

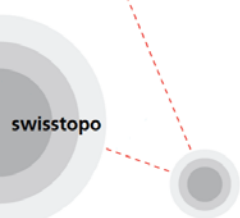


Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Le cadastre RDPPF

wissen wohin
savoir où
sapere dove
knowing where

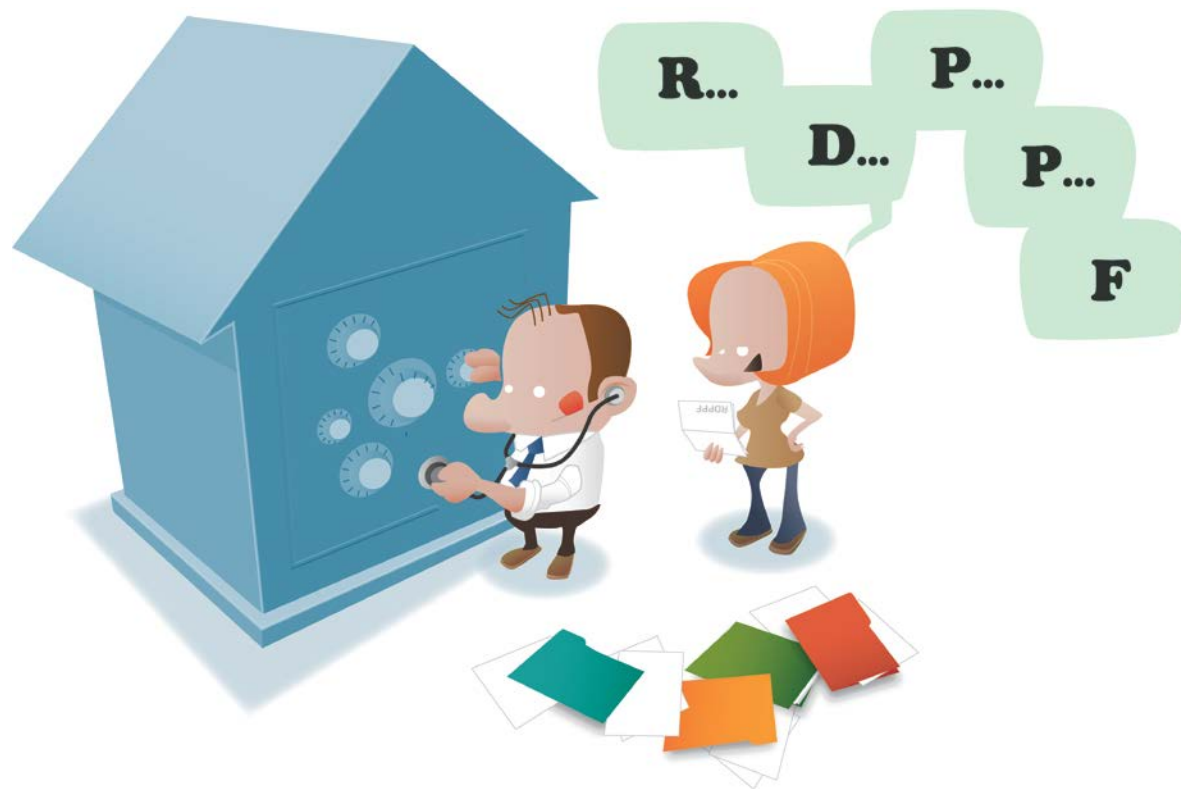
Qu'est-ce, pourquoi, pour qui ?



Quinzaine de l'urbanisme
24 septembre 2015, Genève

Christoph Käser

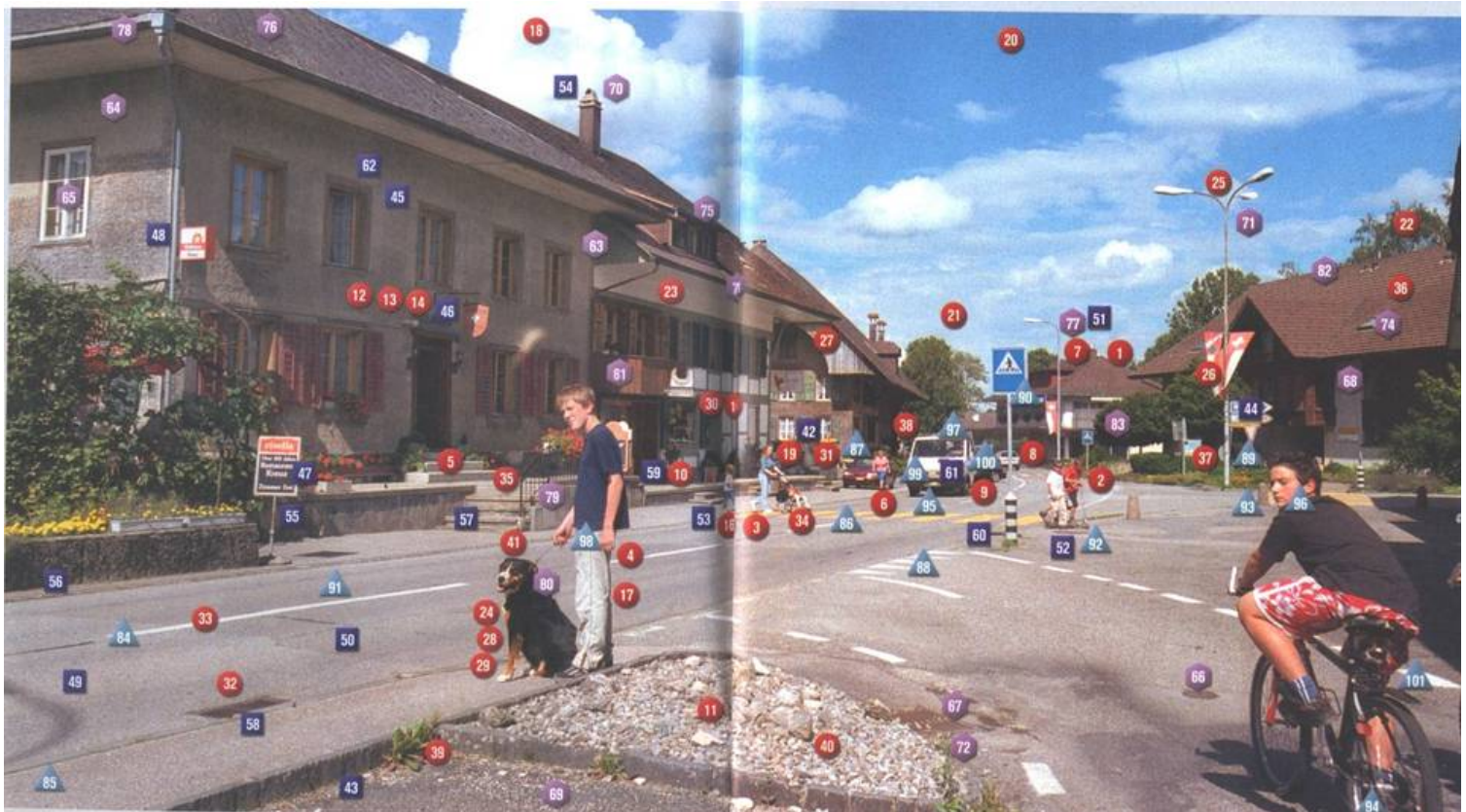




Restrictions de **droit public** à la **propriété foncière**



Nous sommes entourés de RDP(PF)...



Dans cette scène de la vie quotidienne, 101 lois, ordonnances et prescriptions doivent être respectées (source: FACTS, 2 sept. 2004)



Droit privé – droit public



Les dispositions de droit privé

naissent d'une convention entre deux parties.

Exemple: l'achat d'un bien-fonds

Inscrites au registre foncier, elles sont déjà publiques et accessibles de façon centralisée.



Les dispositions de droit public

naissent d'une décision prise par le législateur ou les autorités.

Exemple: une décision instaurant une zone de protection contre le bruit

Elles sont consultables depuis 2014 sur le portail du cadastre RDPPF cantonal, pour certaines parties des cantons de Berne, du Jura, de Neuchâtel, d'Obwald, de Nidwald, de Thurgovie, de Zurich et de Genève (2015).



Qu'entend-on exactement par RDPPF?

- Il s'agit de restrictions décidées par les autorités et dont les effets s'exercent sur la propriété foncière.
- Les intérêts de la collectivité pèsent d'un poids supérieur à ceux des individus qui la composent. Deux exemples:
 - une zone de protection est délimitée autour d'un captage d'eaux souterraines d'intérêt public
 - les genres d'utilisation permis pour les sols sont fixés par le législateur sur le plan de zones.

En Suisse, on dénombre plus de 150 RDPPF différentes.





Les 17 RDPPF les plus importantes



Aménagement du territoire

- Plans d'affectation (cantonaux / communaux)



Routes nationales

- Zones réservées des routes nationales
- Alignements des routes nationales



Chemins de fer

- Zones réservées des installations ferroviaires
- Alignements des installations ferroviaires



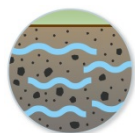
Aéroports

- Zones réservées des installations aéroportuaires
- Alignements des installations aéroportuaires
- Plan de la zone de sécurité des aéroports



Sites pollués

- Domaine militaire
- Domaine des aérodromes civils
- Domaine des transports publics



Protection des eaux souterraines

- Zones de protection des eaux souterraines
- Périmètres de protection des eaux souterraines



Bruit

- Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)



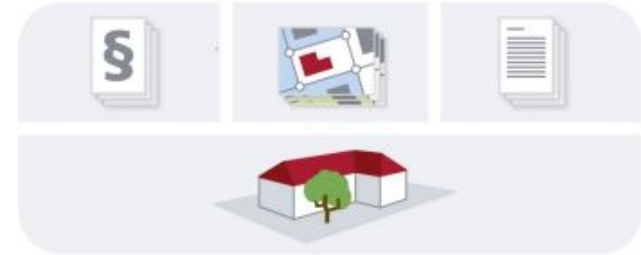
Forêt

- Limites de la forêt (dans des zones à bâtir)
- Distances par rapport à la forêt



Un plan et du texte pour des informations compréhensibles par tous

Une RDPPF se compose:



- **de dispositions juridiques**
une décision définit la restriction et les effets qu'elle produit
 - **d'un plan**
il détermine la zone d'application de la RDPPF
-
- **de bases légales**
les actes législatifs sur lesquels la décision est basée
 - **d'informations supplémentaires**
telles que les noms et les adresses des services compétents pour fournir de plus amples renseignements



Le cadastre RDPPF est utile à beaucoup

En Suisse, la propriété foncière est grevée par des hypothèques dépassant 889 milliards de francs (état en avril 2014), d'où la valeur particulièrement élevée que prennent des informations sur les biens-fonds disponibles rapidement et faisant surtout foi.

Les bénéficiaires qui en sont retirés

- un accès rapide à des informations foncières faisant foi
- une sécurité du droit accrue grâce à des informations qui engagent ceux qui les diffusent
- une simplification des processus de décision de l'administration publique

Les bénéficiaires

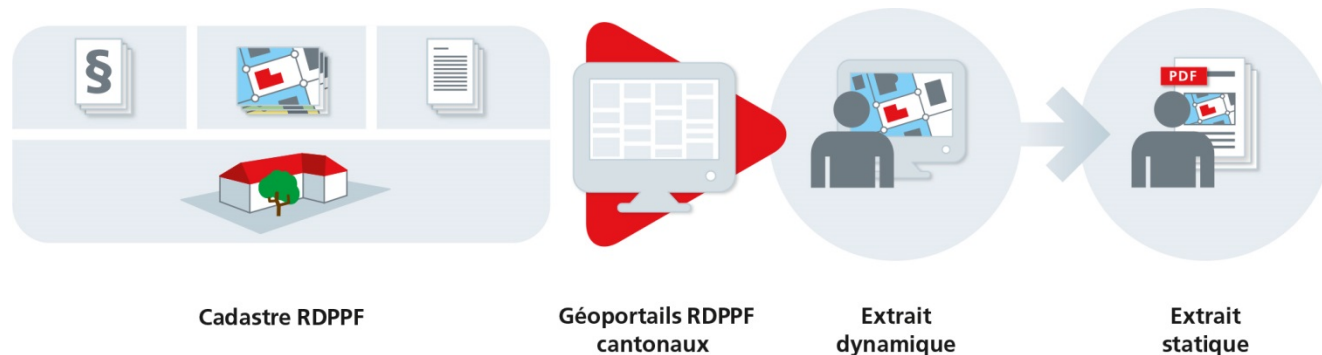
- les propriétaires fonciers
- les acteurs du marché immobilier
- les administrations publiques





Un accès plus simple aux informations sur les RDPPF

- Un système de consultation simplifiant considérablement la recherche d'informations.
- Des informations issues d'un large éventail de domaines y sont rassemblées de façon complète, fiable et intelligible par tous.



www.cadastre.ch/ch

Accès aux informations sur les RDPPF



Extrait dynamique du cadastre RDPPF



L'extrait dynamique: l'aide à la décision visuelle

- On peut le consulter sur les portails du cadastre RDPPF cantonaux. Toute personne qui le souhaite peut prendre connaissance des RDPPF et les visualiser.
- Plusieurs RDPPF peuvent être représentées simultanément, sur des couches différentes en recouvrement mutuel.
- L'attention se porte sur des zones entières plus que sur des biens-fonds isolés.
- L'extrait dynamique constitue une aide à la décision précieuse lorsque les questions soulevées et les points en discussion intègrent une composante territoriale.



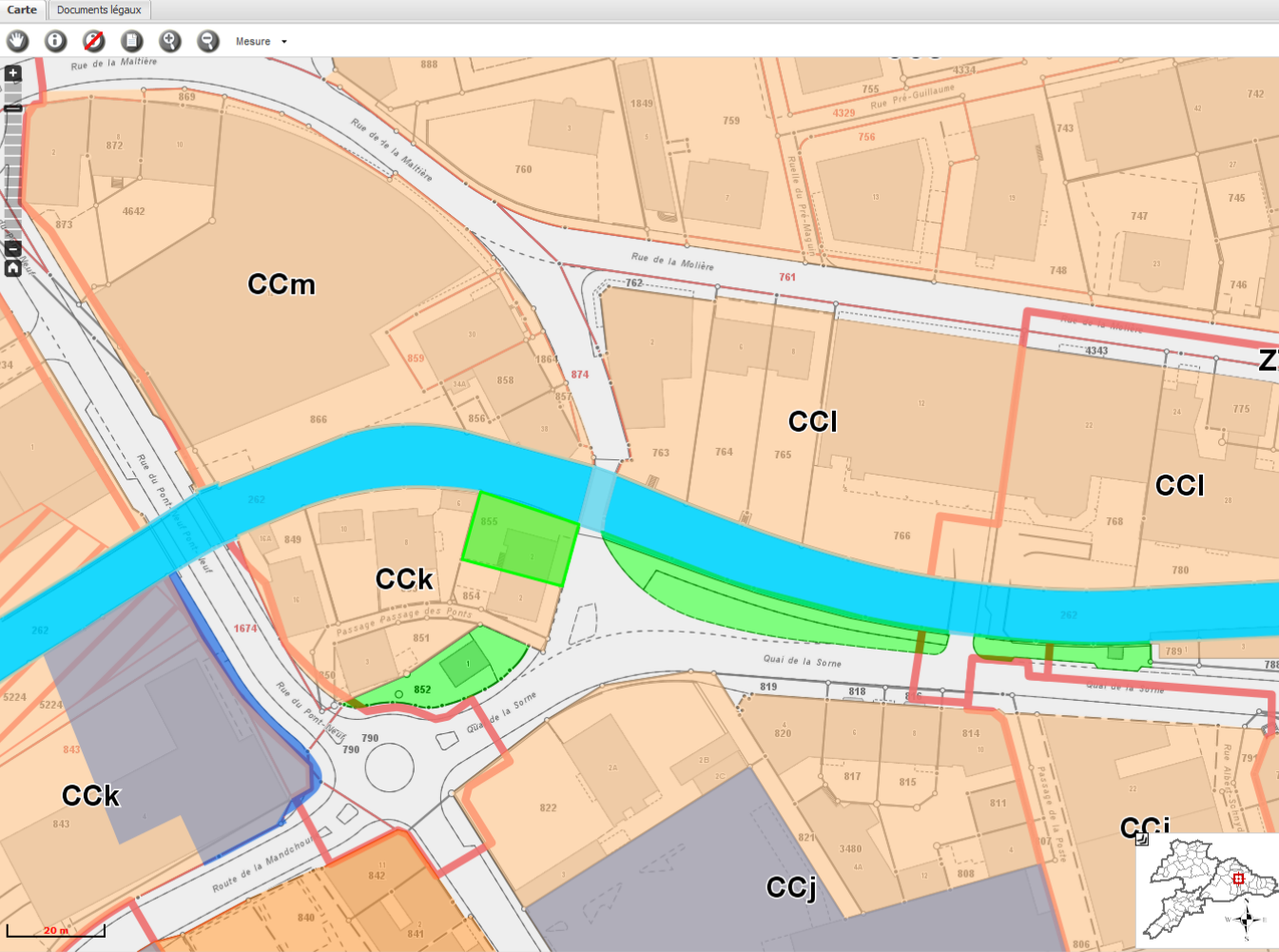
Extrait dynamique du cadastre RDPPF

JURA CH RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Cadastre des Restrictions de Droit Public à la Propriété Foncière

Accueil - Commande extrait certifié - GéoPortail - Aide - Contact - Fr / De

Navigation



Restrictions affectant la parcelle n°6711_855

- Zones d'affectation primaire
 - Restriction n°1 : 305 [m2]
- Degrés de sensibilité au bruit
 - Restriction n°2 : 305 [m2]

Légende

- Themes
- Limite forestière constatée
 - Degré de sensibilité au bruit I
 - Degré de sensibilité au bruit II
 - Degré de sensibilité au bruit III
 - Degré de sensibilité au bruit IV
 - DS à déterminé de cas en cas
 - Périmètres de protection des eaux souterraines
 - Zones de captage S1
 - Zones rapprochées S2
 - Zones éloignées S3
 - Sites pollués - domaine transports publics
 - Décharge
 - Aire d'exploitation
 - Accident
 - Sites pollués - domaine des aérodrômes ci
 - Sites pollués - domaine des aérodrômes ci
 - Zone de sécurité aéroportuaire
 - Zones rés. des install. aéroportuaires
 - Secteur de danger élevé
 - Secteur de danger moyen
 - Secteur de danger faible
 - Secteur de danger résiduel
 - Secteur d'indication de dangers
 - Bosquet, haie
 - Cours d'eau et plan d'eau
 - Allée d'arbres
 - Mur de pierre sèches
 - Chemin IVS
 - Élément hors légende-type
 - Bâtiment inscrit au RBC

Informations dépourvues de foi publique © SIT-Jura Coordonnées (ch1903) - Y : 592977 m / X : 245859 m
Mise en garde : Le canton du Jura n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique.
 Ces documents ne créent aucun autre droit ou obligation que ceux qui découlent des textes légalement adoptés et publiés, qui font seuls foi.



Le cadastre RDPPF, C.Käser
24 septembre 2015, Genève



Extrait statique du cadastre RDPPF



L'extrait statique: la base de décision

- Il contient des informations détaillées portant sur les différentes RDPPF pouvant grever un bien-fonds donné.
- Il est disponible au format papier ou sous forme de fichier PDF.
- Il comporte plusieurs pages.
- C'est un document officiel faisant foi, pouvant au besoin être certifié conforme.
- Les restrictions publiées sont en vigueur et le cadastre facilite leurs publications et accessibilités.



Extrait statique du cadastre RDPPF



L'extrait statique dans sa forme actuelle

- Mise en page: semblable mais pas identique

<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <h3>Auszug aus dem rechtlichen Eigentumsbeschränkungen</h3> <p>Liegenschaft Nr. 691 Liegenschaftsfläche 20056m² Gemeinde (BFS-Nr.) 15.06.2014 Stand der Informationsebene Liegenschaften Unterschrift Allgemeine Hinweise Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird Rechte oder Pflichten ableiten. Recht verabschiedet oder veröffentlicht von Charakter. Mit der Beglaubigung des ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt des A finden Sie unter www.cadastre.ch oder Auszug erstellt am: 08.10.2014 09:25:13</p>	<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <h3>Extrait du cadastre du droit public</h3> <p>Immeuble no. 14 Surface de l'immeuble 34 Adresse/Nom local Commune (No. OFS) Extrait établi par Phase pilote : est en cours. Indications générales Mise en garde : documents léga obligation que s Date de création 08.10.2014</p>	<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <h3>Extrait réduit du cadastre des droit public à la</h3> <p>Immeuble no. 14 Surface de l'immeuble 34 Adresse/Nom local Commune (No. OFS) Extrait établi par Phase pilote : Extraits déposés est en cours. Indications générales Mise en garde : Le canton de N des documents législatifs dans ou obligation que ceux qui déc Date de création 08.10.2014-08:16:33</p>	<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <h3>Auszug Kataster der Eigentumsbeschränkungen</h3> <p>Grundstück-Nr. 276 Gemeinde (BFS-Nr.) 135 EGRID Grundbuchfläche Auszugsnummer Erstelldatum Beglaubigung Grundlagedaten GIS DATEN AG</p>	<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <h3>Auszug Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen</h3> <p>Grundstück-Nr. 276 Gemeinde (BFS-Nr.) 135 EGRID Grundbuchfläche Auszugsnummer Erstelldatum Beglaubigung Grundlagedaten GIS DATEN AG</p>	<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <h3>Auszug aus dem beschränkungen</h3> <p>Gemeinde Liegenschaften-Nr. Eidg. Grundstückskennzeichner Fläche Nummer des Auszugs Datum der Erstellung Katasterführende Stelle Allgemeine Informationen Der Inhalt des Katasters wird als Bestandteil der gesetzlichen Dokumentation und legittimer insbesondere keine rechtlich verbindlich oder verbindlich mit dem Inhalt Datum: 08.10.2014</p>	<p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p> <p>Kanton Zürich Zürich</p> <h3>Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) (mit rechtskräftigen Objekten)</h3> <p>Grundstück-Nr. AA7008 Fläche des Grundstücks 2063 m² E-GRID CH527789999186 Gemeinde (BFS-Nr.) Zürich (261) Auszugsnummer 20141008092222659 Grundlagedaten: Daten der amtlichen Vermessung, Übersichtsplan (GIS-ZH), Landeskarten (swissstop) Stand der amtlichen Vermessung: 21.06.2014, Legende der amtlichen Vermessung Datum: 08.10.2014 09:22:22 20141008092222659 Seite 1/7</p>
--	--	--	---	--	--	---





La sécurité du droit est accrue grâce au cadastre RDPPF

La Suisse est l'un des premiers pays au monde à se doter d'un cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) où celles-ci font l'objet d'une documentation systématique et d'une publication centralisée.

La sécurité du droit en matière de propriété foncière s'en trouve ainsi considérablement accrue.

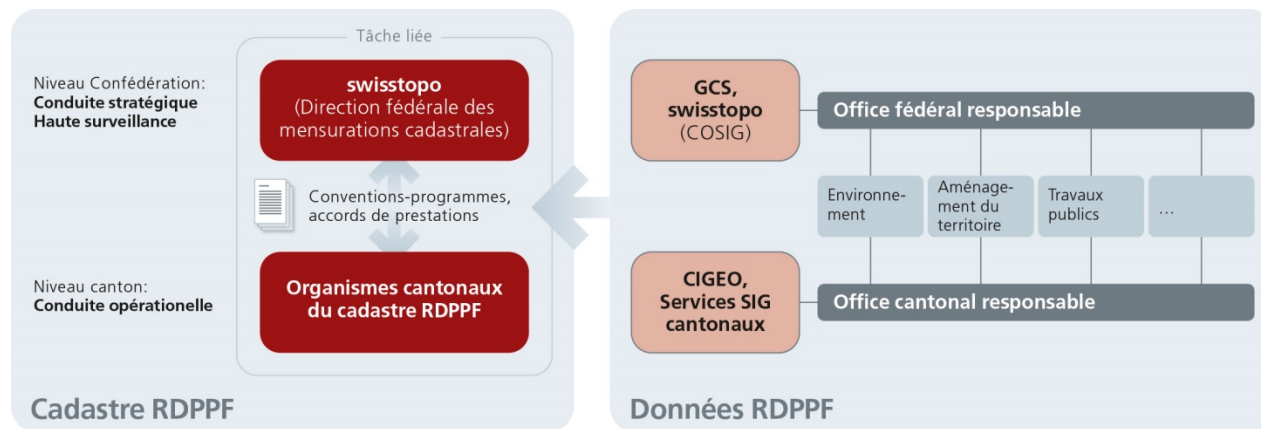




Un système d'information officiel de la Confédération / des cantons – conduite

La Confédération et les cantons se répartissent les rôles pour le cadastre RDPPF:

- la *Confédération* fixe l'orientation stratégique du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- les *cantons* organisent la tenue du cadastre et désignent les organes qui en sont responsables.





Un système d'information officiel de la Confédération / des cantons – finances

La Confédération et les cantons se partagent les frais :

- La *Confédération* participe aux frais d'exploitation du cadastre RDPPF.
 - 1/5 de la somme allouée est réparti à parts égales entre les cantons. Ce montant correspond aux frais inhérents à l'infrastructure de base que chaque canton doit mettre en place, quels que soient sa taille ou le nombre des RDPPF gérées.
 - 3/5 de l'enveloppe globale sont répartis entre les cantons au prorata du nombre d'habitants de chacun d'entre eux.
 - 1/5 de la somme totale est réparti entre les cantons au prorata de leurs surfaces respectives.
- Les frais de mise à jour sont à la charge des *services spécialisés compétents*.





Extrait du cadastre RDPPF

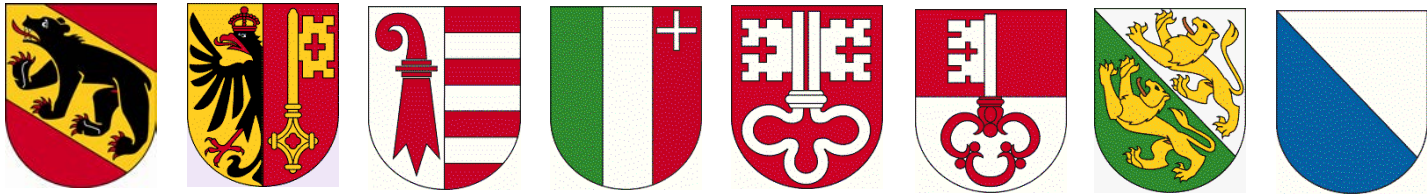


Des informations qui font foi, publiées sous une forme claire et concernant les RDPPF principales grevant un bien-fonds

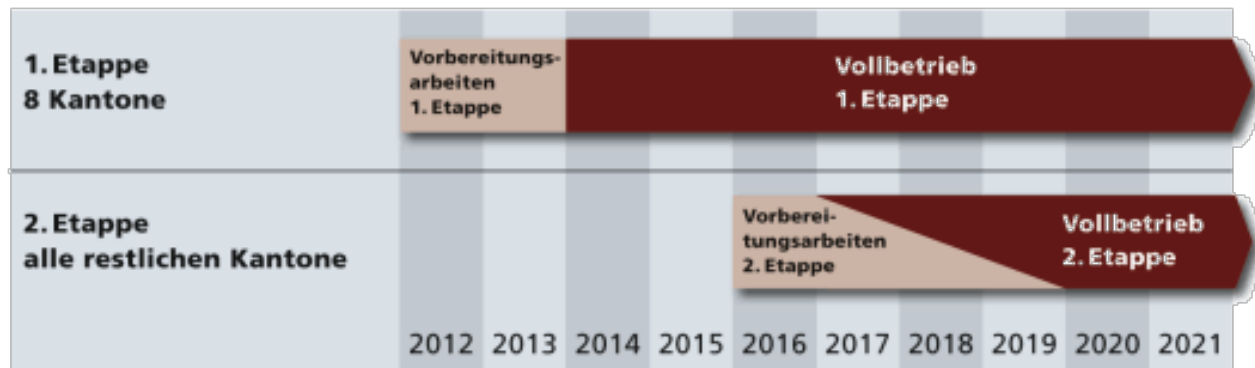


Huit cantons font œuvre pionnière

Les cantons (pilotes) suivants ont introduit le cadastre RDPPF d'ici à 2015 sur une partie ou la totalité de leur territoire:



Les autres cantons devront tirer profit des travaux préliminaires ainsi effectués et introduire à leur tour le cadastre, entre le début de l'année 2016 et la fin de l'année 2019 (au plus tard).





Un investissement qui saura porter ses fruits!

Les frais inhérents à la mise en place, à l'exploitation et à la tenue à jour du cadastre RDPPF seront contrebalancés par des effets positifs, évalués à 100 millions de francs par an

- pour le domaine hypothécaire,
 - pour les propriétaires de biens immobiliers,
 - pour le secteur de l'évaluation des biens immobiliers,
 - pour les bureaux d'ingénieurs privés et
 - pour l'administration publique.
- ➔ Une transparence accrue au niveau de la sécurité juridique dans le domaine immobilier
- ➔ Une diminution du risque qui se traduit par des intérêts hypothécaires moins élevés.



Des informations sur les biens-fonds qui font foi, issues d'une source unique

Le cadastre RDPPF rassemble de façon fiable les principales restrictions grevant chaque bien-fonds et les présente avec une grande clarté à toutes les personnes intéressées.



D'un clic de souris aux informations sur les RDPPF

www.cadastre.ch/ch



Questions?





Séparation entre le registre foncier et le cadastre RDPPF

- **Registre foncier:** RDPPF ordonnée dans un cas particulier, concernant un seul bien-fonds (et fondée sur des actes juridiques individuels et concrets).
- **Cadastre RDPPF:** RDPPF résultant de décisions de portée générale ou d'arrêtés pris, applicables à un périmètre donné.

