

# Le cadastre 3D : une nécessité pour la bonne gouvernance foncière

Rafika Hajji, Ph.D et Reda Yaagoubi, Ph.D.

Département de Topographie et Géodésie.

Filière des Sciences Géomatiques et Ingénierie Topographique.

Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat, Maroc.

Email : [r.hajji@iav.ac.ma](mailto:r.hajji@iav.ac.ma); [r.yaagoubi@iav.ac.ma](mailto:r.yaagoubi@iav.ac.ma)

## Résumé :

Le cadastre est l'un des principaux leviers du développement économique des pays. De nos jours, la pression sur l'utilisation des terres, en particulier dans les centres urbains, a conduit à une urbanisation dense avec des structures de plus en plus complexes. En général, le cadastre traditionnel en 2D ne permet pas d'assurer une représentation spatiale fiable et intuitive de l'extension des droits, surtout si ces droits sont stratifiés sur une représentation bidimensionnelle. Devant un nombre croissant de tunnels, de réseaux souterrains et de superstructures qui n'appartiennent souvent pas au propriétaire du terrain, le cadastre traditionnel 2D a montré ses limites. Ainsi, il est nécessaire d'étendre les concepts du cadastre conventionnel pour mieux intégrer la troisième dimension (3D) afin de représenter fidèlement la réalité du terrain et les droits de propriété correspondants. En effet, le cadastre doit gérer de manière efficace la troisième dimension dans plusieurs types de situations et de droits à savoir : la copropriété verticale ; la copropriété horizontale ; les droits d'usage sur le domaine public ; le droit de superficie (droit distinct et permanent) ; les servitudes foncières (droit de passage, lignes électriques, télésièges, conduites, forages, ancrages...) ; les constructions souterraines ; les limites de hauteur (bâtiments, plantations...); les constructions mixtes avec des propriétaires différents.

Dans cette présentation, nous exposerons l'apport du cadastre 3D dans l'instauration d'une bonne gouvernance foncière et la modernisation des processus de développement foncier. Puis, nous présenterons quelques expériences internationales de son adoption. Egalement, nous illustrerons les capacités du cadastre 3D à allier entre la représentation d'une propriété foncière en 3D et l'accès à des données géo-référenciées complètes et structurées dans une base de données continuellement mise à jour. Ensuite, nous présenterons les principaux défis à relever pour adopter une approche cadastrale 3D au Maroc. Il s'agit des défis qui sont d'ordre juridique, institutionnel, technique et méthodologique. Finalement, nous présenterons quelques exemples de recherche que nous avons réalisées dans cette thématique.

**Mots clés:** Cadastre 3D, Propriété, Droit foncier, Gouvernance foncière.