



Différence au niveau du cadastre

Par Jerome57

Bonjour,

Je sollicite votre aide ici concernant une différence entre les données contenus au cadastre et la réalité.

Le contexte :

Je suis en possession d'un terrain qui n'est pas constructible car ne dispose pas de 3,50 d'emprise au domaine public (comme indiqué sur le POS de mon village), mais de seulement 3,06m (mesuré par un géomètre).

Par contre, la réalité est toute autre car le trottoir (donc domaine public) se trouve sur mon terrain et quand je mesure l'emprise réelle au domaine public, j'arrive à 3,55m.

Existe-t-il une possibilité de faire établir les bonnes mesures par un géomètre pour rétablir la vérité et soumettre le tout à la mairie pour modifier le cadastre avec les bonnes cotes ?

Merci d'avance pour votre aide.

Jérôme

Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez avant toute chose un géomètre, car vos mesures peuvent être bonnes ou pas.

Et un bornage (ou alignement) est indispensable.

Par Jerome57

Bonjour et merci pour votre réponse,
le géomètre a confirmé les mesures (j'ai acheté un terrain adjacent et lui ai demandé de faire les mesures).

Ci-dessous le plan du géomètre (avec en bleu le trottoir)

[url=https://i.postimg.cc/28c2hmWj/Capture-d-cran-2024-08-20-174850.png]https://i.postimg.cc/28c2hmWj/Capture-d-cr
an-2024-08-20-174850.png[/url]

Par yapasdequoi

Alors vous avez déjà la réponse à votre question.

Par Jerome57

Oui et non... il y a 10 ans l'adjoint au maire m'avait indiqué que la mairie devait faire un bornage dans toute la rue pour régler le soucis et qu'il faudrait l'accord de tous les habitants de la rue, que cela ne serait pas possible. En plus de cela, cela engendrerai des coûts etc...

Bref en gros la mairie n'était pas disposée à bouger...

Par yapasdequoi

Personne ne vous empêche de déposer un permis de construire avec vos arguments.

Par Al Bundy

Bonjour,

Je ne comprends pas bien la problématique, d'autant que le plan est peu clair.
Votre terrain est inconstructible car le POS impose une largeur de terrain sur le domaine public d'au moins 3,50m alors que vous n'avez que 3,06m ?
Que vient faire le cadastre ici ?

Par Jerome57

Personne ne vous empêche de déposer un permis de construire avec vos arguments.
C'est ce que j'ai fait, et le permis de construire a été accepté mais mon voisin s'est plaint et la mairie s'est rétractée, mon permis a été annulé...
Je précise que je n'avais à cette époque pas de mesure exacte d'un géomètre.

Par Jerome57

Bonjour,

Je ne comprends pas bien la problématique, d'autant que le plan est peu clair.
Votre terrain est inconstructible car le POS impose une largeur de terrain sur le domaine public d'au moins 3,50m alors que vous n'avez que 3,06m ?
Que vient faire le cadastre ici ?

Bonjour et merci pour votre réponse.
Il est vrai que le plan est peu clair je vous le concède. Effectivement mon terrain a une largeur de 3,06m sur le domaine public selon le cadastre.
Mais en réalité les 3,50m sont bien là :
[url=https://i.postimg.cc/D071zqVZ/Capture-d-cran-2024-08-20-175644.jpg]https://i.postimg.cc/D071zqVZ/Capture-d-cran-2024-08-20-175644.jpg[/url]
En effet, le trottoir devrait faire partie du domaine public et quand la mairie l'a édifié, cela n'a pas été enregistré au cadastre.
Ma question est de savoir si il existe une solution pour que la mairie soit tenue d'effectuer les changements au niveau du cadastre...

Par Al Bundy

Ma question est de savoir si il existe une solution pour que la mairie soit tenue d'effectuer les changements au niveau du cadastre...
Il n'y a aucun changement à demander au cadastre. Un dossier d'autorisation d'urbanisme est déclaratif, la ville n'a pas à rechercher la véracité de vos informations. Donc, soit vous contestez le retrait du maire par un recours gracieux en précisant la réalité des lieux, soit vous déposez une nouvelle demande qui établit la réalité de la largeur.

Le maire a retiré votre autorisation dans un délai de 3 mois max à compter de sa signature ? Avant ce retrait, a-t-il procédé à un contradictoire vous permettant de 1) prendre connaissance de son projet de retirer le permis, 2) de faire valoir vos observations dans un délai raisonnable (10 jours au moins) ?

Par Jerome57

Il n'y a aucun changement à demander au cadastre. Un dossier d'autorisation d'urbanisme est déclaratif, la ville n'a pas à rechercher la véracité de vos informations.
Donc, soit vous contestez le retrait du maire par un recours gracieux en précisant la réalité des lieux

Le retrait a été effectué il y a de cela 10 ans, je pense qu'un recours n'est plus possible, d'autant plus que le projet de construction ne serait plus le même aujourd'hui, donc potentiellement nouveau permis de construire...

soit vous déposez une nouvelle demande qui établit la réalité de la largeur.

Cela pourrait-il avoir des chances de réussite? Pour ce faire il faudrait un nouveau projet et donc une nouvelle demande de permis de construire sans savoir si c'est possible.
Peut-être demander au géomètre si il a déjà vu un tel cas se produire par le passé...

Le maire a retiré votre autorisation dans un délai de 3 mois à compter de sa signature ?

Non, il l'a retiré après les 3 mois, mais le voisin avait envoyé une lettre de plainte à la mairie 3 jours avant la fin des 3 mois...

Avant ce retrait, a-t-il procédé à un contradictoire vous permettant de 1) prendre connaissance de son projet de retirer le permis, 2) de faire valoir vos observations dans un délai raisonnable (10 jours au moins) ?

Oui il nous avait envoyé une lettre à cet effet :

[url=https://i.postimg.cc/j5fQkxTH/Capture-d-cran-2024-08-21-101107.png]https://i.postimg.cc/j5fQkxTH/Capture-d-cran-2024-08-21-101107.png[/url]

Par yapasdequoi

Ce litige est ancien de 10 ans. Je ne vois pas de possibilité de revenir dessus après tout ce temps. Vous pouvez redéposer un permis de construire, surtout si vos projets ont évolué. Et ensuite vous exercerez les recours s'il est refusé.

Par Jerome57

Ce litige est ancien de 10 ans. Je ne vois pas de possibilité de revenir dessus après tout ce temps. Vous pouvez redéposer un permis de construire, surtout si vos projets ont évolué. Et ensuite vous exercerez les recours s'il est refusé.

Je vous rejoins parfaitement là-dessus, mon but n'était pas de revenir sur la décision initiale mais de savoir si une telle sorte de recours avait des chances d'aboutir.

Par Al Bundy

Ha oui, 10 ans...
Dommage de ne pas avoir réagi plus tôt car le retrait du maire est tout à fait illégal.

Pour ce faire il faudrait un nouveau projet et donc une nouvelle demande de permis de construire sans savoir si c'est possible.

Le règlement d'urbanisme a évolué depuis ?

Déposez une demande de permis en précisant la réalité du terrain, le cadastre on s'en fiche et c'est une bonne chose car il est truffé d'erreurs et n'a (heureusement) aucune valeur opposable.

Par Jerome57

Ha oui, 10 ans...
Dommage de ne pas avoir réagi plus tôt car le retrait du maire est tout à fait illégal.

Il y a 10 ans je n'avais malheureusement pas la maturité d'aujourd'hui...

Le règlement d'urbanisme a évolué depuis ?

Non il est toujours le même...

Déposez une demande de permis en précisant la réalité du terrain, le cadastre on s'en fiche et c'est une bonne chose car il est truffé d'erreurs et n'a (heureusement) aucune valeur opposable.

Ok donc pour vous si le permis est refusé, (ce qu'il sera avec certitude puisque toute l'équipe municipale est la même depuis le temps), il y a des chances qu'un recours soit possible?

Et si oui, quelle est la marche à suivre?

Merci déjà à tous les deux pour vos réponses...

Par Al Bundy

quelle est la marche à suivre?

Le principe du recours est de contester la décision de l'autorité en expliquant, arguments à l'appui, en quoi les motifs de l'arrêté ne sont pas recevables ou illégaux.

Il est préférable de rencontrer le service urbanisme et l'élu en charge de l'urbanisme au préalable pour expliquer en quoi leur décision n'était pas légale et en quoi votre projet est conforme au document d'urbanisme.

Par Jerome57

Le principe du recours est de contester la décision de l'autorité en expliquant, arguments à l'appui, en quoi les motifs de l'arrêté ne sont pas recevables ou illégaux.

Ok et donc il est à déposer à la mairie également je suppose, ou par ce site?

[url=https://recours.permisdeconduire.gouv.fr/]https://recours.permisdeconduire.gouv.fr[/url]

Il est préférable de rencontrer le service urbanisme et l'élu en charge de l'urbanisme au préalable pour expliquer en quoi leur décision n'était pas légale et en quoi votre projet est conforme au document d'urbanisme.

Serait-il pertinent ici d'agir de manière proactive et de demander une note juridique à un cabinet d'avocat spécialisé en amont? (si cela existe)

En vue de présenter cette note à l'élu en charge de l'urbanisme...

Vous disiez :le cadastre on s'en fiche et c'est une bonne chose car il est truffé d'erreurs et n'a (heureusement) aucune valeur opposable.

Laisser éditer une note qui indique que le cadastre n'a aucun valeur opposable pourrait être un plus ici non?

Par Al Bundy

Ok et donc il est à déposer à la mairie également je suppose, ou par ce site?

https://recours.permisdeconduire.gouv.fr/

Je doute que vous souhaitiez contester votre droit à conduire, mais plutôt l'opposition du maire à vous voir construire
Un recours gracieux est toujours notifié à l'autorité qui a pris la décision en question. Pour une contestation contentieuse, vous vous tournez vers le tribunal administratif.

Serait-il pertinent ici d'agir de manière proactive

Pour expliquer à la ville votre projet et lui montrer ses erreurs de droit : oui.

Ne prenez l'attache d'un avocat que lorsqu'il serait nécessaire de contester un nouveau refus au contentieux.

J'espère que le service urbanisme sait très bien que le plan cadastral n'est pas opposable (par exemple [url=https://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-89615QE.htm]https://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-89615QE.htm[/url]), sinon il doit apprendre tout les rudiments de son travail !

Par Jerome57

Je doute que vous souhaitiez contester votre droit à conduire, mais plutôt l'opposition du maire à vous voir construire

Oh le boulet , cela m'apprendra à me relire!!

Pour expliquer à la ville votre projet et lui montrer ses erreurs de droit : oui.

C'était en ce sens, un écrit d'un avocat suffirait ici... Il existe un service de question/réponses, je pensais à ce genre de solution.

J'espère que le service urbanisme sait très bien que le plan cadastral n'est pas opposable (par exemple [url=https://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-89615QE.htm]https://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-89615QE.htm[/url]), sinon il doit apprendre tout les rudiments de son travail !
Nous sommes dans un petit village et si l'élu en question l'avait su, il l'aurait très certainement mentionné...

En tout cas mille merci pour vos réponses :)