or le plan de quartier a un caractère impératif et le syndicat n'a aucun pouvoir de le modifier. En conséquence, plusieurs améliorations voulues par la municipalité et le syndicat ont dû être abandonnées.

On voit bien par cet exemple qu'une étroite collaboration entre les autorités, l'architecte et l'ingénieur géomètre dès le début des études facilite grandement la prise en compte des intérêts légitimes de chacun.

Février 1982

Approbation par le Conseil d'Etat.

Août 1982

Suite à la demande de la municipalité, le Conseil d'Etat rend un arrêté ordonnant la création d'un syndicat d'améliorations foncières.

Septembre 1982

Assemblée générale constitutive du syndicat.

Septembre 1985

Enquête sur les estimations et le nouvel état de propriété.

Septembre 1986

Transfert de propriété.

1987-1988

Exécution des travaux collectifs.

1989

Enquête sur la répartition des frais et vraisemblablement dissolution du syndicat.

A la fin des opérations, le périmètre comprenait 11 propriétaires et 15 parcelles. Les propriétaires ont reçu leurs nouvelles parcelles quatre ans après la création du syndicat, ce qui est tout à fait raisonnable pour une entreprise imposée par le Conseil d'Etat. Dès le transfert de propriété, les intéressés ont eu la possibilité de construire des immeubles conformes au plan de quartier, sous réserve de l'accord de la commission de classification.

Conclusion

Dans le cas particulier des Morettes, l'étude du plan de quartier a été conduite antérieurement à l'intervention de l'ingénieur géomètre.

Adresse de l'auteur:

Bernard Biner
ingénieur géomètre
Rue St-Louis 1
CH-1110 Morges

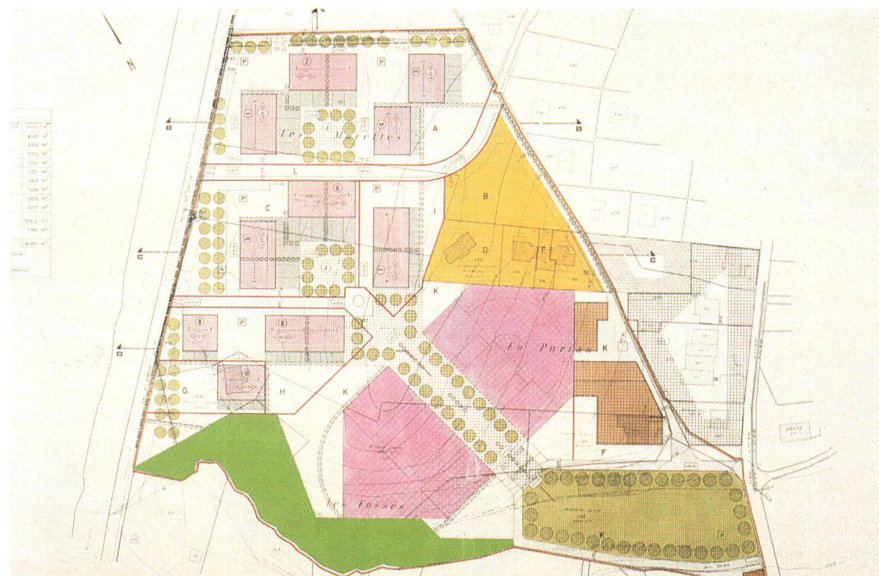


Fig. 2: Plan de quartier de 1982. Implantation harmonieuse des bâtiments, création d'une importante zone d'utilité publique (en violet) et verdure près du centre du village. Un tel projet demeure irréalisable s'il n'est pas précédé d'un remaniement parcellaire.