

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-CAD-REM-10-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

CAD - Remaniement en France de l'intérieur – Principes et organisation générale des travaux de remaniement

Positionnement du document dans le plan :

CAD - Cadastre

Remaniement du plan cadastral

Titre 1 : Remaniement en France de l'intérieur

Chapitre 1 : principes et organisation générale des travaux de remaniement

Sommaire :

- I. Dispositions générales
 - A. Définition
 - B. Champ d'application
 - C. Nature des travaux topographiques de terrain
 - 1. Mode de réalisation
 - 2. Nature des opérations topographiques
 - D. Réalisation des travaux de remaniement
 - 1. Régime d'exécution
 - 2. Responsable des travaux
 - 3. Principes directeurs du remaniement
 - a. Portée des travaux
 - b. Unité de travail
 - c. Échelle de rédaction du plan
 - d. Canevas d'ensemble
- II. Organisation des travaux de remaniement
 - A. Travaux préparatoires
 - B. Travaux en commune
 - 1. Travaux relatifs aux propriétés non bâties
 - 2. Travaux relatifs aux propriétés bâties
 - 3. Travaux relatifs aux propriétaires
 - 4. Répertoire des voies et lieux-dits
 - C. Travaux terminaux

I. Dispositions générales

A. Définition

1

Autorisé par l'article 6 de la loi n° 74-645 du 18 juillet 1974, le « remaniement » recouvre toutes les opérations ayant pour objet d'assurer une nouvelle rénovation du cadastre, lorsque le plan cadastral antérieurement rénové présente des insuffisances qui ne permettent plus d'en assurer la conservation annuelle de manière satisfaisante. Le remaniement améliore donc la qualité du plan lorsque celle-ci est devenue insuffisante pour permettre l'identification et la détermination physique correcte des immeubles.

Au même titre que la rénovation du cadastre, les opérations de remaniement sont à la charge de l'État lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour la détermination et l'identification physique des immeubles (article 1 du décret du 30 avril 1955). A défaut, aux termes de l'article 2 du décret du 30 avril 1955, le remaniement n'est entrepris qu'à la demande du conseil municipal et avec la participation financière de la commune dans les conditions fixées à l'article 20 du décret du 30 avril 1955.

Pour chaque commune concernée, un arrêté préfectoral porte à la connaissance du public les dates d'ouverture et d'achèvement des travaux de remaniement.

B. Champ d'application

10

Contrairement à ce qu'il en était pour la rénovation du cadastre, le remaniement n'est pas une opération appelée à intéresser l'ensemble du territoire. Cette procédure n'est mise en œuvre que pour les seules communes ou fractions de communes ne disposant pas de plans cadastraux de qualité suffisante pour l'identification et la détermination physique correcte des immeubles.

La nature et les causes de ces insuffisances tiennent essentiellement à :

- la valeur topographique médiocre de certains levés d'origine ;
- l'inadaptation de l'échelle de rédaction des documents dans certaines zones où une forte expansion économique, postérieure à la rénovation, s'est traduite par un morcellement important de la propriété foncière ;
- l'évolution des besoins des usagers.

Par ailleurs, la procédure de remaniement est entreprise :

- dans le cas de traitement des raccords de sections hors tolérance suite à la vectorisation du plan de la commune ;

- en cas de contentieux de rénovation (s'il s'agit de reprendre les travaux de rénovation) ;
- en présence d'exclus d'aménagements fonciers agricoles et forestiers.

C. Nature des travaux topographiques de terrain

1. Mode de réalisation

20

Les levés exécutés à l'occasion des opérations de remaniement sont effectués selon un mode unique : la réfection, définie aux articles 10 à 19 du décret du 30 avril 1955. Cela implique notamment une délimitation préalable obligatoire et, dans la mesure du possible, contradictoire des propriétés comprises dans le périmètre à remanier.

2. Nature des opérations topographiques

30

Les opérations topographiques sont conduites en vue de la confection d'un plan numérique, satisfaisant aux tolérances définies par l'[arrêté du 16 septembre 2003 relatif aux classes de précision applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'État, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte](#) et la circulaire d'application du 16 septembre 2003. Les modalités opératoires sont détaillées dans le [BOI-CAD-TOPO-10-II-§ 30](#) « les canevas - Le système de référence de coordonnées ».

D. Réalisation des travaux de remaniement

1. Régime d'exécution

40

Les travaux de remaniement peuvent être exécutés soit en régie, soit avec le concours de l'entreprise privée sous réserve de faire appel à des personnes agréées pour l'exécution de tous les travaux cadastraux, en vertu de l'[arrêté fixant les modalités d'attribution de l'agrément pour l'exécution des travaux cadastraux du 30 juillet 2010](#).

2. Responsable des travaux

50

Ces travaux sont placés sous l'entière responsabilité du Directeur Régional ou Départemental des Finances Publiques (ci-après dénommé DDFiP).

3. Principes directeurs du remaniement

a. Portée des travaux

60

Bien que le remaniement ait essentiellement pour objectif l'amélioration de la qualité du plan, l'opération n'est cependant pas limitée aux seuls travaux de délimitation et de levé.

Il importe, en effet, de profiter du parcours systématique du territoire à remanier par le géomètre chargé des travaux pour recueillir des renseignements touchant notamment aux natures de culture et aux propriétés bâties ne figurant pas dans la documentation cadastrale en service.

En revanche, le remaniement ne saurait être l'occasion d'une remise en cause systématique des évaluations foncières des propriétés bâties et non bâties.

C'est ainsi qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle classification et à un nouveau classement des parcelles non bâties, hormis, bien entendu, le cas où un aménagement de la classification en vigueur se révélerait nécessaire pour prendre en compte une nature de culture nouvelle.

De même, la vérification du classement des locaux ne relève pas de la compétence du géomètre chargé du remaniement.

b. Unité de travail

70

Le remaniement peut s'exercer sur la totalité d'une commune, sur quelques sections seulement ou sur une seule feuille d'une section donnée.

En revanche, toute feuille de plan rénové dont une partie seulement est justifiable du remaniement doit, en principe, être remaniée en totalité. Il peut cependant être fait exception à ce principe lorsque la partie dont il s'agit est inférieure au quart de la superficie de la feuille, notamment lorsque les travaux sont rendus nécessaires par le traitement des raccords de feuilles ou par une reprise des travaux de rénovation.

80

A l'issue du remaniement, le plan sera géré en la forme vecteur. Dès lors il convient de prévoir la vectorisation complémentaire des feuilles exclues du chantier.

c. Échelle de rédaction du plan

90

Les échelles de rédaction des plans remaniés sont obligatoirement le 1/500, le 1/1 000 ou le 1/2 000. L'échelle est choisie en fonction du morcellement actuel, ou prévisible à moyen terme en raison de la détermination des terrains (extension des zones bâties, dynamisation programmée dans le cadre du plan local d'urbanisme).

Le coefficient de morcellement M est déterminé par le rapport entre le nombre de parcelles et la superficie en hectares, et la correspondance avec l'échelle se définit ainsi :

- si $M > 16$, l'échelle de rédaction du plan est le 1/500 ;
- si $16 > M > 4$, l'échelle de rédaction du plan est le 1/1 000 ;
- si $4 > M > 0,6$, l'échelle de rédaction du plan est le 1/2 000.

d. Canevas d'ensemble

100

Les opérations de levé exécutées dans le cadre du remaniement sont appuyées sur un canevas d'ensemble matérialisé.

Le canevas d'ensemble est soit un canevas de précision, soit un canevas ordinaire, définis au [BOI-CAD-TOPO-10-III](#) « les canevas – Les canevas ».

Les travaux sont entrepris dans le respect du [décret n° 2006-272 du 3 mars 2006](#) modifiant le [décret n° 2000-1276 du 26 décembre 2000](#) portant application de l'article 89 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire relatif aux conditions d'exécution et de publication des levés de plans entrepris par les services publics.

110

Le système géodésique à retenir est le Réseau Géodésique Français 1993 (RGF93) associé au système de projection des coniques conformes 9 zones (CC 9 Zones). Il peut être fait exception à ce principe en utilisant le système de projection Lambert 93. Les systèmes de référence de coordonnées sont définis au [BOI-CAD-TOPO-10-II](#) « les canevas - Le système de référence de coordonnées ».

II. Organisation des travaux de remaniement

A. Travaux préparatoires

120

Une fois le chantier de remaniement programmé, les travaux préparatoires consistent en :

- la constitution du dossier de prospection ;
- la préparation spécifique concernant les chantiers traités par procédés photogrammétriques ;
- le recueil et la préparation de la documentation à remettre au géomètre chargé du remaniement.

B. Travaux en commune

1. Travaux relatifs aux propriétés non bâties

130

En ce qui concerne les propriétés non bâties, le géomètre chargé du remaniement procède aux opérations de délimitation et de levé des parcelles.

À l'occasion des travaux de terrain, les possibilités de réunions de parcelles sont examinées.

Les travaux d'évaluation des propriétés non bâties à exécuter par le géomètre au titre du remaniement sont limités à :

- la constatation des natures de culture de chaque parcelle ou subdivision fiscale, en vue de déceler les discordances entre la situation réelle et celle ressortant de la documentation cadastrale avant remaniement ;
- l'attribution d'une classe provisoire pour les parcelles ou subdivisions fiscales ayant fait l'objet d'un changement de nature de culture, la classe définitive étant arrêtée, selon la procédure en vigueur, après avis de la commission communale des impôts directs.

2. Travaux relatifs aux propriétés bâties

140

Pour les immeubles bâtis, il appartient au géomètre chargé du remaniement :

- d'en effectuer le levé avec une précision équivalente à celle requise pour le parcellaire ;
- de constater les changements visibles de l'extérieur (construction nouvelle et addition de construction en particulier).

3. Travaux relatifs aux propriétaires

150

En ce qui concerne la désignation des propriétaires, il y a lieu de se limiter au contrôle de l'exactitude - et non à la rectification, le cas échéant - des renseignements compris dans la documentation cadastrale et ce, pour les seuls propriétaires avec lesquels le géomètre chargé du remaniement a pu prendre contact à l'occasion des opérations de terrain.

Toutefois, ces renseignements sont éventuellement complétés des dates et lieux de naissance, sur présentation de la carte d'identité.

Les modifications à apporter à l'identité des propriétaires sont communiquées dans les meilleurs délais au service du cadastre.

4. Répertoire des voies et lieux-dits

160

Les modifications à apporter en matière de gestion des voies et lieux-dits sont constatées par le géomètre chargé du remaniement. Elles sont portées à la connaissance du maire en vue d'une régularisation puis transmises dans les meilleurs délais au service du cadastre.

C. Travaux terminaux

170

À l'issue des travaux consécutifs à l'établissement du plan minute de remaniement, la phase terminale des travaux comporte les étapes suivantes :

- communication des résultats ;
- rectifications éventuelles ;
- incorporation dans la documentation hypothécaire et dans la documentation cadastrale.

Les travaux terminaux sont obligatoirement exécutés par le service du cadastre dans le ressort duquel se situe l'opération de remaniement.

Jusqu'à la réception du dossier de remaniement pour incorporation dans la documentation cadastrale, il utilise et gère dans les conditions habituelles, c'est-à-dire sans interférence avec les travaux de remaniement, la documentation cadastrale en vigueur.

En particulier, seules les mutations arrivant par la voie traditionnelle sont prises en compte. Les changements constatés sur le terrain par le géomètre chargé du remaniement ne sont saisis qu'au stade des travaux terminaux (exception faite des modifications portant sur la désignation des propriétaires ou des voies et lieux-dits).

Dans le cadre de la délivrance de la documentation cadastrale, notamment en vue de l'établissement d'un document d'arpentage, le demandeur est averti de l'existence de travaux de remaniement. Une correspondance entre les identifiants des parcelles avant et après remaniement peut éventuellement être opérée.