

Remaniement cadastral

Une opération de remaniement cadastral partiel débute en 2023 sur la commune de MONTAUROUX, pour une durée d'environ 2 ans. Le remaniement cadastral permet l'élaboration de feuilles cadastrales nouvelles, en remplacement des plans actuels dont l'échelle et la précision ne permettent plus une consultation ni une mise à jour de qualité.

Le cadastre n'a pas été actualisé depuis 1938. A l'époque, la commune comptait environ 900 habitants contre près de 6600 aujourd'hui. Ce grand état des lieux permettra une identification plus précise des terrains et du patrimoine bâti, indispensable pour tous les projets et opérations privés ou publics.

Le remaniement du plan cadastral est entièrement élaboré et financé par l'État.

Qu'est-ce que le cadastre ?

Le document de base est un plan détaillé du territoire communal, représentant toutes les limites de propriété et les bâtiments, ainsi que la voirie et un certain nombre de détails topographiques. Les parcelles y sont identifiées par des lettres, qui désignent la section(représentant une portion de la commune), et un numéro.

Des informations descriptives accompagnent ce plan et sont récapitulées par propriétaire. Présentées autrefois sur des registres, ces informations existent désormais sous forme numérique. Elles sont accessibles dans les bureaux du Cadastre, dans les mairies, et sur Internet, sur le site "www.cadastre.gouv.fr".

Cette documentation est gérée par le Service des Impôts Foncier de Draguignan.Elle est à la disposition de chacun, particulier ou collectivité, pour simple consultation ou pour servir de base à divers études, projets, ou actes administratifs ou privés. Elle sert également de base pour le calcul des impôts locaux.

Historique du plan de MONTAUROUX

Le premier plan cadastral de MONTAUROUX a été réalisé en 1839. Il s'agissait du plan dit "Napoléonien", document fort utile, mais présentant le défaut majeur de ne pas être mis à jour.

Le plan cadastral a été rénové par voie de mise à jour en 1938,ce qui consiste à actualiser le plan de 1839 des diverses divisions et changements intervenus entre ces dates.

Depuis le 1^{er} janvier 1956, le plan cadastral est mis à jour au fur et à mesure des opérations de divisions, réunion, passage ou extraction du domaine non cadastré....

Pourquoi un remaniement cadastral ?

L'échelle de dessin original du cadastre, son imprécision due aux techniques de l'époque, la multiplication des limites nouvelles suite aux actes de propriétés et aux lotissements, le nombre croissant des bâtiments répertoriés, tous ces éléments aboutissent à une lisibilité de plus en plus difficile, rendant malaisée l'utilisation du plan cadastral.

Cette opération permet de confectionner un nouveau plan beaucoup plus précis. Grâce à la mise en œuvre de techniques topographiques modernes et plus lisibles, son échelle est agrandie pour s'adapter à la densité des détails représentés.

Les phases de l'opération

La Brigade d'Intervention Cadastre (BNIC) de Nice est chargée de procéder au remaniement cadastral partiel de la commune de MONTAUROUX, suivant arrêté préfectoral RAA n°168 du 06/09/2023. Elle est composée de 4 géomètres et 2 aide géomètres tous munis d'une carte professionnelle qu'ils peuvent montrer à la demande des propriétaires.

• Pose de plaquettes ou carré de peinture pour préparation du vol photo.

La première quinzaine d'octobre 2023, les géomètres de la BNIC de Nice ont placé à divers endroits de la commune et sur la commune limitrophe de Callian des plaquettes ou des carrés de peinture blanche. Ces points de marquage servent à caler les restitutions photogrammétriques. Le vol a eu lieu entre le 15 octobre et le 15 novembre 2023.

• Définition des limites de terrains

La première tâche des géomètres du service consiste à définir la position exacte des limites de propriété et de tous les bâtiments, tels qu'ils existent réellement sur le terrain, à une échelle plus lisible (1/1000 ou 1/500 pour le village). Pour cette opération, le concours des propriétaires est utile mais non obligatoire. Lorsque le géomètre débute les travaux, il envoie en amont un courrier à chaque propriétaire pour l'avertir de son passage et recueillir des renseignements sur les limites que le propriétaire peut avoir en sa possession (plan de géomètres, clôture sur tout ou partie de la parcelle....).

• Les travaux vont débuter en janvier 2024 et se poursuivront sur toute l'année en 2024 et une partie de 2025.

Il restera alors à recalculer les surfaces des parcelles. Les mesurages nécessaires, dans un souci de précision maximale, mettront en œuvre les techniques les plus modernes en ce domaine (GPS, mesures électromagnétiques, traitements informatiques et dessin automatisé).

• Information aux propriétaires

À l'issue des travaux réalisés en 2024 et 2025, le résultat sera porté à la connaissance des propriétaires concernés par :

- des relevés individuels de propriété, adressés à chacun (documents à conserver ultérieurement, avec vos actes),
- un affichage en mairie du plan remanié, qui devrait avoir lieu au cours de l'année 2025.

Les géomètres se tiendront alors à la disposition des propriétaires, durant quelques jours, pour leur donner les explications voulues ou recueillir leurs éventuelles observations.

Après avoir statué sur ces observations et rectifié si nécessaire les documents en conséquence, le géomètre du cadastre aura alors terminé son rôle.

• Transmission des données au Service de la Publicité Foncière

La BNIC de Nice devra fournir les renseignements voulus au SPF de Draguignan 2nd bureau pour assurer la concordance réglementaire entre la documentation cadastrale et le fichier immobilier que détient ce service.

Le Cadastre remanié sera alors en service (les nouvelles références cadastrales remplaçant alors les anciennes).

Participation des propriétaires

Si vous êtes sollicité par les géomètres du cadastre, il vous appartiendra de leur donner toute information facilitant la délimitation en leur montrant les plans à votre disposition. A défaut, ils utiliseront toute autre information en leur possession (plans et documents d'arpentage).

Si vous êtes propriétaire de plusieurs parcelles contiguës, il vous sera proposé de les réunir sous un seul nouveau numéro.

La coopération de chacun est essentielle pour mener à bien cette opération d'autant qu'à l'issue de la communication aux propriétaires les résultats seront réputés conformes à la situation réelle des biens. Toute modification ultérieure ne pourrait alors intervenir qu'aux frais des intéressés, si les diligences nécessaires n'ont pas été faites en temps opportuns.

>>> Informations complémentaires en mairie ou auprès de la BNIC de Nice par mail sdnc-bnic.nice@dgfp.gouv.fr ou par téléphone au 04 92 09 48 75 ou au 04 92 09 46 15.