

**Zeitschrift:** Domaine public

**Band:** - (1976)

**Heft:** 348

**Artikel:** Aménagement du territoire et agriculture : ce n'est pas la quadrature du cercle!

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023554>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 23.11.2024

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

## Aménagement du territoire et agriculture: ce n'est pas la quadrature du cercle!

Votre journal nous a habitués à l'objectivité et à la bienveillance à l'égard des minorités qui prennent la peine d'étudier les problèmes de notre temps et de proposer des solutions courageuses. Or, votre article du 18 décembre 1975 reflète un conformisme surprenant à l'égard des projets du Conseil d'Etat vaudois et contient, à l'égard de notre initiative vaudoise, des interprétations que nous ne pouvons admettre.

Nous vous saurions gré de faire part des remarques suivantes à vos lecteurs :

### 1. Vous écrivez que « l'initiative ne supplée donc pas à une politique d'aménagement du territoire comprenant des zones agricoles ».

En effet, pas plus que le projet de loi du Conseil d'Etat sur les « Mesures de compensation liées à la création de zones agricoles », elle ne prétend se substituer aux autorités dans leur tâche de planification, en particulier de création des zones agricoles. Au contraire, elle a pour but de faciliter leur travail en rétablissant l'équité entre propriétaires, et en donnant la priorité aux agriculteurs pour l'achat des terres agricoles.

Elle est donc le complément qui permettrait à la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT) ou toute autre loi de planification de créer les zones agricoles.

### 2. Des zones à bâtir pour plus de 300 000 nouveaux habitants, alors que les prévisions parlent au maximum de 50 000 en 25 ans.

Vous reconnaissez que les zones constructibles sont démesurées. La spéculation peut y sévir librement. Un véritable aménagement consisterait à

les réduire aux besoins immédiats. Alors la perspective de mettre à disposition, au prix de revient et au fur et à mesure, le terrain vraiment nécessaire à l'expansion, prendrait toute sa valeur.

Mais nous savons bien qu'une telle politique d'aménagement, avec des zones constructibles correspondant aux besoins réels, est inapplicable tant qu'on ne rétablit pas l'équité, et qu'on vit dans un système d'indemnisation basé sur la valeur spéculative du sol.

C'est une des raisons pour lesquelles l'initiative a prévu un système qui s'appliquerait non seulement déjà avant la création des zones agricoles, mais aussi à l'intérieur des zones à bâtir démesurées, dans lesquelles se succéderont certainement plusieurs générations de paysans avant l'apparition des constructions.

L'initiative aura donc les deux avantages supplémentaires suivants :

a) de permettre aux agriculteurs de bénéficier de la péréquation pour continuer à utiliser ces terres dans les meilleures conditions.

b) de permettre aux constructeurs, au moment de bâtir, d'acheter ces terrains à la valeur agricole + contribution de péréquation.

Car vous avez omis de dire que le propriétaire, en contrepartie de l'indemnité de péréquation, accepte non seulement l'interdiction de bâtir, mais aussi l'interdiction de vendre le terrain à un prix supérieur à sa valeur agricole.

Il importe de le dire dans votre comparaison avec le projet gouvernemental, car dans ce dernier au contraire, le propriétaire qui a bénéficié de la compensation reste libre de revendre le terrain à qui lui plaît et au prix du marché.

### 3. Solution gouvernementale cohérente ?

Le projet de compensation du Conseil d'Etat, que vous qualifiez de « solution cohérente », consiste à prêter le 30 % de la somme nécessaire à une amélioration de structure de l'exploitation. A moins d'être riche, l'agriculteur devra emprunter

aux banques le 70 % restant : seule la petite minorité de paysans qui n'est pas surendettée pourra se permettre une telle opération.

Les autres n'auront droit à rien. Or le but de la motion Cavat est de rétablir l'équité entre propriétaires...

### 4. Le volontariat

Vous craignez que seuls les agriculteurs des régions où la demande de terrains à bâtir est pratiquement inexistante demandent l'indemnité de péréquation et le « gel » du prix de leurs terres. Vous oubliez que, même dans les zones dites chaudes, l'agriculteur est déjà soumis à des mesures qui restreignent de manière très sévère son droit de disposer du domaine : disposition du Code civil sur la succession paysanne, partage du bénéfice éventuel avec les cohéritiers en cas de revente, droit de préemption à la valeur de rendement en faveur des enfants, du conjoint et des parents, procédure d'opposition, interdiction de démanteler une exploitation viable...

Le ralentissement de l'expansion urbaine vient encore diminuer les espoirs de réaliser « une bonne affaire ».

### 5. Les variations de la conjoncture

L'initiative, dites-vous, propose un système qui ne peut fonctionner qu'à la faveur de la surchauffe.

C'est une affirmation gratuite que vos lecteurs ne sont pas en mesure de vérifier.

Or, les calculs montrent, au contraire, que le rythme des entrées d'argent dans la caisse de péréquation n'a pas une importance déterminante. Cette constatation est d'ailleurs corroborée par l'étude du financement du système effectuée par l'Office vaudois de l'urbanisme, en juin 1972. Nous lisons à la page 12 : « Bien que la réduction des prélèvements annuels soit forte, le fonctionnement du système n'est pas grandement affecté ». Puis, deux paragraphes plus loin : « Le système

n'explose donc pas ; il faudra simplement quelques années supplémentaires pour amortir la dette ».

En conclusion, nous tombons d'accord pour constater que la planification seule ne suffit pas. C'est une opération chirurgicale importante, irréalisable dans un régime foncier gravement malade. Les subventions du projet gouvernemental ne sont qu'un sirop pour adoucir les souffrances du patient. Or c'est la maladie qu'il s'agit de soigner.

#### **Association vaudoise pour l'aménagement rural**

### **RÉPONSE**

## **Les points sur les «i»**

En publiant cette mise au point de l'Association vaudoise pour l'aménagement rural (AVAR), DP tient à respecter le droit de réponse sur un sujet qui sera non seulement d'actualité en terre vaudoise, mais de première importance dans les mois à venir à l'échelon fédéral avec l'échéance capitale de la votation sur l'aménagement du territoire.

Cela dit, s'il est vrai que l'AVAR a conduit une action qui a permis de mettre en évidence une tare de notre économie qu'il est urgent d'éliminer dans le cadre d'une lutte contre le gaspillage, les cinq points soulevés ci-dessus appellent à leur tour des précisions, tant il est vrai qu'en la matière, la plus grande exactitude s'impose.

1. Pour les agriculteurs, il apparaît que c'est fausser le débat que d'insister d'abord sur la « compensation » (compenser avec quoi ? on se le demande, puisque le terrain de la plupart des agriculteurs ne sera jamais bâti, vu l'évolution démographique), ou sur le rétablissement d'une « équité entre propriétaires » : il s'agit plutôt de mettre l'accent sur l'élimination de l'endettement et sur la mise sur pied d'un crédit agricole adéquat.

### **Sol urbain et sol rural**

2. Pour les terrains agricoles en zones à bâtir, un agriculteur propriétaire aura le choix, selon le système de l'AVAR,

soit de passer une servitude fixant à l'avenir le prix du sol à la valeur agricole,

soit de continuer à profiter de la plus-value inhérente au marché immobilier.

On peut douter que nombreux soient ceux qui préféreront la première solution, même si est prévue une contribution de péréquation ; il faudrait vraisemblablement que celle-ci soit au moins égale à la moins-value subie du fait de la servitude, et ce pour des raisons psychologiques évidentes.

Ceci posé, admettons que les propriétaires en zones à bâtir se décident à inscrire une servitude sur leur terrain, on n'en aura pas pour autant supprimé la spéculation foncière sur les terrains restants, notamment à l'intérieur du périmètre urbanisé.

Venons-en donc à l'essentiel ! Il faut savoir une fois pour toutes que, pour atteindre le résultat visé, on ne peut pas, on ne doit pas dissocier le statut du sol urbain de celui du sol rural. A défaut d'une solution générale, ce sera le locataire qui fera les frais de l'opération ! (à ce sujet, nous serions curieux de savoir si, dans le cadre cette fois, de l'initiative fédérale lancée par ces mêmes responsables de l'AVAR, les terrains actuellement construits sont pris en considération ou non.)

### **Pourquoi cette opposition ?**

3. Le degré de « cohérence » de la solution gouvernementale a été apprécié en fonction de ses effets sur l'aménagement du territoire.

A cet égard, on s'étonne qu'après avoir maintes fois souligné que le système de péréquation ne supplée pas à l'établissement de territoires et de zones agricoles, les responsables de l'AVAR s'enprennent à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui s'avère être l'instrument com-

plémentaire de leur initiative constitutionnelle fédérale.

4. Celui qui est sensible à l'évolution du paysage autour des agglomérations ne peut que rester pantois devant l'impuissance des dépositaires de cet arsenal législatif destiné à empêcher la dégradation des zones péri-urbaines ! Si vraiment la solution préconisée par l'AVAR était celle qui, parachevant le tout, donnait définitivement aux agriculteurs la force de résister sur le plan foncier, comment expliquer l'attitude négative de la Chambre vaudoise d'agriculture à l'égard de ce projet ?

En réalité, tout porte à croire que l'opinion paysanne est très partagée sur ce point (dans cette perspective, une suggestion : pourquoi ne pas tenter une analyse scientifique des résultats du scrutin concernant cette initiative en milieux ruraux ?).

5. La citation de l'étude du financement du système, effectuée en effet il y a trois ans par l'Office vaudois d'urbanisme, n'a malheureusement rien à faire avec la réalité actuelle : la remarque citée portait sur l'incidence d'un arrêt de la construction dans le vignoble, alors que l'on doit faire face aujourd'hui à une diminution inéluctable et brutale du nombre des constructions dans l'espace vaudois tout entier !

Réserve supplémentaire : le « test » en question prévoyait un accroissement de population de l'ordre de 5000 habitants par an sur une période de vingt ans, or les chiffres officiels en notre possession indiquent un accroissement prévisible de 15 000 habitants au total d'ici à l'an 2000. On peut dès lors imaginer l'écart résultant de cette nouvelle donnée entre les « rentrées » (prélèvements lors des permis de construire) et les « sorties » (indemnités de péréquation versées aux agriculteurs) envisagées dans le système proposé par l'AVAR ; en fait, cet écart s'accroîtra au-delà de toutes les prévisions des auteurs de l'initiative, et il acculera l'Etat à contracter des emprunts d'une telle ampleur que les seuls intérêts des sommes empruntées coûteront plus cher encore qu'une opération de désendettement agricole !