

B.E.P
des Techniques du Géomètre et de la Topographie

EP2

Epreuve U2 : Exploitation et communication

Durée 4 h
Coefficient 3

Activité 1

Activité 2

Dossier technique

Conseils aux surveillants :

- 1) Tous les documents et matériels sont autorisés. Les élèves peuvent utiliser les tableaux de calculs qu'ils utilisent de manière habituelle.
- 2) Ce document, les tableaux de calcul et autres documents sont strictement personnels et ne doivent pas être échangés entre candidats.
- 3) Ce document et les tableaux de calcul doivent être rendus complets et agrafés en fin d'épreuve.
- 4) Toutes les questions peuvent être traitées manuellement ou par calculatrice, à l'exclusion de l'informatique..

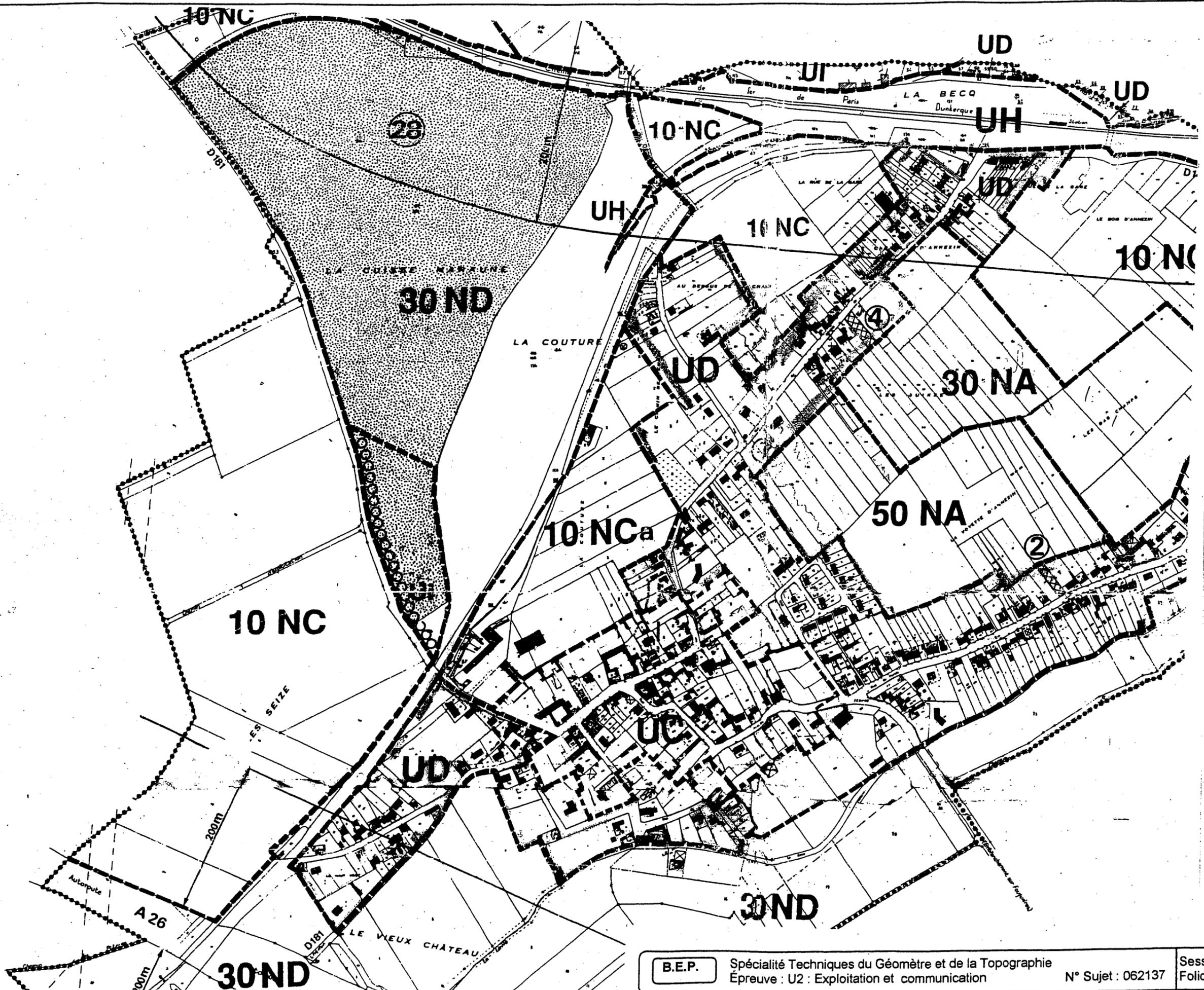
B.E.P. des techniques du Géomètre et de la topographie	Durée 4h	coefficient 3
Epreuve U2 : Exploitation et communication	SESSION 2006	

B.E.P.

Spécialité Techniques du Géomètre et de la Topographie
Épreuve : U2 : Exploitation et communication

N° Sujet : 062137

Session : 2006
Folio : 1 / 7



B.E.P.

Spécialité Techniques du Géomètre et de la Topographie

Épreuve : U2 : Exploitation et communication

N° Sujet : 062137

Session : 2006
Folio : 2 / 7

ZONE UC

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité correspondant au centre de Fouquereuil; elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales ou de services.

II- MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

a) sont admis:

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 2.

b) sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après:

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies...

- La transformation et l'extension des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.

- Les groupes de garages de plus de 5 unités lorsqu'ils sont intégrés à des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve du respect des dispositions de l'article Uc 3.

- La création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

- L'extension des établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où ils

satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).

Cette extension devra se faire à l'intérieur des sièges d'exploitations existants ou sur des parcelles attenantes

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

- L'ouverture et l'extension de toute carrière

- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning

- la création de bâtiments d'élevage

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées. à l'exception de celles autorisées à l'article 1

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

II - VOIRIE

B.E.P.

Spécialité Techniques du Géomètre et de la Topographie
Épreuve : U2 : Exploitation et communication

N° Sujet : 062137

Session : 2006
Folio : 3 / 7

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Distribution EDF et Télécommunications : Dans le cadre des lotissements et opérations groupées la réalisation des branchements et des réseaux pourront être imposés en souterrains

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 m. par rapport à l'alignement

- Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

- Pour les créations ou les extensions de bâtiments des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux, ou de configuration de la parcelle.

- Constructions à l'angle de deux voies

Au droit des carrefours il peut être exigé que les constructions, clôtures, terrassements et plantations, n'apportent aucune restriction à une large visibilité et à la sécurité de la circulation.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.

2) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m au droit de la limite séparative

Au delà de la bande des 20 m définie ci-dessus, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers, liées à la restructuration du tissu urbain

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points
 $H \leq 2 L$

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Des modulations pourront être admises en cas de rénovation, d'amélioration ou d'extension mesurée de bâtiments existants à la date de publication du POS.

Des modulations seront admises dans les programmes de constructions comportant des logements jumelés par des garages.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tel que chenils, abris à outils, etc...

- La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser :

. la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

-Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative par rapport aux voies

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$) en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contigües ou pour des impératifs architecturaux.

Hauteur absolue

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture, soit 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée avec éventuellement un seul niveau de comble aménagé.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits :

- les toitures terrasses et les toitures monopente, pour les corps de bâtiments à usage d'habitation ne faisant pas partie d'un ensemble d'habitations ou logements.

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

- L'utilisation en couverture pour les constructions principales de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques)

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Les enduits devront rester de couleur naturelle pour les enduits à coloration claire, ou être peints de couleur claire.

Dispositions relatives aux clôtures

- Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur

- Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,90 m de hauteur

- Les clôtures pleines seront admises en front à rue et dans les marges de recul si elles sont construites en briques ou en pierres de qualité. Elle pourront atteindre 1,20 m de hauteur

- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,00 m de hauteur dont 0,90 pour la partie pleine.

- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m. à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

- En bordure des chemins ruraux, les clôtures devront être obligatoirement implantées à 3 m. de l'axe de la voie.

- Les clôtures pleines et les murs-bâhut doivent être édifiés en des matériaux appropriés et traités en harmonie de couleurs avec le bâtiment. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, ainsi que des éléments de ciment moulé...);

- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 place par logement. Il sera exigé en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées.

- Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

- Tout ou partie de ces places pourront être aménagés dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles.

- Dans les lotissements et opérations groupées, les prescriptions en matière de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

- Pour les bâtiments à caractère artisanal ou commercial, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantations

- 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être obligatoirement traités en espace vert plantés, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelles.

- Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus de 1 hectare doivent comporter :

10 % de la surface lotie ou de l'opération groupée traitée en espaces plantés communs, dont les deux tiers d'un seul tenant.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements; les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0,60. Il pourra atteindre 0,80 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à un usage commercial ou artisanal.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le COS peut être dépassé et porté à la limite maximum de : 1

- Le dépassement du C.O.S n'est autorisé que dans les cas suivants :

- pour l'aménagement des terrains d'angle et de ceux bordés par plusieurs voies
- pour assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent
- pour améliorer les conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants
- en cas de changement d'affectation des locaux existants
- pour l'amélioration de l'aspect des façades des bâtiments existants.
- pour permettre des adaptations et des aménagements intérieurs restreints
- pour la réalisation ou l'amélioration d'équipements publics ou privés d'intérêt général

- Le dépassement de C.O.S. visé ci-dessus ne peut être autorisé que sous réserve que soient respectées toutes les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessus; par ailleurs, dans tous les cas, l'autorisation de dépassement est subordonnée, sauf exceptions fixées à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme, au versement de la participation dans les conditions fixées par les articles R 332-1 et suivants dudit Code.

PLAN DE MASSE

Echelle 1/200e

