

Dictionnaire de droit foncier et de géomatique

Dictionnaire pratique

Sous la direction de
Mélanie Painchaux

le **cnam**
Laboratoire
Géomatique et Foncier **G&F**

Baux réels
Bornage
Domaine
DATAR
GPS
Arpentage
Emprise
GNSS
Concession d'aménagement
Reculement
Système d'information géographique
Zone tampon

EDITIONS

LE MONITEUR

C

CADASTRE

Le cadastre est une documentation administrative, cartographique et écrite, identifiant les parcelles de terrain dans leurs limites, leur contenance, leur consistance (locaux notamment) et leur valeur, et déterminant leurs propriétaires.

La gestion du cadastre est supervisée, au niveau national, par le Bureau du cadastre de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Il est établi et tenu à jour localement par les directions régionales ou départementales des finances publiques (DRFiP ou DDFiP) et leurs pôles de topographie et de gestion cadastrale.

Le cadastre comporte, en métropole, 103 millions de parcelles ou subdivisions fiscales, 49 millions de locaux et 36 millions de comptes de propriétaires.

Il convient de présenter la documentation cadastrale avant de préciser les fonctions du cadastre.

I. Documentation cadastrale

La documentation cadastrale est composée de deux éléments complémentaires : le plan cadastral et la documentation écrite dite « littérale ».

A. Plan cadastral

Le plan cadastral représente, pour chaque commune, son découpage parcellaire et d'autres informations graphiques. Le plan cadastral traditionnel, dessiné manuellement et reproduit sur papier, est aujourd'hui progressivement informatisé sous format vectoriel.

1. Section cadastrale

Le plan cadastral est divisé en sections, délimitées si possible par des éléments topographiques stables tels que voies et cours d'eau. Les sections sont elles-mêmes divisées en lieux-dits (Les longues raies, Le poirier d'angoisse, etc.).

Chaque section est représentée sur une ou plusieurs feuilles parcellaires. Un tableau d'assemblage – ou mappe d'ensemble pour le cadastre vectoriel – permet

d'avoir une vision globale du découpage du territoire communal en sections cadastrales.

Chaque section est désignée, soit par une lettre majuscule (A, B, etc.) suivie éventuellement du numéro de feuille en cas de pluralité de feuilles (A1, A2, etc.), soit par deux lettres (AA, AB, etc.).

L'échelle des feuilles varie en fonction de la dimension des parcelles et du nombre de détails à représenter. Elle va du 1/500^e dans les secteurs bâtis au 1/5 000^e dans les secteurs naturels ou agricoles.

2. Parcelle et éventuelle subdivision

L'élément principal du plan cadastral est la parcelle, qui est une portion de sol d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dans l'idéal, les limites de la parcelle correspondent aux limites de la propriété, et la parcelle correspond alors à un terrain (dans le sens d'« unité foncière », d'« îlot de propriété »). Mais souvent, en pratique, en raison des regroupements parcellaires intervenus, le terrain est composé de plusieurs parcelles. Pour désigner un tel terrain pluriparcellaire, le mot « tènement » est parfois utilisé.

La parcelle cadastrale est désignée par la (ou les) lettre(s) de la section suivie d'un numéro qui lui est propre (A23, AB522, etc.).

Si une parcelle fait l'objet de natures de culture différentes (terres, prés, vignes, bois, vergers, landes, etc.), elle comporte autant de subdivisions fiscales identifiées par des lettres minuscules (BF42a, BF42b, etc.).

3. Domaine non cadastré

Certains biens immobiliers des personnes publiques (biens domaniaux), parce que non soumis à la taxe foncière, sont « non cadastrés », c'est-à-dire qu'ils ne font pas l'objet d'une numérotation cadastrale.

Il s'agit principalement des voies – routes et rues – du domaine public routier, ainsi que des chemins ruraux (relevant du domaine privé communal). Il s'agit aussi de certains cours d'eau, canaux et lacs, des dépendances du domaine public maritime naturel et de certains autres biens domaniaux particuliers.

4. Autres éléments graphiques

Sur les parcelles comme sur le domaine non cadastré sont représentés l'emprise au sol des bâtiments, avec une distinction graphique entre bâtiments durs et bâtiments légers (hangars, serres, etc.).

D'autres éléments topographiques figurent aussi sur le plan cadastral : bornes, clôtures, rues ou chemins ne formant pas parcelle, limites entre trottoir et chaussée, voies ferrées, ponts, cours et plans d'eau, etc.

Notons encore que le caractère mitoyen ou non mitoyen des murs séparatifs et autres clôtures est mentionné par des symboles.

B. La documentation « littérale »

La documentation cadastrale non cartographique est dite « littérale ».

1. Fichiers

Cinq fichiers informatisés sont reconstitués annuellement :

- le fichier des propriétaires d'immeuble recense, pour chaque commune, les personnes physiques ou morales redevables de la taxe foncière ;
- le fichier des propriétés bâties répertorie, pour chaque bâtiment, les locaux et leurs éventuelles fractions ;
- le fichier des propriétés non bâties identifie les parcelles non bâties et leurs éventuelles subdivisions fiscales ;
- le fichier des propriétés divisées en lots répertorie les parcelles caractérisées par une division en lots de copropriété ou en volumes ou encore appartenant à plusieurs personnes dont les droits respectifs ne sont pas clairement définis (le service du cadastre leur attribue alors des lots fictifs) ;
- le fichier lots-locaux est une table de correspondance entre locaux et lots.

La matrice cadastrale est une base de données permettant d'éditer des relevés de propriété destinés à renseigner les contribuables. Ces relevés comprennent, pour chaque propriétaire, la liste précise des immeubles bâtis et non bâtis lui appartenant dans la commune et les données prises en compte pour le calcul de l'imposition.

2. Évaluations

Les évaluations foncières des propriétés bâties se font à partir des déclarations souscrites par les propriétaires pour chaque local. L'évaluation des propriétés non bâties résulte de l'application à sa superficie d'un tarif à l'hectare par classe de bien.

II. Fonctions du cadastre

Le cadastre est avant tout un instrument d'établissement des impôts foncier mais aussi un outil au service de la publicité foncière. Il n'est pas en revanche un mode de preuve de la propriété.

A. Établissement de l'impôt foncier

Le cadastre par la connaissance et l'évaluation des biens immobiliers qu'il fournit, permet d'établir les bases des différents impôts fonciers (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, cotisation foncière des entreprises) ainsi que diverses taxes assimilées (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sur les logements vacants, etc.).

B. Réalisation de la publicité foncière

Selon l'article 870 du Code général des impôts, tous les actes translatifs, déclaratifs constitutifs ou extinctifs de propriété ou droit réel immobilier, dont l'inscription au fichier immobilier est requise, doivent désigner les biens immobiliers « d'après les données actuelles du cadastre ».

En l'absence de modification du parcellaire cadastral, le rédacteur de l'acte (notaire le plus souvent) doit obtenir du service du cadastre – par voie électronique – un « extrait cadastral ». Cet extrait doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de la transmission de l'acte au service de la publicité foncière en vue de sa publication au fichier immobilier.

Si au contraire l'acte a pour effet de modifier les limites parcellaires, un « document d'arpentage » doit être établi à la diligence des parties. Si les géomètres-experts sont agréés d'office pour l'établissement des documents d'arpentage, ils n'en ont cependant pas le monopole, comme en matière de bornage. D'autres professionnels peuvent être agréés par le directeur général des finances publiques.

Le document d'arpentage peut prendre deux formes différentes. Le « procès-verbal de délimitation », normalement requis, est un plan régulier coté des surfaces modifiées, à une échelle au moins égale à celle du plan cadastral, présentant les références essentielles à ce dernier et, autant que possible, rattaché à des éléments stables du terrain. Dans certains cas, une « esquisse » suffit sous réserve qu'elle indique le mode de division de la surface cadastrale et la position des nouvelles limites d'une manière assez exacte pour permettre la mise à jour du plan cadastral et le calcul graphique des contenances.

Le document d'arpentage est adressé au service du cadastre qui, après vérification, attribue une numérotation aux parcelles créées et, à la demande du rédacteur de l'acte, établit un extrait cadastral avec ces

nouvelles références. L'acte peut alors être rédigé puis transmis pour publication, accompagné du document d'arpentage et de l'extrait cadastral, au service de la publicité foncière. Ce dernier retourne alors les documents au service du cadastre pour mise à jour de la documentation cadastrale.

C. Preuve de la propriété foncière

Ni le plan cadastral, ni la documentation littérale ne constituent une preuve de la propriété immobilière [1]. Si les mentions du cadastre (position des limites, désignation du propriétaire, etc.) contredisent un titre de propriété ou une possession, ces modes de preuve prévalent [2]. Les mentions du cadastre ne valent donc que comme présomptions simples de dernier recours : si aucune des parties au procès en revendication n'est en mesure de présenter un titre ou d'établir une possession, le juge pourra se résoudre à donner droit à celui qui peut se prévaloir des indications du cadastre [3].

Textes officiels

– Bulletin officiel des impôts-Cadastre (BOI-CAD).

Jurisprudence

[1] Cass. 3^e civ., 22 octobre 1974, pourvoi n° 73-12127.

[2] Cass. 3^e civ., 19 avril 1977, pourvoi n° 75-14240 ; Cass. 1^{re} civ., 21 juin 1961.

[3] Cass. 1^{re} civ., 26 novembre 1957.

Voir aussi

Arpentage ; Bornage ; Domaine public ; Géomètre-expert ; Propriété ; Publicité foncière.

Gilles Godfrin

CAHIER DES CHARGES

Un cahier des charges est un document en vigueur dans les lotissements qui sert à régir les droits et les obligations des colotis dans cet espace (par exemple, l'aspect des clôtures, l'horaire des travaux extérieurs, etc.). En d'autres termes, il sert à organiser la vie collective du lotissement.

I. Nature juridique

Ce document n'est pas obligatoire. Il peut même être inutile s'il n'existe aucune partie commune entre colotis.

Il existe une controverse sur la nature juridique de ce document. Certains le considèrent comme purement contractuel tandis que d'autres lui prêtent une nature mixte lorsqu'il contient à la fois des dispositions

réglementaires, notamment d'urbanisme, et des obligations purement contractuelles.

La loi ALUR du 24 mars 2014, sans prendre parti sur la nature juridique de ce document, règle directement la difficulté puisqu'elle rend caduque tous les documents du lotissement de plus de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir. Cette caducité renforce donc la thèse de la nature strictement contractuelle du cahier des charges [1] qui, dès lors, n'a de valeur qu'entre les parties signataires, soit les colotis (C. urb., art. L. 442-9) [2]. Ne seront donc caducs au bout de dix ans après l'obtention de l'autorisation de lotir que les cahiers des charges approuvés par le préfet en même temps que le règlement du lotissement et ceux, même non approuvés, qui contiennent des dispositions réglementaires assimilables à des règles d'urbanisme.

Entre colotis, le cahier des charges est contractuel ; c'est un contrat d'adhésion. Il n'a pas à être approuvé par l'autorité administrative [3]. Il n'est pas possible de se soustraire à son application.

II. Régime juridique

A. Création

Rédigé généralement par le lotisseur, il n'a de valeur juridique qu'à compter de son enregistrement au service de la publicité foncière. Il est remis au propriétaire lors de l'acquisition du lot.

B. Modification

Le contenu du cahier des charges peut être modifié en cours de vie du lotissement par une décision prise par les colotis représentant soit la moitié des propriétaires détenant au moins deux tiers de la superficie, soit les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de la superficie du lotissement (C. urb., art. L. 442-10). Il est également modifié de droit si la législation change et vient paralyser le contenu des règles.

C. Extinction

Le cahier des charges peut être écarté pour être mis en concordance avec le PLU. Il doit l'être également s'il n'a pas été publié puisqu'il est ainsi inopposable.

Le cahier des charges devient caduc cinq ans à compter de la publication de la loi ALUR (C. urb., art. L. 442-9, al. 5) pour les clauses non réglementaires régissant le droit des sols telle que celles interdisant ou restreignant le droit de construire ou affectant l'usage et la destination de l'immeuble. Néanmoins, cette caducité automatique ne pourra être appliquée qu'après la publication d'un décret non encore paru.

D. Sanctions

Tout coloti se doit de respecter les termes du cahier à l'égard des autres membres du lotissement.

Le respect du cahier peut également conduire les propriétaires à agir contre les tiers ayant enfreint les règles contenues dans ce document, à condition de démontrer un préjudice direct et certain.

III. Cas particulier

Alors que ce n'est pas son objet, il est fréquent que le cahier des charges contienne des règles d'urbanisme en faisant parfois un simple « copié-collé » d'articles du règlement du lotissement. Dès lors, ces règles peuvent-elles s'appliquer ? La jurisprudence rendue avant la loi ALUR ne les maintenait que si la démonstration était faite que les colotis avaient expressément voulu en faire des obligations contractuelles. L'arrêt du 21 janvier 2016 s'inscrit en droite ligne de cette position jurisprudentielle puisque les magistrats décident que le cahier, « quelque soit sa date », reste valable entre colotis, y compris pour des règles d'urbanisme. Cette position a été réaffirmée par plusieurs arrêts depuis [4].

Jurisprudence

[1] Cass. 3^e civ., 31 mars 2010, pourvoi n° 09-10024 : *Constr. Urb.*, juin 2010, comm. 84 par P. Cornille ; Cass. 3^e civ., 8 avril 2008, pourvoi n° 07-10054.

[2] Cass. 3^e civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10566 : *Constr.-Urb.*, 2016, comm. 37 par P. Cornille ; *JCP, N.*, 2016, 1091, n. D. Gillig ; *RDI*, 2016, p. 223, obs. J.-L. Bergel, p. 301, obs. P. Soler-Couteaux.

[3] CE 3 juillet 1996, St^e Roumanille, req. n° 112687 ; Cass. 3^e civ., 31 mars 2010 : op. cit.

[4] Cass. 3^e civ., 13 octobre 2016, pourvoi n° 15-23674 ; Cass. 3^e civ., 9 mars 2017, pourvoi n° 16-13085.

Voir aussi

Lotissement.

Mélanie Painchaux

CANEVAS

Un canevas est un réseau de points fixes dont les positions géographiques (coordonnées) sont déterminées pour servir de base au levé des points de détail.

Traditionnellement, ces points sont durs et pérennes comme des bornes, des clous d'arpentage, des piquets. Ils peuvent également être provisoires comme des

cibles utilisées pour du levé par lasergrammétrie (scanner).

I. Constitution d'un canevas

Pour toute méthode de levé, le canevas doit être pensé et réfléchi car il est le réseau structurant l'ensemble des acquisitions. Sa précision doit être au moins égale à celle attendue lors du levé ; le soin apporté aux mesures et le contrôle de celles-ci sont donc primordiaux.

Pour un levé topographique de faible envergure (corps de rue, parcelle, etc.), le canevas est en général constitué d'un cheminement polygonal encadré (par des points connus) ou fermé. Ces méthodes permettent de contrôler les acquisitions contrairement à un cheminement en antenne (ou ouvert) qui est à proscrire. La figure C.01 représente un cheminement polygonal encadré entre les points A et B.

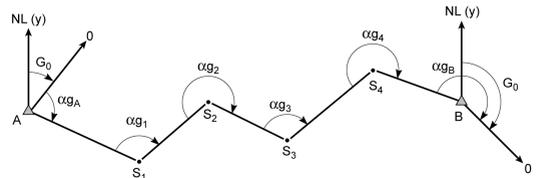


Fig. C.01. Cheminement polygonal encadré entre les points A et B

Le canevas est constitué des points A, B, S₁ à S₄ et les mesures effectuées sont :

- les orientations en A et B (représentés par les gisements d'origine G₀) ;
- les distances entre stations (points du canevas) ;
- les angles à gauche entre les côtés successifs du cheminement (angles α_g).

Pour un levé topographique plus complexe (cf. figure C.02), le canevas va être constitué de mesures imbriquées et surabondantes nécessitant un traitement par moindres carrés.

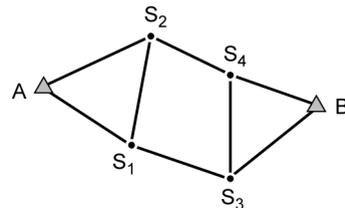


Fig. C.02. Exemple de canevas polygonal traité par moindres carrés

D'autres méthodes existent pour déterminer la position planimétrique d'un point isolé d'un canevas comme

l'intersection, le relèvement ou la multilatération (V. ces trois entrées).

Pour un levé par lasergrammétrie, le canevas peut être constitué des cibles utilisées pour faire l'assemblage des nuages de points acquis depuis les stations successives.

II. Traitement d'un canevas par cheminement

A. Cheminement polygonal encadré (planimétrie)

Le principe de base du traitement est que le cheminement doit être réversible. Les coordonnées des points obtenues doivent être les mêmes quel que soit le sens de calcul.

Le traitement se fait en deux étapes :

- le contrôle et la compensation de la fermeture angulaire ;
- le contrôle et la compensation de la fermeture planimétrique.

En ajoutant les angles entre côtés successifs à l'orientation de départ, il faut retrouver l'orientation d'arrivée, aux imprécisions de mesure près. L'écart dû à ces imprécisions représente la fermeture angulaire qui est compensée sur l'ensemble des mesures angulaires.

Connaissant les coordonnées du point de départ, celles des points intermédiaires jusqu'au point d'arrivée peuvent être calculé. Les écarts en abscisse et ordonnée au niveau du point d'arrivée forment un vecteur dont la norme représente la fermeture planimétrique. Ces écarts en abscisse et ordonnée sont compensés sur chaque position des points du canevas.

B. Cheminement polygonal fermé (planimétrie)

Le principe est le même que pour le traitement d'un cheminement polygonal encadré. La particularité est que les fermetures angulaires et planimétriques doivent être nulles puisque les points de départ et d'arrivée sont confondus et donc les orientations identiques (tab. C.01 et C.02).

Tab. C.01. Exemple de calcul de fermeture angulaire d'un cheminement polygonal fermé (en grades).

G0 départ	100,0000
Somme des Ag	0,0021
G0 arrivé calculé	100,0021
G0 arrivée connu	100,0000
Fermeture	0,0021
Tolérance	0,0037

C. Cheminements de nivellement direct ou indirect

Les traitements de ces cheminements sont détaillés dans l'entrée *Nivellement*.

III. Canevas géoréférencé – Rattachement

Le géoréférencement des points du canevas permet celui de l'ensemble du levé. Cette opération est appelée un rattachement.

Avant l'utilisation des récepteurs GNSS, le rattachement n'était possible que par l'intermédiaire des points géodésiques fournis par l'Institut géographique national (bornes, clochers, châteaux d'eau, repères de nivellement, etc.). Les acquisitions étaient alors relativement longues et complexes, les points géodésiques étant souvent éloignés de la zone de levé. Les géoréférencements par méthodes satellitaires, apparus dans les années 1990, sont actuellement les plus courants en particulier en planimétrie ; les points géodésiques sont surtout utilisés pour des contrôles.

Tab. C.02. Exemple de calcul de la fermeture planimétrique d'un cheminement polygonal fermé (en mètres).

	X	Y
XY départ	2000,000	5000,000
Somme des DX,DY	- 0,021	0,002
XY arrivée calculées	1999,979	5000,002
XY arrivée connues	2000,000	5000,000
Fermetures en X et Y	- 0,021	0,002
Vecteur de fermeture	0,021	
Tolérance	0,202	

Un canevas peut être calculé entièrement dans un système de coordonnées locales puis géoréférencé *a posteriori*.

Voir aussi

Géoréférencement ; Global Navigation Satellite System (GNSS) ; *Intersection* ; *Multilatération* ; *Nivellement* ; *Relèvement*.

Ghyslain Ferré

CARREZ (SUPERFICIE)

Voir aussi

Partie privative.

LISTE DES MOTS ÉTUDIÉS

- A non domino*, 11
Abandon, 11
Abandon manifeste, 12
Abattage, 14
Abornement, 14
Abus de droit, 15
Abusus, 16
Accès, 17
Accession, 19
Accessorium sequitur principale, 21
Accroissement, 21
Acte authentique, 22
Acte de cession, 22
Action domaniale, 23
Action en revendication, 24
Action immobilière, 25
Action négatoire, 26
Action possessoire, 26
Action réelle, 26
AFNOR, 26
Aisance de voirie, 26
Algèbre de carte, 28
Alidade, 30
Alignement, 30
Alluvion, 31
Altimétrie, 33
Altitude, 33
Aménagement du territoire, 33
Aménagement foncier, 35
Analyse spatiale, 36
Animus, 36
API, 37
Application Programming Interface (API), 37
Arpentage, 38
Assemblée générale des copropriétaires, 39
Association française de normalisation, 40
Atterrissements, 40
Attribut, 40
Authentique (acte), 41
Autorisation d'occupation du domaine public, 41
Avulsion, 44
Azimut, 45
Base de données, 47
Bathymétrie, 49
Baux réels, 50
Big data, 51
BIM, 52
Bornage, 52
Branches, 53
Buffer, 53
Building Information Modeling (BIM), 54
BuildingSMART, 55
Cadaastre, 57
Cahier des charges, 59
Canevas, 60
Carrez (superficie), 61
Carrière, 61, 62
Cartographie en ligne (*web mapping*), 63
Catalogage, 65
Charges de copropriété, 66
Chemin d'exploitation, 67
Chemins (publics, privés, ruraux), 69
Classe de précision, 70
Classement, 71
Client cartographique, 71
Clôture, 71
Cloud computing, 73
Collaborative (donnée), 74
Commission de validation des données pour l'information spatialisée (COVADIS), 74
Concertation, 74
Concession d'aménagement, 75
Confessoire (action), 75
Confusion, 75
Conseil syndical, 75
Consignation, 77
Consolidation, 77
Contravention de grande voirie, 78
Contravention de voirie routière, 78
Copropriété (des immeubles bâtis), 78
Corpus, 80
Couche, 80
Cour commune, 80
Cours d'eau, 82
COVADIS (Commission de validation des données pour l'information spatialisée), 84
Crue, 84

- Cujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad infernos*, 85
- Data mining*, 87
- DATAR, 87
- Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), 87
- Déclaration d'utilité publique (DUP), 87
- Déclassement, 89
- Déformation, 89
- Déguerpissement, 89
- Délaissement, 90
- Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale (DATAR), 90
- Dénivelée, 91
- Dessin assisté par ordinateur (DAO), 91
- Direction de l'immobilier de l'État, 91
- Directive INSPIRE, 91
- Distance, 94
- Division en volumes, 95
- Divisoire, 98
- Documents d'urbanisme, 98
- Domaine, 98
- Domaine (service du), 99
- Domaine privé, 99
- Domaine public, 101
- Domaniale (action), 108
- Donnée collaborative, 108
- Donnée de référence, 109
- Donnée géographique, 109
- Donnée métier, 111
- Droit de délaissement, 111
- Droit de préemption urbain (DPU), 113
- Droit de superficie, 115
- Droit personnel, 115
- Droit réel, 115
- Drone, 117
- DUP, 120
- Eaux, 121
- Échellage, 122
- Échelle, 122
- Éco-quartier, 122
- ÉDIGÉO, 123
- Égout des toits, 123
- Élagage, 123
- Ellipsoïde, 123
- Empiètement, 124
- Enclave, 125
- Enquête publique, 127
- Entre voisins, pour la truellerie, on s'accorde le tour d'échelle, 127
- Erreur de mesure, 129
- Étalonnage, 129
- État descriptif de division, 130
- Étude d'impact, 131
- Exactitude, 133
- Exploration de données, 133
- Expropriation, 133
- Extinction, 135
- Fenêtre, 137
- Fichier de forme, 137
- Format de donnée (informatique), 137
- Fruits, 137
- Galileo, 139
- Généralisation, 139
- Géocodage, 139
- Géodésie, 140
- Géofoncier, 140
- Geography Markup Language* (GML), 140
- Géoïde, 141
- Géomatique, 141
- Géomètre-expert, 141
- Géoréférencement, 143
- Géostatistique, 143
- Géovisualisation, 144
- Global Navigation Satellite System* (GNSS), 144
- Global Positioning system* (GPS), 144
- Glonass, 145
- GML, 145
- GNSS, 145
- Goniomètre, 145
- GPS, 146
- Gravimétrie, 146
- Halage, 147
- Hauteur, 148
- Héberge, 148
- Hypothèque, 148
- IDG, 151
- IFC, 151
- IGN, 151
- Île, 151
- Image, 152
- Imagerie, 152
- IMEL, 152
- Immeuble, 152
- Immobilière (action), 154
- Implantation, 154
- Imprescriptibilité, 154
- In pari causa, melior possidentis*, 155
- Incertitude de la mesure, 155
- Indexation spatiale, 156
- Indivision, 156

- Industry Foundation Classes (IFC)*, 159
 Information géographique, 159
 Infrastructure de données géographiques (IDG), 162
 Inondation, 164
 INSPIRE (Directive), 164
 Institut national de l'information géographique et forestière, 164
 Instrument de mesure électronique des longueurs (IMEL), 165
 Instrument topographique, 165
International Organization for Standardization (ISO), 168
 Interopérabilité, 168
 Interpolation, 171
 Intersection, 171
 ISO, 172
 Jour, 173
 Lais, 175
 Lasergrammétrie, 175
 Lasermètre, 176
 Latitude, 176
 Levé, 176
 Limbe, 177
 Littoral, 177
 Longitude, 178
 Lot de copropriété, 178
 Lotissement, 179
 Lunette topographique, 181
 Maîtrise foncière, 183
 Marchepied, 183
 Mesure, 183
 Métadonnée, 184
 Métier (donnée), 184
 Métrologie, 184
 Mine, 184
 Mire, 186
 Mise en demeure, 187
 Mitoyenneté, 188
 MNE, 192
 MNS, 192
 MNT, 192
 Mode raster ou image, 192
 Mode vecteur, 192
 Modèle (conceptuel/logique/physique) de données, 192
 Modèle numérique d'élévation (MNE), 192
 Modèle numérique de surface (MNS), 192
 Modèle numérique de terrain (MNT), 193
 Modélisation 3D, 194
 Moissonnage, 195
 Monuments historiques, 195
 Mosaïque, 196
 Moteur cartographique, 198
 Multilatération, 198
 Mur, 199
 Nadir, 201
 Négatoire (action), 201
Nemini (ou nemo) res sua servit, 201
 Niveau, 201
 Nivellement, 203
 Nord, 204
 Norme (format informatique), 205
 Nue-propriété, 205
 OGC, 207
Open data, 207
Open Geospatial Consortium (OGC), 208
 OpenStreetMap, 209
 Orientation, 211
 Orientement, 211
 Ortho-image, 211
 Ortho-rectification, 212
 Ouverture, 212
Overlay, 212
 Partie commune, 213
 Partie privative, 215
 Passage, 218
 Périmètre, 219
 Photogrammétrie, 220
 Photo-interprétation, 221
 Pixel, 221
 Plan, 221
 Plan de prévention des risques naturels et technologiques, 221
 Plan local d'urbanisme (PLU), 223
 Plantations, 227
 PLU, 227
 Points d'appui, 227
 Points de contrôle, 228
 Positionnement, 228
 Positionnement absolu, 228
 Positionnement relatif, 228
 Positionnement temps réel, 228
 Possession, 228
 Précision, 229
 Prescription, 229
 Prescription acquisitive, 229
 Projection, 231
 Propriété, 231

- Publicité foncière, 232
Récepteur GNSS, 235
Reculement, 235
Réelle (action), 235
Référence (donnée de), 235
Référentiel foncier unifié (RFU), 235
Règlement de copropriété, 236
Relais, 237
Relèvement, 238
Relief, 239
Remembrement, 239
Réseau GNSS permanent, 240
Réserve foncière, 241
Résolution, 242
Respect de distance des plantations, 242
Rétrocession, 243
Revendication, 243
RFU, 243
Risques, 244
Rivage, 245
Satellite, 247
Scanner laser, 248
Serveur cartographique, 248
Service du domaine, 248
Service web, 249
Servitude administrative, 250
Servitude civile, 250
Servitude d'égout des toits, 252
SGBD, 253
Shapefile, 253
SIG, 253
Signe, 253
SQL, 253
Standard (format informatique), 253
Station, 254
Stéréomodèle, 254
Structured Query Language (SQL), 254
Superficie, 255
Superficie (droit de), 256
Superficies solo cedit, 256
Superposition (*Overlay*), 256
Surface, 257
Syndic de copropriété, 258
Syndicat des copropriétaires, 260
Système d'information géographique (SIG), 261
Système de coordonnées, 265
Système de référence terrestre, 265
Systèmes de gestion de base de données (SGBD), 266
Tachéomètre, 267
Télétection, 267
Théodolite, 268
Théorème de Thalès, 268
Titre, 268
Tolérance, 269
Topologie, 269
Topométrie, 269
Tour d'échelle, 270
Tréfonds, 270
Triangulation, 271
Trouble, 271
Urbanisme durable, 273
Urbanisme opérationnel, 274
Usoir, 274
Usucapion, 274
Usufruit, 275
Utilité publique, 277
Vaine pâture, 279
Vente (amiable, aux enchères, forcée), 279
Vestiges, 280
Visée, 281
Visualisation, 281
Voirie, 283
Voisinage, 283
Volume, 283
Vue, 284
W3C, 287
Web mapping, 287
Web service, 287
World Wide Web Consortium (W3C), 287
ZAC, 289
ZAD, 289
Zénith, 289
Zonage, 289
Zone d'aménagement concerté (ZAC), 289
Zone d'aménagement différé (ZAD), 291
Zone humide, 291
Zone tampon (*buffer*), 291
Zoom, 292

Le droit foncier regroupe les concepts et les règles régissant les immeubles, bâtis ou non, pour définir les droits et les obligations de chacun vis-à-vis d'un fonds déterminé.

La géomatique consiste à collecter, traiter et diffuser des données géographiques numériques afin de les représenter et de les analyser, à l'aide d'outils et de méthodes dédiés. Elle est étroitement liée à l'information géographique, à la représentation d'un objet ou d'un phénomène localisé dans l'espace.

Associer ces deux disciplines en un seul ouvrage permet ainsi d'appréhender l'ensemble des règles, physiques ou juridiques, définissant chaque espace.

Composé de plus de 350 entrées, le *Dictionnaire de droit foncier et de géomatique* est à la fois théorique et pratique, à visée scientifique et juridique. Les mots sélectionnés exposent les concepts indispensables aux deux domaines et les procédures applicables. Richement illustrée – schémas, graphiques, jurisprudence, etc. –, chaque entrée présente une définition ainsi que le cadre législatif et réglementaire ou l'évolution technique, le fonctionnement, les domaines d'application mais également les intérêts pratiques de la notion.

Premier ouvrage à traiter conjointement de ces questions, il s'adresse tant aux géomètres-experts, aux spécialistes en système d'information géographique (SIG) ou en traitement des données, aux techniciens cartographes, qu'aux juristes, experts et professionnels du droit et de l'immobilier. Il est également un outil précieux pour les universitaires et étudiants souhaitant aborder la question de l'étude du terrain en France.

Mélanie Painchaux est maître de conférences HDR au CNAM, Directrice pédagogique de l'ICH PACA, codirectrice du Master de droit immobilier « Montage d'opérations immobilières » du CNAM et membre du laboratoire Géomatique et Foncier – GeF (EA 4630). Elle travaille principalement sur les questions de droit des biens, de droit de l'immobilier de loisirs, de droit des baux d'habitation et de droit de la copropriété.

Pour cet ouvrage, elle a coordonné une équipe de juristes et de scientifiques spécialisés en système d'information géographique (SIG).

Élisabeth Botrel
Ghyslain Ferré
Jean-Michel Follin
Marie Fournier
Gilles Godfrin
Laurent Morel
Laurent Polidori
Thomas Schellenberger

ISBN 978-2-281-13284-7



9 782281 132847

EDITIONS

LE MONITEUR