

Le cadastre, base de la propriété

Comment se compose une parcelle cadastrale ? Comment se lit un plan cadastral ? Entre définition et éléments de lecture, **Denys de Soultrait** nous aide à décrypter le cadastre, véritable carte d'identité de la propriété.

DÉFINITION

La parcelle cadastrale est décrite par deux composantes :

- La matrice qui contient les informations du propriétaire et de la parcelle
- Le plan qui référence la parcelle dans l'espace

La parcelle cadastrale est, par une approche fiscale et cartographique, la définition d'une propriété. Voyons comment est composée une parcelle cadastrale.

Le plan cadastral, ou la visualisation de la parcelle dans l'espace

Une parcelle cadastrale est définie par une commune > une section > un numéro. Elle a donc un identifiant unique, qui permet de la localiser précisément. Une propriété est composée par une ou plusieurs parcelles cadastrales, pas forcément contiguës.

Le plan cadastral est consultable via le site de l'IGN géoportail ou via cadastre.gouv, sans toutefois obtenir plus d'informations que la contenance, la section et le numéro de la parcelle.

Le site géoportail est très intéressant à étudier en amont d'une visite de forêt, car il permet notamment la superposition du plan cadastral avec la photo aérienne, qui nous aide à « survoler » la propriété.



Exemple de plan cadastral

LA MATRICE CADASTRALE, SOURCE D'UNE MULTITUDE D'INFORMATIONS

Il s'agit de la partie « attributaire » de la parcelle, où l'on retrouve des informations d'identification, de description et de fiscalité. La liste ci-dessous reprend les principaux éléments :

- Le nom du propriétaire ainsi que ses coordonnées ;
- L'identification de la parcelle (section - numéro - adresse) ;
- La surface cadastrale (qui diffère souvent légèrement de la surface calculée sur un logiciel de cartographie) ;
- L'occupation du sol de la parcelle (information déclarative, à vérifier sur le terrain) ;
- Le revenu cadastral qui permet de calculer la taxe foncière ;
- Le taux et l'année de fin de l'exonération la taxe foncière si une plantation a été déclarée à l'administration.

La matrice cadastrale est consultable en mairie par les propriétaires ou sous leur mandat.

DESIGNATION DES PROPRIETES					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI
	A	36		LA GRILLERE	B031

Extrait d'une matrice cadastrale

BON A SAVOIR

Une matrice cadastrale n'est pas une preuve de propriété, seul un acte notarié (vente, succession) fait foi. Lors d'un changement de propriétaire, la mise à jour de la matrice prend quelques mois. De même la séparation d'une même parcelle en plusieurs met environ un an avant d'être affichée sur le plan cadastral diffusé sur internet.

Ne pas oublier de déclarer aux impôts le changement de nature de sol en cas de boisement ou reboisement. Cela permet au propriétaire d'être exonéré de taxe foncière jusqu'à 50 ans.