

# Gestion des conventions communales à l'aide d'un SIT

Autor(en): **Sonney, R.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **98 (2000)**

Heft 5

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-235640>

## **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.

## Gestion des conventions communales à l'aide d'un SIT

Les informations que l'on est en droit d'attendre des systèmes d'information du territoire sont nombreuses et très variées. Dans le cadre de la gestion d'une commune, on a très souvent parlé des systèmes d'information du territoire pour la gestion du cadastre souterrain, du patrimoine, des routes, des forêts, des bâtiments ou d'autres éléments. L'article présente la possibilité de gérer avec un système d'information du territoire les nombreuses conventions, contrats et autres arrangements qui sont passés entre les particuliers et une commune.

*Die Informationen, die man von geografischen Informationssystemen erwarten darf, sind zahlreich und sehr mannigfaltig. Bei den Gemeinden spricht man oft von Landinformationssystemen als Hilfsmittel für die Führung des Leitungskatasters, die Verwaltung des gemeindeeigenen Vermögens, der Strassen, Wälder, Gebäude oder anderer Elemente. Im folgenden Artikel wird aufgezeigt wie es möglich ist, mit einem Landinformationssystem die zahlreichen zwischen einer Gemeinde und Privaten bestehenden Verträge, Abkommen und anderen Vereinbarungen zu verwalten.*

Le informazioni, ottenibili dai sistemi d'informazione del territorio, sono numerose e molto variegata. Nell'ambito della gestione di un comune si è spesso parlato di sistemi d'informazione del territorio per la gestione del catasto sotterraneo, del patrimonio, delle strade, delle foreste, degli edifici o di altri elementi. L'articolo esamina la possibilità di gestire, con un sistema d'informazione sul territorio, le innumerevoli convenzioni, i contratti e altri accordi che sono stati stipulati tra i privati e un comune.

R. Sonney

### Exposé de la problématique

Au fur et à mesure des années, les différentes municipalités ou conseils communaux qui se sont succédé à la tête d'une commune ont passé de nombreux contrats pour régler différents problèmes qui sont apparus au cours des années. Ces contrats ont été faits la plupart du temps en bonne et due forme et sont archivés ou classés à la commune, dans un endroit qui a certainement été très judicieux au moment où il a été choisi, mais qui n'est peut-être plus tout à fait adapté au mo-

ment où l'on doit les ressortir. Ceci provient bien évidemment du fait que le classement de tous les documents relatifs à la gestion d'une commune est assez compliqué. Il est donc impératif et très pratique de pouvoir en tout temps être informé, d'une manière rationnelle, de l'existence de tels contrats qui lient la commune et un privé.

Dans les tâches qui incombent à une municipalité ou à un conseil communal, de nombreuses décisions sont liées à une portion du territoire. Prendre une bonne décision, est très souvent synonyme de posséder les bonnes informations. Ainsi, lorsque le conseil communal sera appelé à prendre une décision relative à une portion du territoire sur lequel il existe un contrat avec un privé, la première chose importante c'est que le conseil communal connaisse l'existence de cette convention. Une fois qu'il en a été averti, il faudra qu'il se préoccupe de son contenu. Il

devra également considérer les échéances rattachées à ce genre de contrat ou de convention et enfin apprécier les coûts qui seront engendrés du fait de l'existence de cette convention.

### Différents types de conventions

#### Selon leur topologie

On peut distinguer trois sortes de conventions en fonction de leur topologie. Ces conventions peuvent être surfaciques, linéaires ou ponctuelles.

La convention de *type surfacique*, comme son nom l'indique, touche une surface dans le territoire. On peut imaginer par exemple la mise à disposition de places de parc ou une convention pour l'entretien de bords de routes, de forêts ou d'un étang. La problématique qui se pose avec cette surface est qu'elle ne correspond, la plupart du temps, pas nécessairement à un ou à plusieurs articles du registre foncier, mais à une surface qui suit, soit des bords de natures, pour une place de parc par exemple, soit des limites naturelles ou artificielles, si l'on pense à la surface qui doit être entretenue par telle ou telle personne. Cette surface sera tantôt rigide, et tantôt elle pourra bouger avec les éléments. Si l'on prend par exemple la mise à disposition d'une place de parc, cette surface sera rigide; si l'on divise ou modifie la parcelle sur laquelle elle repose, il n'y aura aucune influence sur la mise à disposition elle-même. Par contre, si l'on parle de l'entretien d'un talus ou d'une route, en cas d'élargissement de la route ou de modification des limites de la route, à ce moment-là, la surface faisant l'objet de la convention devra suivre. C'est le système d'information du territoire qui, en cas de mutation, pourra nous rendre attentifs au fait que le contrat doit être adapté.

Les conventions de *type linéaire*: on pense tout naturellement aux conduites qui sont établies sur une portion de la commune ou parfois même à travers toute la commune. Outre les droits de passage, ces conduites peuvent être parfois rattachées à des éléments qui lient la com-

mune et des particuliers. Pour illustrer mon propos, prenons par exemple la conduite d'adduction d'eau qui traverse une parcelle X ou Y. Imaginons que la commune ait octroyé au propriétaire le droit de prendre de l'eau à un tarif spécial, voire même gratuitement, durant une durée de 5 ou 10 ans. Nous reviendrons ultérieurement sur ce type de convention qui pose un certain nombre de problèmes pour une gestion efficace et correcte.

Le troisième type de topologie est la convention de *type ponctuel*. Pour illustrer cet exemple, pensons à un signal ou à un lampadaire placé sur le domaine privé et qui fait l'objet d'une convention avec le propriétaire du terrain avoisinant.

#### Selon leurs effets juridiques

Du point de vue juridique, on distingue les droits et les charges. Les droits sont, soit obtenus pour une construction ou pour un élément qui se produira dans le futur, soit pour un élément qui est existant, par exemple un droit de passage ou un droit de construire ultérieurement à une distance spécifiée. Dans les charges, on peut distinguer les charges actives et les charges passives. Dans les charges actives, on mettra les obligations de faire, de livrer de l'eau ou de récolter des eaux et dans les charges passives on mettra par exemple les obligations de laisser faire: exemple typique de la charge passive, l'obligation du propriétaire de laisser passer pour déposer du matériel.

#### Selon les types d'échéances

On peut classer ces échéances en quatre catégories distinctes: les échéances uniques, multiples, répétitives ou permanentes.

*L'échéance unique* peut être celle d'une date: par exemple le 1<sup>er</sup> mars 2006, typiquement pour la fin d'un contrat, le renouvellement d'un bail ou un droit accordé pour un temps limité.

L'échéance peut aussi être caractérisée par un fait ou une condition: par exemple, dès l'obtention d'un permis de construire, dès le changement d'une zone ou dès le décès d'une personne, pour un usufruit

ou pour un droit d'habitation par exemple.

L'échéance peut également être soumise à une condition: à telle ou telle date, à condition que le terrain soit en zone à cette époque ou que tel bâtiment soit encore exploité comme usine...

*L'échéance multiple*: on peut avoir plusieurs dates, par exemple, la première étape doit être terminée pour telle date, la deuxième étape pour telle autre date, etc...

On peut rencontrer *des échéances répétitives*: par exemple, chaque mois, chaque année, à une date fixe.

En dernier lieu, on peut trouver *une échéance permanente ou inexistante*, donc non limité dans le temps.

### L'outil SIT pour gérer ces problèmes

L'outil SIT est très bien adapté à la gestion des types de problèmes que posent ces conventions, contrats ou accords entre différents intervenants. En effet, les relations qui existent entre, soit une surface, une ligne ou un point et une autre personne, relations conditionnées par une échéance, peuvent être regroupées dans le cadre d'une même matrice, si bien que dès qu'un élément provoque une modification ou l'exécution d'un point du contrat, à ce moment-là, l'utilisateur peut en être averti. On peut donc parler de l'outil SIT comme outil de gestion de ces conventions. Mais l'outil SIT est également très utile comme outil d'aide à la décision. Nous allons reprendre ces deux démarches: d'une part la gestion et d'autre part l'aide à la décision.

#### Comme outil de gestion

Afin d'illustrer mon propos, je prendrais un exemple: la commune a construit les infrastructures d'un quartier à bâtir suite à un remaniement parcellaire. L'ensemble des propriétaires, y compris la commune propriétaire majoritaire, a décidé de réaliser les infrastructures et de vendre les parcelles équipées. Un propriétaire s'est montré réticent du fait qu'il n'avait pas les moyens de faire les avances de fonds

nécessaires à ces réalisations. Une convention a été passée entre lui et la commune, qui stipule que le paiement de sa part interviendra lorsque l'une ou l'autre de ces conditions sera réunie, soit qu'un permis de construire sera octroyé sur la parcelle qu'il a obtenue, soit que cette parcelle sera vendue. Depuis le moment où cet accord a été passé entre la commune et ce propriétaire, il peut se passer 10 voire 15 ans ou plus, si bien que durant ce laps de temps, tant les autorités politiques qu'administratives de la commune ont pu changer. Dès lors, lorsque le propriétaire en question obtiendra un permis de construire ou vendra sa parcelle, il ne va pas courir au bureau communal pour dire je dois maintenant vous payer un montant de fr. 30 000.– ou de fr. 50 000.–. Si la commune ne lui envoie pas la facture y relative, il restera bien tranquille dans son coin et le montant sera oublié à tout jamais, puisque si, par hasard, un des membres de l'autorité politique ou administrative tombe un jour sur cette convention, il y aura sans doute prescription. Dans ce cas-là, le champ de l'échéance devra être lié à la fois à celui des propriétaires et celui de la couche ou au fichier de gestion des permis de construire, de façon à ce que lorsque l'une ou l'autre des conditions se réalise, l'utilisateur soit informé d'une part de l'existence de cette convention et d'autre part du fait qu'une des conditions est arrivée à échéance et qu'il faut donc de l'exécuter.

#### Comme outil d'aide à la décision

Le SIT est aussi précieux comme outil d'aide à la décision. C'est particulièrement important dans les cas où l'exécutif d'une commune aura à prendre des décisions en relation avec une partie du territoire. Je pense plus particulièrement à des effets comme le changement d'affectation d'une portion du territoire ou la construction d'un bâtiment, d'une place de sport, d'une place de parc ou d'une route, sur une portion du territoire. Dans ces cas-là, il est primordial de disposer de toutes les informations nécessaires relatives au contenu de la portion du territoire affecté.

tée par la construction. Il s'agit de connaître non seulement les éléments existant d'un point de vue pratique tels que les conduites, mais également les éléments qui existent d'un point de vue juridique tels que les droits, essentiellement les droits concédés. Le fait d'ignorer tel ou tel accord intervenu entre la commune et un particulier peut entraîner des conséquences financières relativement fâcheuses pour la commune, soit par une économie qui aurait pu être réalisée et qu'il ne l'a pas été, soit alors par une indemnisation qui doit être offerte à la personne qui a subi la moins-value. Le fait de connaître ou d'ignorer l'existence de tel ou tel accord peut avoir parfois comme conséquence de changer la décision des autorités communales.

J'illustre mon propos par un exemple concret et vécu dans une commune. Lors de l'établissement du plan d'affectation des zones, un propriétaire avait demandé qu'un secteur de la commune soit mis en zone d'activité sportive, dans l'intention d'y établir un manège avec école d'équitation et autres prestations liées directement à l'élevage du cheval. Cette zone était située à l'extérieur des principaux axes routiers, des collecteurs d'égouts, des services, etc... Consciente du fait que les coûts engendrés par le développement de cette zone seraient élevés, en pensant surtout aux frais d'entretien des routes qui y conduisent, aux frais de construction et d'entretien des canalisations devant des-

servir cette zone, la commune avait émis un préavis négatif pour l'équipement de cette zone. Puis, un accord était intervenu entre la commune et le propriétaire, par lequel celui-ci prenait à sa charge les frais d'entretien de la route d'accès à cette zone, ainsi que tous les frais d'un éventuel élargissement de cette route. Les années ont passé, les autorités ont changé. Vingt ans plus tard, il s'avère que cette route nécessite un entretien relativement important, voire même, en fonction du développement qu'a connu cette zone, un élargissement. La commune était prête à entrer en matière pour la dépense et c'est presque par le fait du hasard que la convention, passée à l'époque entre le propriétaire du terrain et la commune, a été ressortie de son tiroir pour être produite à ce moment-là.

### Comment gérer ces conventions

Comme nous l'avons vu dans les exemples que j'ai cités précédemment, l'aspect primordial que doit mettre en évidence un système d'information du territoire dans ce domaine-là est celui de signaler l'existence de tel ou tel contrat, de telle ou telle convention, de tel ou tel accord et de le signaler au bon moment. Dans la mise en place d'un tel SIT, il faudra donc être attentif à créer les liens nécessaires pour attirer l'attention lorsque se produit un événement qui doit faire apparaître l'exis-

tence d'une telle convention. Par exemple, nous l'avons vu précédemment, il existe des cas où le changement de propriétaire doit provoquer une action de la part des autorités. De même, lors de chaque octroi d'un permis de construire, l'autorité communale doit être informée de toute convention ou contrat qui existerait et qui aurait une relation avec l'objet construit.

Une fois que l'existence de ce contrat a été signalée à l'utilisateur, on peut facilement aller plus loin dans la démarche et introduire dans le système toute les pièces constitutives de ces contrats ce qui permettra de les consulter aisément.

### Conclusion

Dans un monde où tout se modifie très rapidement, ou le mouvement et le changement fait partie du quotidien, il devient indispensable de posséder les outils aptes à pouvoir faire face à ces modifications. L'outil SIT est particulièrement bien adapté pour aider les autorités dans leur gestion et dans leurs décisions.

René Sonney  
Rue Hans-Fries 5  
CH-1700 Fribourg  
e-mail: sonney.deglise@fribourg.net

Wandeln Sie Ihr INTERLIS-Datenmodell in ein UML-Diagramm. Oder umgekehrt. Software herunterladen, testen.

## Ihr Datenmodell als Diagramm!



**EISENHUT INFORMATIK**

Rosenweg 14 • CH-3303 Jegenstorf Tel 031 762 06 62 Fax 031 762 06 64 <http://www.eisenhutinformatik.ch>