

# Cadastre RDPPF : extraits pour très grandes parcelles

Autor(en): **Graeff, Bastian**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse**

Band (Jahr): - **(2020)**

Heft 32

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-880647>

## **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.

# Cadastre RDPPF – extraits pour les très grandes parcelles

Sept pour cent exactement des quatre millions de parcelles que compte la Suisse sont tellement grandes qu'elles doivent être représentées à une échelle inférieure au 1:2500 sur l'extrait statique du cadastre RDPPF. La lisibilité de l'extrait en souffre. Les cantons d'Uri, d'Obwald et de Nidwald ont examiné cette question plus en détail dans le cadre d'un projet prioritaire et ont délivré des recommandations applicables aux extraits pour les très grandes parcelles.

## Cadre juridique

A son article 10, l'OCRDP<sup>1</sup> fixe le cadre juridique dans lequel s'inscrivent les extraits du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF). L'alinéa 1 précise ainsi qu'un extrait consiste en une représentation numérique ou analogique de contenu et d'informations supplémentaires du cadastre se rapportant à un immeuble, pour autant qu'il puisse être différencié par sa surface, exception faite des parts de copropriété. Il résulte de cette règle de droit que l'extrait est toujours établi pour une parcelle entière et non pour certaines de ses parties. En vertu de la définition de la notion d'immeuble fournie à l'article 655 CC<sup>2</sup>, des extraits doivent aussi être délivrés dans le cadastre RDPPF pour les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier.

L'extrait du cadastre RDPPF est un produit protégé par les dispositions juridiques précitées. Il est délivré par l'organisme responsable du cadastre du canton concerné pour la parcelle demandée. L'Office fédéral de topographie édicte des prescriptions applicables à la production et la représentation des extraits (OCRDP, article 10 alinéa 5)<sup>3</sup>.

## Conséquences pour les très grandes et les très petites parcelles

Sachant que les plus petites parcelles existant en Suisse présentent une superficie inférieure à 1 m<sup>2</sup> et que les plus grandes parcelles peuvent couvrir plus de 100 km<sup>2</sup> (cf. encadré, page 10), on comprend aisément que la mise en œuvre des prescriptions légales de l'article 10 va constituer un vrai défi. Une distinction doit être établie ici entre les extraits dynamique et statique:

L'*extrait dynamique* du cadastre RDPPF, que l'utilisateur peut générer pour une parcelle donnée, est mis à disposition sur le portail du cadastre RDPPF du canton con-

cerné. Les fonctions du portail de géodonnées, à savoir les possibilités de zoom (avant et arrière) et de décalage de l'extrait consulté, garantissent la lisibilité de l'extrait dynamique du cadastre RDPPF, quelle que soit la taille de la parcelle examinée.

S'agissant en revanche de l'*extrait statique*, généré sous la forme d'un document PDF répondant à une définition homogène, la parcelle concernée et les restrictions de propriété qui la grèvent sont représentés dans un cadre de plan de taille fixe: 174 mm en largeur et 99 mm en hauteur<sup>4</sup>. Les échelles des représentations cartographiques varient donc entre le 1:10 (parcelle la plus petite) et le 1:200 000 environ (parcelle la plus grande), de sorte qu'il y a un rapport de taille de l'ordre de 1 à 20 000 entre elles, ce qui est énorme pour la représentation d'objets cartographiques. Contrairement à l'extrait dynamique, il n'y a aucun moyen de réduire ou d'agrandir la représentation cartographique sur l'extrait statique et cela d'autant moins que le fichier PDF est généralement destiné à être imprimé.

## Limites de lisibilité

Le groupe de travail du projet prioritaire PP26-UR a pu établir que les limites de lisibilité d'un extrait statique peuvent déjà être franchies à des échelles inférieures au 1:2500, en fonction de la géométrie à représenter. Ainsi, les extraits statiques ne sont pas lisibles pour plus de 260 000 parcelles (soit 7% du total), selon une analyse réalisée à l'échelle suisse sur la géométrie de la totalité d'entre elles (4 millions au total).

L'extrait mis à disposition par l'organisme responsable du cadastre pour l'une de ces très grandes parcelles respecte certes les exigences de l'article 10 OCRDP, mais il est inapte à jouer son rôle dans les procédures administratives (en qualité par exemple d'outil d'appréciation de demandes de permis de construire) (cf. figures 1 à 3).

<sup>1</sup> Ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP), RS 510.622.4

<sup>2</sup> Code civil suisse (CC), RS 210

<sup>3</sup> Les instructions suivantes se fondent sur l'article 10 alinéa 5 OCRDP: Cadastre RDPPF – Contenu et graphisme de l'extrait statique; Cadastre RDPPF – Service Web RDPPF (appel d'un extrait). Cf.: [www.cadastre.ch/rdppf](http://www.cadastre.ch/rdppf) → Aspects juridiques & publications → Instructions

<sup>4</sup> Cf. annexe de l'instruction «Cadastre RDPPF – Contenu et le graphisme de l'extrait statique»

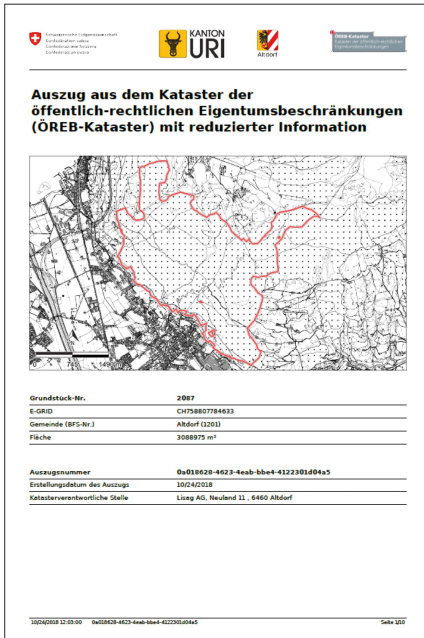
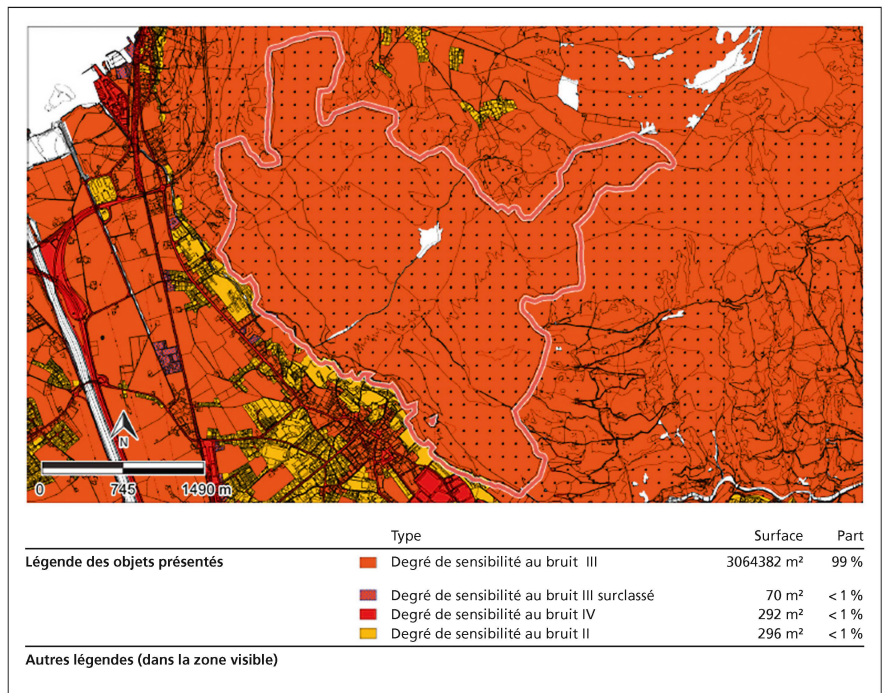
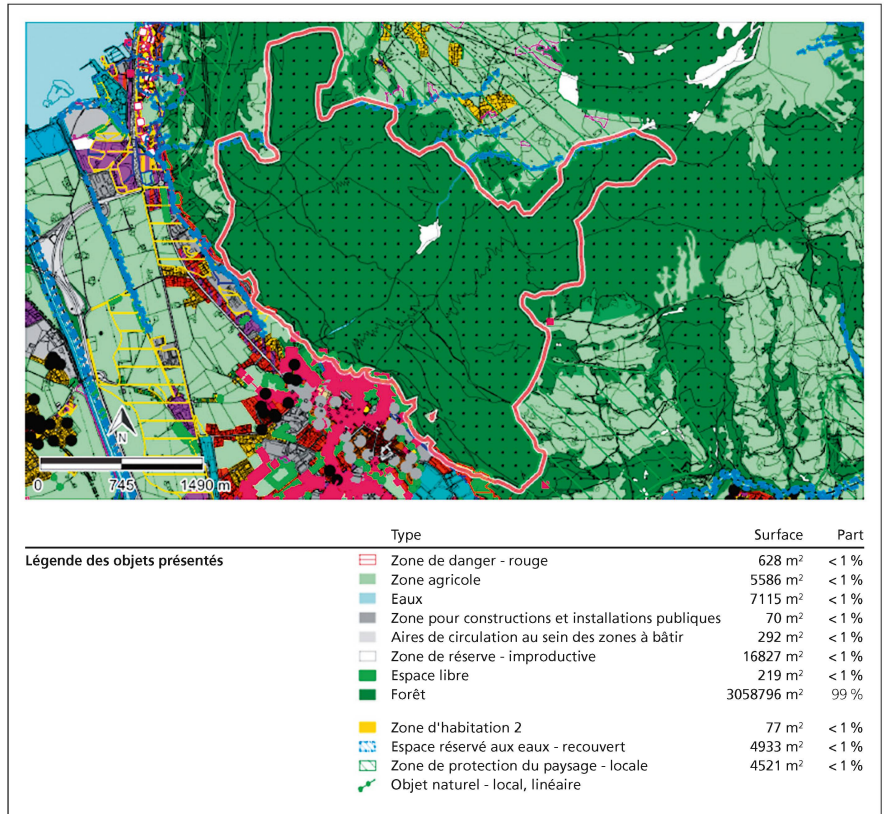


Figure 1 en haut à gauche: exemple d'extrait statique inutilisable du cadastre RDPPF du canton d'Uri, la parcelle 2087 à Altdorf UR (EGRID CH 7588 0778 4633) y étant représentée à une échelle inférieure à 1:30 000.

Figure 2 en haut à droite: représentation critiquable du thème RDPPF «Plan d'affectation communal» pour la parcelle 2087 à Altdorf (UR) – les nombreux objets concernés constituant moins de 1% de la surface totale ne sont pas identifiables dans le cadre de plan.

Figure 3 en bas à droite: la représentation du thème RDPPF «Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)» sur la parcelle 2087 à Altdorf UR est tout aussi critiquable. Les surfaces figurant dans la «légende des objets présentés» pour le degré de sensibilité au bruit III surclassé, IV et II ne sont pas identifiables sur la représentation cartographique.



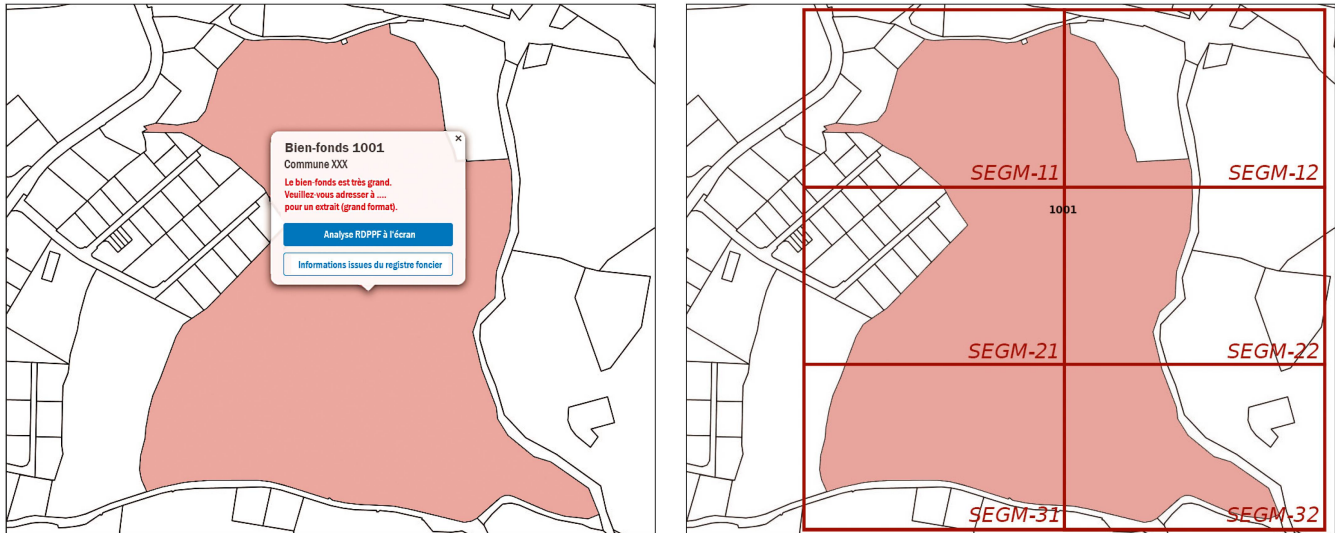


Figure 4 à gauche: principe de la situation dans laquelle un extrait statique ne peut pas être généré directement pour une très grande parcelle: il est donc renvoyé à la possibilité de commander une impression.

Figure 5 à droite: principe de la segmentation de la très grande parcelle avec analyse pour chaque segment. L'extrait résulte de la réunion de ces différentes analyses partielles.

### Variantes de solution

Différentes variantes ont été examinées pour résoudre le problème des extraits de très grandes parcelles. Le défi consistait à trouver des solutions respectant les exigences imposées par l'article 10 OCRDP, excluant d'emblée la variante semblant la plus naturelle, à savoir permettre la production d'un extrait limité à une partie d'une parcelle si elle est très grande.

Les propositions de solutions suivantes ont notamment été étudiées par le groupe de travail:

- désactivation de la fonction de génération de l'extrait statique pour les très grandes parcelles et renvoi vers un service d'impression à proposer par l'organisme responsable du cadastre (figure 4)
- segmentation des très grandes parcelles en zones partielles lisibles et réunion de toutes les analyses partielles au sein d'un extrait global (figure 5)
- extrait partiel ciblant un secteur (lisible) librement sélectionnable par l'utilisateur lui-même et combinaison de ce dernier avec l'extrait complet (non lisible) (figure 6)
- proposition d'un extrait couvrant un périmètre quelconque: l'analyse cible la totalité du périmètre sélectionné. Cette analyse est ensuite combinée avec tous les extraits (normaux) de toutes les parcelles concernées par ce périmètre (figure 7).

Ces variantes, ainsi que d'autres envisagées dans le cadre du projet prioritaire, ont été analysées et évaluées par le groupe de travail, notamment sous l'angle de la conformité aux exigences de l'article 10 OCRDP, de la performance de la production des extraits, de la lisibilité et de la convivialité. Il est ressorti de cette étude qu'au-

cune d'entre elles ne respectait tous les critères au mieux, la conformité à la loi et la lisibilité à toutes les échelles n'étant pas vraiment compatibles. Le groupe de travail a toutefois pu émettre des recommandations – les organismes responsables du cadastre ont été sollicités dans le cadre d'un questionnaire – susceptibles d'aider à résoudre cette question délicate.

### Recommandations issues du projet prioritaire

1. Une parcelle est considérée comme étant très grande pour l'extrait statique si elle doit être représentée à une échelle inférieure à 1:2500 dans le cadre du plan de cet extrait statique pour pouvoir y figurer en totalité.
2. Au vu du nombre élevé de très grandes parcelles (env. 7% resp. une parcelle sur 15), le groupe de travail recommande d'adopter une fonction (au moins proposée en option) aux systèmes de cadastre RDPPF permettant la mise à disposition d'extraits *statiques* lisibles pour les très grandes parcelles.
3. Les très grandes parcelles ne posent aucun problème pour l'extrait dynamique du cadastre RDPPF. Il n'y a donc pas lieu de changer quoi que ce soit ici.
4. Pour l'extrait statique, le groupe de travail recommande d'opter pour la variante combinant un extrait portant sur un secteur donné (d'une taille lisible) sélectionnable librement et l'extrait complet, en justifiant son choix ainsi:
 

«L'extrait partiel combiné à l'extrait complet constitue une voie praticable pour rendre un extrait statique d'une très grande parcelle au moins partiellement



Figure 6 à gauche: principe d'un extrait pour une très grande parcelle combinant l'extrait complet (non lisible) sur la parcelle 1001 entière et un extrait partiel lisible portant sur un secteur ciblé, figuré en rouge foncé ici.

Figure 7 à droite: principe d'un extrait demandé pour un secteur donné librement sélectionnable (en rouge foncé), ensuite combiné aux extraits concernant les parcelles touchées par le périmètre ciblé.

*lisible (dans le secteur sélectionné), sans contrevenir à l'exigence de l'article 10 OCRDP. Le libre choix du secteur à cibler permet de se concentrer sur n'importe quelle partie de la parcelle pour la représenter de façon lisible dans le cadre de plan, la limitation à un seul secteur constituant une solution de compromis pour ne pas laisser le temps de calcul et de préparation de l'extrait statique croître de façon disproportionnée. Cette variante couvre par ailleurs les besoins de la plupart des groupes d'utilisateurs.»*

5. Le groupe de travail recommande de structurer l'extrait statique particulier conformément à la variante «intégrée» proposée: page de couverture commune suivie d'un sommaire commun avant la représentation en double exemplaire du contenu pour chaque thème présent (l'extrait entier, avec légende associée, précédant l'extrait partiel, avec légende associée).
6. La recommandation d'étendre les fonctions des systèmes du cadastre RDPPF pour les besoins des très grandes parcelles impose d'adapter les paramètres du service Web RDPPF (appel d'un extrait) de telle façon que la solution proposée puisse aussi être générée dans le cadre d'un processus automatique (de machine à machine ou M2M). Le groupe de travail ne délivre aucune recommandation pour ce qui concerne le processus (workflow) de définition interactive du secteur dans les différents systèmes de cadastre RDPPF. Toutes les variantes de mise en œuvre sont envisageables pour la définition du secteur (que ce soit avec ou sans interaction supplémentaire de l'utilisateur sur le portail RDPPF du canton).
7. La variante – non admissible, mais semblant néanmoins naturelle – d'une exploitation RDPPF dans un périmètre quelconque non lié à une parcelle correspond également à un besoin des utilisateurs, même si elle contrevient à l'exigence de l'article 10 OCRDP. Le groupe de travail recommande la mise en œuvre optionnelle de cette possibilité, mais fait observer que le document PDF résultant doit se distinguer clairement, à tous points de vue (désignation, forme et structure), du véritable extrait respectant l'article 10 OCRDP. La mise en œuvre de cette fonction relève de la responsabilité des cantons.
8. Il a également été constaté, lors des travaux effectués dans le cadre de ce projet prioritaire, qu'une limite supérieure devait être fixée pour l'échelle. La limite adoptée pour le plan du registre foncier, à savoir 1:200, devrait être retenue par analogie pour l'extrait du cadastre RDPPF.

### Suite du processus

Un groupe de travail technique placé sous la direction de swisstopo procède actuellement à la révision des instructions techniques relatives au cadastre RDPPF – dans l’optique de la poursuite du développement du cadastre RDPPF, conformément à la stratégie et au plan de mesures pour les années 2020 à 2023<sup>5</sup>. Les recommandations sur les extraits du cadastre RDPPF pour les très grandes parcelles ont été adoptées et leur mise en œuvre – vraisemblablement dans le cadre d’une instruction séparée ou existante – est optionnelle.

Que les cantons proposent ou non des extraits pour les très grandes parcelles dans leurs systèmes de ca-

cadastre, c’est l’utilisation future des extraits du cadastre RDPPF dans des procédures administratives (comme celle des autorisations de construire) qui décidera, en partie au moins, si des améliorations doivent être apportées à l’extrait statique, sauf si le numérique s’est tellement diffusé dans l’intervalle que seuls des extraits dynamiques et des extraits de données (DATA-Extracts), lisibles quelle que soit la taille des parcelles concernées, seront encore délivrés.

Bastian Graeff, Dr.sc. techn. ETH  
Lisag AG, Altdorf (UR)  
b.graeff@lisag.ch

### Où se trouvent la plus grande et la plus petite parcelle de Suisse?



Positions respectives de la plus grande et de la plus petite parcelle (biens-fonds) de Suisse.

La **plus grande parcelle de Suisse** se trouve dans la commune de Scuol (GR), dans le Parc national suisse. Sa superficie est de 118,3 km<sup>2</sup> (parcelle 6240 Scuol, EGRID: CH 6079 6650 0122). A titre de comparaison: cette parcelle est plus de trois fois plus étendue que le canton de Bâle-Ville et pourrait contenir les deux plus grandes villes de Suisse, à savoir Zurich et Genève, ensemble!

La **plus petite parcelle (bien-fonds) de Suisse**<sup>1</sup> se trouve dans le canton du Tessin, dans la commune de Tenero-Contra (au-dessus de Locarno). Sa surface n’est que de 0,04 m<sup>2</sup> (parcelle 1909 Tenero-Contra, EGRID: CH 3107 8102 9955).

A titre de comparaison: avec une surface de 0,06 m<sup>2</sup>, une feuille A4 est plus grande!

Le rapport entre les tailles respectives de ces deux parcelles est proche de 3 milliards!

(Ces recherches se sont fondées sur l’état en septembre 2019)

<sup>1</sup> Il existe des immeubles plus petits encore, mais il s’agit de droits de superficie.

<sup>5</sup> Stratégie du cadastre RDPPF pour les années 2020 à 2023 et plan de mesures associé, cf.: [www.cadastre.ch/rdppf](http://www.cadastre.ch/rdppf) → Stratégie & conduite → Stratégie fédérale