

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-CAD-REM-10-40-30-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 24/12/2012

## **CAD - Remaniement en France de l'intérieur - travaux en commune - travaux concernant les propriétés non bâties**

---

### **Positionnement du document dans le plan :**

CAD - Cadastre

Remaniement du plan cadastral

Titre 1 : Remaniement en France de l'intérieur

Chapitre 4 : travaux en commune

Section 3 : travaux concernant les propriétés non bâties

### **Sommaire :**

I. Travaux de délimitation

A. Généralités

B. Délimitation du territoire communal

C. Délimitation des propriétés publiques

D. Délimitation des propriétés privées

1. Convocations faites à l'aide des 6197 Rem

2. Convocations réalisées à partir d'un publipostage

3. Mise en place des limites parcellaires

a. Mise en place des limites entre deux propriétaires

b. Mise en place des limites avec la voirie

4. Sanction des opérations de délimitation

II. Travaux d'attribution

III. Formation des sections

IV. Formation des lieux-dits

V. Formation des parcelles

A. Définition

B. Modalités de formation

1. Terrains non divisés en parcelles

2. Terrains divisés en parcelles

a. Séparations matérielles

b. Lotissements

c. Surfaces ne se touchant que par une extrémité de faible largeur

d. Surfaces faisant l'objet d'exploitations distinctes

e. Surfaces faisant l'objet d'une même exploitation mais avec des natures de cultures différentes

f. Rues, chemins et sentiers privés ou d'exploitation, cours communes, sols et dépendances de constructions en copropriété

g. Voirie des communes

h. Chemins de fer et canaux de navigation publics concédés

i. Autoroutes concédées, tramways , canaux non navigables et canalisations diverses

j. Cours d'eau non domaniaux ou mixtes, berges et rives, chemins de halage et de contre-halage

k. Lacs et étangs, Îles et îlots, dunes, landes, marais

l. Aérodrômes et dépendances

m. Terrains militaires

n. Lignes de transport et de distribution d'énergie électrique

o. Formation des parcelles sur les terrains bâtis

p. Constructions sur le domaine public

3. Réunion de parcelles anciennes

4. Division des parcelles anciennes

5. Cas particuliers des parcelles arpentées

VI. Travaux de nature fiscale

## I. Travaux de délimitation

### A. Généralités

---

1

La délimitation est la définition, sur le terrain même, des limites qui séparent deux fonds contigus.

En vertu de l'article 11 du décret du 30 avril 1955 :

- les communes sont tenues de délimiter le périmètre de leurs territoires respectifs ;
- l'État, les départements, les communes, les établissements publics et les entreprises publiques sont tenus de délimiter les propriétés de toute nature qui leur appartiennent ;
- la délimitation des autres immeubles est effectuée avec la collaboration des propriétaires.

Pour assurer à l'opération toute l'efficacité voulue, d'importantes mesures de publicité sont à prendre pour l'information des propriétaires quelle que soit par ailleurs leur qualité (État, collectivités locales, personnes physiques ou morales).

Les modalités retenues pour convoquer les propriétaires et exécuter la délimitation proprement dite sont différentes selon qu'il s'agisse :

- de délimitation intercommunale ;
- de délimitation des propriétés publiques ;
- de mise en place, si possible contradictoire, des limites des propriétés privées.

### B. Délimitation du territoire communal

---

10

La délimitation du périmètre du territoire communal est faite, avant d'entreprendre le levé, par les maires des communes intéressées (ou leurs représentants) dûment convoqués par le géomètre chargé du remaniement

La limite du territoire de la commune est définie par les procès-verbaux de délimitation intercommunale établis lors de la confection de l'ancien cadastre et les documents qui les ont ultérieurement modifiés le cas échéant (notamment à l'occasion de la rénovation du cadastre).

Les limites intercommunales telles qu'elles figurent au plan cadastral doivent, en principe, être considérées comme intangibles.

Exceptionnellement, il est dérogé à cette règle dans les cas limitativement énumérés ci-après :

- premier cas :

- le plan est en désaccord avec une limite reconnue à la fois sur les deux procès-verbaux (ou leurs documents annexés) des communes intéressées ; la concordance avec les données des procès-verbaux est rétablie. C'est seulement dans le cas où les circonstances paraîtraient particulièrement opportunes qu'une modification des procès-verbaux pourrait être envisagée, par exemple dans l'éventualité où la limite en cause se serait déplacée naturellement depuis l'origine du Cadastre (voir ci-après, troisième cas) ;

- deuxième cas :

- les procès-verbaux et leurs documents annexes sont en désaccord sur la position de la limite. On fait disparaître la discordance en se basant, suivant les circonstances, soit sur l'un des procès-verbaux (en principe, le plus ancien), soit sur l'état de fait admis par les deux communes ou reconnu particulièrement intéressant.

- Troisième cas :

- le déplacement d'une limite naturelle non matérialisée par des signes permanents de délimitation. Si le déplacement est léger et sans conséquences telles que le changement d'une construction passible d'imposition directe locale, il en est tenu compte. S'il s'agit au contraire d'un déplacement important, la solution à adopter dépend des circonstances de fait. Aucune modification ne saurait être apportée aux limites matérialisées par des signes permanents de délimitation tels que bornes, balises, digues ou autres repères fixes.

Le premier cas exposé ci-dessus est traité par le géomètre chargé du remaniement en recueillant l'accord des municipalités concernées, matérialisé par la signature des maires sur les procès-verbaux de délimitation. Pour les deux autres cas, le service n'est autorisé à apporter à la limite intercommunale figurée au plan que les modifications parfaitement justifiées et sous réserve d'un complet accord avec les municipalités intéressées, accord qui doit être obligatoirement constaté par la signature des maires.

## 20

Les changements de limite intercommunale sont, d'après les prescriptions du [décret n°59-189 du 22 janvier 1959 relatif aux chefs-lieux des communes et limites territoriales](#), subordonnés à l'approbation ou la sanction d'autorités différentes suivant les cas visés ci-après. Ces dispositions sont reprises aux articles [L2112-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales](#), ainsi que pour le cas spécifique des Aménagements fonciers agricoles et forestiers, à l'article [L123-5 du Code rural et de la pêche maritime](#).

Lorsqu'ils modifient la circonscription du département, les changements proposés doivent, en principe, être prononcés par une loi après avis des conseils généraux et le Conseil d'État entendu. Toutefois, si les conseils généraux sont d'accord sur les modifications envisagées, celles-ci sont décidées par décret en Conseil d'État.

Les modifications de la circonscription territoriale des arrondissements et des cantons sont décidées par décret rendu en Conseil d'État, après consultation du conseil général.

Lorsque les modifications projetées concernent des communes situées à l'intérieur d'un même canton, la décision est prise :

- par décret en Conseil d'État, après avis du conseil général, s'il y a désaccord entre les conseils municipaux et éventuellement les commissions syndicales des sections de communes ou des portions de territoire intéressées ;

- par arrêté préfectoral dans le cas contraire. Dans cette dernière hypothèse et contrairement à la réglementation antérieure, l'avis du conseil général n'est plus requis.

Toutefois, lorsque les rectifications de limites sont motivées dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier, elles sont prononcées par arrêté préfectoral, même si les communes intéressées sont situées dans des cantons ou des arrondissements différents. Cependant, dès lors qu'une modification touchant une limite départementale doit être opérée, la décision sera prise par décret en Conseil d'État. Pour la délimitation intercommunale, le géomètre agit en tant que conseiller technique et secrétaire. Il appelle l'attention des municipalités sur l'intérêt qui s'attache à matérialiser les limites de commune lorsqu'elles ne sont pas constituées par des limites naturelles, étant entendu que les frais de bornage sont à leur charge.

Lorsque la limite intercommunale coïncide avec des limites de propriétés, il y a lieu de mener de concert la délimitation intercommunale et celle des propriétés privées touchées par l'opération.

Dans le cas où la limite de commune est en même temps limite naturelle du territoire national, la délimitation se confond avec celle du domaine naturel correspondant ; s'il s'agit d'une limite artificielle, il convient d'appliquer les procès-verbaux de délimitation de la frontière.

Dans le cas d'un remaniement partiel, la délimitation intercommunale n'est effectuée que pour la partie du périmètre touchée par les opérations de remaniement.

### 30

A l'issue des opérations de délimitation du territoire communal, un procès-verbal n°[6206 REM \(annexé à cet export pdf\)](#) est rédigé et soumis à la signature des maires intéressés ainsi que, en cas de désaccord, un rapport détaillé exposant, avec croquis à l'appui, l'objet du litige.

Les procès-verbaux sont transmis par le DDFiP au préfet pour approbation. En cas de litige, la limite ancienne du plan cadastral est reconduite de façon provisoire jusqu'à ce qu'intervienne une décision prise par l'autorité compétente. En fonction de la nature de limite (limite de commune, de canton, etc...), cette décision peut être un arrêté préfectoral, un décret du Conseil d'État ou une loi.

## C. Délimitation des propriétés publiques

---

### 40

Le DDFiP invite les administrations gestionnaires des propriétés publiques à désigner leur représentant pour les opérations de délimitation ([Demande de délimitation des personnes publiques \(annexé à cet export pdf\)](#)). Les noms et qualités de ces représentants sont, aussitôt connus, portés à la connaissance du géomètre chargé du remaniement. Ce dernier convoque alors chacun d'eux par

une lettre dont le modèle est présenté en annexe ([Convocation pour délimitation des personnes publiques](#)). Une copie de cette convocation est obligatoirement adressée à l'encadrant du service local du Domaine.

Pour la délimitation des propriétés de l'État (domaine privé et domaine public), l'attention est appelée sur l'intérêt qui s'attache à l'instauration d'une étroite collaboration entre les agents chargés du Cadastre et les agents du service local du Domaine. Ces derniers disposent en effet d'informations et de moyens dont l'exploitation systématique ne peut que favoriser l'efficacité de l'action menée par les premiers pour tracer les limites du domaine national. Aux termes, notamment, de l'article [R158-1 du Code du Domaine de l'État](#), le service local du Domaine est seul compétent pour suivre les instances intéressant les biens domaniaux dès lors que le litige porte sur la détermination du caractère de domanialité publique ou de domanialité privée des biens de l'État et le droit de propriété de l'État. En outre, en application de l'article [R159 du même Code](#), le service local du domaine est appelé à intervenir dès lors que se trouverait mise en cause, directement ou indirectement, la notion de domanialité publique.

## 50

En ce qui concerne le domaine public *stricto sensu* (régime exorbitant du droit commun essentiellement destiné à assurer sa protection, à l'opposé au domaine privé de l'État), il y a lieu cependant de faire la distinction entre :

- le domaine public artificiel (domaine public routier, ferroviaire, portuaire, de défense, etc.) pour lequel la délimitation est effectuée à titre principal sur la base de la documentation détenue par le service technique gestionnaire et, accessoirement, par le service local du Domaine représentant l'État propriétaire ;
- le domaine public naturel (rivage de la mer, lais et relais de mer, cours d'eau domaniaux, étangs salés) pour lequel le Directeur départemental des finances publiques devra inviter le service gestionnaire à procéder à la délimitation réglementaire.

La délimitation du domaine public naturel est à effectuer :

- dans tous les cas pour les lais et relais de la mer incorporés ou à incorporer au domaine public en application des dispositions du [Code général de la propriété des personnes publiques, article L2111-4](#). Dans la pratique, cette délimitation n'a d'intérêt que lorsque la limite du rivage de la mer ne se situe pas en deçà de la limite des lais et relais incorporés au domaine public ;
- le cas échéant, pour les rivages de la mer, les rives des cours d'eau et les lacs salés, notamment chaque fois que le service gestionnaire, préalablement consulté en toute hypothèse, révèle que des litiges opposent ou sont susceptibles d'opposer l'État à des particuliers.

## **D. Délimitation des propriétés privées**

---

### 60

La délimitation des propriétés privées consiste essentiellement en la mise en place, contradictoire si possible, des limites de propriétés. Cette opération incombe aux propriétaires eux-mêmes, le géomètre chargé des travaux de remaniement se bornant à constater leur accord en vue du levé ultérieur de ces limites.

Les courriers adressés aux propriétaires sont à expédier, au minimum, quinze jours avant la date fixée pour la délimitation. Le mode d'envoi simple est à privilégier, sauf appréciation contraire du responsable des travaux.

Ces convocations peuvent être rédigées à partir des imprimés [6197 Rem](#) ou par publipostage.

Les lettres de convocation aux opérations de délimitation offrent trois possibilités au propriétaire :

- soit, assister personnellement à la mise en place des limites sur le terrain ;
- soit, se faire représenter en désignant un mandataire pour agir à sa place sur le terrain ;
- soit, indiquer par écrit, en joignant éventuellement tout document en sa possession, les éléments permettant la mise en place de ses limites et leur situation au regard des mitoyennetés.

Cette dernière solution suppose cependant que les limites soient matérialisées ou parfaitement définies, ce qui est notamment le cas des zones urbaines ou pavillonnaires (murs, clôtures, etc.).

Aucune modification ne saurait être apportée aux limites matérialisées par des signes permanents de délimitation tels que bornes, balises, digues ou autres repères fixes.

## **1. Convocations faites à l'aide des 6197 Rem**

---

### **70**

Les imprimés [6197 Rem](#) ([annexé à cet export pdf](#)) sont constitués :

- d'un feuillet de tête, comportant six cadres à remplir par le géomètre chargé des travaux de délimitation. Ces cadres étant destinés à recevoir, respectivement, les informations suivantes :

- numéro communal de propriétaire (figurant pour chaque parcelle sur le croquis de délimitation) ;
- numéro de référence de la convocation ;
- nom de la commune ;
- date de la convocation à la délimitation ;
- lieu de rendez-vous ;
- heure de rendez-vous.

- d'une enveloppe fermée, à l'intérieur de laquelle sont placés une convocation et un mandat.

L'imprimé est conçu de telle sorte que les mentions portées dans les cadres du feuillet de tête soient reproduites automatiquement, par duplication carbonée et aux emplacements voulus, sur la convocation et sur le mandat.

La rédaction des imprimés 6197 Rem est effectuée, par le géomètre chargé des travaux de remaniement, au fur et à mesure de l'avancement des opérations de délimitation.

Dûment remplis, ces feuillets servent de talon de correspondance, et sont dès lors à conserver par le géomètre.

Les imprimés 6197 Rem sont classés dans l'ordre des numéros de propriétaires et les convocations faisant double emploi sont le cas échéant éliminées.

L'adressage des enveloppes est fait à l'aide des étiquettes autocollantes.

A l'issue de cette phase préliminaire, il est procédé à l'inscription du numéro de référence dans la case réservée à cet effet. Ce numéro est pris dans une série numérique continue (de 1 à n) pour l'ensemble de la commune.

Les imprimés 6197 Rem une fois servis, les feuillets de tête sont détachés et enliassés dans l'ordre des numéros de référence. Ils constituent l'une des pièces du dossier de remaniement à remettre à l'issue des travaux de terrain.

## **2. Convocations réalisées à partir d'un publipostage**

---

**80**

Les imprimés [6197 Rem \(annexé à cet export pdf\)](#) peuvent être remplacés par des convocations établies à l'aide d'un logiciel de gestion administrative du remaniement (publipostage), à partir d'une extraction des informations utiles de la base des données littérales MAJIC3.

Il convient d'opérer un suivi des convocations établies et envoyées. Le logiciel utilisé peut opérer ce suivi et dresser un état récapitulatif de la journée de délimitation.

## **3. Mise en place des limites parcellaires**

---

### **a. Mise en place des limites entre deux propriétaires**

---

**90**

Depuis la rénovation du Cadastre, la situation parcellaire a subi un certain nombre de modifications sanctionnées par des documents à caractère juridique ou plus simplement techniques tels que procès-verbaux de délimitation, de bornage, d'arpentage ou esquisse comportant des cotes de mesurage.

Ces documents ne sont cependant opposables qu'aux seules parties concernées par la modification. De ce fait, la mise en place des limites est effectuée en accordant une priorité absolue à la volonté expresse des deux propriétaires riverains dans la mesure, bien entendu, où celle-ci se manifeste selon l'une des trois possibilités qui leur sont offertes.

**100**

Le tableau ci-après résume les différents cas de mise en place des limites parcellaires avec, au regard de chacun, la solution qui doit être adoptée.

Toutefois, en ce qui concerne la première ligne du tableau ci-après, à savoir le cas où les deux propriétaires riverains donnent leur accord sur la position de la limite, le géomètre devra s'assurer du caractère de vraisemblance de cette limite notamment si elle devait subir une variation importante. En particulier, préalablement à toute modification, il se fera présenter les documents justifiant la situation nouvelle souhaitée par les deux parties en présence.

#### **Différents cas de mise en place des limites parcellaires**

<b>Contexte</b>	<b>Mise en place de la limite</b>
-----------------	-----------------------------------

<b>Les deux propriétaires riverains sont présents ou représentés ou bien ont formulé des indications par écrit sur la situation de la limite</b>	ACCORD des deux propriétaires sur la position de la limite		Selon les indications des deux propriétaires	
	DESACCORD des propriétaires sur la position de la limite	Existence d'un document d'arpentage comportant des cotes permettant la mise en place de la limite	Selon les indications du document d'arpentage	
		Pas de document tel que demandé ci dessus	Mise en place provisoire, selon les données du plan cadastral, ce cas étant soumis ultérieurement à la commission communale de délimitation	
<b>Un seul propriétaire est soit présent soit représenté, ou bien a formulé par écrit des indications sur la situation de la limite, le second propriétaire ne s'est pas manifesté</b>	Limite matérialisée, précise et stable (borne, mur, )	Accord du propriétaire sur la position de la limite	Selon la position matérialisée	
		Désaccord du propriétaire sur la position de la limite	Existence d'un document d'arpentage comportant des cotes permettant la mise en place de la limite	Selon les données du document d'arpentage
			Pas de document tel que demandé ci dessus	Mise en place provisoire, selon les données du plan cadastral, ce cas étant soumis ultérieurement à la commission communale de délimitation
	Limite non matérialisée ou imprécise ou non visible	Le propriétaire présent fait référence à l'existence d'un document d'arpentage	Selon les données du document d'arpentage	
		Le propriétaire présent ne fait pas référence à l'existence d'un document d'arpentage mais se prononce sur la position de la limite	Selon les indications du propriétaire	
		Le propriétaire présent ne peut donner aucune indication sur la position de la limite	Selon les données du plan cadastral	
<b>Aucun des deux propriétaires riverains ne s'est manifesté</b>	Limite matérialisée, précise (conforme le cas échéant à un document d'arpentage) et stable (bornes, murs )		Selon la position matérialisée	
	Limite non matérialisée ou imprécise ou non visible	Existence d'un document d'arpentage	Selon les données du document d'arpentage	
		Pas de document d'arpentage	Selon les données du plan cadastral	

## **b. Mise en place des limites avec la voirie**

110

D'une manière schématique, les ouvertures, élargissements, redressements de voies donnent lieu aux procédures suivantes :

- décision de l'autorité compétente et phase juridique d'appropriation (déclaration d'utilité publique, expropriation, alignement) ;
- établissement, s'il y a lieu, des documents d'arpentage d'ensemble ;

- rédaction des actes (administratifs ou notariés) constatant le transfert de propriété et publicité de ces actes ;

- mise à jour de la documentation cadastrale (application des mutations et, ultérieurement, constatation de l'affectation de la voie à la circulation publique : suppression corrélative des numéros de parcelles).

Le géomètre chargé du remaniement appliquera sur le plan les documents d'arpentage d'ensemble établis.

## 120

Indépendamment de la qualité médiocre du plan soumis à remaniement, le géomètre chargé du remaniement est souvent amené à constater des variations d'emprise, voire des ouvertures ou des suppressions de voies (en particulier de voies communales et de chemins ruraux) qui ne sont pas prises en compte dans la documentation cadastrale rénovée, tant en ce qui concerne la présentation topographique que l'attribution.

Tout comme cela a été fait lors de la séance d'ouverture, il appartient au géomètre chargé du remaniement d'inciter les collectivités à régulariser les situations selon les procédures exposées ci-dessus.

Malgré cette incitation, il n'est pas exclu que les collectivités n'entreprennent pas les démarches nécessaires (notamment pour les chemins ruraux) compte tenu :

- de la situation de fait généralement admise par les riverains de la voie ;
- de la lourdeur et de la lenteur du processus administratif à suivre ;
- du coût des travaux, souvent disproportionné, avec la valeur des terrains en cause.

## 130

A défaut de régularisation normale, afin de ne pas représenter au plan remanié une situation paradoxale, le géomètre adopte, selon le cas, l'une des solutions pratiques suivantes:

### Solutions à adopter par le géomètre

Contexte		Mise en place de la limite
<b>Élargissement, modification d'emprise</b>	Les propriétaires ne revendiquent pas la partie incorporée dans la voirie	Elle ne concerne que une partie inférieure à 10% de la surface totale de la parcelle Création de parcelles NFP non représentées sur le plan minute de conservation mais figurant sur le plan minute de remaniement à l'encre rouge Ces parcelles sont prises en charge dans MAJIC3 avec la mention parcelle NFP et leur attribution demeure inchangée
	Les propriétaires revendiquent la partie incorporée	Quelle que soit l'importance de la partie de parcelle Création de parcelle NFP
	Les propriétaires ne revendiquent pas la partie incorporée dans la voirie	Parcelles entières ou partie de parcelle supérieure à 10%
<b>Portion de voirie inutilisée</b>	L'emprise de la partie inutilisée figure encore sur le terrain	Il est formé une parcelle normalement numérotée attribuée à la collectivité

Les riverains ont pris possession de la voirie inutilisée	La voirie inutilisée est morcelée en autant de parcelles que reflète la possession effective Elles sont numérotées normalement et portées au compte de la collectivité
---	--

#### 140

Les cessions gratuites de terrains au profit de la commune et liées à la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager sont le cas échéant régularisées par la commune ([Article R\\*332-15 du Code de l'urbanisme](#)).

Le fait d'incorporer des fractions de parcelles à la voie (lorsque les propriétaires riverains ne s'y opposent pas) est contraire aux dispositions de l'article 2 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et de l'[article 1402 du CGI](#) : les formalités nécessaires à la publicité foncière ne sont pas exécutées et le géomètre chargé du remaniement anticipe de ce fait la situation qui résulterait d'une régularisation normale. Cette méthode ne doit pas être érigée en principe et sera utilisée avec modération. Elle ne s'appliquera donc qu'aux situations ne pouvant en aucune manière faire l'objet d'une régularisation selon l'une des procédures traditionnelles.

Si, ultérieurement, un propriétaire ayant donné son accord manifestait son désir que lui soit à nouveau attribuée la partie de parcelle incorporée à la voie, il conviendrait de lui donner satisfaction à condition que la réclamation émane effectivement de ce propriétaire (ou de ses ayant-droits à titre universel). Si la parcelle objet du litige était publiée au fichier immobilier au moment de l'incorporation du procès-verbal de remaniement à la conservation des Hypothèques, il conviendrait de rectifier ce dernier au moyen d'un procès-verbal 6493 ou 6494.

Ultérieurement, pour l'ensemble des parcelles concernées, il conviendra de solliciter régulièrement des collectivités responsables l'apurement de la situation, soit par la procédure d'expropriation, soit au moyen d'actes administratifs ou notariés.

#### 150

Enfin, les propriétaires sont informés des possibilités qu'ils ont d'abandonner à la commune leurs parcelles de ce type en application de l'[article 1401 du CGI](#). Une suite favorable est donnée à leur requête dès lors que l'affectation des terrains en cause les rend « terres vaines et vagues » et qu'ils ne comportent aucun aménagement particulier de nature à les rendre propres à un usage agricole, industriel ou à des fins d'habitation. Cette méthode sera utilisée avec modération. Elle ne s'appliquera donc qu'aux situations ne pouvant en aucune manière faire l'objet d'une régularisation selon l'une des procédures traditionnelles.

Pour les parcelles publiées, un procès-verbal n°[6496 SD \(annexé à cet export pdf\)](#) comportant copie de la déclaration d'abandon certifiée par le maire de la commune intéressée est dressé en double exemplaire et transmis à la conservation des Hypothèques.

#### 160

Les biens vacants et sans maître ayant fait l'objet d'une délibération du conseil municipal peuvent également être incorporés au domaine communal, ou à défaut au domaine de l'État (Articles [L1123-1](#), [L1123-2](#) et [L1123-3](#) du Code général de la propriété des personnes publiques ).

## 4. Sanction des opérations de délimitation

## 170

Les points limites définis selon la procédure ci-dessus sont, en l'absence de matérialisation existante, signalés par de forts piquets fournis par l'Administration.

Les propriétaires ont également la possibilité de matérialiser leurs limites en présence du géomètre et des propriétaires riverains.

Il est rappelé qu'en cas de désaccord, le géomètre doit s'abstenir formellement de toute position partisane. Il appartient à la commission communale de délimitation de concilier si possible les intéressés ou, à défaut, de fixer la limite provisoire telle qu'elle sera levée. Cependant, afin de ne pas réunir trop souvent la commission communale, les litiges de l'espèce sont examinés, en une seule fois, à la fin des opérations de délimitation.

Les décisions prises à l'issue des délibérations de cette commission sont consignées sur des feuillets, ces derniers étant enliassés dans le [registre 6196 des procès verbaux des délibérations de la commission communale de délimitation \(annexé à cet export pdf\)](#) .

## 180

A l'issue des opérations de mise en place des limites, sont considérées comme entièrement délimitées les parcelles où l'accord de l'ensemble des propriétaires riverains a été constaté ou recueilli par le géomètre. Dans ce cas, la mention « Délim » est portée à l'intérieur des parcelles sur le croquis de délimitation.

Il importe que les piquets matérialisant les opérations de délimitation demeurent en place, du moins tant que leur levé n'a pas été exécuté. Dans les zones rurales essentiellement, il convient d'inviter expressément les propriétaires à ne pas déplacer ou arracher, à l'occasion de leurs travaux agricoles, la matérialisation provisoire réalisée.

Le cas échéant, dans la mesure où cette disposition apparaîtrait utile, un carré de carton fort de format 10 x 10 cm, portant d'une manière très apparente la mention « Cadastre ne pas déplacer », pourra être fixé au sommet de chaque piquet.

Postérieurement aux opérations de délimitation, et sans attendre l'incorporation des résultats du remaniement au fichier immobilier, les documents d'arpentage concernant des parcelles déjà délimitées sont à établir de telle sorte qu'ils permettent, sans ambiguïté, la mise en place sur le plan remanié des limites créées ou modifiées.

A cet effet, les documents de l'espèce devront comporter toutes les cotes nécessaires au rattachement de ces limites à des éléments voisins fixes et identifiables du terrain. Une information visant à obtenir ce résultat dans la zone soumise à remaniement sera entreprise, au plan local, auprès de toutes les personnes agréées pour l'établissement des documents d'arpentage.

## II. Travaux d'attribution

### 190

L'attribution consiste à déterminer le propriétaire de chaque parcelle ou, plus exactement, le débiteur de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Il est rappelé à cet égard que la documentation cadastrale fait état de la seule propriété apparente et que l'Administration n'a pas qualité pour prendre parti sur le point de savoir qui est le propriétaire réel d'une unité foncière. En cas de litige, c'est aux seuls tribunaux civils qu'il appartient de trancher sur le fond du droit de propriété, à l'initiative des parties en cause ou des plus diligentes d'entre elles, et sans intervention de l'Administration, qui devra seulement se conformer, le moment venu, aux

décisions judiciaires.

Le remaniement étant une seconde rénovation du Cadastre, les travaux d'attribution doivent nécessairement - sauf cas particuliers exposés ci-après - tenir compte de la situation décrite dans la documentation cadastrale en vigueur. Toute rectification d'attribution opérée par le géomètre chargé du remaniement serait en effet en opposition avec les deux règles fondamentales qui gouvernent les mutations cadastrales, à savoir :

- d'une part, ces mutations « sont faites à la diligence des propriétaires intéressés » ([art. 1402 du Code général des impôts](#), 1ère phrase) ;

- d'autre part, la nécessité d'assurer « la concordance du fichier immobilier et du Cadastre », prévue à [l'article 2 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#), conduit à subordonner ces mutations à la publication préalable audit fichier de l'acte ou de la décision judiciaire constatant la modification de la situation juridique de l'immeuble concerné ([Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#), articles 17, 23 à 25, 46 et 48 ; [Code général des impôts](#), article 1402, 2ème phrase).

De ce fait, en règle générale, l'attribution telle qu'elle ressort de la documentation cadastrale en vigueur n'a pas à être remise en cause à l'occasion des travaux de remaniement.

## 200

Les opérations d'attribution sont en conséquence limitées au contrôle de l'exactitude – et non à la rectification, le cas échéant - des renseignements portés sur la liste des titulaires de droits et ce, pour les seuls propriétaires avec lesquels le géomètre a pu prendre contact lors des travaux de terrain (délimitation, levé).

Toutefois, ces renseignements sont complétés, chaque fois que cela est possible, des dates et lieux de naissance, autant que faire se peut, sur présentation d'une pièce d'identité des intéressés.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'attribution, les parcelles « attribuées » sont cochées en rouge sur le croquis de délimitation.

Toutes les modifications à apporter à la désignation des titulaires de droit sont par ailleurs communiquées, dans les moindres délais, au service du cadastre.

### Remarques :

La règle générale exposée à l'article précédent ne saurait être appliquée dès lors qu'est décelée une erreur d'attribution manifeste commise lors de la rénovation ou postérieurement à cette dernière. Mais compte tenu du caractère contentieux de telles affaires et des recherches qu'il est souvent nécessaire d'effectuer pour les instruire, leur règlement relève, en tout état de cause, de la compétence exclusive de l'inspecteur du service du cadastre gestionnaire de la documentation cadastrale.

Pour les rectifications éventuelles portant sur des parcelles publiées, il y aura lieu d'informer clairement et par écrit les propriétaires concernés que ces rectifications s'imposent également dans la documentation hypothécaire, or celles-ci ne pourront être opérées qu'au moyen d'actes rectificatifs établis, en principe, aux frais et à la diligence des parties, sauf si l'erreur est imputable à l'Administration.

Dans ce dernier cas, qui se traduit par l'établissement d'un acte rectificatif aux frais de l'Administration, la dépense correspondante est à imputer sur la dotation globale de fonctionnement de la direction.

## III. Formation des sections

### 210

La section est une portion du territoire communal. Les nouvelles sections ont été proposées au moment des travaux préparatoires du chantier (cf. [BOI-CAD-REM-10-30-I-B](#) ). Elles peuvent être adaptées au moment des travaux en conservant les principes directeurs de décomposition en section nouvelle, c'est à dire en :

- comprenant un nombre entier de lieux-dits ;
- pouvant être entièrement représentée, compte tenu de l'échelle retenue pour la rédaction du plan, sur une unique feuille de format utile 65 x 95 cm (format utile d'une édition A0) ;
- dont le périmètre est constitué, dans toute la mesure du possible, par des limites naturelles (voies de communication, cours d'eau) ou présentant un caractère suffisant de fixité.

## IV. Formation des lieux-dits

### 220

Le lieu-dit correspond à un groupement de parcelles du territoire communal auquel les habitants ont coutume d'appliquer une certaine appellation.

Les limites de lieux-dits suivent dans leur déplacement les limites des parcelles avec lesquelles elles coïncidaient.

Les lieux-dits sont toujours compris en entier dans une même section et sont désignés par leur appellation (ex. Vallon). Lorsque la dénomination ancienne d'un lieu-dit est complètement tombée en désuétude, on peut lui substituer la désignation actuelle en usage ou envisager la suppression de l'ancien lieu-dit.

Ces changements ne sont toutefois opérés qu'avec l'assentiment de la commission communale et de la majorité des propriétaires concernés.

Les habitudes locales sont respectées dans les communes où l'on a coutume de multiplier les lieux-dits à l'extrême ou même d'attribuer à chaque parcelle une dénomination particulière, sauf à se dispenser dans ce cas de faire figurer les lieux-dits sur le plan minute si la clarté de ce document l'exigeait et à les inscrire sur une liste spéciale annexée au plan.

## V. Formation des parcelles

### A. Définition

---

#### 230

Le plan cadastral remanié est divisé en îlots de propriété, plus couramment appelés « parcelles », dénomination qui sera désormais seule retenue.

La parcelle s'entend de l'ensemble des terrains contigus, situés dans une même section et dans un même lieu-dit appartenant à un même propriétaire et formant un tout dont l'indépendance est évidente en raison de l'agencement de la propriété.

#### 240

Les parcelles reçoivent un numéro, par section, à partir de l'unité.

Les parcelles sont le cas échéant fractionnées en subdivisions fiscales caractérisées chacune par l'unicité de nature de culture.

Les subdivisions fiscales sont désignées par une lettre minuscule (a, b, c ...) en utilisant la lettre z pour les sols.

Les numéros des parcelles et les lettres des subdivisions fiscales sont portées au plan.

## **250**

Dans les agglomérations importantes, le nom de la rue et le numéro de voirie des parcelles est pris en compte en complément du lieu-dit pour l'adressage des parcelles.

## **B. Modalités de formation**

---

### **1. Terrains non divisés en parcelles**

---

#### **260**

Des portions importantes de territoire ne donnent pas lieu à constitution de parcelles. Ce sont :

- d'une part les emplacements occupés par de grandes étendues de terrains improductifs de revenu par les rues, les places publiques, les routes et autoroutes, la voirie des communes, les fortifications, remparts et glacis des ouvrages militaires, les rivages de la mer, les canaux de navigation de l'État non concédés, les cours d'eau domaniaux ;

- d'autre part, les terrains qui forment le lit des cours d'eau non domaniaux.

### **2. Terrains divisés en parcelles**

---

#### **270**

En dehors des terrains visés précédemment, toute la superficie du territoire communal est divisée en parcelles, même s'il s'agit de terrains non imposables et quels que soient du reste, les motifs de l'exemption de l'impôt : propriétés appartenant à des collectivités publiques, improductives de revenus et affectées à un service d'utilité générale ou sols et dépendances indispensables et immédiates des bâtiments de toute nature et emplacements utilisés pour un usage commercial ou industriel.

#### **a. Séparations matérielles**

---

#### **280**

Un terrain d'une seule nature de culture appartenant à un même propriétaire, mais divisé par un mur, une haie, un fossé large et profond ou toute autre limite matérielle fixe, forme autant de parcelles qu'il renferme de divisions.

#### **b. Lotissements**

---

#### **290**

En principe, chaque lot forme une parcelle. Cependant plusieurs lots pourront être regroupés dans une unique parcelle dans l'hypothèse où un propriétaire a acquis plusieurs lots contigus et donné un agencement à sa propriété rendant impossible toute vente séparée de l'un des lots.

### **c. Surfaces ne se touchant que par une extrémité de faible largeur**

#### **300**

Il y a lieu d'éviter, même en l'absence de toute division effective sur le terrain, d'englober dans une même parcelle des surfaces contiguës qui ne se touchent que par une extrémité de faible largeur. Ces surfaces doivent être considérées comme formant des parcelles distinctes au regard de l'exploitation agricole.

### **d. Surfaces faisant l'objet d'exploitations distinctes**

#### **310**

Même à défaut de matérialisation effective sur le terrain par des bornes, piquets, clôtures, etc., ne doivent pas être réunies dans une même parcelle non seulement les fractions d'une même propriété destinées à être louées séparément, mais encore les fractions non louées faisant l'objet d'exploitations distinctes lorsque le fractionnement présente un caractère de permanence bien établi.

Entre autres considérations, le caractère de stabilité du fractionnement peut être soit justifié par des motifs découlant de la pluralité des origines ou des dates d'acquisition des fractions de la propriété ainsi que de la diversité de leurs destinations ultérieures, soit imposé par des circonstances d'ordre physique telles que la configuration du sol, les nécessités d'écoulement des eaux, etc.

### **e. Surfaces faisant l'objet d'une même exploitation mais avec des natures de cultures différentes**

#### **320**

Les parties d'une même pièce de terre appartenant à un même propriétaire et ne différant que par l'assolement ne forment qu'une seule parcelle ou subdivision fiscale. S'il y a lieu d'effectuer un classement multiple (1/2 T 1, 1/2 T 2), les superficies respectives, non représentées au plan, sont désignées par les lettres j, k...

En revanche, il convient de former au sein d'une même parcelle plusieurs subdivisions fiscales lorsque les fonds contigus sont d'une nature absolument distincte et doivent recevoir une estimation différente (terre et vigne, par exemple).

Il n'est pas formé de subdivision fiscale distincte dans les parcelles bâties dont la superficie est inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> :

- Cultures mêlées.

Les cultures mêlées telles que terres labourables ou prés mêlés d'arbres ne forment qu'une seule parcelle non subdivisée :

- Surfaces temporairement exemptées de la taxe foncière.

Les portions de terrain admises à bénéficier d'une exemption temporaire d'impôt foncier ne constituent pas des subdivisions distinctes des fonds contigus lorsque la nature de culture ou de peuplement est identique. Dans cette éventualité, chaque portion est identifiée dans la documentation littérale par les lettres j, k l, ...

- Petites surfaces incultes, haies en broussailles, etc.

Sous réserve que leur contenance soit inférieure à 5 ares, les petites parties de terre inculte, les haies en broussailles ou les bouquets d'arbres qui se trouvent sur le bord de parcelle, de même que les

bordures en herbes, en arbres fruitiers ou forestiers ou en vigne, ne forment pas de subdivisions fiscales :

- Petites surfaces enclavées, etc.

Chacune des surfaces enclavées ou contiguës à une parcelle dans lesquelles il existe des amas ou dépôts de pierres, des rochers, des carrières, des fondrières, des mares, des réservoirs, fontaines, abreuvoirs, etc., de même que chacune des petites portions de terre en pâture, friche, saussaie, oseraie, bois, qui dépendent d'une propriété en culture ou, inversement, chacune des petites parties cultivées qui peuvent exister dans une parcelle inculte de grande étendue, ne forme une subdivision fiscale distincte que si sa contenance est au moins égale à 5 ares :

- Parcelles entourées de fossés, talus.

Lorsqu'une parcelle est entourée de fossés, il n'est formé qu'une parcelle non subdivisée, tant pour le terrain proprement dit que pour le fossé, si la contenance de ce dernier n'excède pas 5 ares :

Les talus ou bords relevés des voies de communication sont intégrés aux parcelles adjacentes, sans formation de subdivision fiscale, si leur surface est inférieure à 5 ares et s'ils appartiennent aux propriétaires riverains. Ils doivent au contraire, être intégrés dans l'emprise des voies de communication s'ils en font effectivement partie :

- Jardins de moins de 5 ares.

Il n'est pas formé de subdivision fiscale distincte pour les jardins de moins de 5 ares attenants à une habitation :

- Bois.

Les diverses divisions formées dans un bois par les chemins d'exploitation ou d'agrément ne constituent pas des parcelles.

Au contraire, les chemins et sentiers publics, les cours d'eau traversant un bois forment limite de parcelle. Il en est de même pour les chemins à voitures ayant un caractère privé lorsqu'ils sont nettement déterminés sur le terrain par des limites matérielles fixes telles que fossés, murs, talus, etc., ou lorsqu'ils sont empierrés ou goudronnés.

Dans les bois en coupes réglées, il est formé autant de subdivision fiscale qu'il y a de coupes lorsque la division de l'ensemble peut être effectuée sans difficultés :

- Biens non délimités.

On entend par « biens non délimités » des portions de terrain contiguës sur lesquelles plusieurs personnes ont des droits non indivis de propriété et dont il est impossible de reconnaître ni définir les limites sur le sol, soit parce que celles-ci sont inaccessibles (marais, bois inextricables...), soit parce que les propriétaires eux-mêmes sont incapables d'en préciser la position (friches non divisées, par exemple).

Une délimitation du bien non délimité est proposée aux propriétaires, et à défaut, il est formé une seule parcelle pour l'ensemble de la masse confondue.

## **f. Rues, chemins et sentiers privés ou d'exploitation, cours communes, sols et dépendances de constructions en copropriété**

Les rues, les chemins et sentiers privés ou d'exploitation, les cours communes, les sols et dépendances indispensables et immédiates des constructions en copropriété sont destinés à l'usage commun et leur partage paraît impossible dès lors que tous les propriétaires ont besoin d'en user en totalité. Pour ces raisons, ces biens sont présumés placés sous le régime de l'indivision forcée et forment une parcelle unique.

Cette présomption peut cependant être infirmée par une convention ou par les titres. Dans ce cas, chaque fraction est rattachée à la propriété correspondante si elle est riveraine ou constitue une parcelle indépendante si cette condition n'est pas remplie.

## **g. Voirie des communes**

---

### **340**

La voirie des communes est constituée par les voies communales - qui font partie du domaine public - et par les chemins ruraux, qui appartiennent au domaine privé de la commune.

La liste exhaustive des voies communales figure au tableau de classement unique, auquel est jointe une carte dressée et tenue à jour conformément aux délibérations du conseil municipal.

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant à la commune, affectés à l'usage public et non classés comme voies communales. Ils doivent normalement, comme les voies communales, être répertoriés sur un tableau et figurer sur une carte.

Toute voie qui ne réunit pas ces trois conditions n'est pas un chemin rural. Par exemple, un chemin appartenant à la commune, mais non public, est un chemin privé communal ; de même un chemin affecté à la circulation générale du public, mais n'appartenant pas à la commune, est un chemin privé.

Bien que faisant partie du domaine privé de la commune, les chemins ruraux ont le caractère de voie publique : ils sont figurés au plan, mais ne donnent pas lieu à constitution de parcelles.

## **h. Chemins de fer et canaux de navigation publics concédés**

---

### **350**

Il y a lieu d'établir une distinction entre le domaine concédé qui doit faire retour à l'État et les terrains non concédés qui demeurent la propriété privée des compagnies concessionnaires. Chacune de ces catégories est figurée et numérotée comme si elle appartenait à un propriétaire différent.

Pour les chemins de fer, on considère comme faisant partie du domaine concédé, tant qu'ils n'ont pas été désaffectés par décision du ministre compétent, tous les terrains acquis par expropriation, sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces terrains sont ou non utilisés pour le service de l'exploitation de la voie.

Les voies ferrées et les canaux forment autant de parcelles qu'il existe de tronçons constitués par les limites des lieux-dits, sauf dans les parties où il ne pourrait en être ainsi sans occasionner un double emploi dans les surfaces numérotées au plan. Il s'ensuit que l'emprise d'une voie ferrée ou d'un canal n'est pas interrompue sur le plan à la traversée d'une voie publique de communication (route, rivière, etc.) et ne forment donc pas parcelle, quelle que soit d'ailleurs la nature du passage (supérieur, inférieur ou à niveau). Il en est autrement dans le cas d'une voie ferrée ou d'un canal passant en tunnel ou en viaduc au-dessous ou au-dessus de terrains imposables.

Les excédents situés en dehors des limites de la voie ou du canal, bien que faisant partie du domaine concédé forment parcelles distinctes.

Dans les gares de chemin de fer, distinction est faite pour le découpage parcellaire entre, d'une part la surface couverte par les voies principales et de service, les bâtiments et dépendances afférents à la maintenance du réseau, ainsi que l'ensemble des infrastructures relevant de la propriété de RFF et d'autre part, l'ensemble de la surface supportant notamment les bâtiments administratifs et commerciaux relevant de la propriété de la SNCF.

A cet effet, le géomètre chargé du remaniement se référera aux documents d'arpentage établis pour l'opération de régularisation du patrimoine ferroviaire organisée en application du décret n°97-445 du 5 mai 1997 portant constitution du patrimoine initial de l'établissement public RFF.

A défaut, dans les gares de chemin de fer, il ne sera formé qu'une parcelle pour la surface couverte par les bâtiments, voies et dépendances. Il sera fait exception à cette règle pour les gares s'étendant en dehors des limites d'une feuille de plan et dans des conditions telles qu'il soit matériellement impossible de rassembler toute l'emprise de la parcelle gare sur une seule feuille.

### **i. Autoroutes concédées, tramways , canaux non navigables et canalisations diverses**

#### **360**

Pour les autoroutes concédées, il convient de distinguer le domaine public concédé (ne formant pas parcelle) et le domaine privé restant propriété des sociétés concessionnaires (formant parcelle), domaines délimités entre eux par un procès-verbal et un plan de bornage.

Les terrains empruntés par les voies des tramways ne forment parcelle que pour les parties situées en dehors de la voie publique.

Les canaux non navigables et canalisations diverses constituent, avec leurs dépendances, des parcelles distinctes lorsqu'ils sont établis à ciel ouvert ou en fouille. Situés en souterrain, ces éléments ne sont pas représentés sur le plan cadastral si les terrains qui les recouvrent sont exploités normalement.

### **j. Cours d'eau non domaniaux ou mixtes, berges et rives, chemins de halage et de contre-halage**

#### **370**

Bien que sauf titre ou prescription contraire, le lit des cours d'eau non domaniaux appartienne aux propriétaires riverains, ces cours d'eau ne sont pas divisés en parcelles. Si une partie du lit n'appartient pas au propriétaire riverain, cette partie - bien que non figurée au plan - donne lieu à création de parcelle avec attribution d'un numéro parcellaire.

Les berges et rives des fleuves font partie du lit de ces cours d'eau. Les limites des propriétés riveraines sont fixées par la ligne des plus hautes eaux coulant à plein bord, avant tout débordement.

Les chemins de halage et de contre-halage (ou marchepied) situés sur les bords des cours d'eau domaniaux appartiennent en principe aux propriétaires riverains. Ils ne forment pas parcelle, mais la servitude dont ils grèvent les fonds traversés est indiquée au plan par des tirets parallèles à la crête de la berge et distants de celle-ci de 9,75 m pour le chemin de halage et de 3,25 m pour celui de contre-halage.

### **k. Lacs et étangs, îles et îlots, dunes, landes, marais**

#### **380**

D'une manière générale, les lacs sont navigables et dépendent du domaine public. En revanche, les étangs ne sont pas habituellement affectés à la navigation et, qu'ils appartiennent au domaine privé de l'État ou à des particuliers, forment parcelle ou subdivision fiscale pour les terrains que l'eau recouvre quand elle est à hauteur de la décharge de l'étang, c'est-à-dire à la hauteur normale à l'époque des crues ordinaires.

La partie de l'étang dite « queue de l'étang » constitue une subdivision fiscale distincte lorsqu'elle est affermée séparément soit comme pâture, soit pour y faucher les grosses herbes.

Les îles proches et importantes doivent être cadastrées dans les mêmes conditions que le reste du territoire. Seuls sont levés les îlots ayant fait l'objet d'une appropriation de la part de l'État ou des particuliers à l'exclusion de ceux qui, appartenant à l'État et improductifs de revenus, ne sont pas imposables à la taxe foncière.

Les dunes, landes, marais, montagnes arides, glaciers improductifs de revenu, situés à l'intérieur du territoire ou sur les confins de la commune sont, lorsque leur contenance est importante, levés seulement par masse et ne constituent pas des parcelles. Il convient de porter cependant sur le plan les principaux détails que comprennent ces terrains.

## I. Aérodromes et dépendances

### **390**

Les aérodromes qui remplissent les conditions suivantes font partie du domaine public et ne sont pas numérotés :

- ils doivent appartenir à l'État, au département ou à la commune ;
- ils ne sont pas ouverts à la circulation aérienne publique ;
- ils sont affectés à un service d'utilité générale et improductifs de revenus.

Les autres aérodromes forment une parcelle unique pour l'ensemble de l'aire d'atterrissage, des bâtiments et des dépendances. Toutefois, ils doivent être scindés en plusieurs parcelles lorsqu'ils sont traversés par des voies de communication ou lorsque leur emprise ne peut être matériellement représentée sur une seule feuille de plan.

Lorsque certaines parties ne sont pas spécialement affectées aux besoins de l'exploitation aéronautique et continuent à faire l'objet de cultures ou sont habituellement utilisées pour le pacage des animaux, il est formé plusieurs subdivisions fiscales pour les représenter.

## m. Terrains militaires

### **400**

Ceux des terrains militaires qui font partie du domaine privé de l'État (camps, polygones, champs de tir ou de manœuvres, etc.) forment parcelle. Ils sont représentés par masse, sans figuration des détails, à l'exception des voies publiques et des cours d'eau qui les traversent. À noter que ces terrains sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties s'ils font l'objet d'une amodiation quelconque.

## n. Lignes de transport et de distribution d'énergie électrique

### **410**

Les terrains constituant les emprises des lignes de transport et de distribution d'énergie électrique forment une subdivision lorsque leur nature de culture relève d'un groupe ou d'un sous-groupe autre que celui de la propriété traversée.

## **o. Formation des parcelles sur les terrains bâtis**

---

### **420**

On considère comme formant une seule parcelle, recevant uniformément la désignation de « sol » toute les parties contiguës ou non d'une même propriété bâtie couvertes de constructions ou formant dépendances indispensables et immédiates des bâtiments (cours, passages, jardins de moins de cinq ares, etc.).

Les terrains non cultivés affectés à un usage commercial ou industriel (chantiers, lieux de dépôt, certains terrains de camping ou de sport) ainsi que les terrains cultivés ou non, situés en dehors des agglomérations et utilisés pour la publicité sont assimilés à des « sols ».

Les bâtiments publics ou privés et généralement tous les éléments imposables à la taxe foncière des propriétés bâties sont désignés par les numéros des parcelles non bâties correspondantes. Pour les constructions souterraines ou en copropriété, on retient la parcelle d'assise de l'entrée principale.

## **p. Constructions sur le domaine public**

---

### **430**

Les constructions édifiées sur le domaine public, dont le sol ne forme pas parcelle, ont longtemps été désignées sous la forme (n / DP) (ou (DP / n) ), n étant le numéro de la parcelle la plus voisine.

Lorsqu'il existait plusieurs immeubles de cette nature à côté d'une même parcelle, il était attribué à chacun d'eux une lettre indicative (a, b, c, ...) que l'on portait à la suite de cette mention (ex : (n.a / DP') (n.b / DP) ou (DP / n.a') (DP / n.b') , etc.).

Cette solution, suffisante pour les petites constructions individuelles et isolées sur le domaine public tel que rues, routes, places publiques, etc., ne convient pas pour de vastes complexes industriels, portuaires ou d'habitation tels qu'il en est rencontré en bord de mer par exemple.

Pour les cas de l'espèce, et afin de répondre aux besoins d'identification et de représentation cadastrale, le service crée, en tant que de besoin, des feuilles ou parcelles nouvelles selon les modalités habituelles.

Ces feuilles sont établies soit par levé classique, soit en utilisant des plans publics ou particuliers existants.

Le parcellaire d'assise est défini par bâtiment ou par zone justiciable d'une concession distincte.

Chaque parcelle ainsi formée reçoit un numéro particulier. Dans la documentation littérale, sa contenance réelle est renseignée et le caractère « DP » est porté dans le descriptif de la parcelle. Elle est portée à un compte spécial créé au niveau du service des impôts fonciers, intitulé « Occupation du domaine public – service local du Domaine ».

Cette disposition permet d'individualiser la parcelle en cause et d'attirer l'attention du service lors d'une éventuelle délivrance d'extrait modèle 1.

En effet la création de ces parcelles ne modifie en rien les modalités régissant les liaisons avec la publicité foncière en matière d'identification des immeubles édifiés sur le domaine public, les extraits modèle 1 devant au cas particulier, continuer à être délivrés dans les formes habituelles.

Par la suite et en fonction de l'évolution du régime juridique des biens - déclassement puis vente par exemple - il sera, en tant que de besoin, constitué de véritables parcelles répondant aux critères habituels. Sur une même feuille, pourront ainsi se côtoyer les deux types de parcelles.

### 3. Réunion de parcelles anciennes

---

#### 440

Les réunions ou les divisions de parcelles susceptibles d'être effectuées à l'occasion des travaux de remaniement doivent répondre aux principes prévus pour les opérations de l'espèce suivantes :

- les parcelles à réunir doivent constituer un tout par rapport à l'agencement donné à la propriété c'est-à-dire que la masse doit répondre elle-même, sur le terrain, à la définition de la parcelle cadastrale ;
- les parcelles à réunir doivent remplir les conditions générales : appartenance au même propriétaire, parcelles toutes publiées ou non publiées ;
- la réunion n'a pas pour effet d'entraîner, au fichier immobilier, une confusion aberrante sur l'emprise des biens concernés par des droits ou charges précédemment publiés.

Au regard des réunions de parcelles grevées de charges, il conviendra de ne réunir des parcelles que dans les deux situations suivantes :

- les parcelles à réunir ne sont grevées d'aucune charge ou sont grevées uniquement de servitudes ;
- les parcelles à réunir sont grevées de droits ou de charges identiques.

Par conséquent, des parcelles grevées (ou bénéficiant) de droits et de charges différents, à l'exception des servitudes, ne devront pas être réunies.

**Remarque** : Dans cet ordre de préoccupations, il est ainsi tout à fait inopportun d'envisager la réunion de parcelles situées de part et d'autre d'une limite de zone PLU et, d'une manière générale, d'une limite de servitude publique dont on connaît l'existence ou l'imminence, quelle soit ou non publiée au fichier immobilier (à titre d'exemple, c'est le cas pour une servitude d'environnement de monument historique).

Il est également prescrit, avant toute réunion de parcelles non inscrites au fichier immobilier, de recueillir auprès du propriétaire les indications relatives à leur statut juridique (par exemple, s'il s'agit de biens propres du mari, de biens propres de l'épouse ou de biens de communauté), afin de s'assurer du bien-fondé de la réunion.

Cela étant, lorsque la procédure de réunion est possible, celle-ci doit être systématiquement mise en œuvre lorsqu'il y va de la compréhension ou de la présentation du plan (ensembles immobiliers à cheval sur plusieurs parcelles, par exemple). Il appartient, dès lors, au géomètre de proposer l'opération au propriétaire concerné et de procéder à la réunion après accord exprès ou tacite.

En ce qui concerne les parcelles publiées, il y a lieu de s'assurer au préalable de la possibilité de leur réunion en consultant la documentation hypothécaire dans la mesure où le service du cadastre emporte la responsabilité de ces réunions ; cette consultation se fait à l'aide des outils informatiques équipant les conservations des hypothèques.

#### 450

Toutes les opérations de réunion de parcelles anciennes donnent lieu à la constitution d'un dossier intitulé « Réunions de parcelles » à l'intérieur duquel sont placés les demandes de réunion de parcelles n°6505 Rem SD ([annexé à cet export pdf](#)) portant éventuellement accord des propriétaires intéressés. Pour l'ensemble des parcelles concernées, il est, en outre, rédigé ultérieurement une fiche

de tête donnant, par groupe de parcelles réunies, les références cadastrales avant et après remaniement.

## 4. Division des parcelles anciennes

---

### 460

En règle générale, la division d'une parcelle ancienne ne relève pas de la compétence du géomètre chargé des travaux de remaniement.

Il peut toutefois, être dérogé à cette règle dans les cas indiqués ci-après :

- la parcelle ancienne ne forme plus une unité au regard de l'agencement donné à la propriété. Tel est le cas, par exemple, d'un ancien domaine dont une partie est donnée à bail à un ou plusieurs exploitants agricoles ; la parcelle ancienne doit, dans cette éventualité, être divisée afin d'établir une assiette distincte des cotisations de mutualité sociale agricole et de l'impôt sur le revenu des bénéficiaires agricoles forfaitaires des exploitants ;

- une erreur du service, commise lors de la rénovation a eu pour effet de réunir deux (ou plusieurs) parcelles appartenant à des propriétaires (ou indivisions) différents. Il convient dans ce cas de diviser la parcelle « rénovée » et de provoquer la rectification de l'erreur d'attribution selon la procédure exposée précédemment ;

- une situation de biens non délimités disparaît, en totalité, ou en partie, à la suite de la délimitation ;

- une servitude d'alignement et de reculement par rapport à l'axe de la chaussée doit être respectée pour l'édification de maisons, murs, clôtures, en vue de l'aménagement ou de l'élargissement de cette voie. En pareil cas, il est possible de fractionner, si le géomètre le juge opportun, la parcelle ancienne, sans toutefois en modifier l'attribution et la nature de culture ;

- une voie a été créée ou modifiée de fait, sans opération d'acquisition amiable ou d'expropriation des parties de parcelles incorporées dans la voie. Il convient d'appliquer les dispositions exposées dans le paragraphe relatif à la mise en place des limites avec la voirie.

#### Remarques :

Afin d'éviter toute difficulté lors de l'incorporation des résultats du remaniement dans la documentation hypothécaire, il est proscrit d'effectuer simultanément une réunion et une division, ceci étant impossible dans le système MAJIC 3, sur un même groupe de parcelles (exemple : parcelles supportant une même construction, pouvant être réunies, et situées en bordure d'une voie élargie de fait, donc justiciables d'une division).

Si une telle opération se révèle nécessaire pour la bonne compréhension du plan, il convient de procéder en deux étapes :

- Provoquer dans la documentation cadastrale en vigueur, par exemple en situation « rénovation », en liaison avec le service du cadastre, la réunion des parcelles en cause selon la procédure traditionnelle (formulaire de réunion n° 6505 SD [\(annexé à cet export pdf\)](#) ) ;

- Diviser la nouvelle parcelle ainsi obtenue dans le cadre des travaux de remaniement.

## 5. Cas particuliers des parcelles arpentées

---

### 470

Toute parcelle ayant fait l'objet d'un arpentage est signalée sur le croquis de délimitation par la mention « A » portée lors des travaux préparatoires.

En ce qui concerne les parcelles de l'espèce, il appartient au géomètre de s'assurer :

- que l'arpentage a bien été exécuté. A cet effet, toutes les pièces justificatives (et, notamment, le plan original réalisé) doivent lui être communiquées, sur sa demande, par les propriétaires concernés. Il est précisé que le géomètre chargé du remaniement dispose parmi la documentation disponible dans le service du cadastre de l'ensemble des documents d'arpentages produit depuis la rénovation. La non présentation de ces documents originaux par les propriétaires ne saurait justifier la remise en cause de l'arpentage ou du bornage ;

- qu'il s'agit bien d'un véritable arpentage, c'est-à-dire que la parcelle en cause a fait l'objet de tous les mesurages nécessaires et suffisants pour permettre de déterminer sa contenance sans mesurage graphique ;

- que les limites de la parcelle reconnues sur le terrain par le géomètre chargé du remaniement correspondent effectivement à celles de la parcelle représentée sur le plan d'arpentage.

Si ces trois conditions ne sont pas réalisées, la mention « A » est rayée, à l'encre rouge, sur le croquis.

Si à l'occasion du chantier de remaniement le propriétaire accepte une réunion de parcelles arpentées, le géomètre en charge du chantier, après avoir vérifié que chacune des parcelles à réunir respecte les trois conditions précédentes, attribue le label arpentage à la parcelle issue de la réunion, et porte un « A » sur le croquis de délimitation.

Il convient d'immatriculer ces parcelles normalement, dans les sections nouvelles où elles se trouvent effectivement.

## VI. Travaux de nature fiscale

### 480

Ces travaux consistent essentiellement à vérifier l'exactitude des natures de culture portées à l'intérieur de chaque parcelle sur le croquis de délimitation. La classe attribuée n'a pas, en principe, à être remise en cause, sauf erreur manifeste.

Toutefois, il est rappelé que l'aménagement de la classification peut, éventuellement, entraîner la création de nouvelles classes qui complètent la grille tarifaire existante, et, partant, la modification du classement de la parcelle.

Par ailleurs, les modifications de nature de culture constatées sont à prendre systématiquement en compte.

Pour tout changement constaté, le croquis de délimitation est annoté en rouge de la nouvelle nature de culture affectée d'une classe provisoire, l'ancienne nature de culture et classe étant biffées.

S'il y a lieu, il est créé au sein de chaque parcelle autant de subdivisions fiscales qu'il est nécessaire, étant précisé que ces dernières doivent cependant correspondre à une réalité topographique bien définie et avoir une superficie supérieure à cinq ares.

Pour tous les changements de nature de culture ayant une incidence fiscale importante, il convient, après avoir procédé au classement des parcelles touchées en commission communale des impôts directs, d'informer le service du cadastre afin qu'il puisse établir, s'il y a lieu, les rôles supplémentaires ou dégrèvements correspondants et en tenir compte au niveau des variations de base d'imposition.

#### Remarque :

Les travaux envisagés dans la présente section sont le plus souvent réalisés de manière concomitante sur le terrain avec les travaux de nature topographique ; la distinction faite artificiellement dans la documentation de base entre les différents travaux relatifs aux propriétés non bâties, a pour seul but de faciliter la compréhension des opérations.



**DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES**

6206-REM-SD  
(06-2012)

—  
**CADASTRE**  
—

## **REMANIEMENT DU CADASTRE**

(Loi n° 74-645 du 18 juillet 1974 et décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

### **PROCES VERBAL DE RECONNAISSANCE DES LIMITES DE TERRITOIRES**

des communes d [REDACTED]

et d [REDACTED]

Département d [REDACTED]

L'an [REDACTED] le [REDACTED]

le géomètre chargé du remaniement du cadastre de la commune d [REDACTED]

[REDACTED] accompagné de M. [REDACTED]

Maire de ladite commune et de MM. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Commissaires, s'est transporté sur le terrain avec M. [REDACTED]  
Maire de la commune d [REDACTED] et MM. les Commissaires  
dûment convoqués et, réunis pour connaître contradictoirement la ligne de démarcation des deux territoires.

Partant du point de jonction des trois communes d [REDACTED]

[REDACTED]

il a parcouru ladite ligne de démarcation et a abouti au point de jonction des trois communes d [REDACTED]

[REDACTED]

Lorsque cette ligne n'était pas constituée par une limite naturelle ou déjà matérialisée, les différents points la composant ont été définis de façon précise et le cas échéant bornés.

Au cours de cette délimitation, les participants se sont assurés que les limites de la commune d [REDACTED]

ainsi parcourues respectaient les anciennes lignes de démarcation et le géomètre a dressé le présent procès-verbal que les Maires et Commissaires ont signé avec lui.

Le Maire et les Commissaires de la commune d [REDACTED] Le Maire et les Commissaires de la commune d [REDACTED]

Le Géomètre,





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES  
PUBLIQUES OU  
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES  
PUBLIQUES

XXXX, le

ADRESSE  
XXX VILLE  
TÉLÉPHONE XXXXXXXX  
TELECOPIE XXXXXXXX  
.....@dgfip.finances.gouv.fr

Civilité Prénom NOM  
Adresse  
CP VILLE

Monsieur le .....,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que le remaniement du cadastre de la commune de ..... va être prochainement entrepris.

Aux termes de l'article 11 du décret du 30 avril 1955, l'Etat, les départements, les communes, les établissements publics sont tenus, à cette occasion, de délimiter les propriétés de toute nature qui leur appartiennent.

Je vous serais, en conséquence, très obligé de bien vouloir donner aux agents compétents de vos services les instructions nécessaires pour que les géomètres-cadastrés chargés du remaniement puissent, de concert avec eux, délimiter ..... situé sur le territoire de la commune susvisée.

Je souhaiterais que vous me fassiez connaître le plus tôt possible les noms, qualité et adresse des agents que vous aurez désignés pour participer aux travaux de délimitation.

Ces derniers seront convoqués sur les lieux, le moment venu, par les géomètres chargés des opérations de remaniement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

L'administrateur(trice) général(e) des Finances publiques,

Prénom Nom

N° Communal de propriétaire

N° de référence

Commune

date de convocation .....

Lieu de rendez-vous .....

heure .....

N° 6197 Rem - Série CAD - IMPRIMERIE NATIONALE - 2009 01 28 127 PO - Octobre 2009 - 921437 - T



N° de référence

**CADASTRE**

Madame, Monsieur,

Le service du cadastre exécute actuellement des travaux ayant pour objet d'améliorer la qualité des plans cadastraux de la commune de , dans laquelle vous êtes propriétaire. Ces travaux, qui consistent à établir un nouveau plan, ne peuvent être effectués qu'en parfaite connaissance des limites de parcelles. **Seuls les propriétaires sont à même d'indiquer au géomètre la position de ces limites.**

C'est pourquoi je fais appel à votre collaboration pour participer à la **délimitation** de vos propriétés en présence des propriétaires voisins.

Cette délimitation aura lieu le

Le point de rendez-vous est fixé à

à H

VOIR AU VERSO

Si vous ne pouviez assister personnellement à cette séance, je vous serais reconnaissant de désigner un mandataire pour vous y représenter. Pour cela une formule de mandat est ci-jointe.

Enfin, si vous estimez que les limites de vos parcelles sont suffisamment visibles et identifiables sur le terrain, il vous suffit de me l'indiquer par écrit en précisant clairement la nature des limites (mur, clôture, bornes...), leur situation au regard des mitoyennetés et le nom des propriétaires voisins: Je vous demanderais alors de me faire parvenir ces renseignements, **avant la date de la délimitation**, au bureau du Cadastre dont l'adresse figure sur l'enveloppe, **sans omettre de rappeler** le numéro de référence figurant au recto de cette lettre, en haut et à droite.

N° de référence

**MANDAT**

Je soussigné

désigne : M.

porteur du présent mandat pour procéder en mon nom à la délimitation de mes propriétés, dans le cadre du remaniement du Cadastre de la commune de le

Fait à

, le

Exporté le : 15/05/2026

DÉPÔT	VOL _____
	N° _____

6496-SD  
(06-2009)

Formalité de publicité du \_\_\_\_\_

COMMUNE

d \_\_\_\_\_

Vol. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_



**PUBLICITÉ FONCIÈRE  
ET  
CONSERVATION CADASTRALE**

Année 20.....

**PROCÈS-VERBAL N° .....**

**MODIFICATIONS PROVENANT DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES  
de mutation sur déclaration d'abandon**

(Article 1401 du Code général des Impôts,  
décrets du 4 janvier 1955, art. 36 et du 14 octobre 1955, art. 28)

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation des Hypothèques de

À \_\_\_\_\_ le 20 \_\_\_\_\_

L \_\_\_\_\_



**COPIE DE LA DÉCLARATION D'ABANDON**  
(Code général des Impôts, art. 1401)

faite à la mairie de \_\_\_\_\_ ,

à la date du \_\_\_\_\_ 20

Copie certifiée conforme à l'original.

À \_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_ 20

*Le Maire,*



## CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

---

**ART. 1401.** – Les contribuables ne peuvent s'affranchir de l'imposition à laquelle les terres vaines et vagues, les landes et bruyères et les terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux doivent être soumis, que s'il est renoncé à ces propriétés au profit de la commune dans laquelle elles sont situées.

La déclaration détaillée de cet abandon perpétuel est faite par écrit, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir spécial.

Les cotisations des terrains ainsi abandonnés comprises dans les rôles établis antérieurement à l'abandon restent à la charge du contribuable imposé.

Pour les rôles postérieurs, la contribution foncière est supportée par la commune.

**CADASTRE**

\_\_\_\_\_

Département

d

\_\_\_\_\_

Commune

d

\_\_\_\_\_

**REFECTION DU CADASTRE**  
(Décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

\_\_\_\_\_

**REMANIEMENT DU CADASTRE**  
(Art. 6 - Loi 74-645 du 18 juillet 1974)

## **REGISTRE**

# **DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS**

# **DE LA COMMISSION DE DELIMITATION**

**Séance du :**

Le Maire,

Président de la Commission de délimitation,

Les Commissaires,

Le Secrétaire,



DÉPARTEMENT :

COMMUNE :

**REMANIEMENT DU CADASTRE****I. – DEMANDE DE RÉUNION DE PARCELLES**

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_  
né(e) le \_\_\_\_\_ époux(se) \_\_\_\_\_  
domicilié(e) à \_\_\_\_\_  
demande la réunion des parcelles ci-après :

Section 1	Numéro du plan 2	LIEU-DIT OU RUE ET NUMÉRO 3	CONTENANCE			OBSERVATIONS 5
			4 ha	a	ca	

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 20\_\_

**II. – PARTIE RÉSERVÉE AU SERVICE DU CADASTRE**

Les parcelles section ..... n° .....  
seront réunies en une seule parcelle nouvelle à l'issue des travaux de remaniement du cadastre (1)  
ne pourront être réunies à l'issue des travaux de remaniement du cadastre (1)

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 20\_\_

Le \_\_\_\_\_,

(1) Cocher la case correspondante.

COMMUNE

**CONSERVATION CADASTRALE  
ET PUBLICITÉ FONCIÈRE**

(1) { REUNION DE PARCELLES  
DIVISION DE PARCELLES (3)  
APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL } { d'arpentage  
de bornage (1) }

Réception sur rendez-vous  
Affaire suivie par :

(Changements intervenant en dehors d'un acte ou d'une décision judiciaire soumise à publicité foncière)

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_ né(e) le \_\_\_\_\_  
époux(se) \_\_\_\_\_ domicilié(e) à \_\_\_\_\_

(1) { demande  
accepte } { la réunion des parcelles  
la division de la (des) parcelle(s)  
l'application du PV } { d'arpentage  
de bornage (1) de la (des) parcelle(s) } ci-après :

**I – SITUATION AVANT CHANGEMENT**

Section 1	Numéro du plan 2	lieu-dit ou rue et numéro 3	contenance			Observations 5
			ha	a	ca	

**II – SITUATION APRÈS CHANGEMENT**  
(à remplir par le service du cadastre)

Section 1	Numéro du plan 2	lieu-dit ou rue et numéro 3	contenance			Document (3)		Observations 7
			ha	a	ca	Nature 5	N° 6	

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 20\_\_ Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant (1) :

Signature du propriétaire (4)

Cachet du service

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 20\_\_

L \_\_\_\_\_

(1) Rayer les mentions inutiles.  
(2) Joindre obligatoirement un document de modification du parcellaire cadastral (document d'arpentage).  
(3) D.A. (document de modification du parcellaire cadastral) ; C (croquis de conservation).  
(4) Voir explications en dernière page.

## NOTICE EXPLICATIVE

---

**ATTENTION : Ce document est à remplir en 2 exemplaires.**

1°) **Réunions de parcelles.** Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents).

2°) **Divisions de parcelles.** Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

3°) **Application d'un procès-verbal d'arpentage ou de bornage.** La présente formalité concerne les PV non publiés à la Conservation des hypothèques. Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

**NB.** : Dans les cas 2°) et 3°) ci-dessus, la demande doit être accompagnée d'un document de modification du parcellaire cadastral établi par une personne agréée par l'Administration et, le cas échéant, d'une copie du PV d'arpentage ou de bornage.

\*

\*

\*

Les propriétaires sont tenus informés de l'issue de la formalité (situation après changement, cf. cadre II de l'imprimé, ou motif du refus de la demande).