

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA DOCUMENTATION NATIONALE DU CADASTRE**

BNIC ANTENNE DE NANTES

2, Rue du Général Margueritte

CS 13513

44035 NANTES Cedex 1

☎ : 02.28.24.18.52

Email : sdnc-bnic.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

LE REMANIEMENT DU PLAN CADASTRAL DE L'ÉPINE

POURQUOI REMANIER LE CADASTRE ?

En raison de son imprécision, l'administration, s'appuyant sur une loi du 18 juillet 1974, a décidé d'entreprendre, aux frais de l'état, la réfection d'une partie du plan cadastral sur une superficie de 280 hectares. 13 sections nouvelles à l'échelle du 1/1000^{ème} seront créées dans la zone concernée par le remaniement. Ceci a pour but d'établir un plan neuf avec délimitation contradictoire, en remplacement de plans datant de 1970.

COMMENT S'EFFECTUE LE REMANIEMENT ?

Une intervention sur place sera réalisée à partir de mai 2025. Ce chantier sera réalisé par 5 géomètres de la brigade nationale d'intervention cadastrale, antenne de Nantes. Ils devront parcourir le terrain, parcelle par parcelle, pour reconnaître les limites en présence des propriétaires et selon les indications que ces derniers leur fourniront. Il est toutefois signalé que les litiges entre riverains ne sont pas de la compétence du cadastre mais des juridictions civiles.

A la fin des travaux, chaque propriétaire sera informé par courrier des nouvelles désignations cadastrales. Le nouveau plan sera déposé à la mairie pendant un mois pour consultation. A la fin de cette période, les géomètres seront présents à la mairie pendant une semaine, à la disposition des propriétaires, afin de les renseigner et de recevoir leurs réclamations éventuelles.

Les géomètres procéderont, en se rendant éventuellement sur les lieux, aux rectifications nécessaires. Toute modification ultérieure ne pourra intervenir qu'aux frais des intéressés.

1^{ère} phase : Les démarches préalables :

<i>Arrêté préfectoral d'ouverture des travaux</i>	→	<ul style="list-style-type: none">- Affichage obligatoire durant toute la durée des travaux- Une copie est conservée par le géomètre durant toute la durée des travaux
<i>Informations envoyées à la commune Convocation CCID</i>	→	<ul style="list-style-type: none">- Lettre d'information destinée au maire- Publicité et affichage d'un avis aux propriétaires fonciers- Explication du dispositif lors de la CCID

2^{ème} phase : Les travaux terrains :

<i>Travaux relatifs aux propriétés non bâties</i>	→	<ul style="list-style-type: none">- Opérations de délimitation et de levé des parcelles- Possibilité de réunions de parcelles- Constatation des natures de culture de chaque parcelle ou subdivision
<i>Travaux relatifs aux propriétés bâties</i>	→	<ul style="list-style-type: none">- Levé des bâtiments- Constatation des changements visibles (agrandissement, démolition ...)
<i>Travaux relatifs aux propriétaires</i>	→	Contrôle de l'exactitude des renseignements : rectification d'adresse, emprise
<i>Travaux relatifs aux voies</i>	→	Mise à jour et modification en matière de gestion des voies (numérotation, passage du domaine non cadastré, abandon de parcelles)

3^{ème} phase : La finalisation du remaniement :

<i>Une information collective</i>	→	<ul style="list-style-type: none">- Lettre d'information destinée au maire- Publicité et affichage d'un avis aux propriétaires fonciers- Affichage des plans remaniés en mairie (pendant 1 mois)
<i>Une information individuelle</i>	→	Envoi d'un relevé parcellaire en double exemplaire aux propriétaires fonciers
<i>La communication</i>	→	Réception par les géomètres durant au moins 5 jours des propriétaires fonciers
<i>Arrêté préfectoral de fermeture des travaux</i>		<i>Publication du procès verbal de remaniement au Service</i>

LA COMMISSION DE DELIMITATION EN CAS DE LITIGE :

Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires ne sont pas d'accord avec le nouveau plan, ils peuvent faire une réclamation auprès du géomètre. Ce dernier instruit la demande et y répond. Si la solution alors obtenue ne donne pas satisfaction au réclamant, ou si le désaccord persiste entre les propriétaires, l'inspecteur du cadastre saisit alors la commission de délimitation.

La commission des impôts directs devient alors commission de délimitation et doit alors trouver une solution au conflit : soit concilier les parties, soit déterminer provisoirement les limites. La décision est notifiée aux parties intéressées. Ces dernières disposent d'une possibilité de recours devant les tribunaux administratifs.

LES PROBLEMES RECURRENTS :

Les problèmes de contenance :

La confection du nouveau plan a été réalisée sur le terrain pour la mise en place des limites parcellaires, par le géomètre du Cadastre, qui a utilisé des appareils modernes et fiables pour effectuer ces relevés et mesures. Dès lors, le plan remanié bénéficie d'une très bonne précision.

Cette même qualité se retrouve dans le calcul de la superficie de chaque parcelle, ce calcul étant informatisé.

La représentation au plan étant nouvelle, le calcul de surface est donc refait. Il est alors inévitable de rencontrer des différences entre l'ancienne et la nouvelle superficie, et par conséquent, entre la contenance indiquée sur votre titre de propriété et celle indiquée sur le relevé parcellaire qui vous sera envoyé à la fin du remaniement (information individuelle). Par ailleurs, il est à préciser que lorsque le notaire reprend dans son acte la désignation et la superficie cadastrales, il ajoute souvent un commentaire sur l'approximation de cette dernière. Néanmoins, dans le cas où cette différence s'écarte de la tolérance admise, il sera procédé à une vérification complémentaire. On remarque fréquemment que les écarts de contenance proviennent des élargissements de voirie qui n'ont jamais été régularisés auparavant.

En revanche, si vous détenez ou pensez faire établir prochainement un plan d'arpentage par un géomètre expert, qui fasse apparaître une surface arpentée différente, vous devez nous le communiquer et nous appliquerons cette surface.

Pour compléter votre information, nous vous précisons que votre droit de propriété ne se trouve nullement affecté. Un procès verbal établissant la nouvelle désignation sera transmise au Service de Publicité Foncière.

Signification des signes de mitoyenneté :

Mur	mitoyen :	———=———	Clôture	mitoyenne :	———•———
	non mitoyen :	———-———		non mitoyenne:	———•———
Fossé	mitoyen :	———==———	Haie vive	mitoyenne :	———x———
	non mitoyen :	———- - -———		non mitoyenne:	———x———

Signification du terme "En Indivision" :

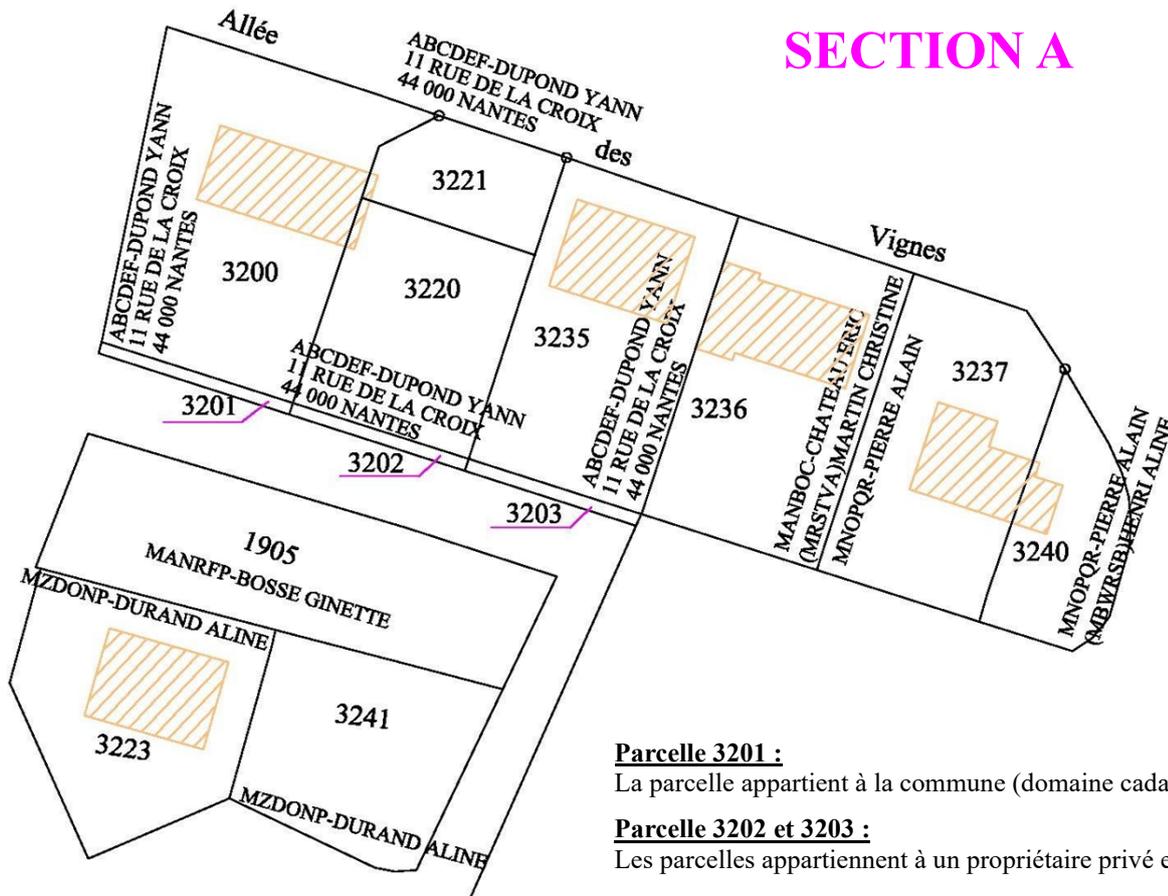
Ce terme signifie que la propriété de la parcelle est partagée au minimum entre deux propriétaires. La communauté entre mari et femme est appréciée de la même manière.

EXEMPLE DE PLAN AVANT ET APRES LE REMANIEMENT :



AVANT REMANIEMENT

SECTION A



Parcelle 3201 :

La parcelle appartient à la commune (domaine cadastré) et est intégrée de fait à

Parcelle 3202 et 3203 :

Les parcelles appartiennent à un propriétaire privé et sont intégrées de fait à

APRES REMANIEMENT



SECTION AB

Nouvelle numérotation
(pour la section et les parcelles)

