

Restitution du groupe de travail sur les unités et emprises foncières

Table des matières

Présentation du sous-groupe technique sur l'emprise foncière.....	2
Nécessité d'un groupe de travail.....	2
Participants.....	2
Réunions menées.....	2
Bibliographie.....	3
Les unités foncières.....	4
L'unité foncière.....	4
Intérêt de la reconstitution des unités foncières.....	5
Principe de reconstitution des unités foncières.....	5
Méthode de reconstitution des unités foncières en vectorisé.....	6
Méthode de reconstitution des unités foncières en non vectorisé.....	9
Les emprises foncières.....	10
Définition de « l'emprise ».....	10
Emprise foncière occupée.....	11
Emprise foncière non bâtie.....	11
Patrimoine foncier (différent des emprises foncières).....	12

Présentation du sous-groupe technique sur l'emprise foncière

Nécessité d'un groupe de travail

Création du sous-groupe technique sur les emprises foncières

Lors du comité technique Fichiers fonciers du 1^{er} avril 2014, les participants ont constaté que les définitions d'unité foncière et emprise foncière étaient parfois, et à tort, confondues. De plus, l'unité foncière est essentielle pour quantifier des notions telles que la densité, les surfaces consommées, etc.

C'est pourquoi, face aux besoins exprimés, et les différents travaux menés par les services de l'Etat, le comité technique des Fichiers fonciers a décidé de mettre en place un sous-groupe technique temporaire, sur les emprises foncières.

Objectifs du sous-groupe technique

Ce groupe de travail a pour objet d'établir le panel de définitions d'emprises foncières en précisant :

- la définition
- la finalité recherchée
- la méthode de reconstitution.

A plus long terme, cette expertise permettra au comité technique de trancher sur ces notions méthodologiques et de décider quelles définitions (et quelles méthodes de reconstitutions) seront insérées dans les prochains millésimes des Fichiers fonciers.

Participants

Cerema DTer NP Magali Journet (animatrice) et Jérôme Guillaume

Cerema DTer SO Philippe Lorient, Aurélien Andrieu

Cerema DTer Med Stéphane Houdayer

Cerema DTer O Emmanuel Dupland

DREAL Bretagne Sébastien Olivier

Réunions menées

Le groupe de travail s'est réuni une première fois le 2 septembre 2014 pour mettre à plat les différentes connaissances des participants, fixer une définition des termes « unité foncière » et « emprise foncière » et mettre en place une méthode de travail pour la reconstitution des unités foncières.

Durant les mois de septembre et octobre 2014, les membres du groupe de travail ont alors mis en œuvre une méthode de travail en testant différentes reconstitutions des unités foncières.

Le 7 octobre 2014, le groupe de travail a partagé les avancées de son travail au Comité technique Fichiers fonciers. Olivier Sébastien a alors rejoint le groupe de travail.

Le 25 novembre 2014, le groupe de travail a acté une méthode de reconstitution des unités foncières. Les mois de décembre et janvier ont permis de valider définitivement cette méthode par d'ultimes vérifications.

Le 24 février 2015, le Cerema DTer NP a créé et diffusé une table annexe sur un département test : le département 41.

En mars 2015, Gilbert Ribeiro, de la DDT 41 a testé cette table en lien avec le

PCIvecteur.

Ce travail sera présenté au prochain comité technique Fichiers fonciers prévu pour le 31 mars 2015. Si le comité valide les choix méthodologiques, une table annexe aux Fichiers fonciers sera créée et livrée avec les Fichiers fonciers.

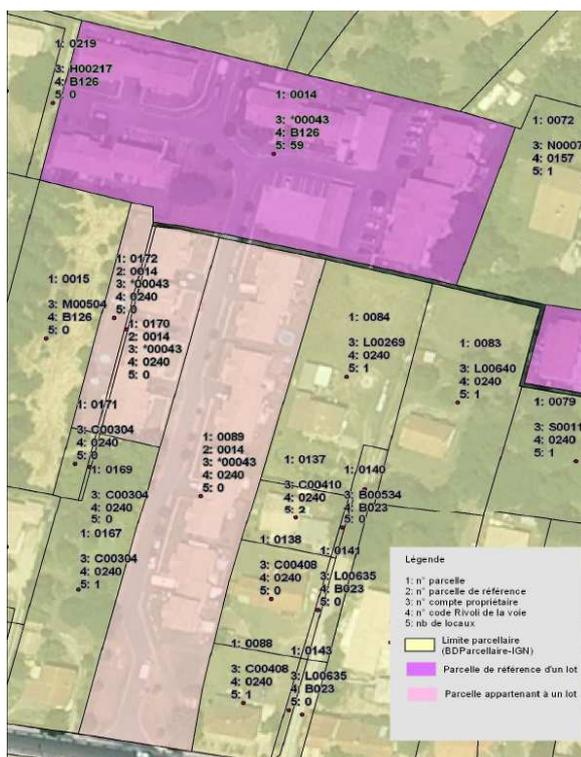
Bibliographie

- Geniaux G. et Leroux B. (2015) URBANSIMUL A new generation of urban sprawl simulator. INRA unité écodev - Cerema.
- Cerema DTer Méditerranée, *Exploitation et valorisation des fichiers fonciers, Partie II*, mai 2010, 38 p.
- Cerema DTer Nord-Picardie, Les unités foncières, document de travail élaboré pour le comité technique des Fichiers fonciers du 1^{er} avril 2014, avril 2014, 11p.
- Cerema DTer Sud-Ouest, *Évolution du centre de ressources de données de l'Observatoire de la Côte Aquitaine, Phase 1 : MAJIC – Inventaire méthodologique de la capacité d'accueil selon la base de données MAJIC*, juin 2011, 103 p.

Les unités foncières

L'unité foncière

Définition La définition d'unité foncière est très précise. Une unité foncière est un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »¹. Une unité foncière ne peut pas être à cheval sur deux communes.



Dans l'exemple ci-contre, l'unité foncière est composée de 4 parcelles. La parcelle de référence (en violet) comprend 59 locaux dans les Fichiers fonciers. Les 3 autres (en rose), bien que bâties selon la photographie aérienne, ne comprennent aucun local dans les Fichiers fonciers.

Exemple d'unité foncière résidentielle

Source : Cerema DTer Sud-Ouest

Conséquences pour les Fichiers fonciers

Les informations fiscales liées au foncier tiennent compte de cette notion d'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière, l'information sur le bâti est regroupée sur une seule parcelle, dite parcelle de référence. Les autres parcelles sont dites composantes.

Par exemple, pour une unité foncière constituée de 3 parcelles comprenant chacune une maison, la parcelle de référence indiquera 3 maisons et les deux autres parcelles composantes n'en indiqueront aucune et apparaîtront comme non bâties.

¹ CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat

Intérêt de la reconstitution des unités foncières

La reconstitution et la prise en compte des unités foncières est importante dès lors que l'on cherche à :

- quantifier les surfaces artificialisées ou les surfaces bâties pour le suivi de la consommation d'espace. En effet, sans les unités foncières, on ne peut pas comptabiliser les parcelles composantes comme parcelles bâties. La non prise en compte des unités foncières engendrent une sous-estimation des surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements ou de locaux d'activités. Cela impacte aussi les calculs de densité ;
- prendre en compte le patrimoine foncier (public, privé) dans les travaux sur la mutabilité foncière (approche de la rétention, fluidité des marchés fonciers).

Principe de reconstitution des unités foncières

Il n'existe pas d'identifiant d'unité foncière dans les Fichiers fonciers. Seul un travail géomatique, qui n'a pas été mené dans le cadre du retraitement national, peut permettre de reconstituer les unités foncières. Deux cas sont alors à distinguer, selon que le parcellaire est ou non vectorisé.

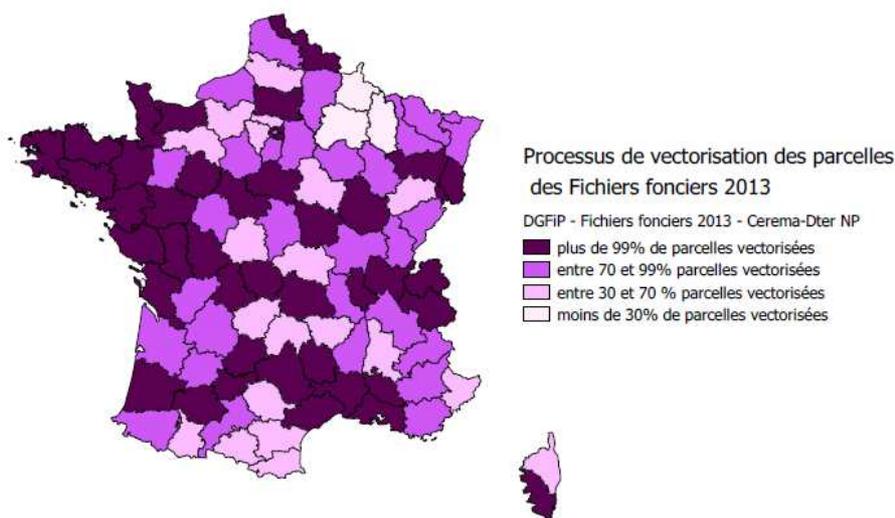
Vectorisation du parcellaire : un processus incomplet

On dit que le parcellaire est vectorisé lorsque l'on dispose du contour géographique des parcelles. Lorsque le parcellaire n'est pas vectorisé, on ne dispose que d'un point localisant la parcelle.

À ce jour, le processus de vectorisation de la BD Parcellaire de l'IGN n'est pas achevé. Ainsi, tous les territoires ne disposent pas d'un parcellaire vectorisé.

La vectorisation du parcellaire est un atout pour reconstituer les unités foncières, car elle permet de donner une information sur le caractère contigu ou non des parcelles.

Pour le millésime 2013, 84,5 % des parcelles sont vectorisées en France.



État d'avancement de la vectorisation du parcellaire en France métropolitaine dans les Fichiers fonciers 2013

Source : DGFIP-Fichiers fonciers 2013 – Cerema Dter NP

Méthode de reconstitution des unités foncières en vectorisé

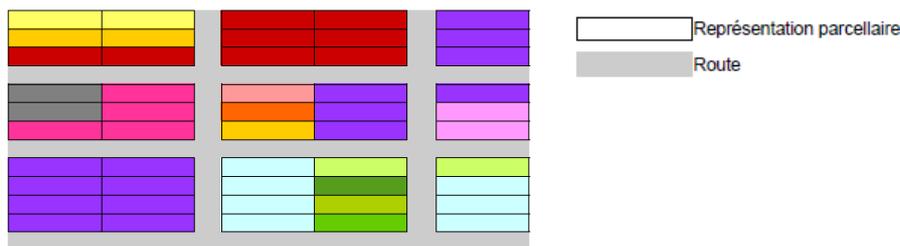
Méthode de reconstitution en vectorisé

Dans le cas d'un parcellaire vectorisé, de nombreux essais ont été menés pour la reconstitution des unités foncières. Le principe méthodologique est le suivant : regrouper les parcelles d'un même compte propriétaire et les fusionner si elles sont contiguës.

Pour rappel : un compte propriétaire désigne les propriétaires ou mandataires d'un local ou d'une parcelle. Un compte propriétaire peut être composé jusqu'à 6 droits de propriétés. À un local/une parcelle est associé(e) un seul et unique compte propriétaire. Inversement, un compte propriétaire peut avoir plusieurs locaux ou parcelles sur une commune donnée.

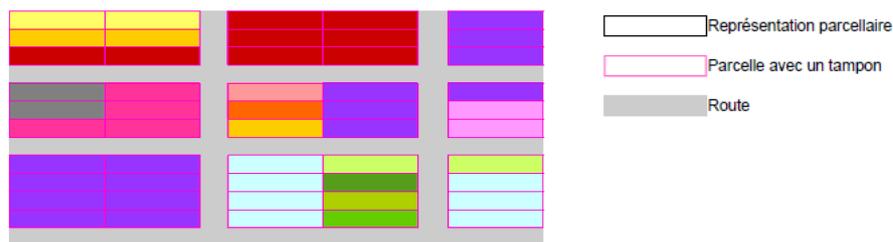
Le groupe de travail a retenu la méthode du Cerema DTer Méditerranée qui a été optimisée par la suite pour réduire le temps de traitement. En particulier, la difficulté réside dans la notion de contiguïté qui implique l'ajout de tampon autour des parcelles.

La méthode se déroule en 2 étapes essentielles.

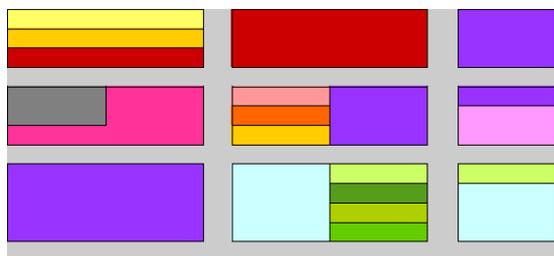


Etat des lieux : schématisation de parcelles. Une couleur représente un compte-propiétaire (attaché à une parcelle) dans les Fichiers fonciers.

Dans le schéma ci-dessus, le compte propriétaire bleu clair possède 7 parcelles.



Étape 1 : Le principe méthodologique est de rassembler les parcelles d'un même compte propriétaire qui se jouxtent. Pour traduire la notion de proximité, il est nécessaire, d'un point de vue géomatique, d'utiliser un tampon. Si deux parcelles agrandies par des tampons se recouvrent (même très légèrement) et ont le même compte propriétaire alors ces parcelles agrandies sont fusionnées. Lors de cette fusion, sont agrégées la liste des parcelles le composant.



Étape 2 : Pour corriger les potentielles altérations, on repart de la table des parcelles et on fusionne les parcelles identifiées comme dans une même unité foncière.

Avec cette étape, on est certain que le nouveau contour de ces unités foncières est conforme au contour parcellaire.

Dans le schéma ci-dessus, le compte propriétaire bleu clair a 2 unités foncières.

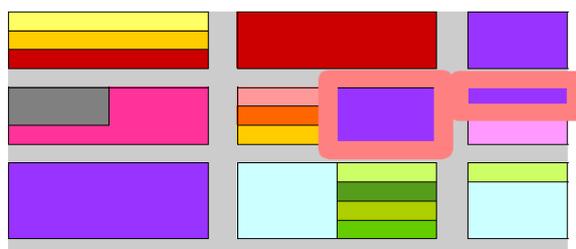
Processus de reconstitution des unités foncières en parcellaire vectorisé

Source : Magali Journet – Cerema DTer NP - groupe technique unité foncière- Cotech Fichiers fonciers

**Choix
méthodologique du
tampon de 0,4m**

Le groupe de travail a rapidement validé la méthode de reconstitution. Cependant, la taille du tampon à appliquer pour modéliser deux parcelles contiguës a fait débat. En effet, si la vectorisation était parfaitement établie et conforme aux relevés de terrains, un tampon de 0 m suffirait. Cependant, la vectorisation des parcelles présente parfois des erreurs de représentations et il était donc nécessaire d'appliquer un tampon supérieur.

Inversement, un tampon trop grand risquerait d'inclure par exemple des chemins, et créer des unités foncières faussées.



Une couleur représente un compte-propiétaire dans les Fichiers fonciers. Dans cet exemple, les comptes-propiétaires sont décomptés aux niveaux des parcelles. La couleur gris claire représente une route et la couleur saumon un tampon autour de parcelles.

Exemple de tampon trop grand permettant de relier deux parcelles qui ne sont pas en unité foncière

Source : Cerema DTer NP

Note de lecture : on constate qu'avec un tampon trop grand les parcelles violettes (même compte propriétaire) se touchent en périmètre élargi (ajout du tampon). Ces parcelles seront alors considérées via la méthode retenue comme en unité foncière alors que ce n'est pas le cas.

Plusieurs tampons ont été testés : 0 - 0,3 - 0,4 - 0,5 - 0,8 et 1m.

Après plusieurs échanges et tests sur différents territoires, le groupe de travail a déterminé que le tampon de 0,4m était le plus fiable.

A partir du tampon de 0,5m des chemins de 1 m de largeur pouvaient être susceptibles d'être pris en compte dans la création des unités foncières.

En dessous de 0,4m des unités foncières pouvaient être oubliées à cause des imperfections de la vectorisation.

Les terrains agricoles

Avec la confrontation au terrain, il a aussi été constaté que les comptes propriétaires en zone agricoles n'étaient pas forcément cohérents entre eux. Par exemple un terrain agricole de 10 parcelles pouvait avoir jusqu'à 2 ou 3 comptes propriétaires différents. De ce fait, le choix du tampon s'est focalisé uniquement sur les terrains artificialisés non agricole.

**Les parcelles
exceptionnellement
non vectorisées**

Dans un parcellaire considéré comme vectorisé, il subsiste toujours quelques parcelles non vectorisées, liées aux transformations récentes de ces parcelles. La méthode par tampon a été appliquée à toutes les parcelles, sans distinction de représentation. Ces parcelles exceptionnellement non vectorisées peuvent impliquer quelques biais à la marge. Ces biais sont présentés ci-dessous dans le paragraphe méthode de reconstitution des unités foncières en non vectorisé.

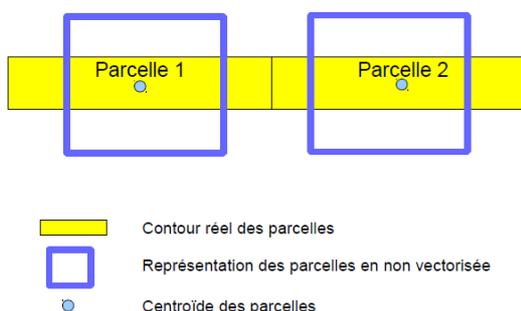
Méthode de reconstitution des unités foncières en non vectorisé

Représentation des parcelles en non vectorisées

En non vectorisé, l'identifiant des parcelles n'a pas pu être récupéré dans la BD Parcellaire. Pour ces parcelles, seul le point localisant a été récupéré soit par la BD parcellaire, soit sur le site internet du cadastre. La géométrie livrée est un carré de même surface que la parcelle.

Les parcelles non vectorisées mais localisées représentent, en France, 15,4 % des parcelles.

Pour information, 0,2 % des parcelles ne sont pas localisées ni représentées géographiquement dans les Fichiers fonciers 2013.



Représentation des parcelles en non vectorisé, mais localisées

Source : Cerema Dter NP

De nombreuses méthodes dont la fiabilité peut être remise en cause

Le méthode retenue pour les parcelles vectorisées s'appuie sur la représentation géomatique des parcelles. De ce fait, en non vectorisée cette méthode présente des biais importants : le plus important d'entre eux est que les représentations en carré des parcelles ne sont souvent plus contiguës alors que les parcelles dans la réalité le sont. cf. schéma ci-dessus.

Plusieurs méthodes ont essayé d'adapter ce problème soit par l'agrandissement du tampon, soit en créant un tampon de dimension variable. Cependant quel que soit la taille des tampons, il n'est pas assuré que les parcelles sélectionnées soient en unité foncière. Il y a alors un risque de comptabiliser des emprises foncières au lieu d'unités foncières.

Une autre méthode contourne le problème de représentation en carré des parcelles, en utilisant l'adresse des parcelles (code Rivoli de la voie). Cependant, cette méthode ne permet de reconstituer qu'une partie des unités foncières, celles qui sont desservies par une même voie. Elle peut aussi amener à rassembler des parcelles non contiguës, bien que desservies par la même voie. On retrouve alors les mêmes risques de confusion entre unité foncière et emprise foncière.

Proposition : attendre la vectorisation des territoires

Au vu des résultats peu fiables, le groupe de travail propose de ne pas effectuer de méthode nationale de reconstitution des unités foncières en non vectorisée. Cette décision s'appuie à la fois sur la difficulté technique à mettre en œuvre une méthode fiable de reconstitution mais aussi sur le fait que la vectorisation des parcelles progresse rapidement en France. D'ici quelques années, tout le territoire français devrait être vectorisé.

Les emprises foncières

Définition de « l'emprise »

La définition d'emprise foncière ne fait pas consensus car il existe différentes définitions des emprises foncières, souvent définies selon leur finalité.

Définition du mot « emprise »

Définition du mot « emprise » par le Petit Larousse.

- Prise de possession par l'Administration d'une propriété privée immobilière. (L'emprise, prévue par la loi, peut être à titre temporaire ou définitif, au profit de l'Administration ou d'un tiers.)
- Surface occupée par une route ou une voie ferrée et ses dépendances incorporées au domaine de la collectivité publique ».

Il n'y a donc aucune définition précise au terme « emprise », et encore moins « emprise foncière » telle qu'elle est utilisée aujourd'hui par les acteurs du foncier.

L'emprise d'une route

D'après le guide d'aménagement routier du Conseil général de l'Ain¹, la plateforme routière est de 11 m pour un réseau structurant et de 10,40 m pour un réseau de liaison.

D'après les travaux du groupe national de travail consommation de l'espace² la plateforme d'une route départementale à 1 chaussée et 2 voies (cas le plus fréquent) est égale à 10 m :

- 2 × 3 m de chaussée,
- 2 m de bande terre-plein,
- 2 × 1m d'accotement.

Pour calculer l'emprise, il faut rajouter le terrain entre la parcelle et la plateforme routière :

- en campagne, c'est souvent un fossé qui peut mesurer environ 2m.
- en ville, soit il n'y en a pas, soit c'est une place de parking souvent d'environ 2 m, d'un seul coté de la route, ou des 2 cotés.

En additionnant ces chiffres, on peut donc considérer que l'emprise d'une route est d'environ 14m au maximum sur largeur, qu'il faut multiplier de la longueur de la route.

² Groupe national de travail consommation de l'espace, « Fiche n°6 : Bilan de la mobilisation du foncier pour les infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires », fiche de travail de janvier 2013, 8p.

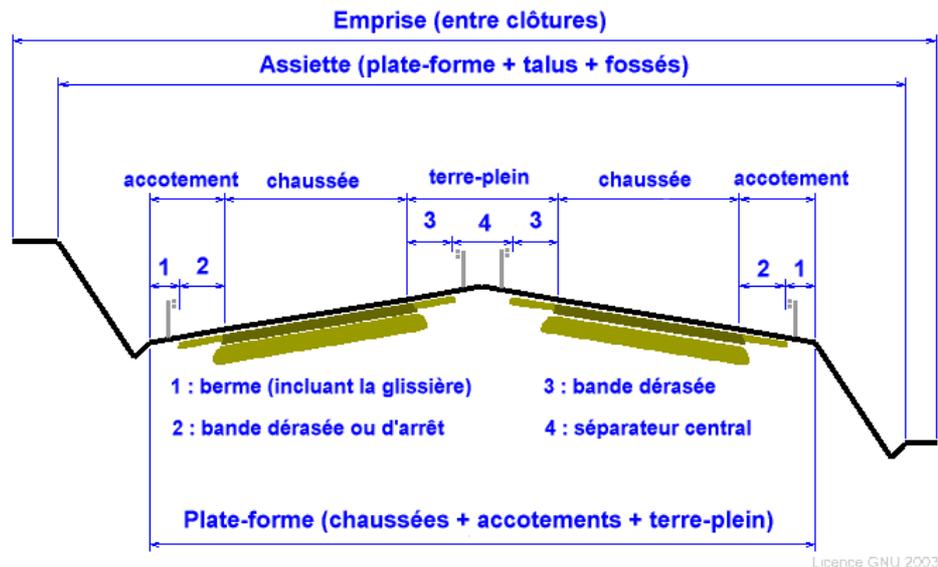


Schéma de profil en travers d'une route

Source : licence GNU 2003

Emprise foncière occupée

Définition L'emprise foncière peut désigner un îlot, composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Ce groupement de parcelles peut être, contiguë ou fractionné uniquement par une route. Cette notion comprend toutes les unités foncières mais aussi d'autres emprises.

Intérêt de la reconstitution Cette définition permet d'observer par exemple le fonctionnement d'exploitations agricoles, les maisons dont le jardin est de l'autre côté d'un chemin, etc.

Méthode de reconstitution Une reconstitution de ces emprises, en parcelles vectorisée peut se faire de la même manière que pour les unités foncières. Il suffit alors de changer la taille du tampon qui peut varier de 1m (pour prendre en compte les chemins de 2m) à 7 m (pour prendre en compte une route de desserte standard en ville). Au delà de 7m de tampon, la largeur de la route dépasserait les 14m de largeur, la route ne serait plus un route de desserte mais représenterait un obstacle pour considérer les parcelles l'entourant comme une emprise foncière.

La taille du tampon dépend de l'objectif souhaité.

Emprise foncière non bâtie

Définition L'emprise foncière peut prendre en compte la notion de bâti/non bâti et se détacher de la notion de parcelle. Une emprise foncière peut alors désigner une surface non bâtie d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision .

Dans l'exemple ci-dessous l'emprise foncière non bâtie est la surface de couleur jaune (autrement dit la surface des parcelles dégrévées des surfaces bâties au sol).

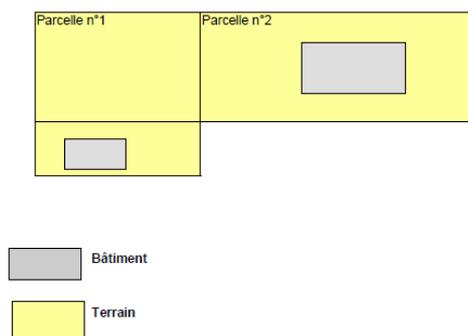


Schéma présentant l'emprise foncière non bâtie

Source : Cerema DTer NP

Intérêt de la reconstitution Cette notion est utilisée pour les calculs de reste à bâtir ou pour les taches urbaines.

Méthode de reconstitution Les Fichiers fonciers, seuls, ne peuvent pas observer cette emprise non bâtie. Associé avec la BD Topographique de l'IGN, par exemple, les Fichiers fonciers peuvent, grâce à une simple soustraction géomatique entre la parcelle et la surface au sol du bâti, récupérer ces emprises non bâties.

Patrimoine foncier (différent des emprises foncières)

Définition Le patrimoine foncier peut désigner toutes les parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision sur une commune (ou plus largement en France). Comme il n'y a pas de logique de regroupement localisé, on ne peut pas parler d'emprise foncière.

Intérêt de la reconstitution Cette notion permet de comprendre les logiques patrimoniales. Elle permet d'observer par exemple les logiques d'acteurs, en ciblant par exemple les achats des EPF, d'activités spécifiques, etc. ou bien de déterminer la répartition des terrains selon la typologie des propriétaires (État, Région, etc.).

Méthode de reconstitution Pour obtenir le patrimoine d'une compte-propriétaire il suffit de trouver le numéro de compte propriétaire dans les Fichiers fonciers (idprocpte=XXX), et de regarder dans la table des parcelles toutes les parcelles ayant cet identifiant. Attention, parfois les propriétaires peuvent avoir plusieurs idprocpte. Par exemple la « commune d'Abbancourt » et « commune d Abbancourt » ont deux idprocpte différents à cause de l'apostrophe. Une vérification sur la variable ddenom (qui donne le nom des personnes morales en toute lettre) est fortement conseillé.