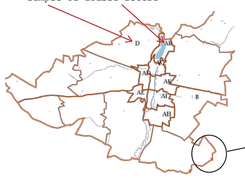
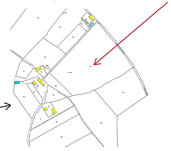
1

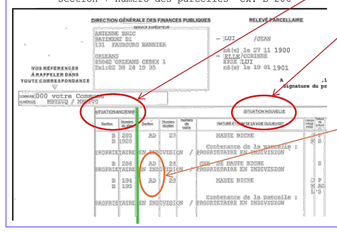
Le territoire communal est découpé en **Sections**, simple ou double lettre



dans chaque Section, on retrouve le **numéro de parcelle**



Dans votre acte notarié, vous trouvez les **anciennes** références cadastrales de votre propriété, section + numéro des parcelles ex: B 206

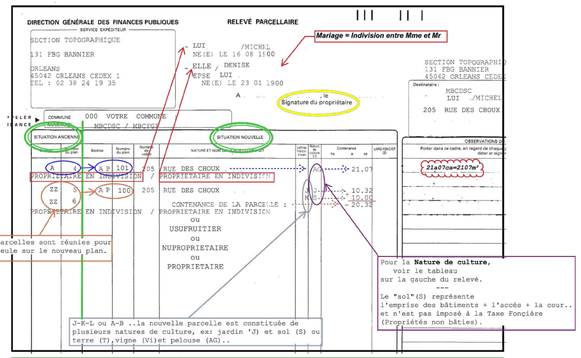



Suite à nos travaux, ces références **changent** nouvelle section (en double lettre) et nouveau numéro ex: AD 28

Si vous souhaitez des renseignements, en fonction de la **nouvelle** Section,(ex: **AD**) vous pourrez contacter le géomètre chargé des travaux. Numéro de téléphone indiqué sur **chaque** feuille de section.

2

Dans le cas d'un terrain en **indivision**, exemple un chemin d'accès commun à deux propriétaires ou indivision familiale, la parcelle n'est répertoriée que sur **un seul relevé**.



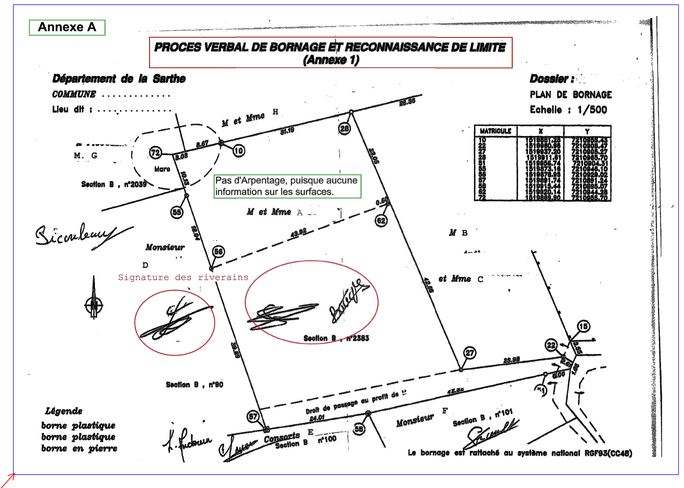

Les anciennes parcelles sont réunies pour en former une seule sur le nouveau plan.

Pour la **Nature de culture**, voir le tableau sur la gauche du relevé.
---
Le "sol"(S) représente l'emprise des bâtiments + l'accès + la cour.. et n'est pas imposé à la Taxe Foncière (Propriétés non bâties).

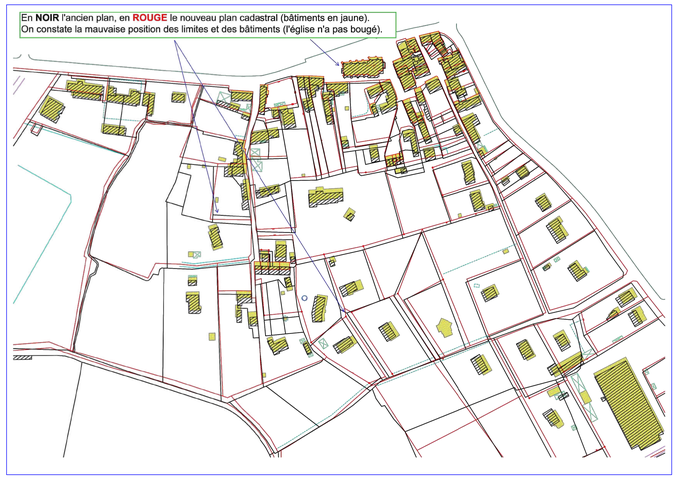
J-K-L ou A-B ..la nouvelle parcelle est constituée de plusieurs natures de culture, ex: jardin 'J' et sol (S) ou terre (T),vigne (Vi)et pelouse (AG)..

Résumé de l'exemple:
La parcelle A 4 est deveneu la parcelle AP 101, au 205 Rue des Choux, elle est en Terrain d'Agrément pour une surface de 2107 m²
Les parcelles ZZ 5 et 6 sont regroupées pour devenir AP 100, la parcelle est constituée d'une partie en Jardin (1032 m²) et d'une partie en Sol (1000 m²), sa contenance totale est de 2032 m².

Annexe A




En **NOIR** l'ancien plan, en **ROUGE** le nouveau plan cadastral (bâtiments en jaune).
On constate la mauvaise position des limites et des bâtiments (l'église n'a pas bougé).



3

## *Information sur les variations de surface*

Lors de l'acquisition de votre terrain, le notaire désigne une parcelle par sa lettre de section et son numéro (ex :A 4), son adresse et ***sa contenance.***

Cette contenance est demandée par le notaire au service du Cadastre pour établir l'acte notarié.
**Elle n'est jamais certifiée par le notaire !!**

Le fond de plan actuel de la commune de **Saint-Calais** date de **1965.**
Après des mesures sur le terrain, le plan était dessiné à la main, il y avait donc des imprécisions dues au matériel et au coup de crayon du dessinateur. Les surfaces étaient ensuite calculées **graphiquement** (règle et équerre ou planimètre) directement sur ce plan dont la qualité était parfois médiocre dans certains lieux-dits.
Plusieurs éléments sont rentrés en compte pour la précision de ce calcul, l'échelle du plan, la forme de la parcelle et la précision de l'opérateur, **ces surfaces sont donc imprécises**!
En plus de l'approximation de ce calcul, lors de nos travaux nous avons souvent régularisé les alignements des rues, les mûrs et clôtures mis en retrait sur demande de la Mairie n'ayant jamais été reportés au plan cadastral, nous constatons une légère variation de la surface.

Notion de bornage et d'arpentage :

Lorsqu'un terrain a été borné par un Géomètre Expert, nous pouvons distinguer plusieurs types interventions :
Le géomètre peut intervenir pour borner **un seul coté** de la propriété ou **la totalité** du terrain, il établit un Procès-verbal de bornage (signatures des voisins) accompagné d'un **plan régulier** ou d'un simple **croquis** de bornage (voir Annexe A).

Une surface est dite « **Arpentée** » lorsqu'elle a été calculée et certifiée par un Géomètre Expert, le propriétaire a donc un plan d'arpentage avec les mesures du terrain. La surface arpentée n'est pas forcément enregistrée au service du cadastre si elle est calculée après la rédaction de l'acte, c'est le propriétaire qui détient **seul** ce document, il nous est indispensable.
On trouve les termes « arpentage » ou « surface mesurée » ou « superficie réelle » sur les plans, la dénomination surface cadastrale ou fiscale indique qu'il n'y a pas eu de calcul précis.
Attention au terme « **Arpentage** » à ne pas confondre avec « ***Document d'arpentage*** » qui est l'imprimé utilisé pour la modification du plan cadastral lors d'une division ou réunion d'une parcelle.

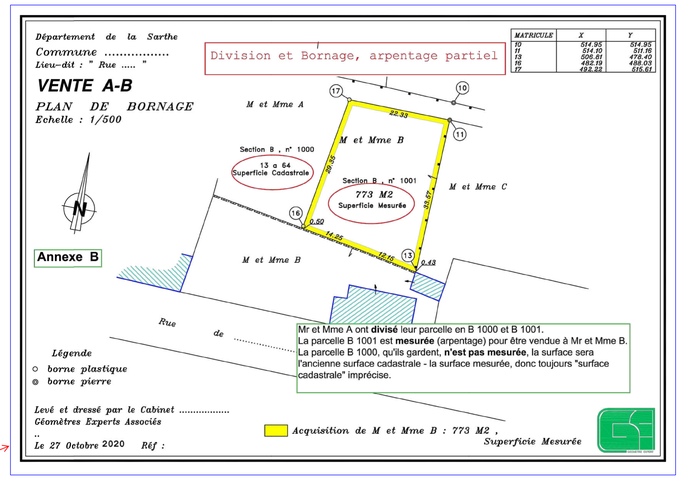
Lors d'un bornage**, il n'y a pas toujours** « Arpentage ».
Si vous achetez un terrain **puis** vous le faites borner avec ou sans arpentage, la superficie entre les bornes ne correspondra pas à la surface cadastrale de l'acte.
Si vous achetez un terrain suite à une division, il est **peut-être** arpenté, la division n'entraine pas toujours l'arpentage des parcelles (voir Annexe B et C).

---

Un plan de masse n'est pas un document officiel, c'est un document de situation géographique!

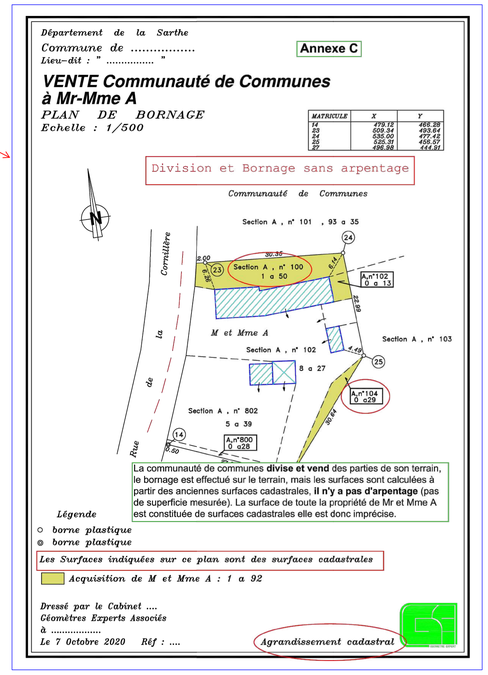
Il est à noter qu'actuellement les relevés terrain sont effectués au **GPS** pour une meilleure qualité du plan et que le **calcul informatique** des surfaces est beaucoup plus **précis** (il n'y a plus d'imprécision de calcul !) que le calcul graphique utilisé lors de la rénovation de1965, d'où ***l'existence possible de variation des surfaces.***

Annexe B

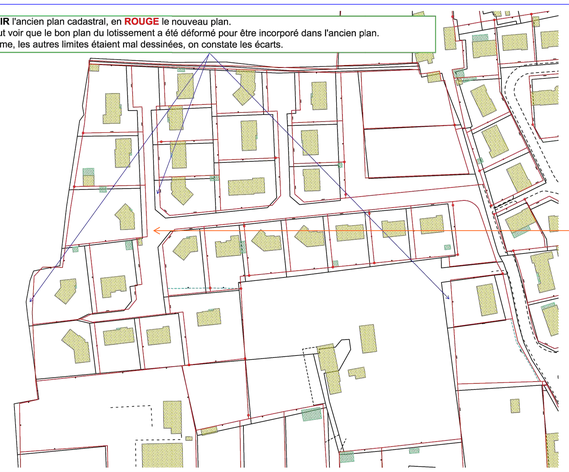
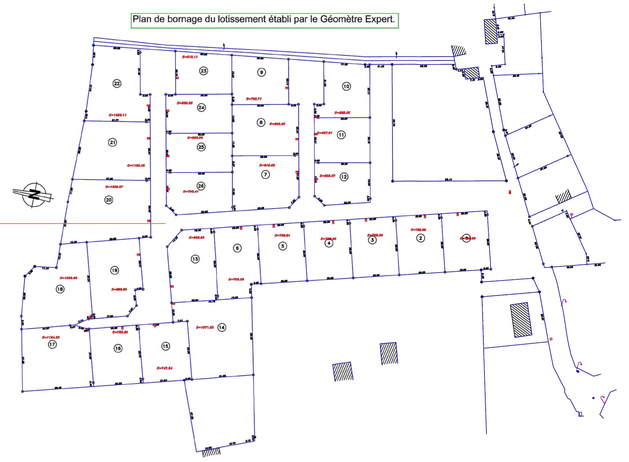



En **NOIR** l'ancien plan, en ROUGE le nouveau plan cadastral (bâtiments en jaune).
On constate la mauvaise position des limites parcellaires.

Annexe C




En **NOIR** l'ancien plan cadastral, en **ROUGE** le nouveau plan.
On peut voir que le bon plan du lotissement a été déformé pour être incorporé dans l'ancien plan.
De même, les autres limites étaient mal dessinées, on constate les écarts.



Plan de bornage du lotissement établi par le Géomètre Expert.