LES PLANS CADASTRAUX DU DEPARTEMENT DE LA CORREZE

Ouvrage réalisé par la

Direction des services fiscaux de la Corrèze

Conception et rédaction :
Pascal CLAPIER, inspecteur du cadastre à Tulle

A participé à l'élaboration de la documentation :
Nicole RAJOL, inspectrice principale de direction

© Direction Générale des Impôts, 2007

SOMMAIRE

Avant-propos ……... 3

APERÇU HISTORIQUE ……. 5

LES ACTEURS DU CADASTRE EN CORREZE ……. 7

PRESENTATION DU PLAN CADASTRAL …… 9

LES DIFFERENTS TYPES DE PLAN ET LEUR QUALITE …… 15

LE PLAN CADASTRAL INFORMATISE ……... 31

COMMENT LE PLAN CADASTRAL EST-IL MIS A JOUR ? …… 39

LECTURE, INTERPRETATION, VALEUR ET UTILISATION DU PLAN CADASTRAL 41

Tableau des signes conventionnels …….. 43

Particularités graphiques …….. 45

Les servitudes de passage …… 49

Les biens de section ……. 51

Le plan cadastral a-t-il une valeur juridique ? ……. 53

Les biens non délimités …… 57

La voirie et le plan cadastral ……. 59

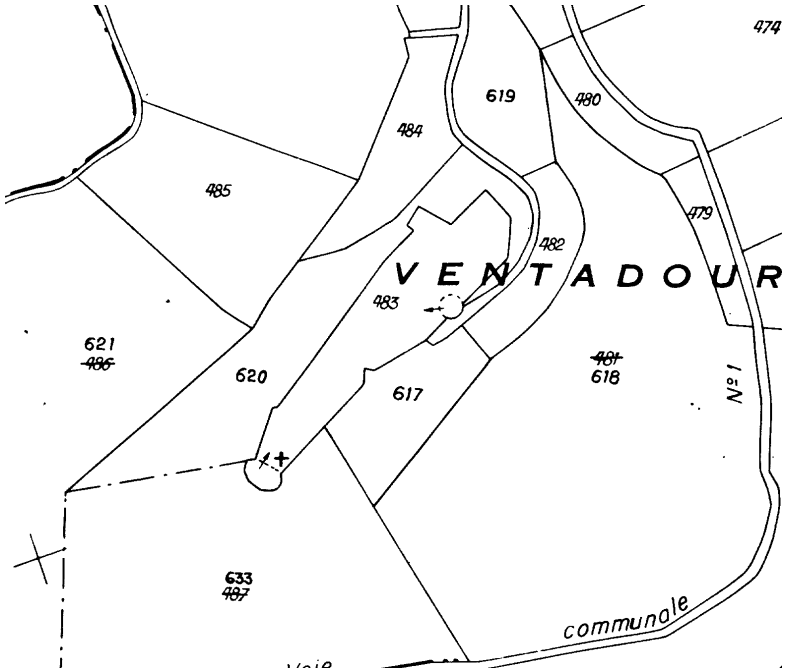
Le domaine non cadastré …….. 65

Les cours d'eau ……. 67

Le bornage …… 69

La matrice cadastrale …… 71

Retour



Extrait du plan cadastral de la commune de Moustier-Ventadour (section B feuille n°3)

AVANT-PROPOS :

Le plan cadastral d'aujourd'hui se trouve à la croisée de deux chemins. Alors que nous fêtons cette année le bicentenaire de cette institution napoléonienne, le cadastre de France vient également de basculer dans l'ère du numérique et de l'informatique. Oubliées les 600 000 planches au format « grand aigle » rangées dans des bacs lourds et encombrants. Bienvenue à la formidable puissance des ordinateurs et d'Internet.

En cette année de commémoration, il nous a paru utile de mettre à la disposition de chacun, et notamment de l'ensemble des élus corréziens, un outil pratique destiné à répondre aux questions les plus courantes en matière de plan cadastral.

Ces questions, nous les avons recueillies au fil des ans. Tantôt soulevées par un géomètre-expert ou un notaire, tantôt par un maire, un élu ou un particulier, toujours par un usager du plan cadastral. En l'absence de toute documentation synthétique sur la matière, nous avons imaginé un support écrit afin d'aider les utilisateurs du plan cadastral de la Corrèze. Telle est la genèse de cet ouvrage. Qu'il puisse vous être utile, répondre à vos attentes et faciliter vos contacts avec les agents du cadastre de la Corrèze.

Bien évidemment, cette documentation ne prétend nullement à l'exhaustivité. Il ne s'agit tout au plus que d'un premier canevas qui s'enrichira au fil du temps. N'hésitez donc pas à le faire évoluer en proposant de nouveaux thèmes.

A noter : cet ouvrage consacré aux plans cadastraux corréziens ne traite pas des questions relatives à la matrice cadastrale. Toutefois, une fiche, insérée dans la septième partie, en réalise une brève présentation.

Merci et bonne lecture.

Pascal CLAPIER

APERÇU HISTORIQUE

Apparu avec les premières sociétés, le Cadastre est né avec l'impôt. Son origine remonte ainsi à la plus haute antiquité, époque pendant laquelle la terre est déjà la première source de richesse individuelle. La posséder revient alors à disposer de la richesse économique. Rien de plus naturel, pour les sociétés naissantes, que de prélever une contribution sur la propriété foncière. Mais comment répartir équitablement cet impôt ? La recherche de bases fixes et proportionnelles au patrimoine de chacun a rendu indispensable la connaissance de l'étendue et de la nature de chaque propriété ainsi que la détermination de leur revenu. Tel est le but du Cadastre, état descriptif et évaluatif de la propriété foncière, et qui en constitue un véritable « état civil ».

La civilisation chaldéenne est la première à nous avoir légué un témoignage de ses activités cadastrales, vers l'an 4000 avant J-C. Une inscription accompagnant une tablette, découverte à Telloh, dans le désert d'Arabie, indique le plan côté, la superficie et la description de la ville de Dunghi. Des tablettes postérieures, représentant des maisons, des champs et des canaux, datées d'environ 3758 avant J-C nous fournissent également de précieuses indications sur l'activité fiscale et topographique des premières civilisations.

Les Egyptiens, puis les Grecs, ont également éprouvé le besoin de cadastrer leur territoire, afin d'appréhender l'espace sur lequel ils exerçaient leur pouvoir. Mais le cadastre connaît son premier véritable âge d'or avec la civilisation romaine. Auguste tente d'effectuer un premier recensement, que l'on peut considérer comme une sorte de cadastre général. Les « capitastra », livres de répartition de l'impôt, sont alors simplement rédigés à partir des déclarations des propriétaires. Ils indiquent la désignation de chaque bien, sa contenance, son revenu pendant les dix dernières années et sa valeur. A cette époque, la contenance des terres, rarement calculée par arpentage, est quasi systématiquement déduite de données telles que le nombre de journées de labourage d'une paire de bœufs ou de travail d'un esclave, ou encore de la quantité de semence employée. Si l'arpentage est ainsi très peu usité lors des opérations de recensement foncier général de l'Empire, il est en revanche à la base des principes qui régissent l'édification des nouvelles cités ou des camps militaires.

Le cadastre romain constitue toutefois, pendant l'âge d'or du IIIème siècle avant J.-C. au IIIème siècle après J.-C., un remarquable outil d'aménagement du territoire. Il réalise une division foncière qui précise l'état juridique des sols et permet, dès lors, de circonscrire la propriété individuelle et collective.

A la chute de l'Empire romain, le cadastre sombre progressivement dans une longue phase de sommeil. A part quelques expériences, plus ou moins réussies, le Haut Moyen-Age est ainsi une

période de « vide cadastral », pendant laquelle les rois francs se servent des registres de cens et du système cadastral établis par l'administration romaine. Toutefois, même si le cadastre est négligé pendant plusieurs siècles, son empreinte géométrique reste fixée sur le terrain au-delà de la période antique, à tel point que le morcellement parcellaire actuel et la voirie contemporaine sont encore parfois marqués par cette structuration.

Ce n'est qu'à la fin du XIIIe et surtout au XIVe siècle que les cadastres réapparaissent dans le sud de la France sous le nom de « livres terriers », « livres d'estimes » ou « compoix ». Ils se présentent sous la forme de registres d'inventaire de la propriété établis afin de répartir l'impôt entre les contribuables de la communauté. Ce modèle va s'améliorer, au fil des siècles et des vagues de confection, et se perpétuer ainsi jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. Seule la seconde moitié du XVIIIe siècle voit éclore, ça et là, quelques expériences novatrices où les cadastres sont refaits sur des principes modernes et accompagnés de plans.

Malgré cette histoire multimillénaire qui remonte aux premières civilisations, c'est à la loi du 15 septembre 1807 que l'on a coutume de fixer l'origine de notre cadastre actuel. Cette loi marque un tournant entre, d'une part, les cadastres locaux d'Ancien Régime, disparates et plus ou moins bien réalisés, et, d'autre part, la seule mesure fiscale réclamée unanimement depuis 1789 : un cadastre parcellaire général.

En cette année 1807, au retour de Tilsit, Napoléon, conscient de l'échec des tentatives antérieures, déclare à Mollien, son ministre du trésor : « *les demi-mesures font toujours perdre du temps et de l'argent. Le seul moyen de sortir d'embarras est de faire procéder sur-le-champ au dénombrement général des terres dans toutes les communes de l'Empire, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon Code, en ce qui concerne la possession du sol. Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites des propriétés et empêcher les procès.* »

La loi du 15 septembre 1807, relative au budget de l'État et rendue sur l'initiative de Gaudin, ministre des finances, est ainsi considérée comme fondatrice du cadastre parcellaire français. A partir de cette date, les cent millions de parcelles du territoire national vont progressivement être mesurées et représentées sur de grandes feuilles que chaque citoyen pourra librement consulter : les plans cadastraux.

Chaque municipalité possède aujourd'hui son atlas communal. Fruit de deux siècles d'histoire, résultat de modes de confection différents, ces atlas communaux cachent, derrière leur apparente ressemblance, une évidente hétérogénéité. Leur diffusion généralisée sur Internet et leur utilisation quotidienne par des milliers d'élus et de citoyens nécessitent un effort de l'administration pour faciliter leur appropriation par chaque usager.

LES ACTEURS DU CADASTRE EN CORREZE

1) Le service du cadastre de Tulle

- Compétence géographique : arrondissements de Tulle et Ussel.
- Nombre de feuilles de plan : 4100 environ.
- Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi, de 8h30 à 11h30 et de 13h00 à 16h00.
- Contact :

  Centre des impôts foncier
  Cité administrative Jean Montalat
  4ème étage
  19011 TULLE Cedex
  Tel : 05.55.21.80.90
  Courriel : cdif.tulle@dgi.finances.gouv.fr

2) Le service du cadastre de Brive

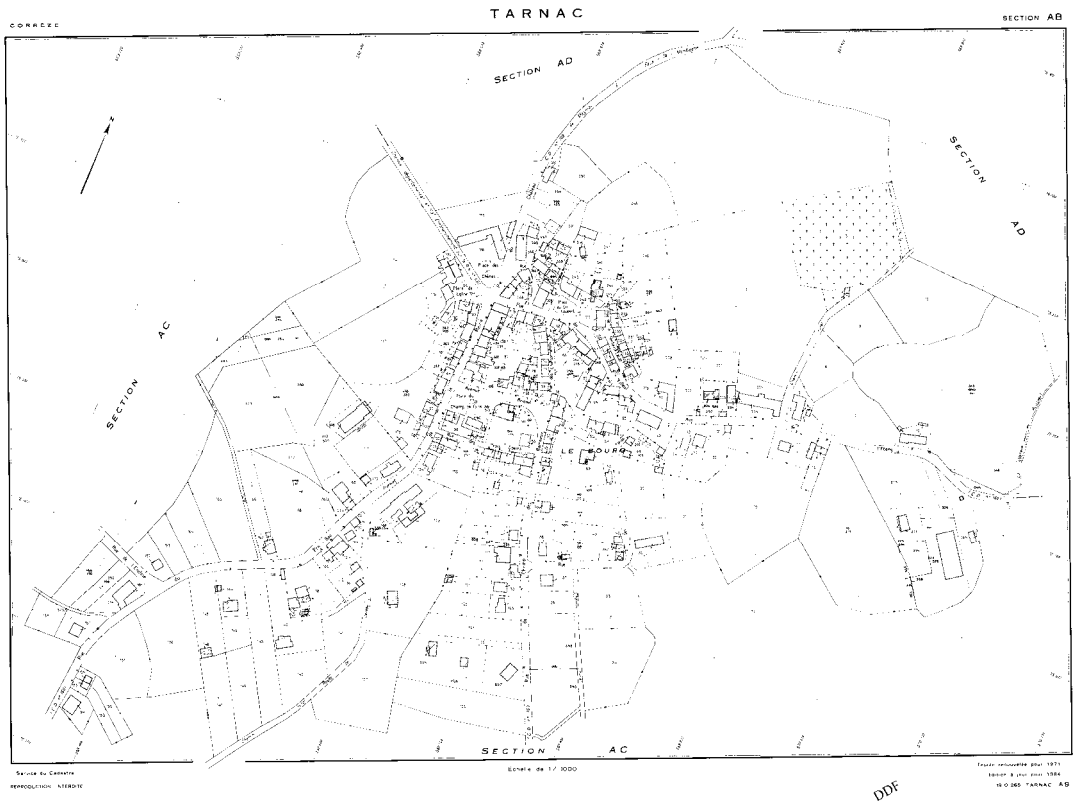
- Compétence géographique : arrondissement de Brive.
- Nombre de feuilles de plan : 1600 environ.
- Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi, de 8h45 à 12h et de 13h15 à 16h30.
- Contact :

  Centre des impôts foncier
  Hôtel des impôts
  50, boulevard Gontran Royer
  19119 BRIVE LA GAILLARDE CEDEX
  Tel : 05.55.18.31.66
  Courriel : cdif.brive@dgi.finances.gouv.fr

PRESENTATION DU PLAN CADASTRAL

Le plan cadastral est le seul plan parcellaire à grande échelle qui couvre l'ensemble du territoire. Il présente l'ensemble de la propriété foncière du sol français dans tout le détail de son morcellement et de son découpage. En revanche, il ne donne aucune indication sur le relief des zones représentées.

Il y a quelques années encore, le plan cadastral d'une commune se composait de plusieurs feuilles de format 75 x 105 cm (dit format « grand aigle »).



Exemple de feuille de plan cadastral

Un tableau d'assemblage de même format présentait la situation de chaque feuille par rapport au territoire communal. Pour faciliter le repérage, il indiquait également le tracé des principales voies de communication et des cours d'eau, la position des agglomérations, bourgs et hameaux ainsi que le nom des communes limitrophes.

Aujourd'hui, tous les plans cadastraux sont gérés de manière informatisée mais les principes de base de leur lecture sont demeurés identiques.

Ainsi, le territoire d'une commune est toujours découpé en « sections ». Les sections sont repérées par une ou deux lettres (exemple : section A, B, C,…, AA, AB, AC, …ZA, ZB, ...). Les sections à simple lettre contiennent le plus souvent plusieurs feuilles qui sont numérotées par ordre croissant (exemple : section A feuille 1, section A feuille 2, etc.). Les sections à double lettre ne contiennent qu'une seule feuille.

Pour plus de précision, vous pouvez vous reporter au paragraphe 1 de la partie intitulée "Les différents types de plan et leur qualité (cf. p.15 à 17)."

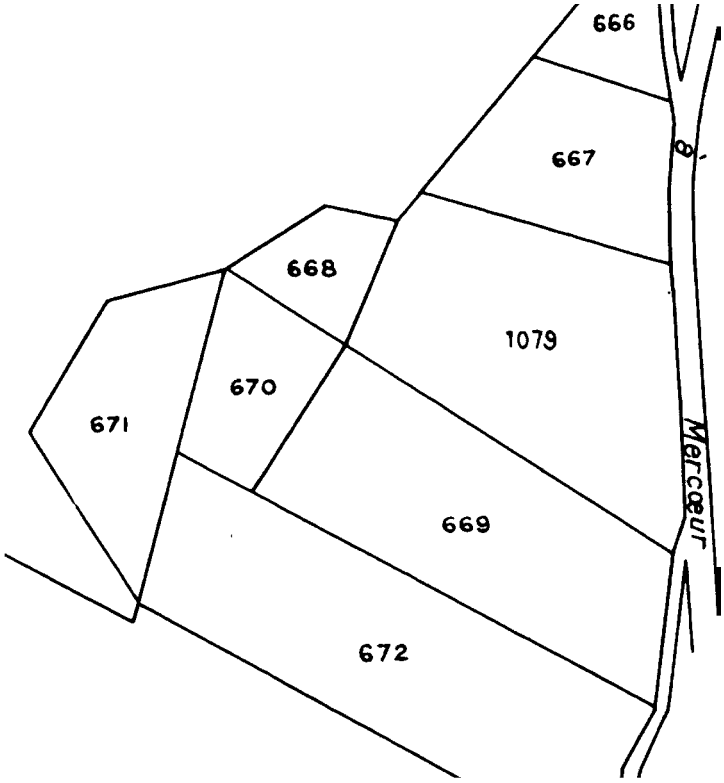
Exemple de tableau d'assemblage présentant l'ensemble des sections et feuilles de la commune

1) Les parcelles :

La parcelle est l'unité cadastrale de base. Elle représente un terrain d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire.

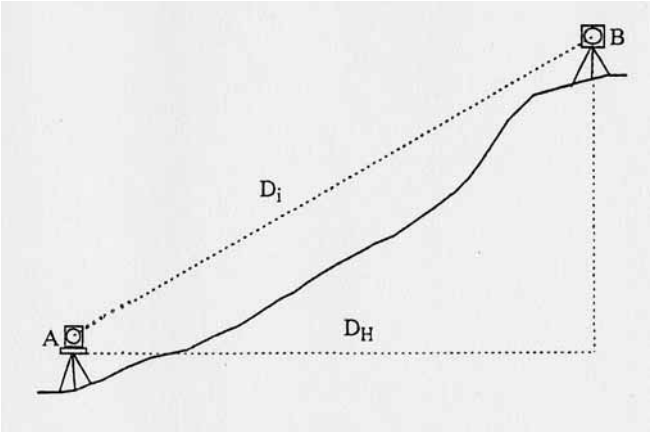
Dans une commune donnée, chaque parcelle est repérée de manière unique par sa section et par son numéro (sur chaque feuille de plan, les parcelles sont numérotées par ordre croissant). Le couple « Lettre(s) de section – numéro parcellaire » constitue l'identifiant de la parcelle (exemple : parcelle

A952, B25, AH53, …). Il ne peut pas y avoir deux parcelles avec le même identifiant à l'intérieur d'une même commune.



Exemple de parcelles : leur numéro apparaît à l'intérieur

Le plan cadastral donne la description physique (limites, position) de chaque parcelle afin notamment d'en calculer la superficie. Cette superficie est toujours une surface réduite à l'horizontale, quel que soit le mode de détermination employé. En effet, le plan cadastral est la représentation de la surface terrestre, avec son relief, sur une surface plane.



Pour une distance Di mesurée sur un terrain incliné, c'est la distance réduite à l'horizontale Dh qui est représentée sur le plan cadastral.

2) L'échelle du plan cadastral :

L'échelle est le rapport entre les dimensions des éléments portés sur le plan et les dimensions de ces mêmes éléments sur le terrain.

Même si, avec l'arrivée de l'informatique, la notion d'échelle a tendance à être perdue de vue, elle garde son importance pour mesurer la précision et la qualité des détails du plan cadastral.

Lors de leur confection, les plans cadastraux ont été réalisés à une certaine échelle. Le choix de l'échelle dépendait de la densité des éléments à représenter. Ainsi, une zone très urbanisée a pu être levée à une échelle de 1/500 alors qu'une échelle de 1/5000 aura été utilisée pour un territoire ne comprenant que des parcelles de très grande étendue.

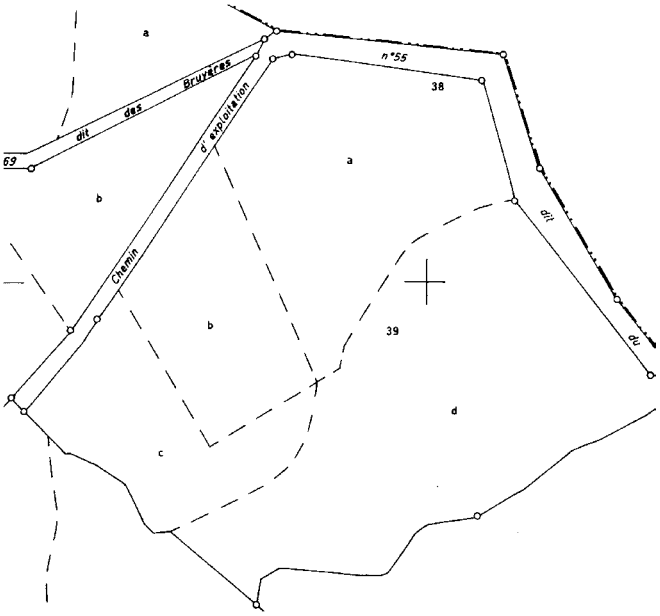
Les plans cadastraux ont été établis, suivants les époques et la configuration du terrain, aux échelles suivantes : 1/500, 1/1000, 1/1250, 1/2000, 1/2500, 1/4000 et 1/5000.

3) L'orientation des feuilles de plan :

Afin d'en faciliter la lecture, chaque feuille de plan comporte une flèche indiquant la direction du Nord.

4) Mis à part les parcelles, quels sont les autres objets représentés sur le plan cadastral ?

Les parcelles peuvent être éventuellement subdivisées en zones de natures de culture différentes : on parle alors de « subdivision fiscale » (par exemple pour indiquer la séparation entre des bois et des prés). Chacune de ces subdivisions est repérée par une lettre minuscule et ses limites sont indiquées par des tiretés.

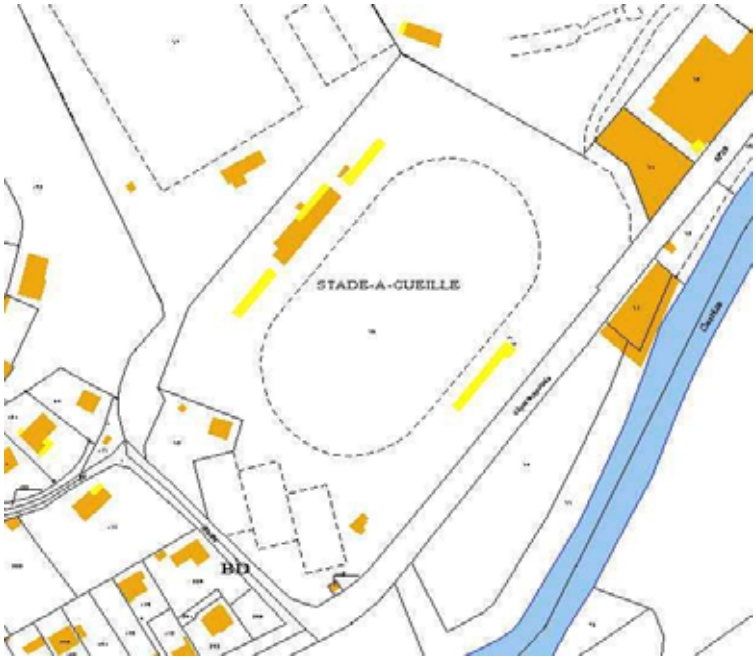


Exemple de subdivisions fiscales

Sur chaque feuille de plan sont indiqués les lieux-dits qui la composent. Un lieu-dit correspond à la partie du territoire communal auquel la coutume locale a attribué une certaine appellation (ex : Le Battut, Les Rebières, Les Combes, Le Planchou, Puy d'Orliaguet, etc.).

Le plan cadastral indique aussi les bâtiments, représentés avec des hachures ou par des couleurs, ainsi que les voies de communication, les cours d'eau, étangs, lacs, et, dans certains cas, les signes conventionnels de mitoyenneté (mur, clôture, haie, fossé).

Des détails dits « topographiques » sont également dessinés afin de faciliter le repérage et la compréhension du plan cadastral (trottoirs, stade, chemin, calvaire, puits, etc.).



Exemple de stade

5) Où consulter le plan cadastral ?

Le plan cadastral d'une commune peut être consulté soit auprès du service du cadastre local (cf. fiche « Les acteurs du cadastre en Corrèze » p.7) soit dans les locaux de la mairie concernée. Sa délivrance au format A3 ou A4 est également possible mais seul le service du cadastre peut délivrer une feuille de plan au format A0.

La différence entre le plan cadastral disponible en Mairie et le plan du service du cadastre réside dans l'actualité du plan : alors qu'au service du cadastre le plan est mis à jour continuellement des modifications devant y figurer, le plan cadastral de la mairie n'est mis à jour qu'une seule fois par an.

Enfin, le Serveur de Consultation du Plan Cadastral permet dorénavant de consulter l'ensemble des plans cadastraux du territoire national depuis un ordinateur connecté à Internet (cf. fiche "Le plan cadastral informatisé" p.37).

LES DIFFERENTS TYPES DE PLAN ET LEUR QUALITE

Les plans cadastraux des 36000 communes françaises naquirent dans l'esprit du législateur le 15 septembre 1807. Ce n'est, cependant, que vers 1850, soit 43 ans plus tard, que l'arpentage de l'ensemble du territoire national fut achevé. Cette première œuvre gigantesque se révéla malheureusement rapidement entachée d'une tare fondamentale : aucune mise à jour des plans n'avait été prévue. Ainsi, au fil des ans, des divisions et de l'évolution du tissu foncier, les plans cadastraux perdirent toute actualité.

Il fallut les refaire, puis prévoir la *conservation du cadastre*, c'est à dire la mise à jour continuelle des plans cadastraux, afin de suivre l'évolution de la configuration des parcelles et des bâtiments.

Eu égard à l'ampleur de la tâche, la réforme générale du cadastre de la France – nommée ***rénovation*** – n'intervint qu'à partir de 1930. Depuis cette date, plusieurs lois se sont succédées, chacune créant, aménageant ou amendant les différents modes de rénovation du plan prévus initialement.

Sans entrer dans le détail des énoncés et la jungle des procédures, nous n'évoquerons que les résultats concrets de ces lois. En donnant une brève définition des différents types de plans que l'on peut trouver aujourd'hui dans un atlas communal.

1) Les différents types de plan :

Rappel : avant 1930, existent seulement les plans cadastraux napoléoniens qui datent d'environ un siècle (confectionnés entre 1808 et 1850). C'est entre 1930 et la fin des années quatre-vingts que les plans des 36000 communes françaises font l'objet d'une opération de ***rénovation*** pour aboutir au cadastre actuel.

Plusieurs modes de rénovation ont été prévus par le législateur, principalement en fonction de la qualité des plans napoléoniens et de l'évolution du tissu foncier local.

Le mode de rénovation employé pour chaque feuille de plan est indiqué, en principe, dans l'angle inférieur droit ou dans le cartouche précisant l'année de confection et l'échelle du plan. Pour un accès

direct à l'information, une liste des modes de rénovation utilisés par commune est insérée à la fin de ce chapitre.

a) La rénovation par voie de mise à jour :

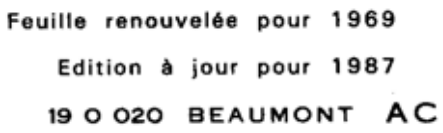
C'est le mode de rénovation privilégié à l'origine (c'est à dire en 1930). Dans cette option là, le plan napoléonien sert de base au nouveau plan. Il est simplement complété du tracé des nouvelles limites et, à contrario, les limites anciennes disparues sont effacées. Ainsi, le canevas d'ensemble du plan napoléonien est conservé. Il est simplement « mis à jour ».

Les nouvelles feuilles sont dénommées par une lettre suivie d'un numéro (ex : A3 c'est à dire 3ème feuille de la section A), comme sur l'ancien plan. Quant au cartouche, il indique la mention suivante : « Feuille dressée en 18.., mise à jour pour 19.. ».

b) La rénovation par voie de renouvellement :

Lorsque la mise à jour des plans napoléoniens ne peut pas être effectuée, soit parce que ces anciens plans sont de trop mauvaise qualité, soit pour cause d'évolution foncière particulièrement marquée, il est procédé à la confection d'un plan entièrement nouveau. On parle alors de renouvellement. Cette formule, qui aurait dû disparaître après 1955 au profit de la réfection, continuera à être largement usitée.

Les plans renouvelés sont désignés par une double lettre AB, AC, AD, etc. (excepté les lettres doublées telles que AA, BB, CC, etc.). Ils ne peuvent ainsi être confondus avec des plans rénovés par voie de mise à jour.



c) La rénovation par voie de réfection :

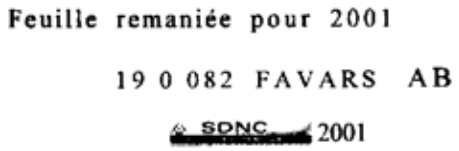
Créé à partir de 1941, ce mode de rénovation consiste, comme le renouvellement, en la confection d'un plan entièrement neuf. Il s'en différencie cependant par la méthode d'appréciation des limites de propriété. Alors que, dans le cas du renouvellement, les limites sont appréciées par simple reconnaissance des parcelles avec les propriétaires, la réfection implique quant à elle une délimitation contradictoire avec le concours des propriétaires et de la commission communale des impôts qui statue provisoirement en cas de litige.

Les plans refaits sont également désignés par une double lettre du type AB, AC, AD, etc. (excepté les lettres doublées telles que AA, BB, CC, etc.).

d) Le remaniement du plan cadastral :

Le remaniement du cadastre, autorisé à partir de 1974, est en fait une nouvelle réfection d'un plan déjà rénové. Il est procédé à un nouvel arpentage parcellaire et à la création d'un plan entièrement neuf. Cette possibilité a été créée afin de refaire des plans rénovés qui présentent des insuffisances notoires.

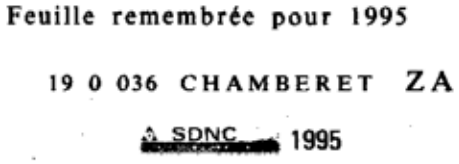
Les plans remaniés sont désignés par une double lettre AA, AB, AC, AD, …, BB, BC, BD, et ainsi de suite.



e) Le remembrement du cadastre :

Cette opération, consistant en un aménagement plus rationnel de la propriété agricole d'une commune, est initiée sous l'égide de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt. Destiné à regrouper et à redistribuer les propriétés agricoles, le remembrement implique des opérations d'arpentage parcellaire et de bornage. A l'issue de l'opération, un nouveau plan, dit plan remembré, vient se substituer au plan cadastral existant.

Pour différencier les plans remembrés des autres feuilles de l'atlas cadastral, ils sont désignés par une double lettre mais par ordre alphabétique inverse, de la manière suivante : ZA, ZB, ZC, …, ZY, ZZ, YA, YB, YC, …, XA, XB, XC, etc.



Remarque d'ordre général sur la désignation des plans : les lettres F, G, J, Q et U, qui pourraient prêter à confusion, ne sont jamais utilisées.

2) Quelle qualité pour quel type de plan :

Les feuilles de plan de l'atlas communal peuvent donc être issues de cinq types différents de confection. Par ailleurs, les années de confection varient de 1930 à aujourd'hui.

Au vu de l'hétérogénéité des quelques 7000 feuilles de plan qui couvrent l'ensemble du département de la Corrèze, la question de la qualité du plan cadastral se pose nécessairement. Nous allons essayer de donner quelques pistes, sachant qu'aucune enquête exhaustive n'a jamais été menée pour connaître réellement la qualité de chacun des atlas communaux.

Rappelons également qu'un plan cadastral n'a pas vocation à présenter la situation juridique des biens opposable aux tiers mais cherche seulement à définir leur propriété fiscale afin d'établir l'impôt foncier. Il n'a pas non plus vocation à servir de plan de délimitation permettant de retrouver les mesures exactes d'une propriété. Cela étant, l'usage séculaire des plans cadastraux les ayant érigés en document de référence, chacun s'y reporte dès qu'une interrogation ou un litige se fait jour.

Comment alors percevoir la qualité initiale du plan que l'on consulte ?

Face à une feuille de plan cadastral, ce sont d'abord le type de plan et l'année de confection qui donnent les premiers indices de qualité générale.

a) La rénovation par voie de mise à jour :

Ce mode de rénovation possède une particularité : il s'appuie sur l'ancien plan. Pour juger de sa qualité, il convient par conséquent de s'assurer également de la qualité du plan napoléonien.

Qualité du plan napoléonien :

A l'époque de la réalisation des premiers plans, c'est à dire en 1808, aucune documentation d'ensemble sur l'art et la manière de réaliser un plan parcellaire n'existait. Ce n'est qu'en 1811 que toutes les prescriptions relatives à l'art cadastral, auparavant dispersées dans diverses publications administratives, furent compilées, amendées, complétées, corrigées et précisées. Ce Recueil méthodique de 1811 devint la référence pour l'ensemble des géomètres amenés à travailler à la confection du cadastre napoléonien.

Toutefois, les recommandations inscrites dans ce véritable code cadastral ne furent pas toujours suivies entre 1808 et 1827, date à laquelle parut un règlement qui mit fin à ces errements. Les plans confectionnés durant cette période peuvent ainsi présenter de graves déformations, dues à des arpenteurs mal équipés ou inexpérimentés. En effet, les instruments préconisés dans le Recueil méthodique de 1811, connus depuis plusieurs décennies, ne sont pas encore maîtrisés par tous. Les initiateurs du cadastre parcellaire en ont d'ailleurs bien conscience puisqu'ils interdisent « *l'usage du compas vulgairement appelé compas d'arpenteur* ». Ce problème n'est pas nouveau : trente ans plus tôt, en 1782, Jean-François Henry de Richeprey, qui dirige une réforme cadastrale en Quercy-Rouergue, constate que les arpenteurs « *mesurent ordinairement les terres avec de grands compas de bois qu'ils ne peuvent mouvoir ni horizontalement, ni en ligne droite, qui allongent ou raccourcissent les lignes et qui donnent rarement deux fois de suite la même mesure* ».

Ces mesures approximatives ne s'éteignent pas avec l'Ancien Régime. Preuve que les instruments modernes ne sont pas adoptés sans difficultés par les praticiens du cadastre, le règlement de 1827 rappelle que « *malgré la défense formelle portée à l'article 112 du Recueil méthodique [de 1811], des géomètres se sont servis du compas d'arpenteur. Tout abus semblable entraînerait la révocation du géomètre de première classe qui l'aurait commis, et il ne serait alloué aucune indemnité au géomètre en chef pour les plans qui auraient été levés d'après ce procédé* ».

Impossible de savoir si de tels procédés ont été utilisés en Corrèze mais les plans confectionnés entre 1808 et 1827 doivent tout de même être regardés avec circonspection.

Qualité du plan rénové par voie de mise à jour :

En 1930, lorsque la rénovation des plans napoléoniens fut décidée, il n'était question que de dresser une « esquisse » du parcellaire. Le géomètre était autorisé à reporter les nouvelles limites soit visuellement, soit par des mesurages au pas (!). Il est facile d'imaginer les graves défauts qui ont pu découler de ces pratiques. Heureusement, ce système a été abandonné après quelques années d'expérience.

D'une manière générale, la révision du cadastre napoléonien par voie de mise à jour ne saurait offrir des garanties supérieures à celles que comportait l'ancien cadastre. Le plan rénové n'a pu, au mieux, que conserver la valeur initiale du plan, sans jamais prétendre l'améliorer.

Conclusion :

- Les plans cadastraux créés entre 1808 et 1827 et rénovés par voie de mise à jour doivent être utilisés avec précaution, notamment ceux rénovés au début des années 1930 qui sont particulièrement suspects quant à leur qualité.

De même les plans créés après 1827 et rénovés par voie de mise à jour au début des années 1930 peuvent présenter une imprécision importante dans les mesurages.

En fait, seuls les plans cadastraux créés après 1827 et rénovés par voie de mise à jour à partir des années 1940 peuvent être considérés comme étant ceux de meilleure qualité dans cette catégorie.

b) La rénovation par voie de renouvellement ou de réfection :

Les plans renouvelés ou refaits sont des plans modernes s'appuyant sur un levé de terrain totalement nouveau et sans aucun lien avec l'ancien plan napoléonien. Encadré par des prescriptions strictes quant à la précision à obtenir, les plans validés devaient avoir une valeur suffisante pour servir de base à la représentation de la propriété foncière du territoire.

Leur qualité varie essentiellement en fonction du travail de lever effectué sur le terrain et de la topographie communale. De grandes plaines où la visibilité n'est gênée par aucun obstacle faciliteront l'arpentage. En revanche, des pays montagneux et boisés seront très difficiles à représenter sur un plan avec la qualité requise et le travail y sera beaucoup plus long et fastidieux.

c) Le remaniement du plan cadastral :

Les plans remaniés sont en général d'excellente qualité car confectionnés à l'aide de méthodes et d'instruments modernes (appareils de visée de grande précision et levé GPS de précision centimétrique).

Seuls les géomètres du cadastre travaillent à la confection des plans remaniés en Corrèze.

d) Le remembrement du cadastre :

Les plans remembrés durant les vingt ou trente dernières années, et lorsqu'ils sont issus d'un lever de terrain entièrement nouveau, sont en général d'excellente qualité. Ils bénéficient aussi des dernières technologies.

Les plans remembrés antérieurement, ou lorsqu'ils s'appuient sur le plan cadastral en usage, peuvent présenter des défauts plus ou moins importants.

La confection des plans remembrés est toujours confiée à un cabinet de géomètres-experts.

Rappelons que la rénovation du cadastre en Corrèze a débuté en 1930 et s'est achevée en 1976. Durant ces quarante-six années, nombreux sont les géomètres du cadastre ou les géomètres-experts qui y ont contribué. La rénovation d'une commune pouvait en effet être confiée soit à un géomètre du service du cadastre local, soit à une entreprise extérieure. Les plans rénovés sont par conséquent le résultat du travail de dizaines d'intervenants différents.

Ces considérations générales ne permettent bien évidemment pas de s'assurer de la bonne ou de la mauvaise qualité d'un plan. Seule l'expérience du terrain communal et l'utilisation de ces plans cadastraux permettent de se faire une idée sur leur qualité et leur potentiel.

Mais comme rien n'est jamais vraiment simple, une même feuille de plan présente souvent des parties tout à fait conformes au terrain alors qu'une autre portion de feuille sera parfaitement inutilisable. C'est aussi le cas entre feuilles d'une même commune.

Si la raison peut être d'ordre topographique – un fort relief boisé aura peut-être été rapidement arpenté et reporté à la hâte – elle peut aussi tenir au géomètre ou à l'entreprise qui a réalisé les travaux.

Soulignons, en dernier lieu, le principe de base qui a servi de tout temps à la confection du cadastre français et que tout un chacun doit garder en mémoire : **le cadastre parcellaire est un instrument fiscal** permettant, au premier chef, d'établir l'impôt foncier. Ce n'est nullement un plan à caractère juridique, ni un plan prétendant à l'exactitude topographique.

3) Tableau récapitulatif des plans cadastraux du département de la Corrèze (tableau établi à la date du 16 mai 2007) :

Le tableau suivant présente, par commune, l'ensemble des données permettant de connaître les conditions de confection du plan cadastral (tableau évolutif en fonction des remembrements ou remaniements entrepris et incorporés après le 16 mai 2007).

Grille de lecture:

- N° : numéro INSEE de la commune ;
- Commune : nom de la commune ;
- Superficie (ha) : superficie totale de la commune en hectares ;
- Type de plan : type du plan actuellement en vigueur dans la commune. Plusieurs modes de confection peuvent avoir été utilisés concomitamment ou à des époques différentes (par exemple renouvellement et remembrement ou remaniement) ;
- Plan nap. : date de confection du plan napoléonien de la commune ;
- Rénov. : date de la rénovation du plan cadastral de la commune ;
- Travaux : organisme qui a réalisé les travaux de rénovation. Deux cas sont possibles : soit les travaux ont été effectués en régie par le service du cadastre, soit la rénovation a été confiée à une entreprise privée ;
- Remembrement : date des opérations de remembrement effectuées sur la commune et observations éventuelles ;
- Remaniement : date des opérations de remaniement effectuées sur la commune et observations éventuelles.

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
1	AFFIEUX	3014	Mis à jour	1819	1953	Cadastre		
2	AIX	4802	Renouvellement	1819	1968	Entreprise	1975 et 2001 (partiel)	
3	ALBIGNAC	974	Mis à jour	1836	1936	Cadastre		
4	ALBUSSAC	3626	Renouvellement	1830	1971	Entreprise	1996 (partiel)	
5	ALLASSAC	3756	Renouvellement	1810	1974	Entreprise		
6	ALLEYRAT	1476	Renouvellement	1826	1975	Entreprise	1976 et 1993 (partiel)	
7	ALTILLAC	2523	Renouvellement	1834	1971	Entreprise		
8	AMBRUGEAT	2957	Mis à jour et renouvellement	1825	1970	Cadastre		
9	LES ANGLES	455	Mis à jour	1828	1932	Cadastre		
10	ARGENTAT	2241	Mis à jour et renouvellement	1830	1975	Entreprise		
11	ARNAC-POMPADOUR	1509	Mis à jour et renouvellement	1813	1957	Cadastre	1970 (partiel)	
12	ASTAILLAC	734	Mis à jour	1832	1934	Cadastre	1980 (partiel)	
13	AUBAZINE	1409	Mis à jour	1836	1950	Cadastre		
14	AURIAC	3489	Mis à jour et renouvellement	1840	1971	Entreprise	1973 et 1994 (partiel)	
15	AYEN	1318	Mis à jour	1838	1947	Cadastre		
16	BAR	2082	Mis à jour et renouvellement	1830	1970	Entreprise		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
17	BASSIGNAC-LE-BAS	1226	Renouvellement	1834	1970	Entreprise		
18	BASSIGNAC-LE-HAUT	1953	Mis à jour	1840	1962	Cadastre	1973 (partiel)	
19	BEAULIEU-SUR-DORDOGNE	865	Renouvellement	1832	1968	Entreprise	1970 (partiel)	
20	BEAUMONT	1090	Renouvellement	1808	1969	Entreprise		
21	BELLECHASSAGNE	1334	Mis à jour et renouvellement	1836	1970	Entreprise	1979 (partiel)	
22	BENAYES	2312	Renouvellement	1813	1968	Entreprise		
23	BEYNAT	3431	Renouvellement	1836	1973	Entreprise		
24	BEYSSAC	2132	Renouvellement	1813	1966	Entreprise		
25	BEYSSENAC	1829	remembrement	1814	1972	Entreprise	1972 (incorporé avec rénovation) total	
26	BILHAC	697	Mis à jour	1832	1950	Cadastre		
27	BONNEFOND	4505	Mis à jour et renouvellement	1822	1972	Entreprise		
28	BORT-LES-ORGUES	1507	Renouvellement	1839	1968	Entreprise		
29	BRANCEILLES	1159	Mis à jour et renouvellement	1832	1957	Cadastre	1984 (partiel)	
30	BRIGNAC-LA-PLAINE	1871	Mis à jour	1838	1938	Cadastre		
31	BRIVE-LA-GAILLARDE	4858	Renouvellement pour le rural/réfection pour l'urbain	1824	1973	Entreprise		1995 (partiel)
32	BRIVEZAC	824	Renouvellement	1832	1962	Cadastre		
33	BUGEAT	3099	Mis à jour	1823	1939	Cadastre		
34	CAMPS-ST-MATHURIN-LEOBAZEL	3407	Renouvellement	1834	1971 et 1972	Entreprise		
35	CHABRIGNAC	1104	Mis à jour	1839	1939	Cadastre		
36	CHAMBERET	6985	Renouvellement	1819	1970	Entreprise	1995 (partiel)	
37	CHAMBOULIVE	4679	Mis à jour et renouvellement	1809	1967	Cadastre		
38	CHAMEYRAT	1895	Renouvellement	1824	1974	Entreprise		
39	CHAMPAGNAC-LA-NOAILLE	2562	Mis à jour	1837	1946	Cadastre		
40	CHAMPAGNAC-LA-PRUNE	1327	Mis à jour et renouvellement	1835	1970	Entreprise		
41	CHANAC-LES-MINES	1326	Mis à jour	1828	1936	Cadastre		
42	CHANTEIX	1947	Mis à jour et renouvellement	1809	1957	Entreprise		
43	LA CHAPELLE-AUX-BROCS	485	Mis à jour	1824	1933	Cadastre		1997 (partiel)
44	LA CHAPELLE-AUX-SAINTS	491	Renouvellement	1832	1957	Cadastre	1979 et 1984 (partiel)	
45	LA CHAPELLE-SAINT-GERAUD	1759	Mis à jour et renouvellement	1834	1969	Cadastre		
46	LA CHAPELLE-SPINASSE	587	Mis à jour	1837	1933	Cadastre		
47	CHARTRIER-FERRIERE	1514	Mis à jour	1817	1952	Cadastre		
48	LE CHASTANG	783	Mis à jour	1828	1935	Cadastre		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
49	CHASTEAUX	1875	Mis à jour et Renouvellement	1817	1954	Cadastre		
50	CHAUFFOUR	694	Mis à jour	1831	1933	Cadastre		
51	CHAUMEIL	3170	Mis à jour et renouvellement	1829	1955	Cadastre		
52	CHAVANAC	984	Renouvellement et remembrement	1836	1957	Entreprise	Remembrement concomitant	
53	CHAVEROCHE	1825	Renouvellement	1811	1965	Entreprise	1976 (partiel)	
54	CHENAILLER-MASCHEIX	1582	Mis à jour	1832	1970	Cadastre		
55	CHIRAC-BELLEVUE	2065	Mis à jour	1834	1940	Cadastre		
56	CLERGOUX	1611	Mis à jour	1835	1934	Cadastre		
57	COLLONGES	1431	Renouvellement	1831	1969	Entreprise		
58	COMBRESSOL	2543	Mis à jour et renouvellement	1826	1972	Cadastre	1983 (partiel)	
59	CONCEZE	1356	Mis à jour	1839	1936	Cadastre	1972 (partiel)	
60	CONDAT-SUR-GANAVEIX	3752	Renouvellement	1813	1960	Entreprise	1971 (partiel)	
61	CORNIL	1966	Renouvellement	1828	1968	Entreprise		
62	CORREZE	3416	Mis à jour et renouvellement	1829	1973	Entreprise	2002 (partiel)	
63	COSNAC	1998	Renouvellement	1823	1969	Entreprise		2000 (total)
64	COUFFY-SUR-SARSONNE	1374	Mis à jour	1819	1937	Cadastre	1972 (partiel)	
65	COURTEIX	1009	Mis à jour	1819	1935	Cadastre	1972 (partiel)	
66	CUBLAC	2018	Mis à jour et renouvellement	1816	1970	Cadastre		
67	CUREMONTE	883	Mis à jour et renouvellement	1832	1955	Cadastre	1982 et 1984 (partiel)	
68	DAMPNIAT	1538	Renouvellement	1824	1967	Entreprise		
69	DARAZAC	1456	Mis à jour	1841	1936	Cadastre	1973 et 1986 (partiel)	
70	DARNETS	2541	Mis à jour et Renouvellement	1825	1959	Cadastre		
71	DAVIGNAC	3014	Mis à jour	1825	1967	Cadastre		
72	DONZENAC	2346	Renouvellement	1810	1969	Cadastre	1981 (partiel)	
73	EGLETONS	1688	Mis à jour	1837	1947	Cadastre		2003 (partiel)
74	L'EGLISE-AUX-BOIS	1620	Mis à jour	1819	1970	Cadastre		
75	ESPAGNAC	2361	Mis à jour	1835	1953	Cadastre		
76	ESPARTIGNAC	1402	Mis à jour	1812	1932	Cadastre		1991,1996 et 1999 (Totalité de la commune)
77	ESTIVALS	887	Mis à jour	1824	1943	Cadastre		
78	ESTIVAUX	1658	Renouvellement	1826	1971	Entreprise		
79	EYBURIE	2914	Renouvellement	1812	1971	Entreprise		
80	EYGURANDE	3427	Mis à jour	1819	1950	Cadastre	1975 (partiel)	
81	EYREIN	2637	Mis à jour	1829	1938	Cadastre	1983 (partiel)	2005 (partiel)
82	FAVARS	1188	Mis à jour	1825	1934	Cadastre		2001 (partiel)
83	FEYT	1956	Renouvellement et remembrement	1818	1974	Entreprise	1974 (partiel incorporé avec rénovation)	

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
84	FORGES	1040	Mis à jour	1830	1935	Cadastre	1996 (partiel)	
85	GIMEL-LES-CASCADES	2086	Mis à jour et renouvellement	1828	1972	Entreprise	2003 (partiel)	
86	GOULLES	3340	Mis à jour et renouvellement	1834	1963	Cadastre		
87	GOURDON-MURAT	1582	Mis à jour	1822	1934	Cadastre		
88	GRANDSAIGNE	1992	Renouvellement	1822	1971	Entreprise		
89	GROS-CHASTANG	1337	Renouvellement	1835	1970	Entreprise		
90	GUMOND	985	Mis à jour	1835	1937	Cadastre		
91	HAUTEFAGE	2406	Mis à jour	1841	1970	Cadastre		
92	JARDIN (LE)	1223	Mis à jour	1837	1934	Cadastre		
93	JUGEALS-NAZARETH	1095	Mis à jour	1824	1939	Cadastre		
94	JUILLAC	3314	Mis à jour et renouvellement	1839	1972	Entreprise		
95	LACELLE	2058	Mis à jour et renouvellement	1819	1971	Cadastre		
96	LADIGNAC-SUR-RONDELLE	1016	Mis à jour	1828	1938	Cadastre		
97	LAFAGE-SUR-SOMBRE	1894	Mis à jour	1837	1934	Cadastre		
98	LAGARDE-ENVAL	2155	Renouvellement	1828	1968	Entreprise	2000 (partiel)	
99	LAGLEYGEOLLE	1954	Renouvellement	1831	1970	Entreprise		
100	LAGRAULIERE	3075	Renouvellement	1809	1971	Cadastre		
101	LAGUENNE	701	Mis à jour et renouvellement	1828	1972	Entreprise		
102	LAMAZIERE-BASSE	4404	Mis à jour et renouvellement	1833	1974	Entreprise	1989 (partiel)	
103	LAMAZIERE-HAUTE	1531	Renouvellement et remembrement	1818	1973	Entreprise	1973 (incorporé avec rénovation)	
104	LAMONGERIE	1189	Mis à jour	1812	1933	Cadastre		
105	LANTEUIL	2247	Renouvellement	1836	1970	Entreprise		
106	LAPLEAU	1776	Mis à jour et renouvellement	1837	1955	Cadastre		
107	LARCHE	573	Mis à jour	1817	1951	Cadastre		1998 (totalité)
108	LAROCHE-PRES-FEYT	1724	Renouvellement et remembrement	1818	1976	Entreprise	1976 (incorporé avec rénovation)	
109	LASCAUX	725	Mis à jour	1839	1942	Cadastre		
110	LATRONCHE	1979	Mis à jour et renouvellement	1838	1972	Entreprise	1989 (partiel)	
111	LAVAL-SUR-LUZEGE	1694	Mis à jour et renouvellement	1838	1971	Entreprise		
112	LESTARDS	1813	Mis à jour	1822	1935	Cadastre		
113	LIGINIAC	2853	Mis à jour et renouvellement	1833	1955	Cadastre	1974 et 1980 (partiel)	
114	LIGNAREIX	937	Mis à jour	1811	1934	Cadastre	1972 et 1978 (partiel)	
115	LIGNEYRAC	847	Renouvellement	1831	1959	Cadastre		
116	LIOURDRES	583	Mis à jour	1832	1948	Cadastre	1980 (partiel)	
117	LISSAC-SUR-COUZE	1262	Renouvellement	1816	1966	Entreprise		
118	LE LONZAC	3591	Mis à jour et réfection	1820	1954	Cadastre		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
119	LOSTANGES	947	Mis à jour	1832	1970	Cadastre		
120	LOUIGNAC	2187	Mis à jour	1838	1945	Cadastre		
121	LUBERSAC	5746	Renouvellement	1821	1968	Entreprise		
122	MADRANGES	1290	Mis à jour	1820	1947	Cadastre		
123	MALEMORT	1649	Mis à jour	1823	1948	Cadastre		1985 (totalité)
124	MANSAC	1840	Mis à jour et renouvellement	1816	1966	Cadastre		
125	MARCILLAC-LA-CROISILLE	4003	Mis à jour et renouvellement	1835	1971	Entreprise		
126	MARCILLAC-LA-CROZE	608	Mis à jour	1832	1934	Cadastre	1980 (partiel)	
127	MARC-LA-TOUR	657	Mis à jour	1835	1937	Cadastre		
128	MARGERIDES	1180	Mis à jour	1839	1934	Cadastre		
129	MASSERET	1355	Mis à jour	1812	1953	Cadastre	1968 et 1993 (partiel)	
130	MAUSSAC	1376	Mis à jour	1825	1952	Cadastre	1974 (partiel)	
131	MEILHARDS	4499	Renouvellement	1813	1967	Entreprise		
132	MENOIRE	622	Mis à jour	1830	1933	Cadastre		
133	MERCOEUR	2994	Renouvellement	1934	1970	Entreprise		
134	MERLINES	1405	Mis à jour	1818	1953	Cadastre	1973 (partiel)	
135	MESTES	1145	Renouvellement	1811	1965	Entreprise		
136	MEYMAC	8715	Renouvellement et remembrement	1825	1965	Entreprise	1965 (incorporé avec rénovation)	
137	MEYRIGNAC-L'EGLISE	992	Mis à jour	1829	1933	Cadastre	2002 (partiel)	
138	MEYSSAC	1157	Renouvellement	1832	1970	Entreprise		
139	MILLEVACHES	1154	Renouvellement et remembrement	1836	1955	Entreprise	1955 (incorporé avec rénovation)	
140	MONCEAUX-SUR-DORDOGNE	3693	Mis à jour et renouvellement	1831	1969	Entreprise		
141	MONESTIER-MERLINES	947	Mis à jour	1818	1942	Cadastre	1974 (partiel)	
142	MONESTIER-PORT-DIEU	1926	Mis à jour et renouvellement	1839	1970	Entreprise		
143	MONTAIGNAC-SAINT-HIPPOLYTE	2044	Mis à jour	1837	1935	Cadastre		
144	MONTGIBAUD	1399	Renouvellement	1814	1967	Entreprise		
145	MOUSTIER-VENTADOUR	2978	Mis à jour	1837	1951	Cadastre		
146	NAVES	3592	Mis à jour et renouvellement	1825	1964	Cadastre	2006 (partiel)	
147	NESPOULS	2014	Mis à jour et renouvellement	1824	1957	Cadastre		
148	NEUVIC	7496	Renouvellement	1833	1972	Entreprise	1988 (partiel)	
149	NEUVILLE	1429	Mis à jour	1830	1934	Cadastre	1996 (1 feuille)	
150	NOAILHAC	1351	Renouvellement	1831	1969	Entreprise		
151	NOAILLES	1237	Mis à jour et renouvellement	1824	1975	Entreprise		
152	NONARDS	1107	Mis à jour	1832	1937	Cadastre		
153	OBJAT	956	Mis à jour	1838	1948	Cadastre		1994 (partiel)
154	ORGNAC-SUR-VEZERE	1876	Renouvellement	1827	1971	Entreprise		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
155	ORLIAC-DE-BAR	1497	Mis à jour	1829	1967	Cadastre		
156	PALAZINGES	525	Mis à jour	1836	1936	Cadastre		
157	PALISSE	3288	Mis à jour et renouvellement	1833	1962	Cadastre		
158	PANDRIGNES	845	Mis à jour	1828	1933	Cadastre		
159	PERET-BEL-AIR	1548	Renouvellement	1825	1962	Cadastre		
160	PEROLS-SUR-VEZERE	4698	Mis à jour et renouvellement	1822	1974	Entreprise		
161	PERPEZAC-LE-BLANC	1939	Mis à jour	1838	1937	Cadastre		
162	PERPEZAC-LE-NOIR	2479	Mis à jour et renouvellement	1826	1957	Cadastre	1998 (partiel)	
163	LE PESCHER	1118	Mis à jour	1835	1972	Cadastre		
164	PEYRELEVADE	6642	Mis à jour et renouvellement	1836	1958	Cadastre	1972 (partiel)	
165	PEYRISSAC	589	Mis à jour	1819	1935	Cadastre		
166	PIERREFITTE	1000	Mis à jour et renouvellement	1808	1963	Cadastre		
167	CONFOLENT-PORT-DIEU	978	Mis à jour et renouvellement	1839	1969	Entreprise		
168	PRADINES	1993	Mis à jour et renouvellement	1821	1971	Entreprise		
169	PUY-D'ARNAC	1227	Mis à jour et renouvellement	1832	1967	Cadastre	1980 (partiel)	
170	QUEYSSAC-LES-VIGNES	1113	Renouvellement	1832	1960	Cadastre	1970 (partiel)	
171	REYGADES	1395	Mis à jour	1834	1934	Cadastre		
172	RILHAC-TREIGNAC	937	Mis à jour	1819	1937	Cadastre	1995 (1 feuille)	
173	RILHAC-XAINTRIE	2530	Mis à jour	1848	1952	Cadastre	1984 (partiel)	
174	LA ROCHE-CANILLAC	303	Mis à jour	1835	1935	Cadastre		
175	ROCHE-LE-PEYROUX	714	Mis à jour et renouvellement	1833	1957	Cadastre		
176	ROSIERS D'EGLETONS	3810	Mis à jour	1837	1943	Cadastre	2005 (partiel)	
177	ROSIERS DE JUILLAC	984	Mis à jour	1839	1935	Cadastre		
178	SADROC	1930	Mis à jour	1810	1949	Cadastre	1998 (partiel)	
179	SAILLAC	425	Mis à jour	1831	1933	Cadastre		
180	SAINT-ANGEL	4754	Renouvellement	1811	1967	Entreprise	1976 (partiel)	
181	SAINT-AUGUSTIN	2998	Mis à jour	1829	1951	Cadastre		
182	SAINT-AULAIRE	1079	Mis à jour	1838	1936	Cadastre	1968 (partiel)	
183	SAINT-BAZILE DE LA ROCHE	715	Mis à jour	1835	1935	Cadastre		
184	SAINT-BAZILE DE MEYSSAC	431	Mis à jour	1832	1933	Cadastre		
185	SAINT-BONNET-AVALOUZE	514	Mis à jour	1828	1934	Cadastre		
186	SAINT-BONNET-ELVERT	1837	Mis à jour	1831	1971	Cadastre		
187	SAINT-BONNET-LA-RIVIERE	1007	Mis à jour	1839	1937	Cadastre		
188	SAINT-BONNET-L'ENFANTIER	1159	Mis à jour	1826	1935	Cadastre		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
189	SAINT-BONNET LES TOURS DE MERLE	594	Mis à jour	1834	1936	Cadastre		
190	SAINT-BONNET-PRES-BORT	1712	Mis à jour	1839	1937	Cadastre		
191	SAINT-CERNIN-DE-LARCHE	916	Mis à jour	1817	1953	Cadastre		
192	SAINT-CHAMANT	1405	Mis à jour et renouvellement	1830	1966	Cadastre		
193	SAINT-CIRGUES-LA-LOUTRE	1841	Mis à jour et renouvellement	1841	1972	Cadastre		
194	SAINT-CLEMENT	2656	Renouvellement	1809	1969	Cadastre	2004 (partiel)	
195	SAINT-CYPRIEN	759	Mis à jour	1838	1933	Cadastre		
196	SAINT-CYR-LAROCHE	837	Mis à jour	1839	1935	Cadastre		
198	SAINT-ELOY-LES-TUILERIES	912	Mis à jour	1813	1938	Cadastre		
199	SAINT-ETIENNE-AUX-CLOS	3478	Renouvellement	1811	1968	Entreprise	1982 et 2001 (partiel)	
200	SAINT-ETIENNE-LA-GENESTE	501	Mis à jour	1833	1935	Cadastre		
201	SAINT-EXUPERY-LES-ROCHES	3700	Renouvellement	1811	1969	Entreprise		
202	SAINTE-FEREOLE	3522	Renouvellement	1810	1974	Entreprise		
203	SAINTE-FORTUNADE	3831	Renouvellement	1828	1969	Entreprise		
204	SAINT-FREJOUX	2493	Mis à jour et renouvellement	1811	1969	Entreprise	2002 (partiel)	
205	SAINT-GENIEZ-O-MERLE	1582	Mis à jour	1841	1934	Cadastre		
206	SAINT-GERMAIN-LAVOLPS	2189	Mis à jour	1836	1964	Cadastre	1984 (partiel)	
207	SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES	1915	Mis à jour	1825	1936	Cadastre	1985 (partiel)	2001 et 2002 (partiel)
208	SAINT-HILAIRE-FOISSAC	3692	Renouvellement	1837	1971	Entreprise		
209	SAINT-HILAIRE-LES-COURBES	3635	Mis à jour et renouvellement	1819	1962	Cadastre		
210	SAINT-HILAIRE-LUC	1084	Mis à jour	1834	1973	Entreprise	1992 (partiel)	
211	SAINT-HILAIRE-PEYROUX	1889	Renouvellement	1824	1969	Entreprise		
212	SAINT-HILAIRE-TAURIEUX	861	Mis à jour	1830	1936	Cadastre		
213	SAINT-JAL	2654	Renouvellement	1808	1966	Cadastre		
214	SAINT-JULIEN-AUX-BOIS	4408	Mis à jour	1841	1949	Cadastre		
215	SAINT-JULIEN-LE-PELERIN	1540	Mis à jour et renouvellement	1834	1966	Cadastre		
216	SAINT-JULIEN-LE-VENDOMOIS	2324	Renouvellement	1813	1968	Entreprise	1989 (partiel)	
217	SAINT-JULIEN-MAUMONT	598	Mis à jour	1831	1933	Cadastre		
218	SAINT-JULIEN-PRES-BORT	3063	Mis à jour	1840	1965	Cadastre		
219	SAINTE-MARIE-LAPANOUZE	647	Mis à jour	1833	1933	Cadastre		
220	SAINT-MARTIAL-DE-GIMEL	2404	Renouvellement	1828	1972	Entreprise		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
221	SAINT-MARTIAL-ENTRAYGUES	739	Mis à jour	1831	1964	Cadastre		
222	SAINT-MARTIN-LA-MEANNE	2770	Mis à jour	1835	1968	Cadastre		
223	SAINT-MARTIN-SEPERT	1571	Renouvellement et remembrement	1814	1973	Entreprise	69 hectares (1971) incorporés avant rénovation	
225	SAINT-MERD-DE-LAPLEAU	2450	Mis à jour et renouvellement	1838	1972	Entreprise		
226	SAINT-MERD-LES-OUSSINES	4246	Mis à jour et renouvellement	1822	1971	Entreprise		
227	SAINT-MEXANT	1856	Mis à jour	1825	1937	Cadastre	2004 (partiel)	2005 et 2006 (partiel)
228	SAINT-PANTALEON-DE-LAPLEAU	845	Mis à jour	1838	1935	Cadastre	1989 (partiel)	
229	SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE	2347	Renouvellement et remembrement	1817	1969	Entreprise	1969 (incorporé avec rénovation)	2002 et 2003 (partiel)
230	SAINT-PARDOUX-CORBIER	1743	Mis à jour	1814	1934	Cadastre		
231	SAINT-PARDOUX-LA-CROISILLE	1741	Mis à jour	1835	1973	Cadastre		
232	SAINT-PARDOUX-LE-NEUF	1080	Mis à jour	1819	1937	Cadastre	1972 (partiel)	
233	SAINT-PARDOUX-LE-VIEUX	1580	Mis à jour	1811	1934	Cadastre		
234	SAINT-PARDOUX-L'ORTIGIER	1294	Mis à jour	1810	1937	Cadastre	1998 (partiel)	
235	SAINT-PAUL	1409	Mis à jour	1835	1934	Cadastre		
236	SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	1763	Mis à jour	1828	1945	Cadastre	2003 (partiel)	2000 et 2005 (partiel)
237	SAINT-PRIVAT	3285	Renouvellement	1841	1968	Entreprise	1986 (partiel)	
238	SAINT-REMY	3095	Mis à jour	1836	1944	Cadastre		
239	SAINT-ROBERT	608	Mis à jour	1838	1933	Cadastre		
240	SAINT-SALVADOUR	1947	Renouvellement	1808	1969	Entreprise		
241	SAINT-SETIERS	4678	Mis à jour et renouvellement	1836	1961	Cadastre	1961 (1 feuille) incorporé avec rénovation	
242	SAINT-SOLVE	581	Mis à jour	1839	1953	Cadastre	1971 (partiel)	
243	SAINT-SORNIN-LAVOLPS	1536	Renouvellement	1813	1962	Cadastre		
244	SAINT-SULPICE-LES-BOIS	2292	Mis à jour	1825	1968	Cadastre		
245	SAINT-SYLVAIN	749	Mis à jour et renouvellement	1830	1969	Cadastre		
246	SAINT-VIANCE	1623	Renouvellement	1810	1964	Cadastre	1969 (partiel)	
247	SAINT-VICTOUR	1479	Mis à jour	1839	1935	Cadastre		
248	SAINT-YBARD	3005	Renouvellement et remembrement	1812	1971	Entreprise	1971 (incorporé avec rénovation) et 1997 (partiel)	
249	SAINT-YRIEIX-LE-DEJALAT	4015	Mis à jour	1837	1954	Cadastre	1973 (partiel)	
250	SALON-LA-TOUR	4301	Renouvellement	1812	1964	Entreprise	1968,1971,1993 et 1997 (partiel)	
251	SARRAN	2607	Mis à jour	1829	1940	Cadastre	1971 et 1973 (partiel)	

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
252	SARROUX	2574	Mis à jour et renouvellement	1839	1970	Entreprise		
253	SEGONZAC	2021	Mis à jour	1838	1936	Cadastre		
254	SEGUR-LE-CHATEAU	962	Mis à jour	1813	1935	Cadastre	1972 (partiel)	
255	SEILHAC	2574	Renouvellement	1808	1960	Cadastre		
256	SERANDON	3448	Mis à jour et renouvellement	1833	1973	Entreprise	1980 (partiel)	
257	SERILHAC	1253	Mis à jour	1835	1964	Cadastre		
258	SERVIERES-LE-CHATEAU	2532	Mis à jour et renouvellement	1841	1968	Entreprise		
259	SEXCLES	2591	Mis à jour et renouvellement	1834	1968	Cadastre		
260	SIONIAC	1060	Mis à jour et réfection	1832	1965	Cadastre	1970 (remembrement total)	
261	SORNAC	5948	Mis à jour et renouvellement	1836	1966	Cadastre		
262	SOUDAINE-LAVINADIERE	2185	Mis à jour	1819	1969	Cadastre	1995 (partiel)	
263	SOUDEILLES	2039	Mis à jour	1825	1973	Cadastre	2003 (partiel)	
264	SOURSAC	4280	Mis à jour et renouvellement	1838	1972	Entreprise		
265	TARNAC	6746	Mis à jour et renouvellement	1823	1971	Entreprise		
266	THALAMY	1181	Mis à jour	1840	1937	Cadastre		
268	TOY-VIAM	993	Mis à jour	1823	1933	Cadastre		
269	TREIGNAC	3809	Mis à jour et renouvellement	1819	1974	Entreprise	1995 (1 feuille)	
270	TROCHE	1979	Mis à jour	1826	1967	Cadastre		
271	TUDEILS	954	Mis à jour	1832	1936	Cadastre		
272	TULLE	2444	Renouvellement	1824	1976	Entreprise		
273	TURENNE	2720	Mis à jour	1832	1939	Cadastre		
274	USSAC	2464	Renouvellement	1823	1968	Entreprise	1987 et 1995 (partiel)	2007
275	USSEL	3851	Mis à jour, renouvellement et remembrement	1811	1933, 1937 et 1976	Entreprise	1976 (incorporé avec rénovation) et 1978, 2001 (partiel)	
276	UZERCHE	2385	Renouvellement	1812	1973	Entreprise	1997 (partiel)	
277	VALIERGUES	1311	Mis à jour	1811	1934	Cadastre		
278	VARETZ	2037	Mis à jour	1824	1938	Cadastre		
279	VARS-SUR-ROSEIX	426	Mis à jour	1838	1933	Cadastre		
280	VEGENNES	1010	Mis à jour	1832	1954	Cadastre	1980 (partiel)	
281	VEIX	2214	Mis à jour et renouvellement	1819	1957	Cadastre		
282	VENARSAL	313	Mis à jour	1809	1934	Cadastre		
283	VEYRIERES	410	Mis à jour	1839	1934	Cadastre		
284	VIAM	3151	Mis à jour	1822	1937	Cadastre		
285	VIGEOIS	4325	Mis à jour	1826	1971	Cadastre	1998 (1 feuille)	
286	VIGNOLS	1543	Mis à jour et Renouvellement (1 feuille)	1839	1954	Cadastre		

N°	Commune	Superficie (ha)	Type de plan	Plan nap.	Rénov.	Travaux	Remembrement	Remaniement
287	VITRAC-SUR-MONTANE	2723	Mis à jour	1829	1934	Cadastre	1983 (partiel)	
288	VOUTEZAC	2238	Mis à jour et Renouvellement	1839	1965	Cadastre	1971 (partiel)	
289	YSSANDON	2017	Réfection	1838	1963	Cadastre		

LE PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Les plans cadastraux de la Corrèze sont totalement informatisés depuis 2004. Encore faut-il s'entendre sur le terme « informatisés » qui prête souvent à confusion. Ce terme regroupe en fait deux types de gestion informatique différents : un mode de gestion dit « image » et un mode de gestion nommé « vecteur ».

Mais commençons par une première remarque d'importance sur la qualité des plans cadastraux informatisés : **quel que soit le type de gestion informatique choisi, la qualité topographique initiale du plan cadastral n'est jamais améliorée par le transfert du papier à l'ordinateur**. En effet, l'informatisation ne consiste qu'en la transformation des données présentes sur les plans « papier » en données informatiques. Il ne s'agit en somme que d'une présentation et une manipulation différentes par rapport aux planches « papier » d'autrefois.

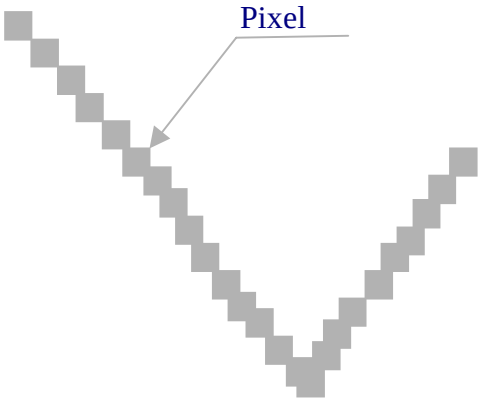
En conclusion, un plan cadastral médiocre ne deviendra jamais bon par sa simple informatisation.

Dans ces conditions, le chapitre intitulé « Les différents types de plan et leur qualité » garde toute son actualité pour analyser les plans cadastraux informatisés.

1) Les deux types de gestion informatique du plan cadastral : gestion « image » et gestion « vecteur » :

Les plans cadastraux de la Corrèze sont gérés, suivant la commune considérée, soit en mode « image », soit en mode « vecteur ». La différence fondamentale entre les deux se situe dans la façon de traiter l'informatisation des données graphiques du plan (limites de parcelles, bâtiments, détails topographiques, etc.).

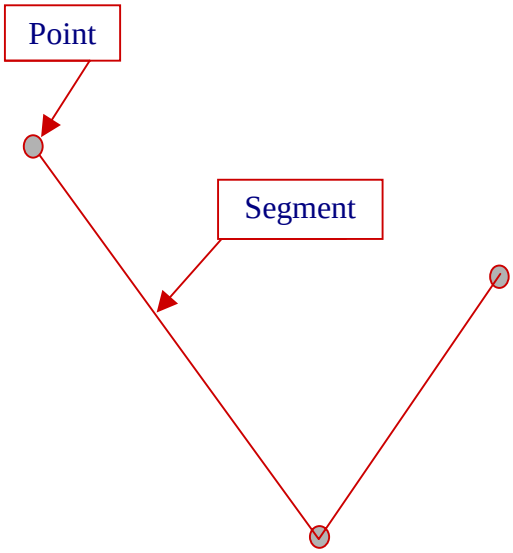
Dans le premier cas (mode « image »), les anciennes feuilles de plan papier ont simplement été scannées (c'est à dire photographiées). Le résultat est un fichier « image » du même type qu'une photographie de vacances sur un appareil numérique. On parle alors de format « image » ou « rasteur » : l'image de la feuille de plan cadastral est décomposée en une succession de points de couleur noire ou blanche (ces points sont appelés "pixels").



Croquis du format « image » ou « rasteur »

Dans le deuxième cas (mode « vecteur »), l'informatisation du plan cadastral lui confère une intelligence supplémentaire, un « apport mathématique » qui permet ensuite toutes sortes de recherches et de manipulations des données graphiques. Ce type d'informatisation est réalisé en recréant sur un ordinateur chaque point du plan papier (angles de bâtiments, points de cassure des courbes, bornes, etc.). Les points sont ensuite reliés par des segments. On parle ainsi de format « vecteur ».

Les données obtenues sur l'ordinateur permettent par exemple de ne faire apparaître à l'écran que les parcelles ou bien seulement les bâtiments, ou encore des combinaisons de plusieurs données (on parle d'affichage « sélectif »). Contrairement au plan « image », qui est inerte, le plan « vecteur » est dynamique.

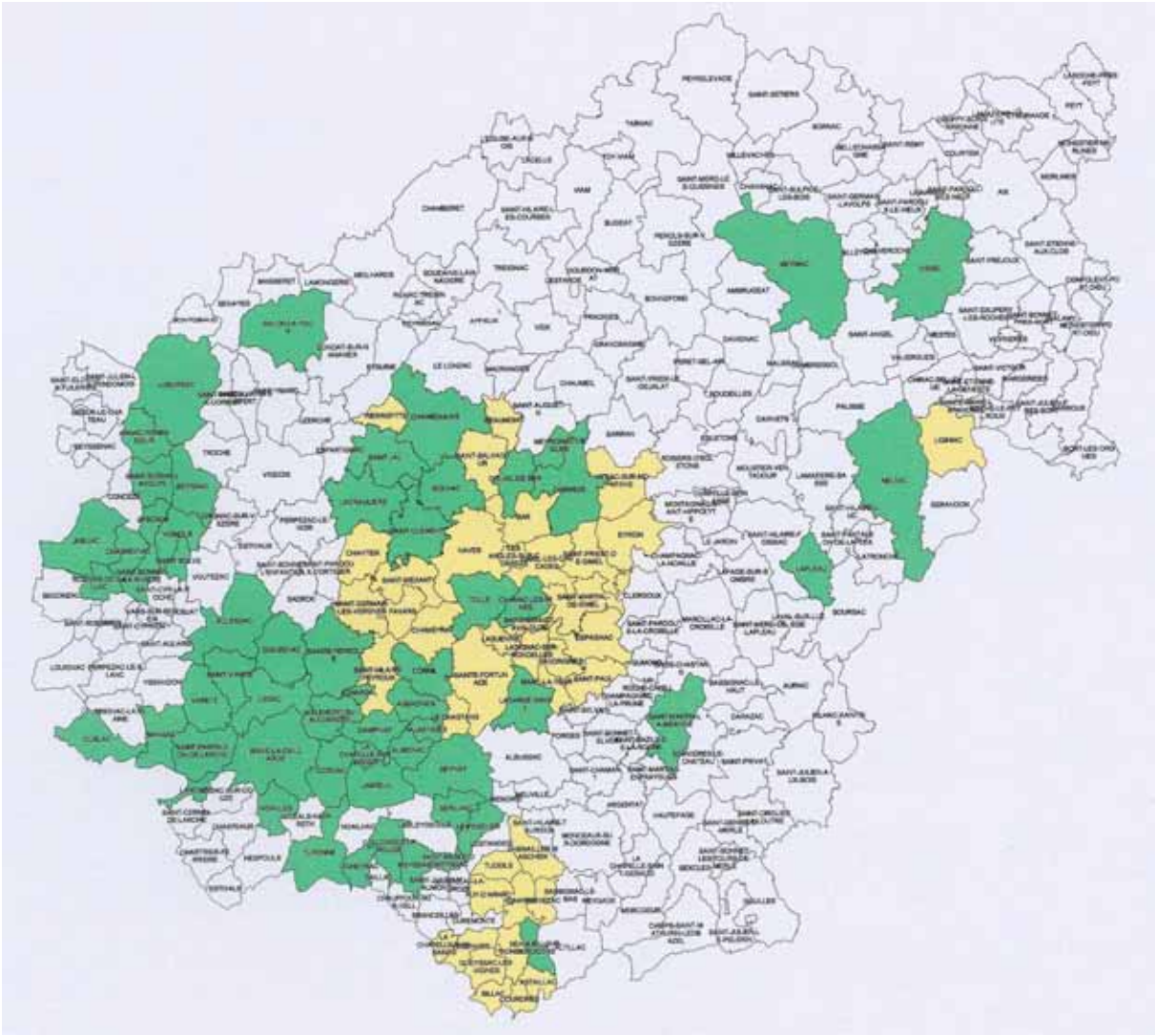


Croquis du format « vecteur »

Pour une commune considérée, un seul type de gestion est choisi pour la totalité du territoire communal.

2) L'état des lieux en Corrèze :

La carte suivante présente le mode de gestion de chaque commune du département.



Source : DGI et DDE19 / Pôle géomatique

3) Quel type de gestion choisir pour l'atlas communal ?

La décision d'opter pour l'un ou l'autre mode de gestion dépend essentiellement de l'analyse des besoins de la collectivité concernée. Souhaite-t-elle mettre en place un système d'information géographique pour gérer ses réseaux, ses espaces verts ou ses documents d'urbanisme ? Ou bien désire-t-elle simplement moderniser son outil de consultation du cadastre, sans aller au-delà des informations foncières ?

a) La gestion « vecteur » :

C'est la « Formule 1 ». L'outil qui permet une intégration optimale du plan cadastral dans un système d'information géographique.

Un système d'information géographique (SIG) est une superposition de couches d'informations (graphiques et littérales) regroupées autour du plan cadastral qui en constitue le socle. Ainsi, sous le plan cadastral se situent les couches du sous-sol (réseau câblé, conduites d'eau, de gaz, etc.) alors qu'au-dessus du plan cadastral se trouvent les couches renfermant par exemple les données relatives aux espaces verts, au réseau d'éclairage public, au droit du sol ou encore au POS, à la carte communale ou au PLU.

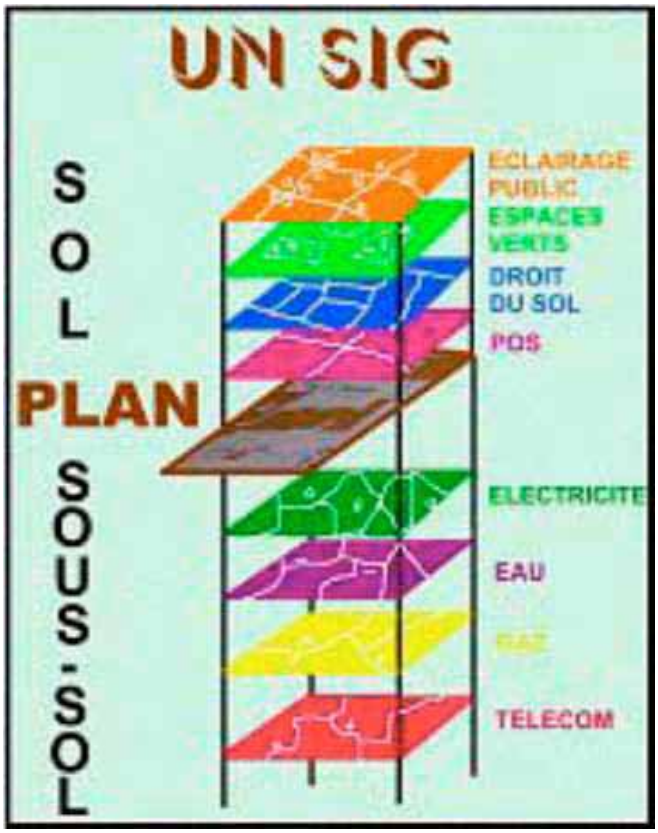


Schéma d'un système d'information géographique

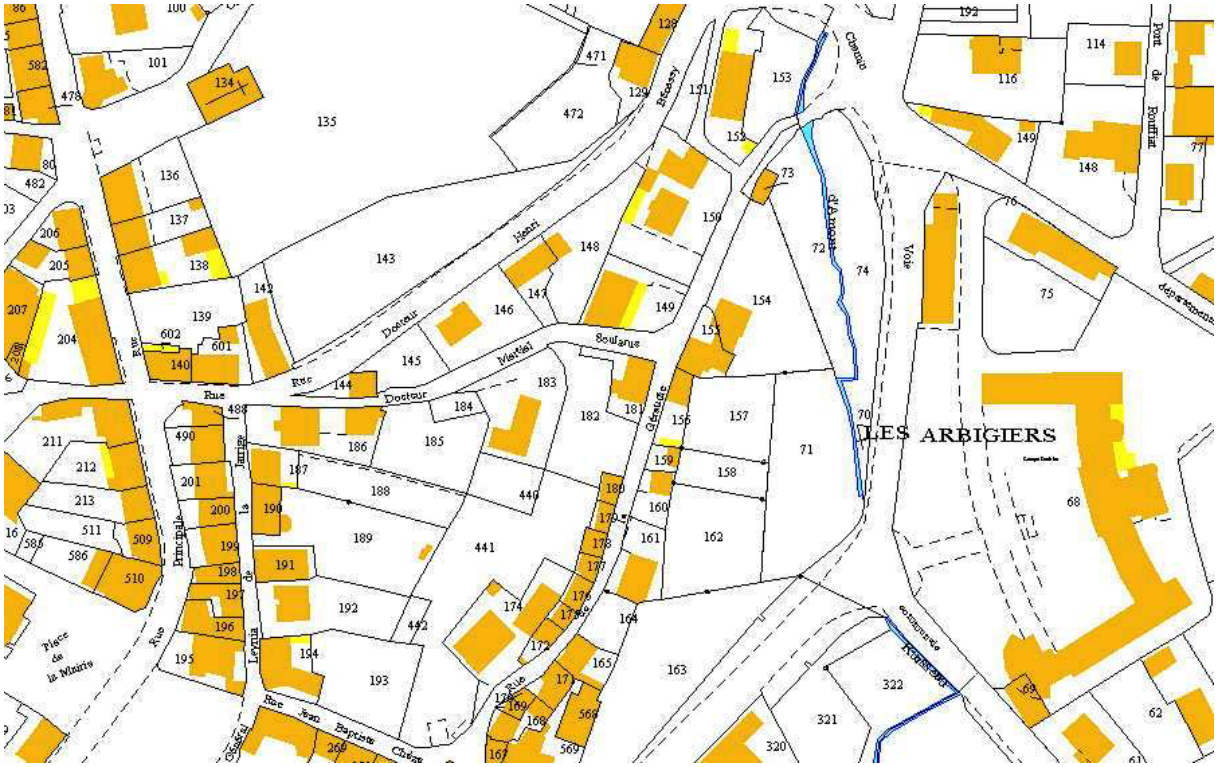
Toutes ces couches graphiques sont visibles simultanément ou séparément. Par ailleurs, des requêtes sur les données littérales ou graphiques permettent une infinité de recherches et apportent une aide devenue indispensable pour nombre de décideurs.

C'est pourquoi, depuis le début des années 1990, la direction générale des impôts a développé une politique conventionnelle à destination des collectivités locales. Cette volonté de modernisation a vu le jour afin de faciliter la constitution de systèmes d'information géographique à l'aide du plan cadastral « vecteur ».

Ainsi, une collectivité désireuse de posséder la couche cadastrale pour son futur SIG doit en faire la demande auprès de la direction des services fiscaux. Une convention est ensuite conclue avec les différents partenaires intéressés.

Les travaux de vectorisation proprement dit sont réalisés par un prestataire de service choisi par la collectivité demanderesse. La qualité des travaux est ensuite vérifiée par le service du cadastre. Ce dernier délivre, dans le cas d'une vérification positive, un label permettant à tous les intervenants d'utiliser le plan cadastral « vecteur ».

La mise à jour continuelle du plan cadastral informatisé est assurée par le service du cadastre qui délivre gratuitement, chaque année, une mise à jour des données aux partenaires de la convention.



Exemple de plan cadastral en mode "vecteur"

Les grands principes de gestion du plan cadastral « vecteur » dans un SIG sont les suivants :

- la commune est gérée en un seul bloc, il n'y a plus de distinction de sections. Ainsi, l'utilisateur a une vision d'ensemble de la commune, il peut se déplacer sur le plan cadastral sans se soucier du découpage en sections.

- l'affichage sélectif des données est possible. Par exemple, en zone urbaine, l'utilisateur peut ne faire apparaître que les parcelles afin d'avoir une meilleure visibilité des propriétés touchées par l'implantation d'une nouvelle canalisation d'eau.

- le lien avec les données foncières est réalisé : pour chaque parcelle, il peut être affiché les données la concernant (section et numéro, contenance, adresse) ainsi que le nom du propriétaire.

- tout type de requête sur les données graphiques ou littérales peut être demandé : parcelles situées à moins de 5 mètres de telle ou telle canalisation, bâtiments situés dans un périmètre historique, étude d'implantation d'un nouvel éclairage public, etc.

b) La gestion « image » (aussi nommée « rasteur ») :

C'est encore le type de gestion utilisé majoritairement dans le département de la Corrèze (cf. carte p.33).

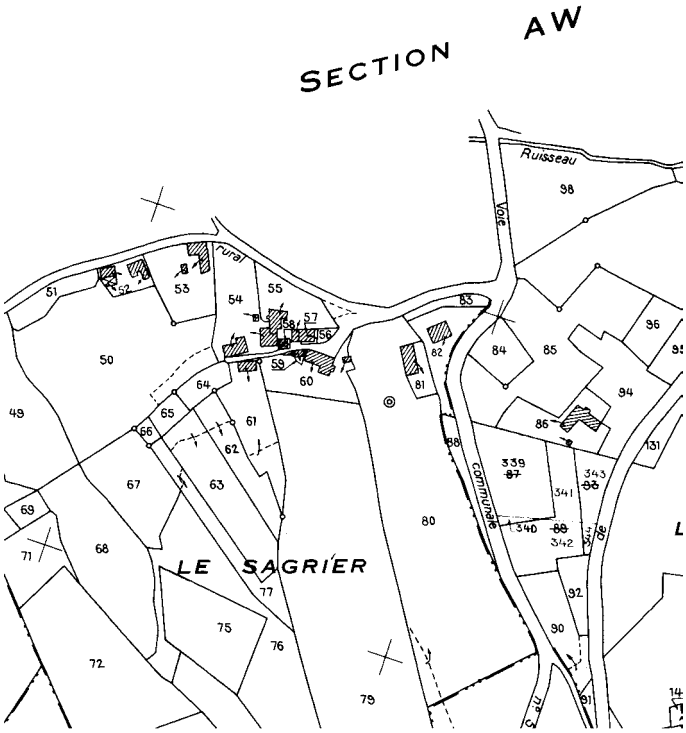
Ce type de gestion suffit amplement pour les besoins courants de consultation et de gestion de l'atlas communal. L'informatisation en mode « image » a tout de même créé une valeur ajoutée en permettant d'associer le plan cadastral et les données littérales. Ainsi est-il possible, en se

positionnant sur une parcelle, de connaître immédiatement son propriétaire et les données la concernant (section et numéro, contenance, adresse). Plus besoin de se reporter à la matrice cadastrale pour une recherche de ce type.

Certains outils logiciels permettent même maintenant d'utiliser le plan cadastral « image » comme base de véritables petits systèmes d'information géographique (superposition de couches sur le plan cadastral, lien avec d'autres bases de données, etc.).

Ainsi, de nombreuses communes corréziennes ont choisi de gérer leur atlas communal sous cette forme.

Il suffit d'en faire la demande auprès de la direction des services fiscaux et d'acquérir un logiciel auprès d'un prestataire de service. Le service local du cadastre délivre alors le plan cadastral « image » à la commune et assure sa mise à jour gratuite annuellement. Dans ce cas, bien évidemment, le plan cadastral n'est plus délivré sous format papier mais la collectivité garde la possibilité d'en acquérir une collection.



Exemple de plan cadastral en mode "image"

Les grands principes de gestion du plan cadastral « image » sont les suivants :

- la commune n'est pas gérée en un seul bloc. Les feuilles cadastrales sont toujours indépendantes les unes des autres. Lorsqu'un utilisateur est en limite de section et qu'il souhaite aller au-delà, il doit sélectionner et consulter la section voisine de la même manière que les anciennes planches papier.

- l'affichage sélectif des données est impossible. En effet, l'ordinateur ne connaît qu'une image globale et non pas, comme en mode « vecteur », des objets différenciés (parcelles, bâtiments, bornes, cours d'eau, etc.).

- le lien avec les données foncières est réalisé : pour chaque parcelle, il peut être affiché les données la concernant (section et numéro, contenance, adresse) ainsi que le nom du propriétaire.

- Seuls quelques types limités de requête peuvent être demandés.

4) Le plan cadastral sur Internet :

A l'heure du partage des données et de l'accessibilité généralisée aux services publics par l'intermédiaire du réseau Internet, la direction générale des impôts a souhaité rapprocher encore le plan cadastral de l'usager.

Deux cent ans après la loi de septembre 1807, qui créa le cadastre parcellaire napoléonien, un nouveau service, dénommé « cadastre.gouv.fr », propose une consultation gratuite du plan cadastral sur l'ensemble du territoire. Les 600000 feuilles de plan sont ainsi accessibles à partir de n'importe quel ordinateur connecté à Internet.

Le nouveau service de consultation du plan cadastral

Tout internaute peut ainsi :

- consulter gratuitement le plan cadastral des 36000 communes de France (environ 600000 feuilles et 100 millions de parcelles) ;
- rechercher un plan particulier et visualiser sa recherche ;
- éditer gratuitement des extraits du plan cadastral aux formats A3 et A4 ;
- commander l'édition grand format d'une feuille entière ou son édition numérique ;
- télécharger des fichiers numériques ;
- payer en ligne.

COMMENT LE PLAN CADASTRAL EST-IL MIS A JOUR ?

Le plan cadastral fait l'objet d'une tenue à jour dite "conservation" du plan cadastral. Cette mise à jour revêt une double forme :

- une application permanente et immédiate de tous les changements concernant la délimitation et l'identification des immeubles (division, réunion, disparition ou création de parcelles, changements de références cadastrales, désignation des lieux-dits, dénomination des voies situées dans les parties agglomérées des communes de plus de 10000 habitants).

- une application annuelle ou bi-annuelle des changements de nature fiscale (constructions nouvelles, disparitions ou additions de constructions, subdivisions fiscales) ou topographique (détails divers).

Suivant leur nature, ces changements sont constatés par :

- les géomètres-experts pour les modifications de limites de propriété ;
- les géomètres du cadastre pour les modifications d'ordre topographique et fiscal.

Les modifications de limites de propriétés :

Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi par un géomètre-expert (décret du 30 avril 1955, article 25).

De même, le bornage ou l'arpentage d'un terrain ne peut être effectué que par un géomètre-expert.

Les documents établis par ce professionnel sont ensuite appliqués sur le plan cadastral par le service du cadastre.

Exemples de domaines d'intervention du géomètre-expert : division de parcelles, lotissement, création de voirie, élargissement de voirie, déplacement d'une limite de propriété, arpentage d'une parcelle pour en connaître la superficie exacte, bornage de terrains, etc.

Les modifications d'ordre topographique et fiscal :

Les géomètres du cadastre sont habilités à constater les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles (décret du 30 avril 1955, article 33). Il s'agit essentiellement des modifications suivantes :

- réunion de parcelles ;
- incorporation dans le domaine non cadastré de parcelles acquises par les collectivités publiques ;
- changement de limites intercommunales ;
- changement dans la consistance des parcelles suite à des évènements naturels (alluvions, érosions, formation d'îles) ;
- déplacement du lit des rivières non navigables et non flottables ;
- constructions nouvelles, additions de construction, démolitions et tous changements portant sur la représentation des constructions au plan cadastral ;
- changement de nature de culture portant sur des parties de parcelles ;
- changement dans la désignation des voies et des numéros de voirie.

Tous ces changements, pour lesquels un document d'arpentage n'est pas exigé, sont constatés d'office par les géomètres du cadastre lors de leur passage en commune (en général, tous les ans ou tous les deux ans, exceptionnellement tous les trois ans).

Références :

Article 25 du décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre : "*Dans les communes soumises au régime de la conservation cadastrale, tout changement de limite de propriété notamment par suite de division, lotissement, partage doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au service du cadastre, préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété*".

Article 33 du décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre : "*Le service du cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue des documents dont il a la charge, les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles*".

LECTURE, INTERPRETATION, VALEUR ET UTILISATION DU PLAN CADASTRAL

Réaliser un outil pratique destiné à répondre aux questions les plus courantes en matière de plan cadastral nécessite la mise à disposition des usagers des clés de lecture et de compréhension du langage cadastral.

Tel est l'objectif des fiches suivantes. Chacune traite d'un thème particulier et présente de manière condensée les documents ou éléments de réponse nécessaires.

Retour

Tableau des signes conventionnels utilisés sur les plans cadastraux

LÉGENDE

Désignation	Représentation
1° Limites	
Limite d'Etat	+ + + + + + + + + +
Limite de département	+ + — + + — + +
Limite de commune	— + — + — + —
Limite de section cadastrale	— — · — — · —
Limite de feuille cadastrale	— · — · — · — · — · —
Limite de lieux-dits	— · · — · · — · · — · · — · ·
Limite de parcelle	—
Limite de subdivision fiscale	— — — — — — — —
Limite de surface ne formant pas parcelle et détail topographique	· · · · · · · ·
Talus	
2° Clôtures	
Mur – mitoyen	
Mur – non mitoyen	
Fossé – mitoyen	
Fossé – non mitoyen	
Clôture légère palissades et treillages – mitoyenne	
Clôture légère palissades et treillages – non mitoyenne	
Haie vive – mitoyenne	
Haie vive – non mitoyenne	

Désignation	Représentation
3° Voies de communication	
Limite de chaussée – avec trottoirs	
Limite de chaussée – sans trottoirs	
Chemin ne formant pas parcelle – dans une parcelle	
Chemin ne formant pas parcelle – mitoyen	
Chemin ne formant pas parcelle – non mitoyen	
Rue privée appartenant aux propriétaires riverains (sauf si parcelle ne figurant pas au plan)	1 2 3 4 5 6
Route en tunnel	
Sentier	
Chemin de fer – à une voie	
Chemin de fer – à deux voies	
Chemin de fer – Passage inférieur	
Chemin de fer – Passage supérieur ou à niveau	
Chemin de fer – Tunnel	
Chemin de fer – Viaduc	

Désignation	Représentation
3° Voies de communication (suite)	
Téléski	
Téléphérique, télécabine, télésiège	
Aqueduc	A
Gazoduc ou oléoduc	
Ligne de transport de force	
4° Hydrographie	
Pont et acqueduc	
Cours d'eau	
Etang, lac, pièce d'eau et piscine – a) formant parcelle	a 75
Etang, lac, pièce d'eau et piscine – b) ne formant pas parcelle	b
Petit ruisseau	Ruisseau ou
Ruisseau, ravin ou torrent parfois à sec	Ruisseau ou

Désignation	Représentation
5° Constructions	
Maisons	17 18 19
Maison à arcades ou piliers ou à encorbellement	
Hangar	
Bâtiment en ruine	
Eglise	
Mosquée ou Koubba	
Synagogue	
D.P. ou voie privée passant sous un bâti en surplomb	16 17
Maison chevauchant une limite de commune de section ou de feuille	46
Construction à niveau(x) supérieur(s) en retrait	
Cimetière	

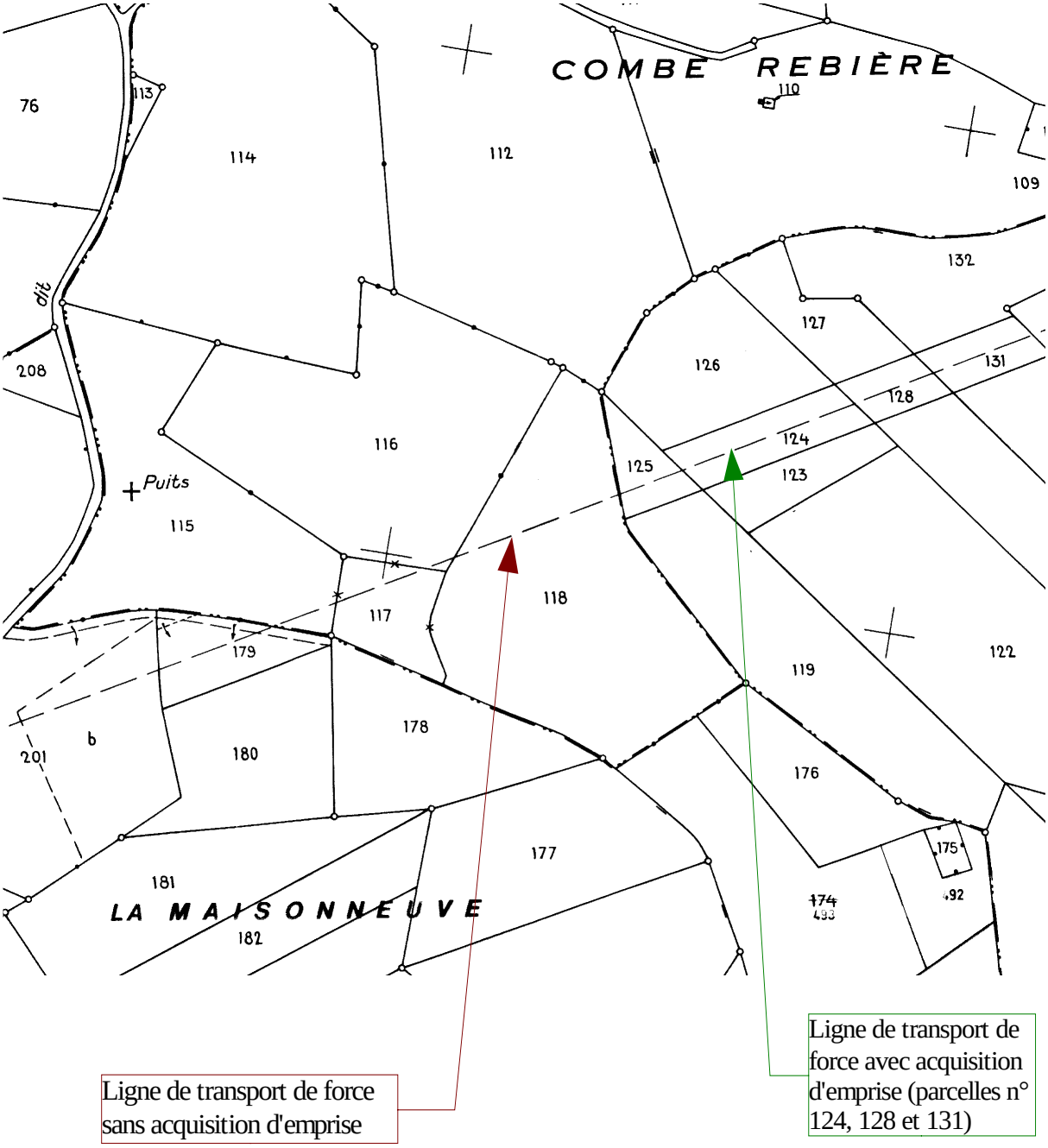
Désignation	Représentation
5° Constructions (suite)	
Cimetière musulman	
Cimetière israélite	
6° Bornes et Repères	
Croisée du quadrillage du plan et coordonnées du quadrillage décimétrique	73,000 54,900
Point géodésique — borné	
Point géodésique — non borné	
Point de triangulation cadastral — borné	
Point de triangulation cadastral — non borné	
Point de polygonation — matérialisé par borne ou repère	
Point de polygonation — repéré auquel ont été rattachés des points fixes voisins	
Borne du N.G.F	N.G.F. 21.253
Repère du N.G.F	N.G.F. 21.253
Repère de nivellement M.R.L.	M.R.L. 25.411

Désignation	Représentation
6° Bornes et Repères (suite)	
Autre repère de nivellement	18.712
Borne limite de commune	
Borne limite de propriété	
Détail topographique Calvaire, Fontaine, Source, Relais, Transformateur, etc.	+ Calvaire
7° Signes conventionnels particuliers à l'Alsace et la Moselle	
Limite contestée	125 126
Limite de nature de culture	295
Limite de charges ou servitudes	a 15 b c
Boulon scellé	
Croix gravée	
Point levé non borné	
Borne en retrait de la limite	

Particularités graphiques

Voici quelques exemples de particularités graphiques pouvant être rencontrées sur les plans cadastraux.

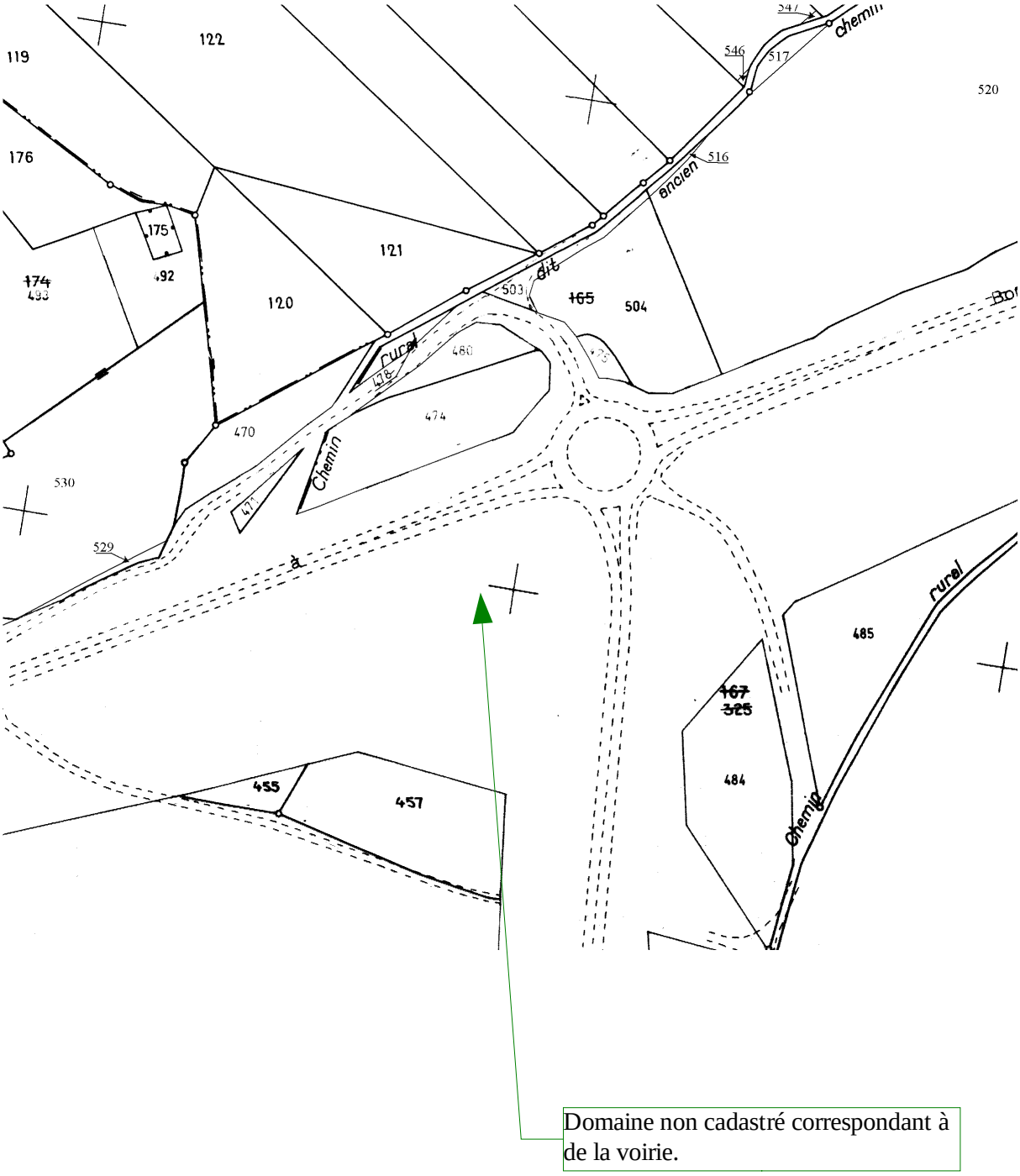
Ligne de transport de force :



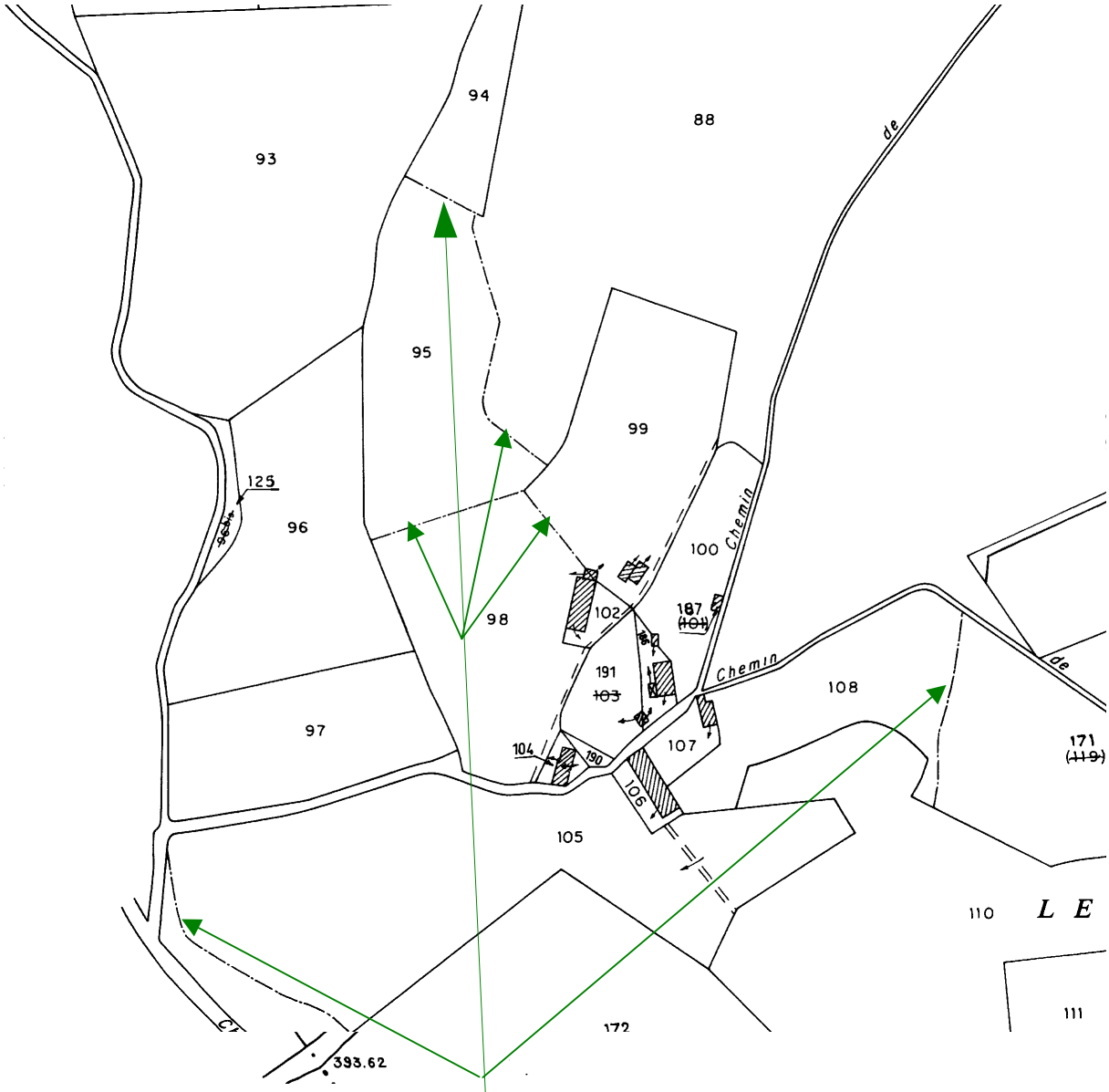
Ligne de transport de force sans acquisition d'emprise

Ligne de transport de force avec acquisition d'emprise (parcelles n° 124, 128 et 131)

Domaine non cadastré (voir la fiche consacrée à ce sujet p.65) :



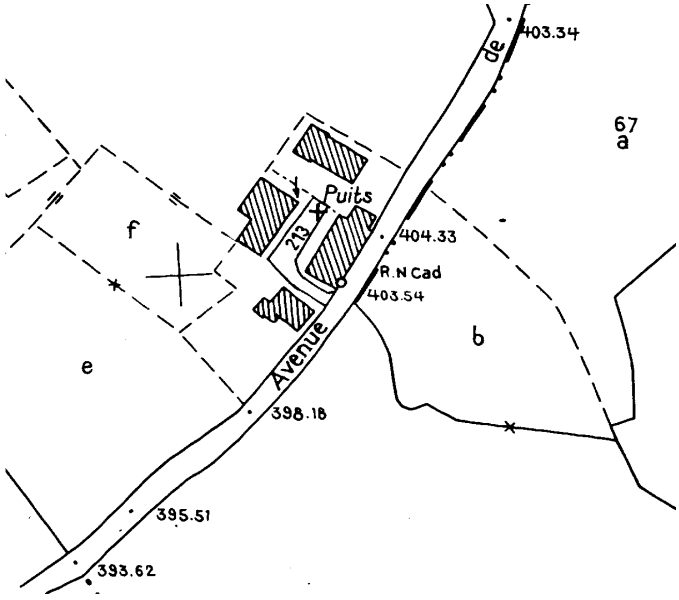
Limites imprécises lors de la rénovation du plan cadastral :



Ce style de trait représente bien des limites de propriété entre parcelles mais indique que, lors de la rénovation, ces limites n'ont pu être déterminées de manière précise sur le terrain.

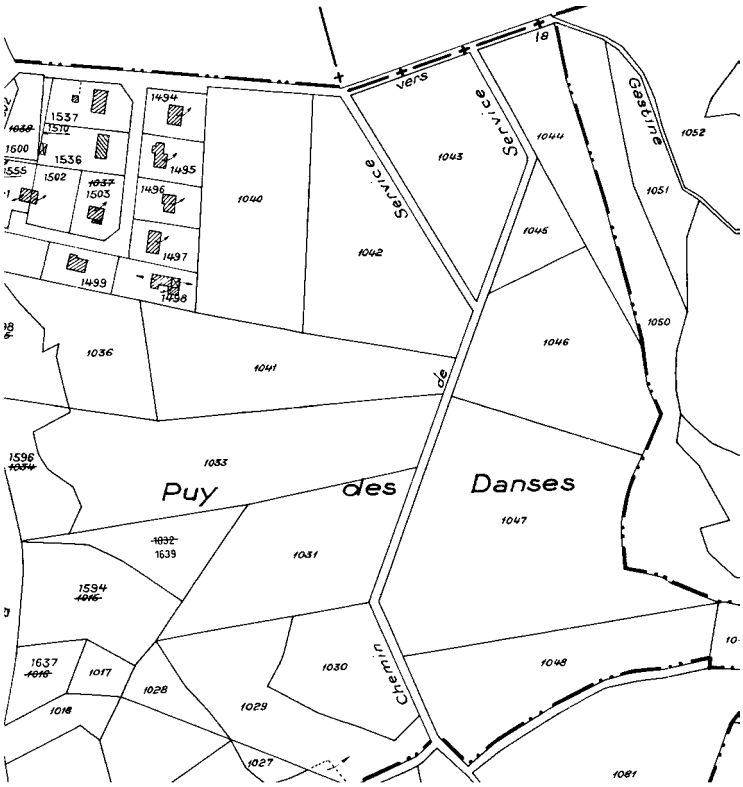
Indication des altitudes sur les plans rénovés :

Quelques rares plans rénovés indiquent les altitudes mesurées sur la voirie dans les parties urbaines. Ces cotes de nivellement ont été calculées aux carrefours ainsi qu'aux changements de pente.



Particularité de dénomination de certains chemins ruraux :

Sur certains plans, les chemins ruraux ont pu être dénommés "chemins de service".



Les servitudes de passage

Définition :

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

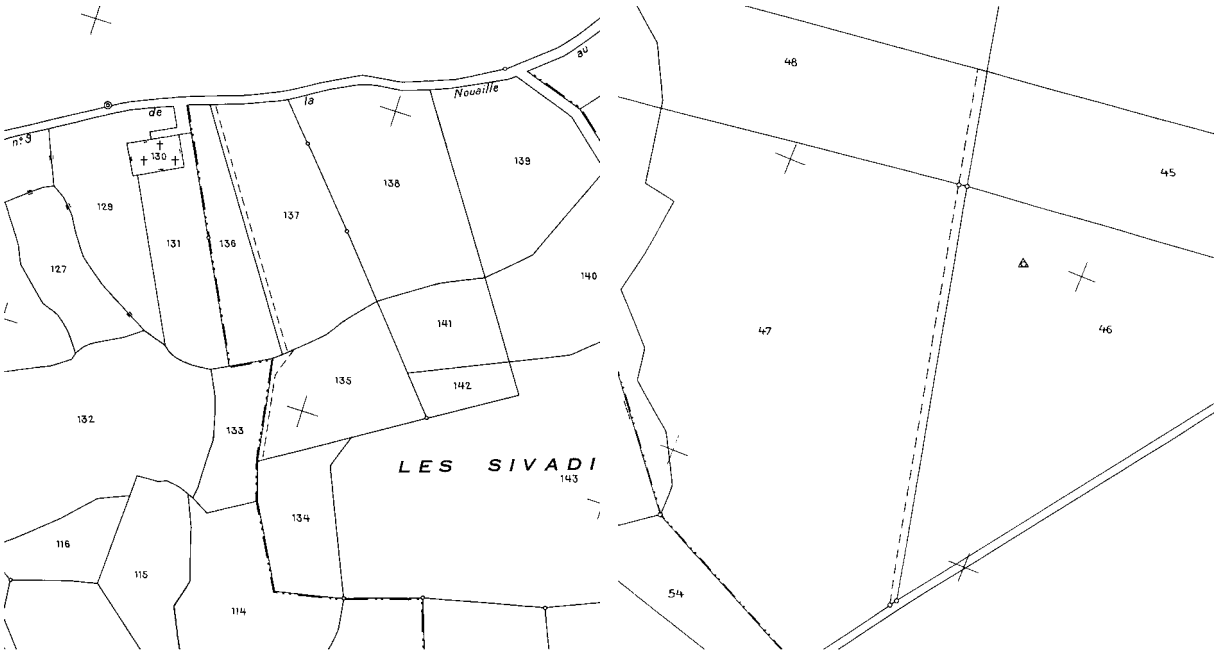
La servitude de passage consiste pour un propriétaire à bénéficier d'un passage suffisant sur une ou plusieurs parcelles voisines afin d'accéder à ses propres terrains.

Les servitudes de passage :

- peuvent être imposées par la loi : on parle alors de servitudes légales. C'est le cas notamment lorsqu'une propriété est enclavée et n'a aucun accès sur la voie publique ;
- ou bien résulter d'un accord entre les propriétaires : elles sont alors nommées servitudes conventionnelles. Dans ce cas, la servitude est inscrite dans une convention établie devant notaire et publiée au fichier immobilier (le fichier immobilier est géré par les conservations des hypothèques, service de la direction générale des impôts).

Les servitudes de passage et le plan cadastral :

Le plan cadastral n'a pas pour mission de gérer ou de représenter les servitudes de passages. Mais il y a parfois confusion sur le sujet car certaines lignes pointillées représentées sur le plan cadastral sont interprétées comme des servitudes de passage. Alors, qu'en est-il vraiment ?



Deux exemples de lignes pointillées représentant des chemins

Les lignes pointillées visibles sur le plan cadastral **ne représentent que des détails topographiques** mesurés sur le terrain à une époque donnée (le plus souvent celle de la rénovation)

par le géomètre du cadastre. Ainsi, si un chemin est effectivement visible et suffisamment marqué sur le terrain, le plan cadastral en fait mention et le représente comme un détail pouvant faciliter la lecture de ce plan.

Un chemin visible sur le terrain peut effectivement correspondre à une servitude de passage mais il peut tout autant s'agir d'un simple passage privé utilisé par le propriétaire de la parcelle.

Inversement, bien des servitudes de passage, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ne sont pas représentées sur le plan cadastral. Cette représentation ne fait tout simplement pas partie des missions attribuées au cadastre.

En somme, aucune conclusion sur la nature d'un chemin représenté en pointillé ne peut être tirée à la seule lecture du plan cadastral.

Remarque :

Les servitudes de passage, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ne peuvent pas s'acquérir par prescription trentenaire. En revanche, elles disparaissent par le non-usage trentenaire.

Références :

Code civil, article 637 et suivants.

Les biens de section

Définition :

Les biens de section, encore nommés "Sectionaux", "Communs" ou "Communaux", sont des biens possédés en commun par un ensemble d'habitants. Cette forme de propriété collective, présente principalement dans les zones montagneuses des Vosges, des Alpes et surtout du Massif Central, a plusieurs origines :

- la survivance des "Communalae", anciennes municipalités romaines ayant échappé à l'appropriation féodale ;

- les terres de communautés d'habitants (serfs ou hommes libres) constituées spontanément avant le 13ème siècle ;

- les terres auparavant inexploitées et mises en valeur du fait de l'homme (assèchement de marais ou endiguement de fleuves ou de rivières) ;

- les dons ou legs consentis à une communauté d'habitants ;

- le domaine privé de chaque commune dans le cas de fusion administrative de plusieurs communes.

Les limites des biens de section - à ne pas confondre avec la section cadastrale - sont très délicates à définir. En effet, on se retrouve le plus souvent face à des habitudes séculaires qui ne sont traduites dans aucun titre. Difficile alors de connaître avec certitude l'étendue et les limites de la section de commune.

La gestion des biens de section se fait, suivant le cas, soit par une commission syndicale, soit par le conseil municipal.

Les biens de section et le cadastre :

Les biens de section figurent à la matrice cadastrale au compte des "Habitants de ...", "Section de ..." ou éventuellement "Commission sectionale de...".

Le plan cadastral les représente comme toute autre parcelle. Il n'existe d'ailleurs aucun moyen pour les différencier des autres biens (voir remarque ci-dessus sur les limites des biens de section).

En revanche, le parcellaire résultant du partage d'anciens biens de section est assez singulier pour être repéré sur un plan cadastral (cf. exemple ci-après). Ce dernier donne-t-il tout au moins une forte présomption en ce sens.

Remarque :

Le partage à titre gratuit des biens de section entre les ayants-droits est interdit. En revanche, le partage à titre onéreux est possible pour les biens autres que les bois et forêts. Mais il est nécessaire d’obtenir au préalable une autorisation préfectorale.

Pour être appliqué sur le plan cadastral, ce partage doit être entériné par la publication au fichier immobilier (service de la conservation des hypothèques de la direction générale des impôts) d’un acte de transfert de propriété et d’un document d’arpentage établi par un géomètre-expert.

Cas typique de parcellaire issu d'un partage de biens de section

Références :

Articles L 2411-1 à L 2411-19 et L 2412-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le plan cadastral a-t-il une valeur juridique ?

La réponse n'a pas à être nuancée : **le plan cadastral n'est pas un moyen de preuve du droit de propriété**. Il ne permet ni de donner l'étendue exacte d'un bien ni de certifier l'identité du propriétaire réel d'une parcelle.

Le cadastre français est **avant tout un instrument fiscal** destiné à établir l'impôt foncier. Tel est son objet principal et constant depuis deux siècles, même si d'autres missions se sont développées depuis lors.

Les missions du cadastre :

Le Cadastre a quatre missions, fiscale, foncière, technique et documentaire.

1) La mission fiscale du cadastre : elle consiste à recenser les immeubles imposables aux taxes foncières, à identifier le débiteur de l'impôt correspondant et enfin à attribuer une évaluation à chacun de ces immeubles.

La base d'imposition ainsi établie sert à la fois pour calculer la taxe foncière, la taxe d'habitation et, pour partie, la taxe professionnelle.

2) La mission foncière du cadastre : elle est apparue le 1er janvier 1956 avec la mise en place de la réforme de la publicité foncière. A partir de cette date s'est constitué le « fichier immobilier », géré par les conservations des hypothèques (service de la Direction Générale des Impôts), qui enregistre et garde en mémoire l'ensemble des actes de transfert de propriété ou plus généralement des droits réels immobiliers (hypothèques, servitudes).

Cette réforme, si elle a créé une concordance rigoureuse entre la documentation cadastrale et le fichier immobilier (article 1402 du Code Général des Impôts reproduit ci-dessous), a aussi défini clairement les attributions de chacun :

- au cadastre, l'identification (commune, section et numéro de plan) et la description physique des immeubles (limites apparentes et surface approchée) ;
- au fichier immobilier, l'état juridique de la propriété.

Ainsi, le premier point juridique (« Qui est propriétaire ? ») est tranché : la propriété d'un bien est définie par l'acte publié au fichier immobilier et seulement par ce titre. Les documents cadastraux devront toujours s'y conformer.

Le second point juridique (« Quelles sont les limites et la surface exacte de ma parcelle ? ») mérite également que l'on s'y attarde.

Car le plan cadastral est souvent utilisé à des fins de mesurage par de nombreux propriétaires qui souhaitent connaître la position de leurs limites parcellaires. Mais, au fait, ces limites représentées sur les plans du cadastre, comment ont-elles été fixées ?

La délimitation cadastrale des propriétés a eu lieu lors de la confection du plan, c'est à dire à une date pouvant varier de 1930 à aujourd'hui. Ces opérations de délimitation n'ont qu'une valeur administrative qui ne permet pas d'assurer parfaitement la détermination des limites de propriétés. D'ailleurs, aucune obligation de bornage n'est jamais ordonnée à cette occasion. Les limites de propriété sont ainsi mises en place en retenant les éléments visuels ou le simple accord des propriétaires. Impossible, dans ces conditions, de leur attribuer une quelconque valeur juridique.

Une seule exception – en théorie – à cette règle : les opérations de délimitation lors d'un remembrement sont accompagnées d'un bornage des propriétés et sont placées sous l'autorité d'un juge. Mais dans la pratique, le bornage est rarement général.

Pour ce qui concerne les surfaces cadastrales, il convient de garder à l'esprit le caractère approché de leur détermination. Les contenances des parcelles ont en effet été obtenues à partir d'un simple calcul graphique sur le plan cadastral. La précision de ce calcul varie ainsi en fonction de l'échelle du plan, de la qualité du dessin et de l'opérateur. En revanche, on peut attribuer aux superficies cadastrales issues d'un plan récent de remaniement ou de remembrement un indice de qualité bien meilleur. Elles sont en effet déterminées exclusivement à partir des éléments mesurés sur le terrain. Le calcul – réalisé de manière automatique par un logiciel de dessin - restitue ainsi la surface réellement délimitée sur le terrain.

Seul le calcul d'une contenance dite « d'arpentage », effectué par un géomètre-expert, permet de certifier la superficie réelle d'une parcelle. De même, seul ce professionnel du foncier est autorisé à établir un plan de bornage (avec pose de bornes) afin de fixer définitivement les limites d'une propriété et d'assurer à cette opération une valeur juridique.

Les informations cadastrales ne peuvent, en aucun cas, donner les mêmes garanties.

3) La mission technique du cadastre consiste quant à elle à établir le plan cadastral puis à assurer sa mise à jour régulière. Mis à part les cas de remaniement du plan cadastral – c'est à dire de confection d'un plan entièrement neuf pour cause de développement foncier important ou d'anciens plans de trop mauvaise qualité – seule la tâche de mise à jour du plan demeure.

Cette maintenance permanente des 600000 feuilles cadastrales du territoire français est assurée par le service du cadastre. Sont pris en compte :

- les modifications de limites de propriété constatées par un document d'arpentage établi par un géomètre-expert ;
- les changements d'ordre topographique et fiscal constatés par les géomètres du cadastre (apparition ou disparition de bâtiments, de subdivisions fiscales, détails topographiques importants, etc.).

4) La mission documentaire du cadastre consiste à mettre à disposition des usagers l'ensemble de la documentation.

Disponible dans les mairies, les services du cadastre et maintenant sur le réseau Internet, le plan cadastral est devenu parfaitement accessible. Consulté, utilisé, associé à d'autres plans lors de la constitution de systèmes d'informations géographiques, il se destine ainsi à demeurer le document de référence en terme de représentation d'ensemble de la propriété foncière.

Quelle valeur pour le plan cadastral ? :

Le plan cadastral est un document de droit public élaboré au terme d'une procédure administrative. Etabli pour un besoin fiscal, mais seul plan parcellaire couvrant l'ensemble du territoire national, le plan cadastral a rapidement gagné le rang d'institution.

C'est pourquoi chacun s'y réfère dès qu'apparaît un litige de propriété alors même qu'il n'a aucune valeur probante ni de la propriété ni des limites de cette propriété.

Pour la majorité des propriétaires, il s'agit du seul document graphique qui représente l'étendue et les limites de leurs parcelles. C'est par conséquent le document auquel ils se reportent naturellement en cas de litige ou d'interrogation.

Mais la confusion sur la véritable nature du cadastre vient aussi en partie de la concordance étroite entre les documents cadastraux et le fichier immobilier due à l'application de l'article 1402 du Code Général des Impôts (cf. ci-dessous paragraphe « Références »). Cette concordance, qui a grandement

amélioré la qualité des informations cadastrales, peut conduire à assimiler, dans l'esprit de nombreux propriétaires, le document cadastral établi à leur nom à un véritable titre de propriété.

Mais tel n'est pas le cas. Au contraire, l'article 1402 du Code Général des Impôts, en soumettant toute modification du cadastre à la publication d'un acte ou d'une décision judiciaire, interdit à l'administration de s'immiscer dans la définition du droit de propriété et de sa délimitation.

Les documents cadastraux ne sont ainsi que des pièces purement administratives : ils s'effacent devant les règles de droit civil quant à la définition de la propriété dont la preuve demeure toujours l'affaire des particuliers et de l'autorité judiciaire.

Alors, bien sûr, on objectera que, à défaut de titre de propriété ou de tout autre élément de preuve, le juge se reportera aux documents cadastraux et les appréciera au regard des éventuels autres indices. Mais cette utilisation « en dernier recours » ne fait que confirmer l'analyse précédente : en reléguant le cadastre au rang de simple indice, le juge atteste de son caractère non-juridique.

Conclusion :

Le plan cadastral n'est d'aucune valeur pour prouver l'état juridique de la propriété, autant en terme de limites ou de surfaces que pour la détermination de la qualité de propriétaire d'un bien. Ce n'est donc pas un moyen de revendication du droit de propriété ou de son étendue.

Débarrassons alors le plan cadastral de cette illusoire garantie juridique et regardons-le tel qu'il est : un moyen d'information sur la disposition apparente de la propriété foncière. En somme, un instrument d'intérêt général mettant à la disposition de tous un plan représentatif du territoire national.

Et pour tous ceux qui souhaitent aller plus loin et disposer de toutes les garanties juridiques, rappelons que :

- seul un arpentage réalisé par un géomètre-expert peut certifier la superficie d'un terrain ;
- seul un procès-verbal de bornage établi par un géomètre-expert permet de fixer les limites d'un bien et de donner à cette détermination un caractère juridique ;
- enfin, seule la consultation des actes publiés au fichier immobilier permet de connaître l'exact propriétaire d'un bien et l'ensemble des titulaires de droits dont ce bien est grevé (droit de propriété, hypothèque, servitude, …)

Remarque :

La surface cadastrale est toujours une surface réduite à l'horizontale, quel que soit le mode de détermination employé.

Références :

Article 1402 du Code Général des Impôts : "*Les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés. Aucune modification à la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier*."

Les biens non délimités

Définition :

Les « biens non délimités » sont des terrains sur lesquels plusieurs personnes ont des droits **non indivis** de propriété mais dont les limites de chaque partie sont impossibles à reconnaître et à définir. Chaque ayant droit est propriétaire d'une portion seulement de ce terrain mais personne n'est capable d'en donner les limites.

Ce cas se rencontre lorsque les limites sont inaccessibles (marais, bois inextricable) ou parce que les propriétaires eux-mêmes sont incapables d'en préciser la position ou encore parce que les limites des cultures, seules apparentes, ne correspondent en rien aux limites réelles des propriétés (cas des échanges de culture, marchés de terre, etc.).

Les biens non délimités et le cadastre :

Sur le plan cadastral, les biens non délimités, pour lesquels il n'est formé qu'une seule parcelle pour la masse confondue, ne se distinguent pas des autres parcelles.

Sur la matrice cadastrale, ces biens sont portés à un compte spécial intitulé « Propriétaires du BND … ».

Remarque :

Pour mettre fin à cette incertitude sur la part qui revient à chaque propriétaire au sein d'un bien non délimité, il convient de faire réaliser un document d'arpentage par un géomètre-expert en présence de l'ensemble des propriétaires.

Conformément au droit français, c'est aux propriétaires eux-mêmes de régler l'étendue de leur droit de propriété et d'entériner leur accord par un document d'arpentage et un acte notarié.

Le cadastre, en appliquant ensuite le document d'arpentage du géomètre-expert, ne fera que constater l'accord des parties et se conformer aux énonciations de l'acte notarié.

La voirie et le plan cadastral

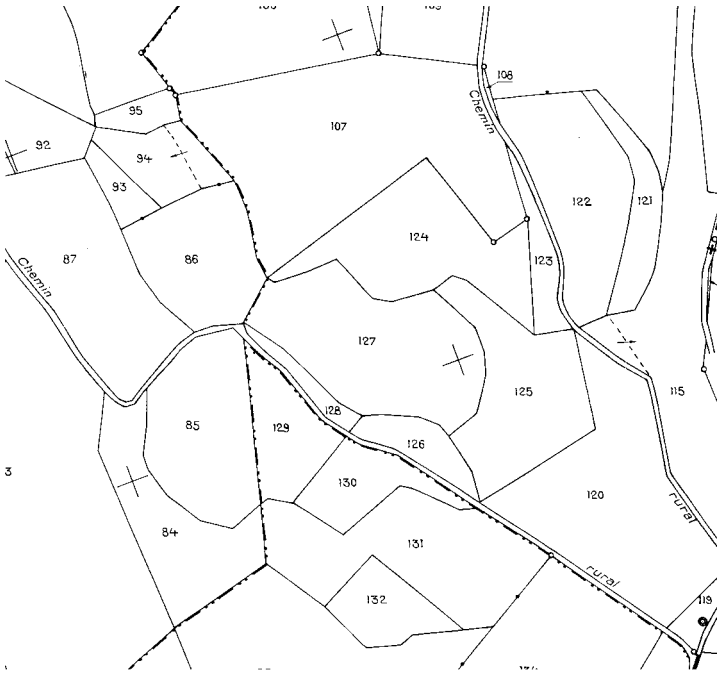
Rappel sur la voirie communale :

La voirie communale comprend deux types de voies :

- les voies communales, qui font partie du domaine public ;
- les chemins ruraux, qui appartiennent au domaine privé de la commune.

Les voies communales, par leur statut public, ne peuvent être ni vendues par la commune, ni acquises par un particulier sous prétexte d'un usage trentenaire. L'emprise de la voie comprend la chaussée elle-même, mais aussi les accotements, fossés, talus de remblai ou de déblai.

En revanche, un chemin rural, par son statut privé, peut être vendu ou acquis par un propriétaire par prescription trentenaire. Quant à son emprise, si elle comprend bien évidemment la chaussée, elle intègre en général aussi les talus et fossés. La preuve de leur propriété peut d'ailleurs résulter des actes d'acquisition et des plans annexés. Mais dans le cas où de tels documents n'existent pas, il convient d'appliquer la règle du droit civil selon laquelle la propriété des talus revient aux terres qu'ils soutiennent. Enfin, pour ce qui concerne les fossés, ils sont présumés dépendance du chemin, et donc propriété de la commune, sauf preuve contraire.



Exemple de représentation d'un chemin rural

La voirie et le plan cadastral :

Le plan cadastral n'a pas vocation à gérer la voirie. Cependant, en sa qualité d'instrument d'intérêt général et afin d'améliorer sa lisibilité, il indique le type des voies qui traversent la commune (« Autoroute A71 », « Route Nationale n°10 », « Route Départementale n°920 », « Voie Communale n°8 » ou « Chemin Rural »). Mais, attention, ces mentions datent en général de l'époque à laquelle le plan a été confectionné (entre 1930 et aujourd'hui) et elles n'ont pas forcément été mises à jour

ensuite, notamment pour ce qui concerne la distinction entre voies communales et chemins ruraux. Par ailleurs, les limites entre les différentes voiries ne sont pas plus indiquées. Quant à la définition de leur emprise, elle doit subir les mêmes remarques que pour les limites de propriété en général (cf. fiche « Le plan cadastral a-t-il une valeur juridique ? » p.53) : les limites représentées sur le plan cadastral ne sont que les limites de la propriété apparente.

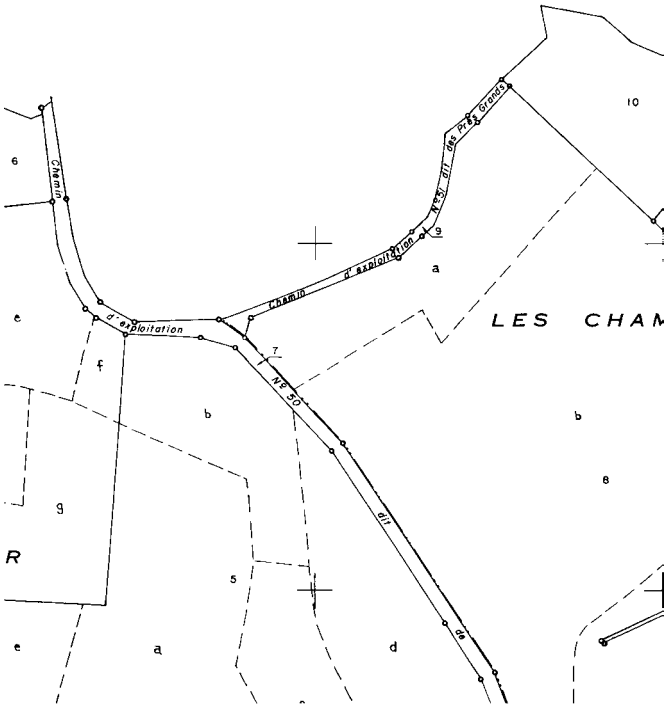
A noter que bien qu'appartenant au domaine privé de la commune, les chemins ruraux ne sont pas cadastrés et ont donc le même caractère que les voies publiques (absence de numéros de parcelles sur le plan).

Toutes les voies précédemment citées, c'est à dire autoroutes, routes nationales, routes départementales, voies communales et chemins ruraux, sont donc intégrées au **domaine non cadastré** (cf. la fiche consacrée à ce thème p.65) qu'il ne faut pas confondre avec le domaine public.

L'origine de cette représentation – ou plutôt devrait-on parler de non-représentation – de la voirie sur le plan cadastral tient à la genèse même du plan : c'est avant tout un instrument fiscal sur lequel ne sont représentés que les biens susceptibles d'être soumis à l'impôt foncier. Par conséquent, un chemin rural, improductif de revenus, n'a pas à être cadastré.

Cas particulier des chemins d'exploitation :

Un chemin d'exploitation est un chemin qui ne sert qu'à « *la communication entre divers fonds ou à leur exploitation* » (article L.162-1 du Code rural), soit qu'il traverse ces fonds, soit qu'il les aborde, soit qu'il y aboutisse.



Exemple de chemins d'exploitation créés lors d'un remembrement

Ces chemins appartiennent aux propriétaires riverains, chacun en droit de soi, mais l'usage en est commun à tous. Ils sont donc régis par le droit privé : ils peuvent être vendus ou acquis au moyen de la prescription trentenaire.

Les chemins d'exploitation sont souvent créés lors d'un remembrement et gérés par une association foncière chargée de leur entretien. Ensuite, ces chemins peuvent être incorporés aux chemins ruraux de la commune sur délibération du conseil municipal et après accord de l'association foncière.

Tant que les chemins d'exploitation appartiennent aux propriétaires riverains ou à une association foncière, ils sont représentés sur le plan cadastral par une parcelle à part entière. Mais, dès lors qu'ils sont transférés dans le domaine privé de la commune, ils sont généralement incorporés au domaine non cadastré (suppression du numéro de parcelle et des limites en contact avec le domaine non cadastré).

Conclusion :

Le plan cadastral ne permet pas de distinguer de manière certaine les voies communales des chemins ruraux. Tous deux font partie du domaine non cadastré (absence de numéros de parcelles).

En revanche, un chemin d'exploitation, tant qu'il n'est pas propriété de la commune, forme une parcelle sur le plan cadastral.

Les problèmes de représentation de la voirie sur le plan cadastral :

La représentation des voies et chemins sur le plan cadastral est source de problèmes souvent délicats pour le service du cadastre.

Deux types de difficultés apparaissent :

- les problèmes d'acquisitions ou de cessions de tout ou partie d'une voie ;
- les contestations de la présence ou de l'absence d'une voie sur le plan cadastral.

1) Les problèmes d'acquisitions ou de cessions de tout ou partie d'une voie :

En théorie, toute création, aliénation ou modification de voie devrait s'accompagner de la procédure suivante :

- cadre juridique adapté aux travaux envisagés (déclaration d'utilité publique, acquisition ou vente amiable, expropriation, alignement, etc.) ;
- établissement d'un document d'arpentage ;
- rédaction de l'acte notarié ou administratif ;
- publication de cet acte au fichier immobilier.

Ce n'est qu'au terme de ce processus que la mise à jour du plan cadastral peut être effectuée.

L'utilité de suivre scrupuleusement ces démarches a été perdue de vue par les collectivités. Les accords obtenus oralement auprès des riverains de la voie, la lenteur du processus à suivre ainsi que le coût des travaux, souvent disproportionné avec la valeur réelle des terrains, ont incité les communes à différer la régularisation juridique et administrative des modifications de voie.

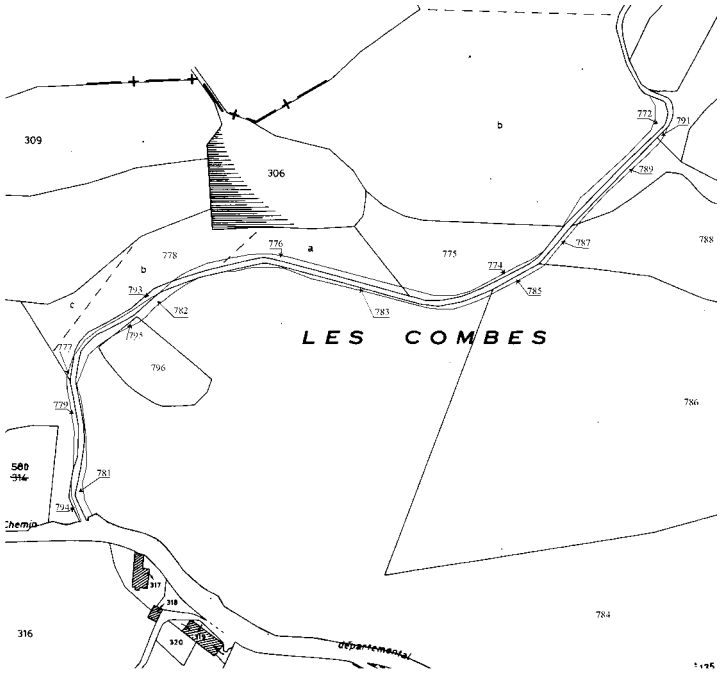
Mais une telle discordance entre la situation du terrain et la situation juridique des parcelles ne peut qu'entraîner, le moment venu, un litige sur le droit de propriété.

Combien de fois un accord oral donné plusieurs années ou dizaines d'années auparavant est remis en cause par le nouveau propriétaire dont une partie de la parcelle est désormais intégrée à la voirie. Une succession, une vente… et le nouveau propriétaire décide d'ignorer la situation existant sur le terrain pour s'en tenir au fait juridique. Alors, un portail vient interdire l'accès à la voie ou une clôture amputer une partie du chemin.

Si la commune se doit de procéder aux démarches utiles à une bonne gestion de la voirie, les propriétaires riverains ont eux-aussi tout intérêt à faire enregistrer ces modifications. Car mis à part l'inconfort juridique d'être officiellement propriétaire d'une partie de voie où circule le public, le propriétaire riverain continue à supporter l'impôt foncier sur cette portion de terrain qui devrait être exonérée. Pour l'anecdote, ces désagréments ne sont pas nouveaux puisque déjà, en 1781, les contribuables de la communauté de Souillac, dans l'actuel département du Lot, se plaignaient que « *la grande route occupe des vastes terrains qui sont encore soumis à l'impôt* ».

Ou bien, inversement, dans le cas d'une aliénation de chemin non officialisée, le propriétaire s'approprie une portion de voie considérée comme étant encore à usage du public. Il est facile

d'imaginer le type de litige auquel cela peut conduire : telle association exigera la réouverture du chemin pour le tracé d'un itinéraire de randonnée, tel nouveau voisin indélicat en réclamera l'accès en arguant du caractère public du passage, etc.



Exemple d'élargissement de voie correctement mené : le plan cadastral peut être mis à jour. Les parcelles formant la nouvelle assise de la voie seront transférées au domaine non cadastré afin d'améliorer la lisibilité du plan.

Conclusion :

Toute création ou modification de voirie doit donner lieu à publication d'un acte (notarié ou administratif) et d'un document d'arpentage à la conservation des hypothèques. C'est à cette seule condition que le plan cadastral peut être modifié.

2) Les contestations de la présence ou de l'absence d'une voie sur le plan cadastral :

Il arrive parfois qu'un propriétaire conteste le mode de représentation d'une voie sur le plan cadastral : un chemin porté dans le domaine non cadastré sur l'ancien plan napoléonien a disparu sur le plan rénové ou, inversement, un chemin qui n'existait pas sur l'ancien plan apparaît sur le nouveau.

Pour comprendre pourquoi de telles différences peuvent apparaître, il faut garder à l'esprit que le plan napoléonien a été confectionné entre 1808 et 1850 et n'a bénéficié **d'aucune mise à jour** jusqu'au moment de la rénovation, c'est à dire au minimum 1930. Pourtant, durant les dizaines d'années qui se sont écoulées entre ces deux opérations, la distribution foncière a évolué et la voirie communale aussi.

Ainsi, il a pu arriver que des chemins soient créés ou disparaissent. Le nouveau plan cadastral, à l'époque de la rénovation, a simplement pris acte de la nouvelle configuration parcellaire au moment des opérations sur le terrain.

A ce titre, il est bon de rappeler les principes qui ont guidé la rénovation du cadastre (les mêmes principes s'appliquent pour le remaniement) :

- Le plan cadastral est un document administratif à caractère fiscal exempt de tout caractère juridique.

- La rénovation du cadastre, quelles qu'en soient les modalités, ne peut être menée à bien qu'avec le concours des propriétaires, auxquels il appartient de résoudre, en dehors de toute intervention administrative, les questions d'ordre essentiellement privé que pose la délimitation de leurs immeubles.

- L'opération étant assortie d'une large publicité, il est naturel d'admettre, si aucune réclamation contre l'exactitude d'une limite n'a été enregistrée, ni au cours des travaux en commune, ni pendant la période de dépôt à la mairie du plan rénové, que cette limite correspond aux droits de possession et de propriété des parties en cause.

- Les documents cadastraux rénovés sont, en conséquence, à l'achèvement de la rénovation du cadastre, réputés conformes à la situation actuelle des propriétés et ce principe demeure valable par la suite, eu égard aux règles qui président à la tenue à jour annuelle du cadastre rénové.

- Si les droits réels de propriété ont été cependant inexactement représentés sur le plan cadastral rénové, les propriétaires peuvent, à toute époque, obtenir la rectification de ce document, en conformité d'un acte ou d'un règlement amiable ou judiciaire, même antérieur à l'époque de la rénovation, intéressant la position de la limite contestée. Mais, par application des dispositions de l'article 25 du décret du 30 avril 1955 (cf. reproduction de cet article dans le paragraphe "Références"), ce règlement doit être accompagné d'un document d'arpentage établi aux frais des parties et certifié par elles, dès l'instant qu'il n'est pas établi que les intéressés ont, en temps utile, fait les diligences nécessaires.

Conclusion :

La rénovation du cadastre est réputée conforme à la situation du terrain dès lors qu'aucune réclamation n'a été déposée par les propriétaires concernés au moment de la mise à disposition du public des résultats de la procédure.

Dans ces conditions, seul un acte accompagné d'un document d'arpentage peut modifier la situation d'une parcelle dans la documentation cadastrale.

Cas particulier du remembrement : un remembrement est placé sous l'autorité d'un juge, les opérations de délimitation (avec bornage) et de redistribution des terres reçoivent par conséquent une validation juridique et possèdent une valeur supérieure au document administratif que constitue le plan cadastral. L'apparition ou la disparition de portions de voirie à l'occasion d'un remembrement ne peut être contestée que dans le cadre de cette procédure de remembrement. Le service du cadastre se borne ensuite à intégrer dans sa documentation le plan remembré approuvé par le juge.

Par conséquent, dans ce cas également, l'unique moyen de modification du plan cadastral après la clôture des opérations de remembrement consiste en la publication au fichier immobilier d'un acte accompagné d'un document d'arpentage.

Remarque :

La voirie autoroutière, nationale ou départementale appartient, comme les voies communales, à la catégorie des voies du domaine public.

En règle générale, ces trois catégories de voies bénéficient d'un très bon suivi foncier et, dès lors qu'une procédure de création, d'aliénation ou de modification est décidée, les documents nécessaires sont rédigés et publiés à la conservation des hypothèques dans les formes.

Références :

Pour les voies communales : article L.141-1 et suivants du Code de la voirie routière.

Pour les chemins ruraux : articles L.161-1 à L.161-13 du Code rural.

Pour les chemins d'exploitation : articles L.162-1 à L.162-5 du Code rural.

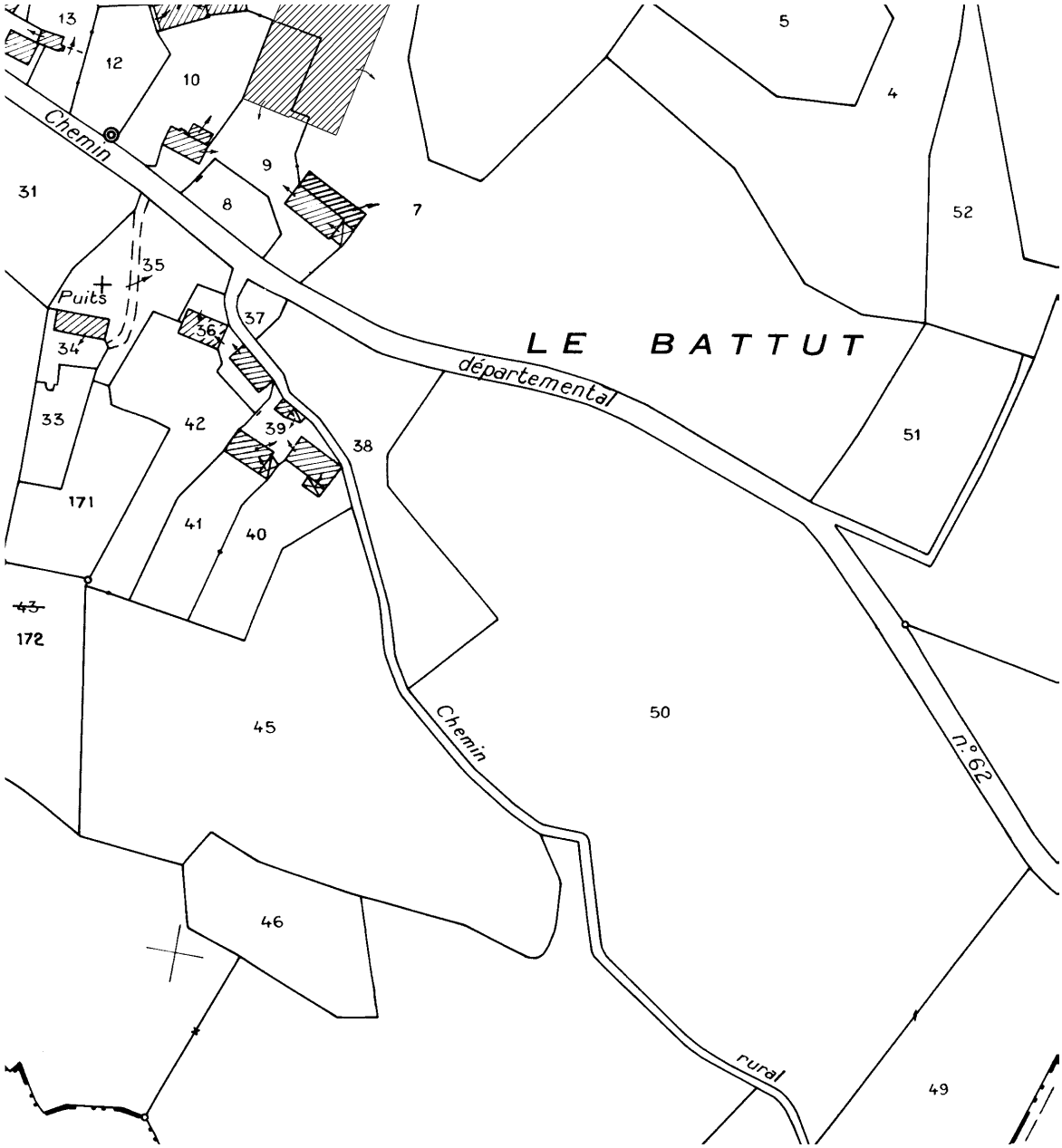
Article 25 du décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre : "*Dans les communes soumises au régime de la conservation cadastrale, tout changement de limite de propriété notamment par suite de division, lotissement, partage doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au service du cadastre, préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété*".

La prescription acquisitive ou usucapion (article 2219 et suivants du Code civil) : fait d'acquérir par une possession prolongée (en général 30 ans d'où la dénomination de prescription trentenaire) la propriété d'un immeuble.

Le domaine non cadastré

Définition :

Le domaine non cadastré est constitué par l'ensemble des portions du territoire communal qui ne donnent pas lieu à constitution de parcelles.

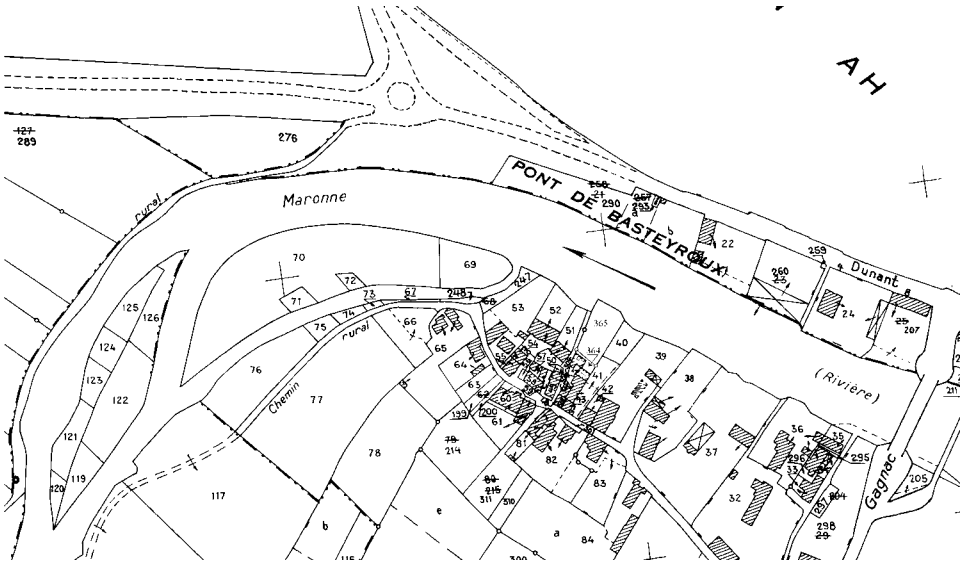


Exemple de voirie non cadastrée : une route départementale (appartenant au domaine public départemental) et un chemin rural (appartenant au domaine privé de la commune)

Le domaine non cadastré et le plan cadastral :

Sont classés dans le domaine non cadastré :

- les rues ;
- les places publiques ;
- les autoroutes, les routes nationales et départementales ;
- les voies communales et les chemins ruraux ;
- les cours d'eau qu'ils soient domaniaux (c'est à dire appartenant au domaine public) ou non domaniaux (tous les ruisseaux et rivières non navigables ou flottables) ;
- les rivages de la mer ;
- les lacs s'ils appartiennent au domaine public ;
- les canaux de navigation de l'Etat non concédés ;
- certains immeubles publics particuliers.



Exemple de deux parties non cadastrées : une rivière non domaniale (avec des îles cadastrées) et une voie (lignes pointillées représentant la chaussée et un rond-point)

Remarque :

Attention à la confusion entre les termes "domaine non cadastré" et "Domaine Public". Alors que le second terme ne désigne que les biens dépendant du domaine public de l'Etat et des collectivités publiques, la notion de "domaine non cadastré" englobe également certaines propriétés privées.

En effet, le plan cadastral étant un instrument fiscal, n'y sont représentés que les biens susceptibles d'être soumis à l'impôt foncier. Aussi, la plupart des terrains exemptés de manière permanente de la taxe foncière sont-ils intégrés au domaine non cadastré.

Exemple : les ruisseaux et les rivières non domaniales ne sont pas cadastrés alors que leur lit appartient au domaine privé de chaque riverain (règle du "droit soi"). De même pour les chemins ruraux qui appartiennent pourtant au domaine privé des communes.

L'expression "domaine non cadastré" est ainsi mieux adaptée pour désigner les parties du territoire communal qui ne forment pas parcelles.

Les cours d'eau

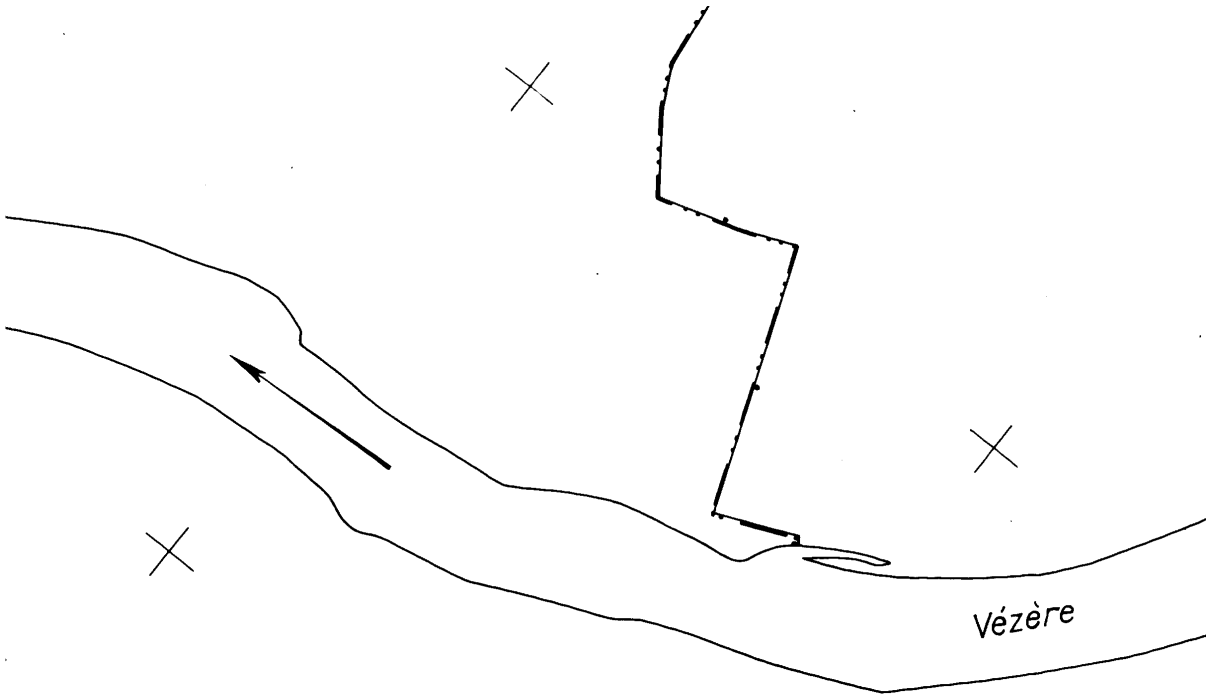
Définition :

Les cours d'eau peuvent être de deux types :

- cours d'eau domaniaux c'est à dire appartenant au domaine public : en Corrèze, seule une partie de la Dordogne est intégrée au domaine public (portion en aval de Bort-les-Orgues, après la confluence entre la Dordogne et la Rhue).
- cours d'eau privés : ce sont tous les ruisseaux et rivières non domaniales.

Les cours d'eau et le cadastre :

Quel que soit leur type (cours d'eau domanial ou cours d'eau privé), les cours d'eau ne forment pas parcelle. Ils sont intégrés dans le domaine non cadastré du territoire communal (cf. fiche "Le domaine non cadastré" p.65).



Exemple de rivière non domaniale

Remarque :

Alors que l'eau du cours d'eau privé est une chose commune dont le riverain a seulement l'usage (article L215-1 du Code de l'Environnement), le lit est la propriété des riverains (article L215-2 du Code de l'Environnement).

La répartition de la propriété du lit s'opère par application de la règle du "droit soi" (propriété jusqu'au milieu du lit en abaissant des perpendiculaires sur l'axe du cours d'eau).

Références :

Article L215-1 du Code de l'Environnement : "*Les riverains n'ont le droit d'user de l'eau courante qui borde ou qui traverse leurs héritages que dans les limites déterminées par la loi. Ils sont tenus de se conformer, dans l'exercice de ce droit, aux dispositions des règlements et des autorisations émanant de l'administration*".

Article L215-2 du Code de l'Environnement *(Loi nº 2006-1772 du 30 décembre 2006 art. 8 I Journal Officiel du 31 décembre 2006)* : "*Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives.*

Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire.

Chaque riverain a le droit de prendre, dans la partie du lit qui lui appartient, tous les produits naturels et d'en extraire de la vase, du sable et des pierres, à la condition de ne pas modifier le régime des eaux et d'en exécuter l'entretien conformément à l'article L. 215-14.

Sont et demeurent réservés les droits acquis par les riverains ou autres intéressés sur les parties des cours d'eau qui servent de voie d'exploitation pour la desserte de leurs fonds".

Le bornage

Définition :

Le bornage consiste à définir et à matérialiser, par la pose de bornes, la limite séparative entre plusieurs propriétés contiguës.

1) Bornage des propriétés privées :

Le bornage peut être :

- amiable, en cas d'accord entre les voisins ou de division foncière préalable à une vente ;
- obligatoire, si l'un des propriétaires l'impose (article 646 du Code Civil) ou bien en cas de remembrement, de lotissement ou de procédure judiciaire.

Le bornage est réalisé par un géomètre-expert qui convoque les différentes parties sur le terrain afin de débattre de la position de la limite (procédure contradictoire). En cas d'accord, il rédige un procès-verbal de bornage signé par les propriétaires et implante les bornes.

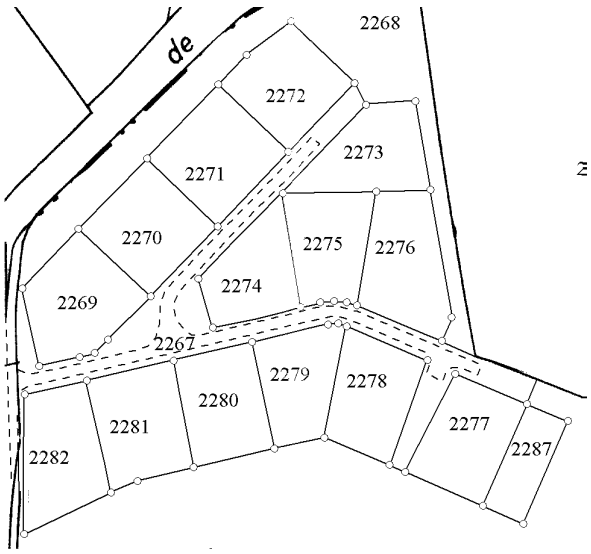
2) Bornage impliquant des propriétés publiques :

Le cas se pose très souvent en bordure de voirie nationale, départementale ou communale (attention toutefois : les chemins ruraux ne sont pas concernés car ils font partie du domaine privé de la commune ; leur bornage répond par conséquent aux mêmes prescriptions que les autres propriétés privées, cf. §1).

Dès lors qu'une propriété publique est impliquée, c'est l'autorité administrative qui détermine unilatéralement la position de la limite entre le domaine public et les propriétés privées. Cette position est fixée soit par un plan général d'alignement, soit par un alignement individuel.

L'alignement individuel peut être demandé par chaque propriétaire auprès de l'autorité administrative, qui ne peut refuser de le délivrer (articles L.112.1 et 4 du Code de la voirie routière).

Le bornage et le cadastre :



Exemple de bornage pour un lotissement

Les procès-verbaux et les décisions judiciaires relatifs au bornage doivent être publiés au fichier immobilier de la conservation des hypothèques.

C'est la condition indispensable à la prise en compte de ce bornage par le service du cadastre (modification de la limite et représentation des bornes au plan, prise en compte de la contenance d'arpentage). En effet, aucune modification de la documentation cadastrale ne peut intervenir en dehors de la publication préalable à la conservation des hypothèques de l'acte ou de la décision ayant entraîné le changement (article 1402 du Code Général des Impôts).

Remarque :

Le vieil adage "*bornage sur bornage ne vaut*" est toujours d'actualité. En effet, dès lors qu'un bornage a été réalisé, il n'est plus possible de procéder à un nouveau bornage sur les mêmes biens. Le premier procès-verbal de bornage fixe définitivement les limites des propriétés et leur surface. Il en est ainsi même si les bornes ont disparu : dans ce cas, de nouvelles bornes sont implantées en se référant au procès-verbal ou au jugement initial.

Références :

Article 646 du Code Civil : "*Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs*".

Article L.112.1 du Code de la voirie routière : "*L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.*

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine".

Article L.112.4 du Code de la voirie routière : "*L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande*".

Article 1402 du Code Général des Impôts : "*Les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés. Aucune modification à la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier [...]*".

La matrice cadastrale

Bien que n'entrant pas dans le champ d'étude de cet ouvrage, uniquement consacré aux plans cadastraux, il nous a semblé utile de présenter brièvement la matrice cadastrale. Celle-ci, indissociable des plans cadastraux dans son utilisation quotidienne, constitue le second pilier du cadastre français.

Définition :

La matrice cadastrale détaille, par propriétaire, les renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties qu'il possède dans la commune. Ces données sont regroupées sur un document dénommé "relevé de propriété" qui reproduit :

- la désignation du propriétaire ;
- l'identification, l'adresse et la nature des locaux ;
- l'identification, l'adresse et la contenance des parcelles ;
- les données nécessaires à l'évaluation et à l'imposition.

La matrice cadastrale :

Autrefois proposée sur documentation papier ou sur microfiches, la matrice cadastrale est désormais fournie aux communes sous forme dématérialisée (CD-ROM "VISDGI données cadastrales").

Le logiciel VISDGI, livré chaque année avec les données de la matrice cadastrale de la commune, permet leur lecture et l'édition des relevés de propriété.

Remarque :

La matrice cadastrale, adressée aux communes chaque année sur CD-ROM (logiciel VISDGI), ne doit pas être confondue avec le CD-ROM des fichiers fonciers envoyé par le Conseil général de la Corrèze. Ces fichiers fonciers ne sont utiles que pour les communes ayant choisi de gérer le plan cadastral sur station informatique à l'aide d'un logiciel de Système d'Information Géographique (SIG). En effet, un logiciel SIG permet d'associer le plan cadastral et les données foncières afin, par exemple, de connaître le propriétaire d'un terrain par simple "clic" sur la parcelle.

La matrice cadastrale (logiciel VISDGI), quant à elle, est indépendante de ces logiciels de SIG et ne permet que d'effectuer des recherches littérales et d'éditer les relevés de propriété, sans aucun lien avec le plan cadastral.