

B.E.P

des Techniques du Géomètre et de la Topographie

EP2

Epreuve U2 : Exploitation et communication

Durée 4 h
Coefficient 3

Activité 1 Exploitation d'un dossier technique

Activité 2 Droit professionnel -cadastre

NOTE : / 20

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. **dans une copie.**
- 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	1/10

Mr Dupont Michel réalise une opération immobilière sur la commune de Fouquereuil, pour ce faire, il doit acquérir auprès de Mr Cafassier une partie de sa parcelle (AE 359).
Pour réaliser cette opération, il utilise un plan de bornage, et différents documents donnés dans le dossier technique.

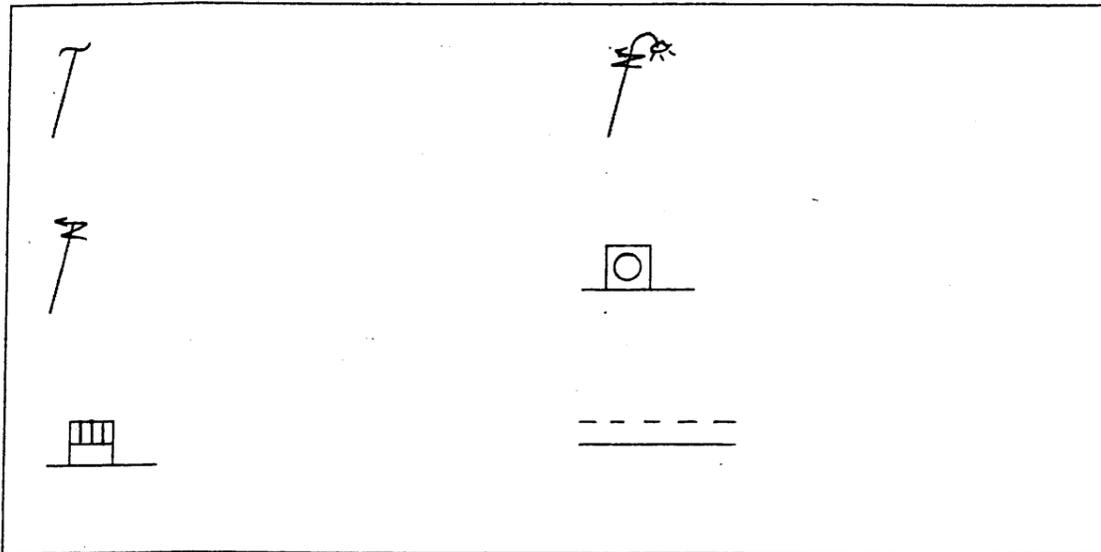
On vous demande d'étudier le dossier afin
- de préparer cette opération,
- de donner à Mr Dupont les renseignements juridiques qu'il souhaite
- de faire le DMPC pour le service du cadastre.

Activité 1 : Exploitation d'un dossier technique .

- 1) Localiser le projet sur le plan de situation (document réponse 1).

- 2) Nommer la zone du plan d'occupation du sol dont fait partie la parcelle :

- 3) Indiquer la signification de ces symboles :



- 4) Déterminer graphiquement les surfaces des lots 1, propriété de Mr Dupont et lot 2, anciennement propriété de Mr Caffacier .

- 5) Donner à partir du c o s, la surface constructible de la nouvelle parcelle (ensemble des lot 1 et 2) :

- 6) Remplir la demande de certificat d'urbanisme (document réponse 2).

- 7) A partir du règlement de plan d'occupation du sol , indiquer par une surface hachurée les zones non constructibles (document réponse 3) .

- 8) Quel rôle et quelles informations doit fournir un plan de masse ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- 9) Le projet tel que défini au plan de masse est-il compatible avec les exigences du plan d'occupation du sol , justifier :

.....

.....

.....

-10) Décrire un mode d'implantation des bâtiments dans la parcelle (les bâtiments sont perpendiculaires à la clôture privative Mannechez :

- en planimétrie
- en altimétrie

Le procédé indiquera : les références choisies , le matériel utilisé , la procédure et les moyens de contrôle .

- En planimétrie :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- En altimétrie : (borne de référence A , altitude ZA = 50.450 m)

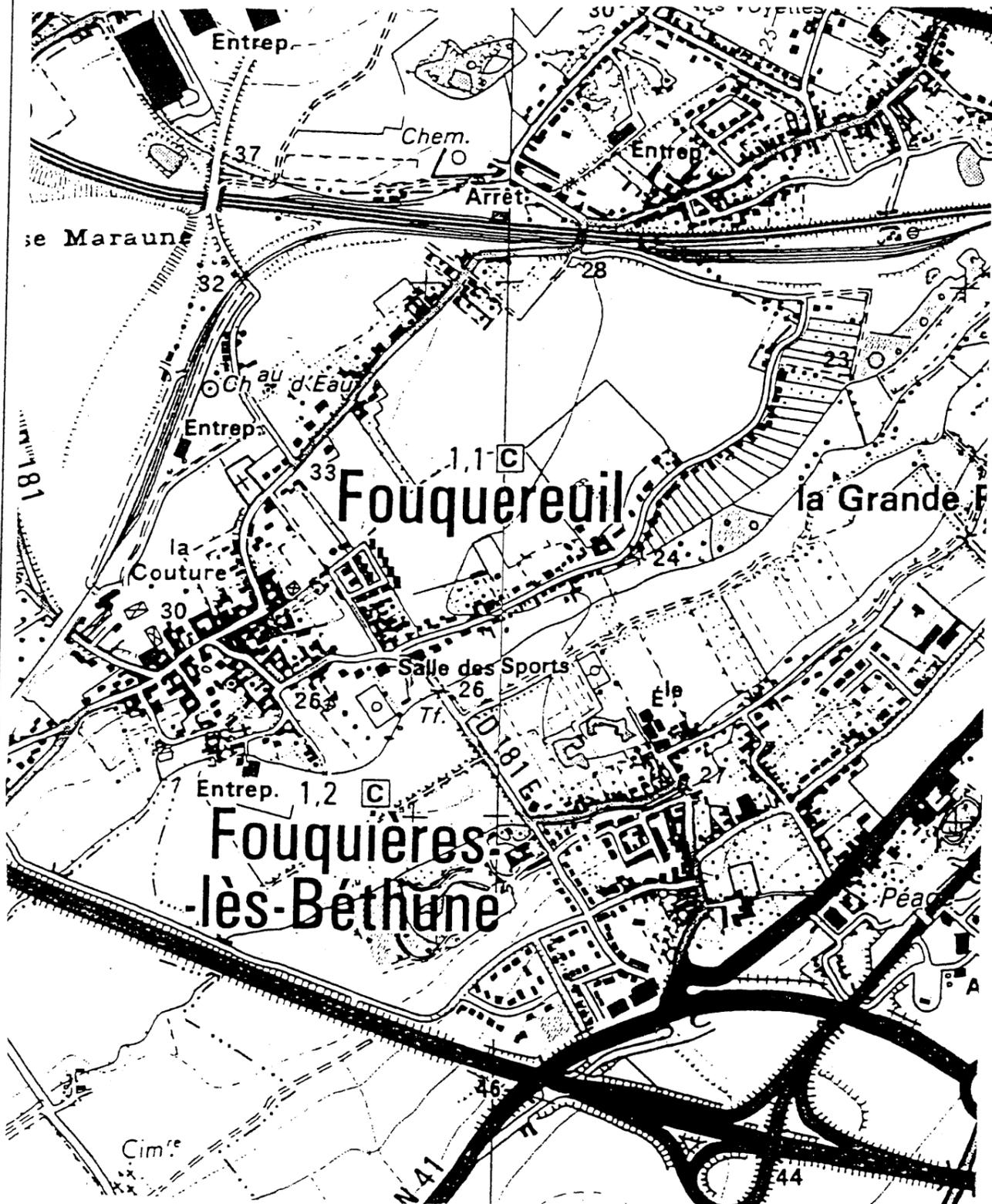
.....

.....

.....

.....

PLAN DE SITUATION DOCUMENT RÉPONSE 1



Propriété de M. DUPONT Michel

PLAN PARCELLAIRE



B.E.P.

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

N° Sujet : 062137

Session : 2006
Folio : 3 / 10

DOCUMENT RÉPONSE 2

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE

1 - 1 - Le dossier de demande de certificat d'urbanisme se compose de :

- L'IMPRIMÉ DE DEMANDE
- QUATRE PLANS DE SITUATION :
Le plan de situation est établi à une échelle comprise entre 1/5000 et 1/25000 de format 21 x 29,7 cm. Il doit comporter :
 - L'orientation ;
 - Les voies de desserte avec l'indication de leur dénomination ;
 - Des points de repère permettant de localiser le terrain.

Vous pouvez utiliser : – Un extrait du plan d'occupation des sols de la commune,
– Le plan du tableau d'assemblage cadastral qu'il est possible de recopier en mairie,
– Ou une carte géographique ou touristique dont l'échelle convient.

• PLANS DU TERRAIN :

- Le plan du terrain est établi à une échelle comprise entre 1/500 et 1/5000, si possible de format 21 x 29,7 cm. Il doit comporter :
- Les dimensions des côtés ;
 - La voirie de desserte ;
 - L'emplacement des bâtiments existants.

• UNE NOTE DESCRIPTIVE, éventuellement (voir ci-dessous)

1 - 2 - Le certificat d'urbanisme peut être demandé pour quatre raisons différentes. Le dossier varie suivant les cas. Lorsque la demande porte sur plusieurs objets un seul dossier doit être fourni.

OBJET DE LA DEMANDE

COMPOSITION DU DOSSIER

a) Demande en vue de savoir si le terrain est constructible ou non (article L. 410.1.a. du code de l'urbanisme).

- L'imprimé de demande.
- Quatre plans de situation.
- Quatre plans du terrain.

b) Demande sur les possibilités de réaliser l'opération suivante : (article L.410.1.b. du code de l'urbanisme).

- L'imprimé de demande.
- Quatre plans de situation.
- Quatre plans du terrain.
- Une note descriptive du projet en 4 exemplaires permettant d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des croquis, des photos.

Elle précise selon les cas :

- Construction, établissement commercial ou lotissement.
- Installation de caravanes, aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage, ou d'un parc résidentiel de loisirs.
- Installations et travaux divers. Association foncière urbaine, autre opération.

- Le nombre et la destination des bâtiments, le nombre de logements, les surfaces hors œuvres brutes et nettes des bâtiments à conserver, à démolir, selon leur affectation.

- L'indication sur les plans des équipements desservant le terrain s'il s'agit d'une opération importante, et le nombre des emplacements.

- La description de l'opération.

c) Demande de certificat d'urbanisme obligatoire précédant la cession d'un terrain issu d'une propriété bâtie. (article L.111.5 du code de l'urbanisme).

- L'imprimé de demande. La rubrique 1.5. doit être complètement remplie, en ce qui concerne le terrain actuel. Toutefois pour les terrains agricoles très vastes et qui ne supportent que de petites constructions, il suffit d'indiquer la surface hors œuvre brute approximative des bâtiments.

- Quatre plans de situation.
- Quatre plans du terrain : lorsque le demandeur souhaite connaître la répartition de la surface hors œuvre nette sur chacun des terrains issus de la division, il indique la ligne de partage de la division projetée, la surface des terrains issus de la division (A, B, C...), la(ou les) surfaces(s) hors œuvre(s) nette(s) du(ou des) bâtiment(s) existant(s).

1 - TERRAIN (1)

1 - 1 - ADRESSE DU TERRAIN

1 - 2 - NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE (s'il n'est pas le demandeur)

1 - 3 - CADASTRE : Section(s) cadastrale(s) et pour chaque section, numéro des parcelles.

1 - 4 - ORIGINE

Si un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour le terrain,

NUMÉRO du certificat : _____

Le terrain est-il situé dans un lotissement : OUI NON ne sait pas

NUMÉRO du(ou des) lot(s) : _____

Lotissement autorisé le : _____

NOM du lotissement ou du lotisseur : _____

S'agit-il d'un terrain ISSU depuis moins de 10 ans d'une plus grande propriété ? OUI NON

1 - 5 - SUPERFICIE ET OCCUPATION ACTUELLE (2)

	Terrain désigné en 1-3-	en cas de division projetée (objet c et d de la demande)			
		Terrain A	Terrain B	Terrain C	Terrain D
Surface du terrain (en m ²)					
S.H.O.B. (3) des constructions existantes (en m ²)					
S.H.O.N. (4) des constructions existantes (en m ²)					
Affectation des constructions existantes (logements, commerces...)					
Date d'édification des constructions en cas de C.U. c) (cf. rubrique 3)					

Le terrain est-il boisé ? OUI NON

Nature et importance du boisement : _____

2 - DEMANDEUR

NOM - PRÉNOM (ou raison sociale)

ADRESSE

3 - OBJET DE LA DEMANDE

La demande de certificat d'urbanisme peut porter sur plusieurs objets.

a. Demande en vue de savoir si le terrain est constructible ou non (L. 410.1.a. du Code de l'Urbanisme).

b. Demande sur les possibilités de réaliser l'opération suivante (L. 410.1.b. du Code de l'Urbanisme) :

- Construction à usage de :
 - Lotissement
 - Stationnement d'une à six caravanes pendant plus de 3 mois
 - Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage
 - Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs
- Installations et travaux divers :
 - Parc d'attractions ou aire de jeux et de sport ouvert au public
 - Aire de stationnement ouverte au public } susceptible de contenir au moins dix unités
 - Dépôt de véhicules
 - Garage collectif de caravanes
 - Affouillement du sol } de plus de 100 m² de surface et de plus de 2 m de profondeur ou de hauteur
 - Exhaussement du sol
- Association foncière urbaine
- Autre opération ; nature :

c. Demande de certificat d'urbanisme obligatoire précédant la cession d'un terrain issu d'une propriété bâtie (L. 111.5. du Code de l'Urbanisme). Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de certificat.

d. Demande de certificat d'urbanisme obligatoire exigé avant toute division de terrain en vue de la construction non soumise à la réglementation des lotissements (R. 315.54 du Code de l'Urbanisme). Sanction : amende en cas d'absence de certificat.

4 - ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus

Date et signature

(1) TERRAIN : Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

(2) Les renseignements que vous ne pouvez pas indiquer à la rubrique 1.5. seront repris dans une NOTE DESCRIPTIVE.

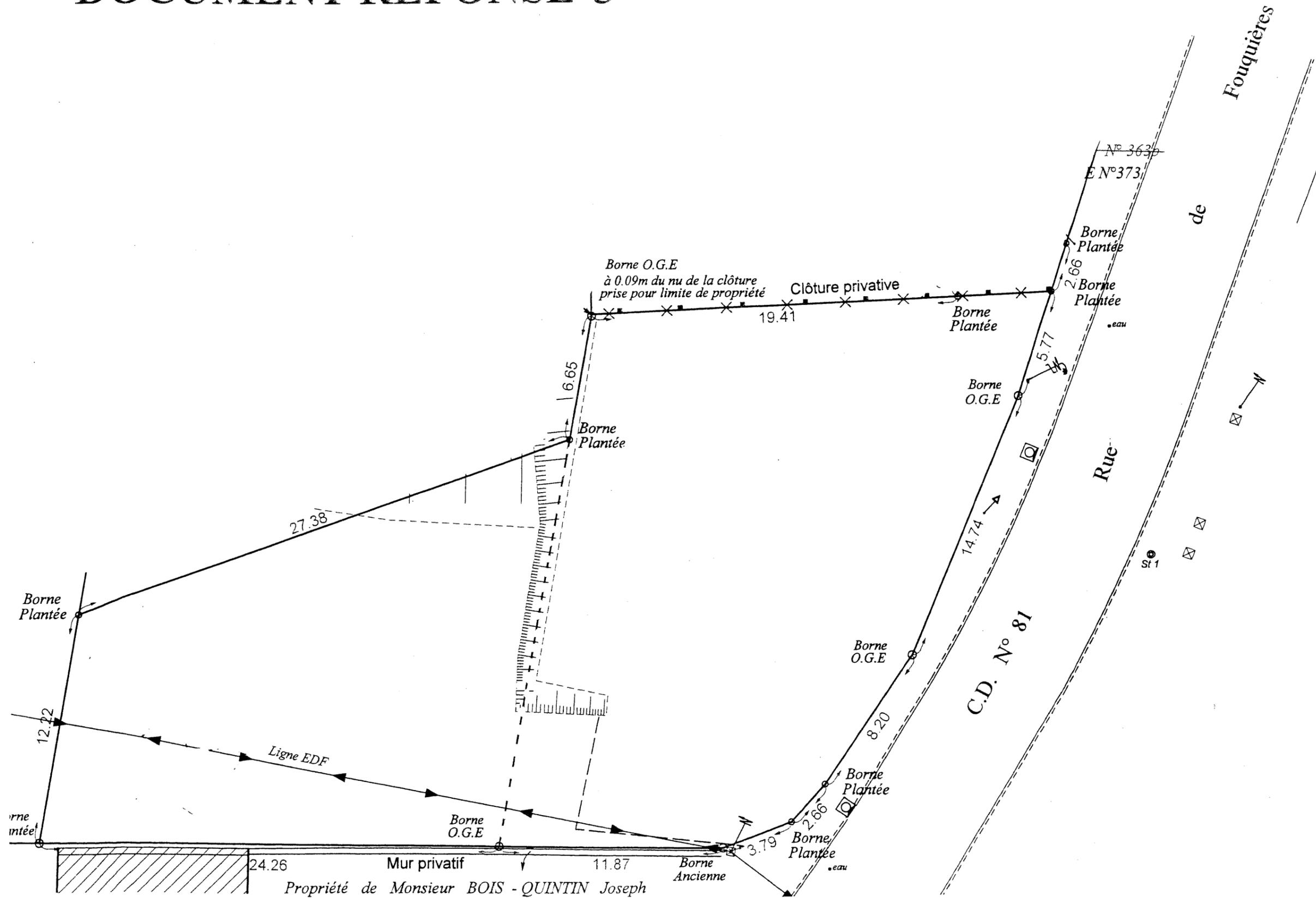
(3) La surface hors œuvre BRUTE (S.H.O.B.) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de ces constructions, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

(4) La surface hors œuvre NETTE (S.H.O.N.) des constructions est égale à la surface hors œuvre brute de ces constructions après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments affectés au logement, des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- d'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, des déductions prévues aux a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

DOCUMENT RÉPONSE 3



INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques, doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents).

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Je soussigné _____, né(e) le _____
époux(se) _____ domicilié(e) à _____

- (1) Demande
- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
 - la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier et les indications du présent document pour le surplus (2).
 - la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
 - l'application d'un procès-verbal
 - d'arpentage (1)
 - de bornage (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

À _____, le _____ 19 _____ Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service À _____, le _____ 19 _____
L _____

(1) Cocher les cases correspondantes.

(2) Au cas où l'acte à publier est susceptible de ne pas intéresser la totalité des parcelles divisées, mais que le propriétaire désire, en tout état de cause, l'application intégrale du document d'arpentage.

departement
Bas de Calais

commune
Fauquières

section
RF

feuille
1

Cachet du service d'origine

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

ESQUISSE (1)

- Changement de limite(s) de propriété
- Rectification de limites figurées au plan cadastral
- Nouvel agencement de la propriété
- Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)

Document établi pour (2)

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification

M. Caffacier Jean-Louis

propriétaire(s) après modification

PERSONNE HABILITÉE A ÉTABLIR LE DOCUMENT

Procès-verbal 6493 N exp joint

oui (2) numéro : _____
non (2)

DATES DE L'APPLICATION SUR LE PLAN MINUTE DE CONSERVATION

avant mise au point fiscale	après mise au point fiscale

6 472669 GFF 73 - Octobre 1956
IMPRIMERIE NATIONALE

- (1) Rayer la mention inutile; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.
- (2) Cocher la case correspondante.
- (3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

B.E.P.

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

N° Sujet : 062137

Session : 2006
Folio : 8 / 10

CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

(colonnes 5, 6, 12 à 16 réservées à l'Administration)

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE							MISE AU POINT FISCALE									
SECTION 1	N° DE PLAN 2	CONTENANCE			SECTION 5	N° DE PLAN 6	Designation provisoire (1) 7	NOM ET PRÉNOM DU PROPRIÉTAIRE 8	N° DE LOT DE LOTISSEMENT 9	CONTENANCE			CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS 11	arpentage 12	LET. JNDIC. 13	NATURE DE CULTURE 14	CLASSE 15	CONTENANCE		
		ha 3	a 4	ca 4						ha 10	a 10	ca 10						ha 16	a 16	ca 16
RE	359	12	48	X																
TOTAL		12	48		TOTAL					12	48									

A Vérifié et numéroté , le

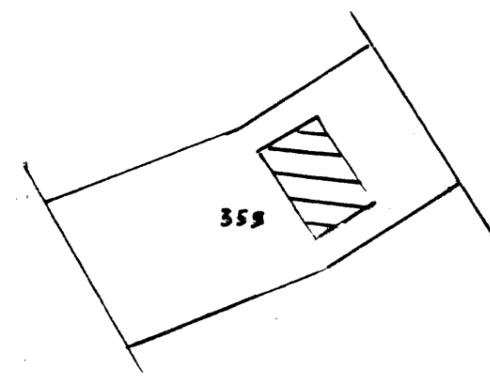
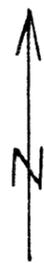
1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C...

B.E.P.	Spécialité Techniques du Géomètre et de la Topographie Épreuve : U2 : Exploitation et communication	N° Sujet : 062137	Session : 2006 Folio : 9 / 10
---------------	--	-------------------	----------------------------------

COMMUNE
 d
 Section
^e Feuille
 Echelle: 1 /

6462 T
 anc. Mod. 30 Cad.
 (Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage
Tableau d'assemblage	à modifier ⁽¹⁾ sans changt ⁽¹⁾



Extrait du plan minute établi
 - par le Bureau du Cadastre⁽¹⁾,
 - par la personne agréée dans
 les bureaux du Cadastre⁽¹⁾,
 N° d'ordre au registre de constatation des droits:
 Cachet du Service d'origine:

Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés⁽³⁾, a été établi
 A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau⁽¹⁾,
 B - en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain⁽¹⁾,
 C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le
 par M, géomètre à

A, le

Document d'arpentage dressé
 par M,

⁽²⁾,
 à,
 Date:,
 Signature:

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
 (3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).