

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik =
Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières

Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres

Band: 21 (1923)

Heft: 4

Artikel: Remaniement parcellaire urbain et considérations générales sur la
répartition des frais dans les remaniements parcellaires de terrains
agricoles

Autor: Jaquet, E.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-188045>

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: 17.05.2025

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

SCHWEIZERISCHE Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik

ORGAN DES SCHWEIZ. GEOMETERVEREINS

REVUE TECHNIQUE SUISSE DES MENSURATIONS ET AMÉLIORATIONS FONCIÈRES

ORGANE DE LA SOCIÉTÉ SUISSE DES GÉOMÈTRES

Redaktion: F. BAESCHLIN, Professor, Zollikon (Zürich)

Ständiger Mitarbeiter für Kulturtechnik: H. FLUCK, Dipl. Kulturingenieur, Neuchâtel, Case postale

Collaborateur attitré pour la partie en langue française: CH. ROESGEN, ingénieur-géomètre,

Genève, 11, rue de l'Hôtel-de-Ville — Redaktionsschluß: Am 1. jeden Monats

□ Expedition, Inseraten- und Abonnements-Annahme: □

BUCHDRUCKEREI WINTERTHUR VORM. G. BINKERT, WINTERTHUR

Jährlich 12 Nummern
(erscheinend am zweiten Dienstag
jeden Monats)

und 12 Inseraten-Bulletins
(erscheinend am vierten Dienstag
jeden Monats)

No. 4

des XXI. Jahrganges der
„Schweiz. Geometerzeitung“.

10. April 1923

Jahresabonnement Fr. 12.—
(unentgeltlich für Mitglieder)

Inserate:

50 Cts. per 1spaltige Nonp.-Zeile

Remaniement parcellaire urbain et considérations générales sur la répartition des frais dans les remaniements parcellaires de terrains agricoles.

(Conférence faite par M. Ed. Jaquet, géomètre officiel à Montreux, à la réunion des géomètres de la Suisse romande, le 4 novembre 1922, à Lausanne.

Messieurs et honorés Collègues,

J'ai eu l'occasion de faire à Montreux un remaniement parcellaire urbain qui a nécessité de ma part une série d'études successives que je vais chercher à vous résumer et que je ferai suivre de quelques réflexions sur la question de la répartition des frais dans les remaniements parcellaires en général.

Le plan de mon exposé est le suivant:

Vous renseigner d'abord sur l'emplacement qu'occupe le territoire remanié, et sur les travaux exécutés avant la constitution du syndicat, puis vous parler du remaniement proprement dit, et enfin des réflexions que m'a suggérées l'exécution de cette entreprise.

Le territoire remanié est situé dans l'agglomération de Montreux, plus exactement dans le village de Clarens. Ensuite de l'extraordinaire développement de Montreux vers la fin du siècle dernier, et pour répondre à un besoin de plus en plus impérieux de créer des terrains susceptibles de recevoir des constructions, la Municipalité du Châtelard avait établi un

projet de lotissement des terrains de Clarens, et, de 1908 à 1910, passa à la construction d'un réseau de routes.

En comparant des cartes figurant Montreux vers 1870 et en 1914, vous vous rendrez compte facilement de la fièvre de construire qui a régné pendant cette période, et vous comprendrez aussi que nos autorités communales se soient trouvées assez brusquement dans l'obligation d'ouvrir des voies nouvelles en procédant à ce lotissement local qui ne faisait même pas partie d'un projet général de développement tel qu'on les étudie avec beaucoup plus de logique actuellement dans les plans d'extension.

Peu après la construction des routes, la guerre éclata, qui vint paralyser toutes choses et surtout le développement des cités non-industrielles comme Montreux.

Désireuse cependant de se documenter d'une façon aussi complète que possible pour régler la création de ce quartier nouveau, la Municipalité ouvrit un concours pour son aménagement. Des projets très intéressants furent établis par des architectes de la contrée.

Cependant, il faut le reconnaître, le réseau de routes déjà exécuté ne laissait guère place à beaucoup d'imagination pour les tracés d'alignements ou de tronçons accessoires. Mais en présence des solutions trouvées, on peut se demander combien elles auraient été plus intéressantes si le concours avait été ouvert avant la construction des routes. Il aurait certainement abouti à une distribution plus heureuse des artères, ce qui aurait grandement facilité les travaux postérieurs.

Bref, se basant sur la loi vaudoise du 28 août 1912 sur les remaniements parcellaires et les rectifications des limites de terrains à bâtir, la Municipalité du Châtelard prit l'initiative de la constitution d'un syndicat dans le but de remanier les terrains compris dans le périmètre en question, terrains qui étaient pour la plupart inutilisables au point de vue construction. C'est donc sur cette dernière opération que je vous entretiendrai quelques instants.

Je me permettrai d'être très bref sur les différentes phases du remaniement qui ne sortent pas du schéma ordinaire, et je ne m'arrêterai qu'aux questions qui présentent un intérêt particulier par la solution qu'elles ont reçue.

Taxe des terrains. Comme dans toutes les opérations de ce genre, la Commission de classification a procédé à une taxation des terrains, et s'est au préalable entourée, dans ce but, de tous les renseignements utiles, en consultant notamment les taxes vénales qui venaient d'être revisées et les prix faits lors de ventes ou d'expropriations récentes.

Chaque parcelle a été taxée en tenant compte de son emplacement, de sa forme, de ses dimensions, de son exposition, de sa dévestiture, et, cas échéant, des servitudes qui la grevaient ou la favorisaient, la commission ayant cependant fixé les prix en se basant essentiellement sur le parti que l'on pouvait tirer des parcelles au point de vue construction. Ce n'était donc pas la qualité des terres qui entraînait en ligne.

Les prix ont varié entre fr. 45. — et fr. 12. — le m², ce qui pour les 6 $\frac{1}{4}$ ha de terrain utilisable que comprend l'entreprise, donnait une valeur de fr. 1 613 000. —.

Notons en passant que ces taxes ont été en général trouvées trop faibles par les propriétaires.

Etude de la nouvelle répartition des terres. Dès le début, j'ai dû reconnaître qu'il fallait abandonner la manière de faire habituelle.

En effet, ordinairement, la valeur des terres que chaque propriétaire possède dans le périmètre se calcule sur la base de la première estimation, puis on en déduit la valeur de sa contribution à la construction des chemins, ce qui donne la prétention nette à laquelle le propriétaire a droit dans la nouvelle répartition. Et l'on cherche alors à reconstituer une propriété correspondant à cette prétention — en d'autres termes, à restituer au propriétaire la *contre-valeur* de ce qu'il a cédé. Cette valeur de la nouvelle parcelle se détermine au moyen des valeurs des fractions d'anciennes parcelles dont elle est formée. Exemple: une nouvelle parcelle de 50 ares aura comme valeur la somme d'une première fraction de 10 ares à fr. 20. — l'are, d'une seconde fraction de 25 ares à fr. 22. — l'are et d'une troisième fraction de 15 ares à fr. 23. — l'are.

Cette manière de faire n'était pas applicable dans notre cas. En effet, l'estimation de nos parcelles n'a pas été faite en tenant compte de la valeur du sol au point de vue production agricole; elle était plutôt basée sur la forme des parcelles, par-

tant sur le profit que l'on pouvait en retirer au point de vue construction. Il s'ensuit que deux terrains contigus avant le remaniement pouvaient avoir une taxe passablement différente, alors que la valeur intrinsèque du terrain était la même. Il suffisait pour cela qu'une des parcelles eût déjà avant le remaniement parcellaire une forme rationnelle, et que l'autre fût sans dévestiture directe, et de dimensions inutilisables au point de vue construction.

On ne pouvait donc se servir de cette première estimation pour la détermination de la valeur des nouvelles parcelles; il fallait *prévoir une deuxième taxe des parcelles, après le remaniement*. Cette deuxième taxe allait forcément être plus élevée que la première, puisqu'obtenue par l'estimation de parcelles devenues régulières.

Dès lors, il ne pouvait plus être question de restituer aux propriétaires, la *contre-valeur* des parcelles qu'ils possédaient avant le remaniement, car il aurait fallu en réduire la surface. Force a donc été de restituer à chacun, autant que possible, l'équivalent de sa *surface* primitive de terrain et de faire entrer en jeu le système des compensations à régler en argent.

C'est sur cette base qu'a été étudiée la répartition des nouvelles parcelles.

Il y a lieu de signaler que 3 propriétaires qui avaient des parcelles par trop minuscules ont été expropriés. L'art. 9, lettre c de la loi autorisait cette manière de faire. Leurs terrains leur ont été payés aux prix fixés par la première estimation. En outre, toutes les variations de surfaces entre les anciennes et les nouvelles propriétés ont fait l'objet de compensations réglées en argent, sur la base de la première estimation,

Quant à la disposition des nouvelles parcelles dans les îlots, divers projets ont été établis. Pour l'un d'eux, je me suis inspiré de l'idée directrice exprimée par un des architectes dans son projet de concours, c'est-à-dire que toutes les parcelles nouvelles ont été disposées de manière que les bâtiments qui pourraient s'y construire soient orientés au sud, sans tenir compte de l'alignement des routes.

A l'examen, cette solution fut écartée, parce qu'elle aurait nécessité l'établissement d'un règlement par trop serré fixant jusque dans leurs moindres détails l'emplacement, la grandeur

et l'architecture des constructions. Cet aménagement qui était très habile et très intéressant pour un concours, et qui aurait peut-être pu s'exécuter si on avait eu à faire à une seule personne ou société immobilière, devenait irréalisable avec un terrain hâché par les limites et dont de nombreux propriétaires se partageaient les morceaux.

C'est donc le projet dans lequel les parcelles étaient disposées le long des routes qui a été admis et exécuté.

Je signale en passant l'excellent résultat que j'ai obtenu en convoquant au préalable les propriétaires, par ilôt, pour chercher en leur présence à partager le terrain. Lorsque leurs exigences s'opposaient les unes aux autres, nous cherchions séance tenante un arrangement. Le résultat fut probant: un seul recours a été adressé lors de l'enquête, à la Commission centrale, et il a été écarté.

Deuxième Taxe. Une fois la nouvelle répartition établie, la Commission procéda à la *taxe des nouvelles parcelles*. Je tiens à signaler comment cette deuxième taxe a été faite.

Vous remarquerez qu'un certain nombre de parcelles, quoique comprises à l'intérieur du périmètre, n'ont pas été modifiées par le remaniement parce qu'elles étaient déjà de formes régulières. Il était donc possible de trouver là une base certaine pour l'établissement de la deuxième taxe, et la commission a procédé de la manière suivante:

La taxe des parcelles qui n'ont pas changé de forme par le remaniement n'a pas été modifiée; seule la taxe des parcelles remaniées a été révisée et mise en harmonie avec celle des parcelles qui étaient déjà régulières.

Les prix varient entre fr. 45. — et fr. 22. — le m², ce qui pour l'ensemble de l'entreprise représente fr. 1 829 000. —, laissant ainsi une différence de fr. 216 000. — avec la première taxe. Cette somme de fr. 216 000. — représente bien l'augmentation de valeur des terrains, ou le bénéfice résultant du remaniement, puisque la deuxième taxe repose sur une base raisonnée et justifiée, en relation directe avec la première taxe. Il est facile, en mettant en regard de cette somme le montant des frais, de voir si l'opération a été avantageuse pour les propriétaires.

Répartition des frais. La répartition des frais dans un remaniement est une question aussi importante que délicate. D'elle dépend

beaucoup la réussite finale de l'entreprise, et on peut dire, le succès dans la formation de syndicats nouveaux.

L'art. 8 de la loi de 1912 dit:

« Elle (commission de classification) répartit les frais de
« l'entreprise proportionnellement à la valeur des propriétés
« nouvelles ».

Il n'y a à ma connaissance aucune autre disposition législative dans le canton de Vaud concernant cette question. La plus grande liberté est laissée aux commissions de classification. L'art. 27 du Rég. de 1916 sur l'exécution des remaniements parcellaires dit:

« La répartition des frais de l'entreprise s'opère sur la
« base du tableau de répartition dressé par la commission
« de classification ».

(A suivre.)

Reliefs nach dem Wenschow-Verfahren.

(Schluß.)

Soll also z. B. von dem Blatte „Bièrè“ unseres Schweizerischen Siegfriedatlases 1 : 25 000 ein Relief nach dem Wenschow-Verfahren hergestellt werden, so wird auf ein Spezialpapier, dessen Herstellung Geheimnis ist, ein gewöhnlicher Kartendruck in den bekannten drei Farben hergestellt, in unserem Falle durch die Eidgenössische Landestopographie. Dieses Spezialpapier kann nun so dehnbar gemacht werden, daß es in die Form des Reliefs gebracht werden kann, ohne daß es irgendwo zerreißt. Dies geschieht dadurch, daß es auf eine plastische Masse, die vorgängig ungefähr in die generelle Gestalt des Reliefs gebracht worden ist, aufgelegt wird. Mit Hilfe eines Raumkoordinatographen von großer Präzision, aber robustem Bau, wird nun diese plastische Masse, die mit dem Kartenblatt überzogen ist, in die richtige Form gebracht. Detailformen, wie sie ja auch auf den Kurvenkarten in Schraffenmanier angegeben sind, werden einmodelliert.

Man möchte nun vermuten, daß bei diesem Dehnungsprozeß ungebührliche Verzerrungen auftreten, so daß die Lagen Genauigkeit stark gestört würde. Aus den Untersuchungen eines Probereliefs „Bièrè“, die im Geodätischen Institut der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich vorgenommen worden sind und worüber wir am Schlusse des Artikels etwas eingehender referieren wollen, geht aber hervor, daß dem nicht so ist, son-