

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

GEOMETRE - TOPOGRAPHE

Session 2003

EPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTERE JURIDIQUE (E 5)

Sous-épreuve U 5.1 : Droit Professionnel - SUJET

Durée : 2 h - Coefficient : 2

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES POUR CETTE EPREUVE

- Aucun document autorisé
- Calculatrice conforme au règlement ministériel (circulaire n°99-018 du 01/02/1999)
- Matériel de dessin

CONSEILS AUX CANDIDATS

- Les 3 travaux de ce dossier sont indépendants les uns des autres et les documents sont communs aux 3 travaux.
- Toutes les réponses doivent impérativement être justifiées sur la copie d'examen : explications claires et concises en deux ou trois lignes, documents utilisés,...
- Répondez aux questions dans l'ordre où elles sont posées et indiquez clairement le numéro complet de la question. Si une réponse à une question n'est pas donnée, portez le numéro et laissez un intervalle vierge
- Soignez la présentation. Elle sera prise en compte dans la notation.

DOCUMENTS A RENDRE AVEC LA COPIE D'EXAMEN

- **DOCUMENT REPONSE 1** : Plan d'état des lieux complété.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel			SESSION 2003
GTDRP	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 1 / 10	SUJET

SOMMAIRE DU SUJET Le sujet comporte 10 pages numérotées de 1 / 10 à 10 / 10

	<u>Pages</u>
• Documents et matériels autorisés - Sommaire du sujet – Barème de notation et temps conseillé	1 et 2
• Enoncé des travaux demandés aux candidats	3 et 4
• Document 1 : Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500	5
• Document réponse 1 : Plan d'état des lieux incomplet, échelle 1/500	6
• Document 2 : Plan de composition, échelle 1/500	7
• Document 3 : Articles des codes civil et de l'urbanisme	8 à 10

BAREME DE NOTATION. TEMPS CONSEILLE

QUESTIONS	Temps	Barème
<i>Lecture du sujet</i>	10 mn	
TRAVAIL N°1 : Projet de création d'une voie communale	30 mn	12
TRAVAIL N°2 : Bornage de la parcelle 437	40 mn	14
TRAVAIL N°3 : Aménagement de la parcelle 437 en lotissement	40 mn	14
TOTAL	120 mn	40

Référentiel du BTS - Capacités : C 1.1 S'informer

C1.1.1 Rechercher des informations

C1.1.2 Décoder des informations juridiques et techniques

C1.1.3 Classer et exploiter une documentation

C 4.2 Composer un dossier d'étude d'urbanisme

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	<i>E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique</i> U 5.1 – Droit Professionnel	SESSION 2003
GTDROP	Durée : 2 H	Coeff. : 2
	Page : 2 / 10	SUJET

TRAVAIL N°1 **Projet de création d'une voie communale**

Le conseil municipal de la commune de V envisage de créer une voie communale reliant le Chemin du Vallier au Boulevard Blanchard. Monsieur le Maire, récemment élu, vous demande des renseignements sur la façon de procéder. Il a entendu parler de la procédure d'expropriation mais a besoin de détails.

Voici les questions qu'il vous pose :

- 1-1 Qu'est-ce qu'une **expropriation** ?
Qui peut bénéficier de l'expropriation ?
- 1-2 A quel niveau le **géomètre expert** intervient-il dans la procédure d'expropriation ?
Quels documents doit-il réaliser ?
- 1-3 Qu'est ce qu'un **arrêté de cessibilité**, quand intervient-il et peut-on le contester ?
- 1-4 Quand et par qui va être fixé le montant de l'**indemnisation des propriétaires concernés** ?
En cas de désaccord sur ce montant, quels sont les droits de ces propriétaires ?
- 1-5 Comment donner le **statut de voie communale** à la voirie de desserte actuelle du Lotissement les Iris ? Cette voie doit, en effet, permettre la jonction de la voie à créer avec le Chemin du Vallier. Les propriétaires du lotissement les Iris ont donné leur accord pour ce changement de statut.

Document 1 utilisé.

TRAVAIL N°2 **Bornage de la parcelle 437.**

Monsieur LASER est propriétaire de la parcelle 437 depuis 4 ans. Il désire connaître les limites de sa propriété pour éventuellement y réaliser un lotissement.

Vous êtes allé sur le terrain et vous avez réalisé un levé topographique sur ce tènement. Le plan d'état des lieux incomplet est joint en document réponse n°1.

De retour au bureau, vous devez travailler avec un aide qui vient juste d'arriver au cabinet et qui n'est pas encore compétent dans ce domaine. Il vous pose les questions suivantes :

- 2-1 Qu'est ce qu'un **bornage amiable** ?
Quel sera le **rôle du géomètre expert** dans cette affaire?
- 2-2 Quels documents et renseignements devez-vous demander aux propriétaires concernés ?
Les propriétaires ont fourni les documents demandés et vous n'y avez rien trouvé concernant les limites.
En analysant le plan cadastral et les éléments figurant sur le plan d'état des lieux, **quelles limites pouvez-vous proposer avec les propriétés privées voisines et pourquoi** ?
Tracez les limites proposées en rouge sur le document réponse n°1. Rajoutez les signes conventionnels correspondant aux éléments existants sur le terrain si besoin.
- 2-3 La **limite avec la voie communale dénommée « Chemin du Vallier »** pourra-t-elle être déterminée par bornage amiable?

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	<i>E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique</i> U 5.1 – Droit Professionnel		SESSION 2003
GTDROP	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 3 / 10
			SUJET

Si ce n'est pas le cas, comment cette limite sera-t-elle alors obtenue ?
Faites une proposition sur sa position.

- 2-4 Une **servitude de passage** grève la parcelle 437, hachurez en vert son assiette approximative sur le document réponse n°1.
Quelle est la définition d'une servitude de passage ?
Quels sont ses effets pour le propriétaire de la parcelle 437 ?
Quelle en est la conséquence sur le projet de lotissement dont le plan de composition est joint en document 2 ?

Tous documents utilisés.

TRAVAIL N°3 Aménagement de la parcelle 437 en lotissement.

Demande d'autorisation de lotir.

Vous en avez terminé avec le bornage amiable et monsieur LASER vous a maintenant chargé de réaliser les documents nécessaires à la demande d'autorisation de lotir. Vous avez réalisé le plan de composition joint en document 2.

- 3-1 Qu'est ce qu'un **lotissement** ? Pourquoi une **autorisation de lotir** est-elle nécessaire dans notre cas ? Qui est compétent pour délivrer cette autorisation ? Pourquoi ?
- 3-2 Qu'est ce que la **S.H.O. Nette disponible** ?
Comment ont été calculées les valeurs figurant dans le tableau joint au plan de composition ?
Déduez la valeur du **C.O.S.** sur cette zone ?
- 3-3 Quelle **hauteur les plantations** prévues dans l'espace vert, le long de la parcelle 110 ne devront-elles pas dépasser ? Justifiez votre réponse.

En plus des documents constituant le dossier de demande d'autorisation de lotir, des pièces complémentaires doivent, dans certains cas, être jointes à ce dossier.

- 3-4 Qu'est qu'une **étude d'impact** ?
Qui peut être chargé d'élaborer une telle étude ?
Que doit-elle contenir (contentez-vous de citer les diverses parties) ?
Est-elle nécessaire pour réaliser cette opération ? Pourquoi ?

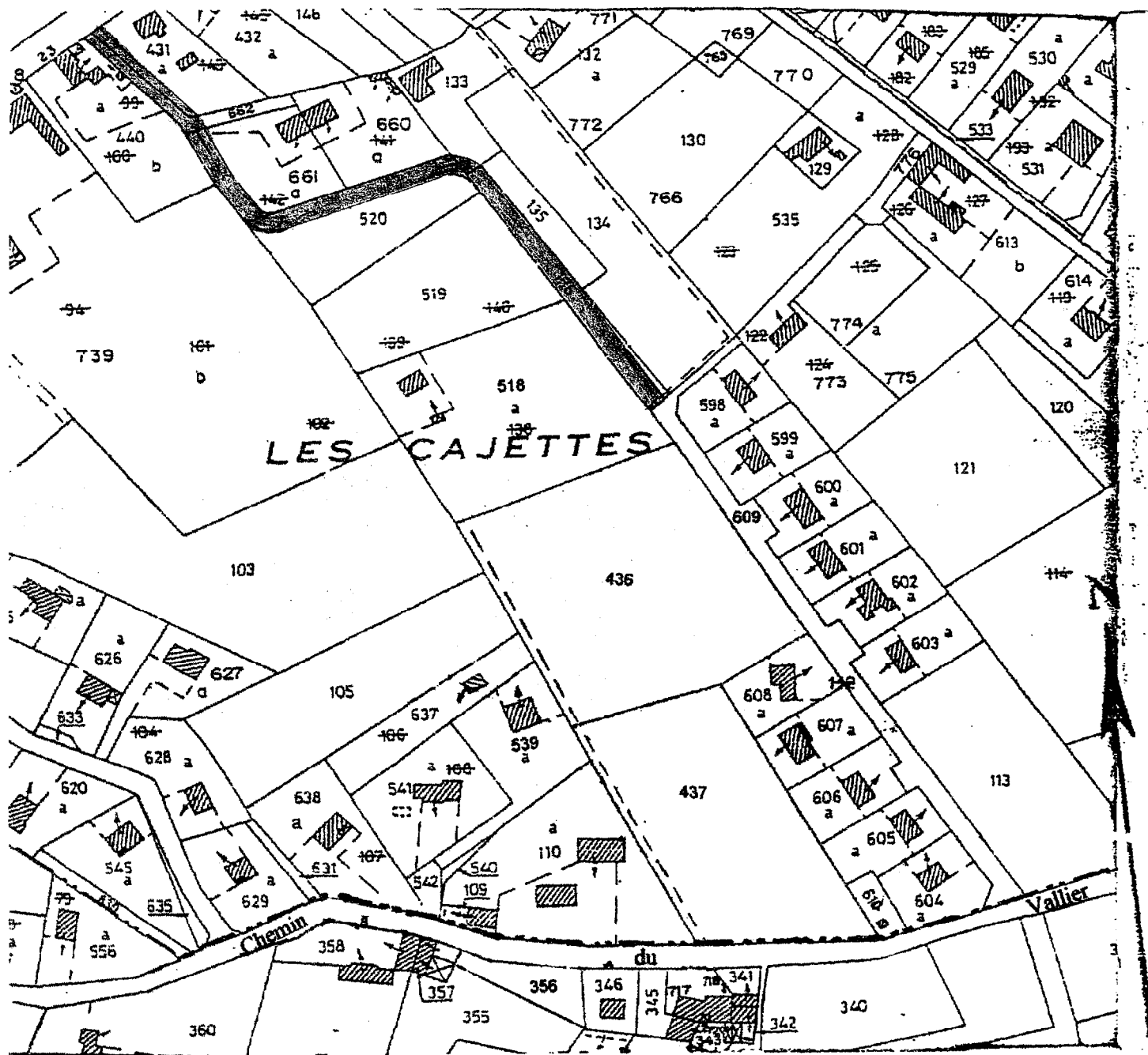
Travaux de viabilisation.

L'autorisation de lotir a été délivrée à monsieur LASER. Etant satisfait de votre travail précédent, il désire vous confier les études et le suivi des travaux de son lotissement.

- 3-5 A quel **titre** allez-vous intervenir ? Donnez la dénomination de l'activité.
Citez les **missions** que vous allez devoir accomplir ?

Documents 2 et 3 utilisés.

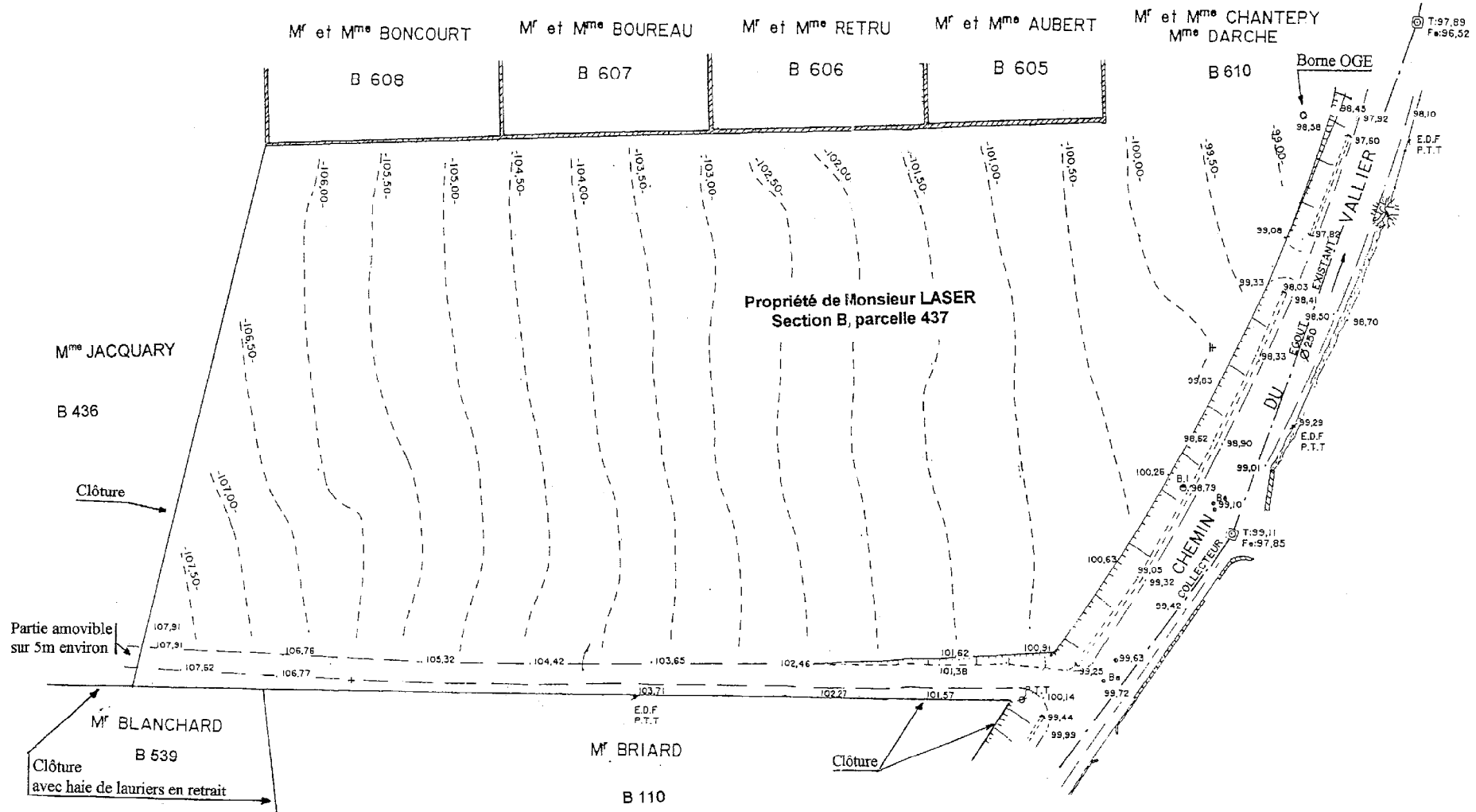
BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 – Droit Professionnel	SESSION 2003		
GTDROP	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 4 / 10	SUJET

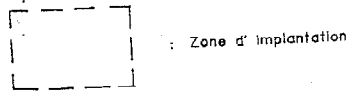


 Emprise projetée pour la création de voie reliant le Chemin du Vallier au Boulevard Blanchard

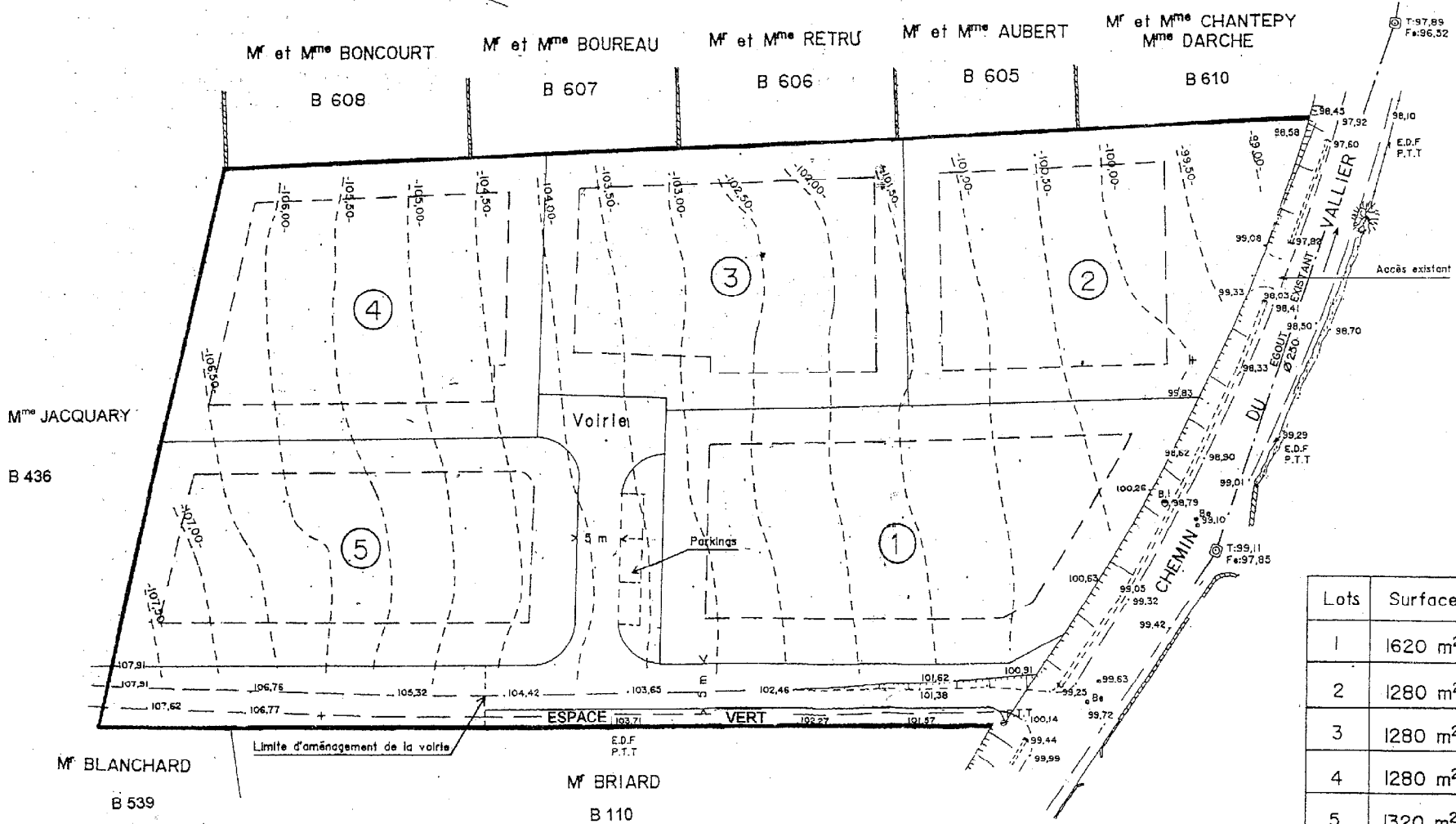
BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel			SESSION 2003
GTDROP	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 5 / 10	SUJET

LOTISSEMENT « LES IRIS »





LOTISSEMENT « LES IRIS »



Lots	Surfaces	S.H.O Nettes disponibles
1	1620 m ²	360 m ²
2	1280 m ²	285 m ²
3	1280 m ²	285 m ²
4	1280 m ²	285 m ²
5	1320 m ²	294 m ²
Voirie	765 m ²	
TOTAL	7545 m²	1509 m²

CODE CIVIL**Article 646**

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Article 647

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

Article 653

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Article 654

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

Article 666

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire.

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Article 671

(Loi du 19 mars 1804 promulguée le 29 mars 1804)

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	<i>E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique</i>		SESSION 2003	
	U 5.1 – Droit Professionnel			
G T D R O P	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 8 / 10	SUJET

CODE CIVIL (suite)**Article 682***(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)**(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 36 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier)*

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

**CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

CHAPITRE V (titre 1 du livre III)**Lotissements et divisions de propriété****SECTION II Présentation, dépôt et transmission de la demande d'autorisation****Article R315-5***(Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)**(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)**(Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 art. 1 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)**(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)*

Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après :

- a) Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- b) Le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération ;
- c) Un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie que l'auteur de la demande entend ne pas incorporer au lotissement ;
- d) Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire ;
- e) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- f) Si des travaux d'équipement internes aux lotissements sont prévus, un programme et des plans desdits travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue ;
- g) Le cas échéant, une copie de l'autorisation de défrichement ;
- h) L'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, lorsque l'opération est située en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé et permet la construction d'une surface hors oeuvre nette de 3 000 mètres carrés ou plus.
- i) S'il est prévu une réalisation par tranches, les conditions et modalités d'exécution des travaux ;
- j) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R. 315-33.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	<i>E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique</i> U 5.1 – Droit Professionnel	SESSION 2003
GTDROP	Durée : 2 H	Coeff. : 2
	Page : 9 / 10	SUJET

CODE DE L'URBANISME (suite) (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R315-3

(inséré par Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation délivrée dans les conditions définies au présent chapitre.

Article R315-9

(Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 art. 1, art. 31 1 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

S'il en est prévu un, le cahier des charges du lotissement est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande.

Ce document contractuel ainsi que les statuts de l'association syndicale ne sont pas soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Article R315-17

(Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 art. 5, art. 7 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

Dans le cas où le demandeur n'a pas reçu dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande la lettre prévue à l'article R. 315-15 ou R. 315-16, il peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal pour requérir l'instruction de sa demande et adresse copie de cette mise en demeure au préfet.

Lorsque, dans les huit jours de la réception de l'avis de réception postal de cette mise en demeure, la lettre prévue à l'article R. 315-15 ou R. 315-16 n'a pas été notifiée, le délai d'instruction de la demande part de ladite date de réception telle qu'elle figure sur l'avis de réception postal de la mise en demeure .

Article R315-29-1

(inséré par Décret n° 87-885 du 30 octobre 1987 art. 6 II Journal Officiel du 31 octobre 1987)

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est répartie entre les différents lots soit par l'autorité compétente à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de lotir, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Lorsque la répartition est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location, l'indication de la surface hors oeuvre nette constructible sur le lot.

Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	<i>E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique</i> U 5.1 - Droit Professionnel		SESSION 2003
GTDROP	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 10 / 10
			SUJET