

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,5 sauf pour les équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de COS.

Dans le secteur UBa, il n'est pas fixé de COS en cas d'extension d'une habitation existante dans la limite d'une fois 25 m² de surface hors oeuvre nette.

UB 15 - Dépassement du COS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

Règlement zone NDb

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

ND

Caractère de la zone.

Elle comprend :

- le secteur NDa qui correspond à la lisière forestière du nord de la commune qu'il convient de conserver et de protéger en raison de son caractère paysager et de son rôle de production sylvicole,
- le secteur NDm proche du champ de tir militaire,
- le secteur NDb qui correspond à des espaces de verdure à conserver en tissu urbain.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL		Session 2007
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2	Page 10 sur 16

Sujet GTDROD	BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5)	Session 2007
	Durée 2 heures	U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL	
		Coefficient 2	Page 11 sur 16

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent seulement être admis :

Dans le secteur NDa :

- les constructions nécessaires à l'entretien, à l'aménagement et à l'équipement touristique de la forêt à condition qu'elles soient compatibles avec la protection des sites,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures.

Dans le secteur NDm :

- les constructions nécessaires à l'entretien de la forêt,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures.

Dans le secteur NDb :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'aménagement de jardins ou de parcs,
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² par jardin et de 3,5 m au plus de hauteur au faitage,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures

ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions sauf dans les cas prévus à l'article 1,
- les lotissements,
- les installations classées sauf dans les cas prévus à l'article 1,
- les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois,
- les défrichements dans les espaces boisés classés,
- les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés,
- les démolitions sans autorisation,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sauf autorisation.

Sujet GTDROF	BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5)	Session 2007
	Durée 2 heures	U.5.1 - DROIT PROFESSIONNEL	
	Coefficient 2		
			Page 12 sur 16

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ND 3 - Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil et suivants.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

La réalisation de pans coupés sera imposée chaque fois que la nécessité s'en présentera.

ND 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Toute construction, installation nouvelle, extension et tout bâtiment annexe clos ou non clos, accolé à la construction ou indépendant, doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes indépendants de moins de 15 m² de surface hors oeuvre brute,
 - en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau.
- Dans ce cas, il doit être mis en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié défini par la réglementation.

4.2.3 Tous locaux situés en contre-bas du niveau de la voirie publique ou privée, raccordés au tout à l'égout devront être dotés d'un dispositif anti-refoulement.

4.3. Réseau Incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

4.4.2 L'installation doit permettre le raccordement immédiat en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications ainsi qu'au réseau de distribution du gaz si celui-ci existe.

Sujet GTDROP	BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (ES) U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL	Session 2007
Durée 2 heures			Page 13 sur 16
		Coefficient 2	

ND 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

- . soit à l'alignement des voies publiques existantes, ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- . soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou au-delà de la marge de recul qui s'y substitue.

En l'absence de marge de recul figurant au plan, une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

6.2 La distance (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (il s'agit de la règle dénommée $H \leq L$).

6.3 Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder trente mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur autorisée pour la façade bordant la voie la plus large peut être maintenue en retour sur la voie la moins large sur 25 m au maximum, nonobstant le prospect rela-

tif à cette voie.

ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone :

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment avec un minimum de cinq mètres.

ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ND 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ND 10 - Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

ND 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 - DROIT PROFESSIONNEL	Session 2007
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2
Page 14 sur 16		

A cet effet, les constructions doivent présenter une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

ND 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ND 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS

ND 15 - Dépassement du COS

Sans objet

QUESTIONNEMENT

Dans le cadre de la préparation de ces notes d'informations, répondez aux questions suivantes :

1 – PREPARATION DE LA NOTE SUR L'ALIGNEMENT :

- 1.1 – Donnez la définition juridique de l'alignement.
- 1.2 – Quelles sont les voies concernées par l'alignement ?
- 1.3 – Quelles sont les voies non concernées par l'alignement ?
- 1.4 – Comment peut-on connaître l'existence et l'emprise d'un alignement ?
- 1.5 – Que signifie « être frappé d'alignement » ?

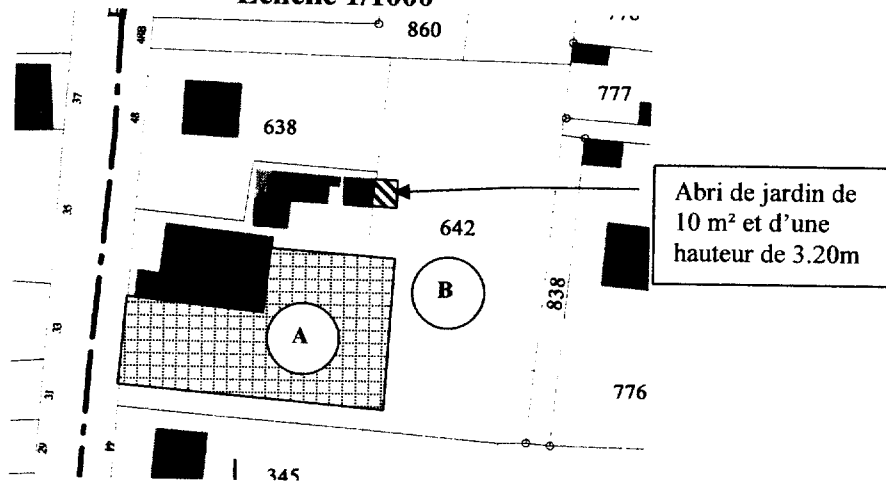
2 – PREPARATION DE LA NOTE SUR LES REGLES D'URBANISME

- 2.1 – Quels sont les documents, au niveau national, intercommunal et communal, qui définissent les grandes orientations et les règles de l'urbanisme ? Définissez chacun d'eux en quelques lignes.
- 2.2 – Qu'est-ce que le COS ?
- 2.3 – Les propositions suivantes de division, d'aménagement et d'implantation de construction nouvelle sont-elles conformes au POS ?

Justifiez vos réponses en fonction des numéros des articles du règlement joint.

Proposition 1

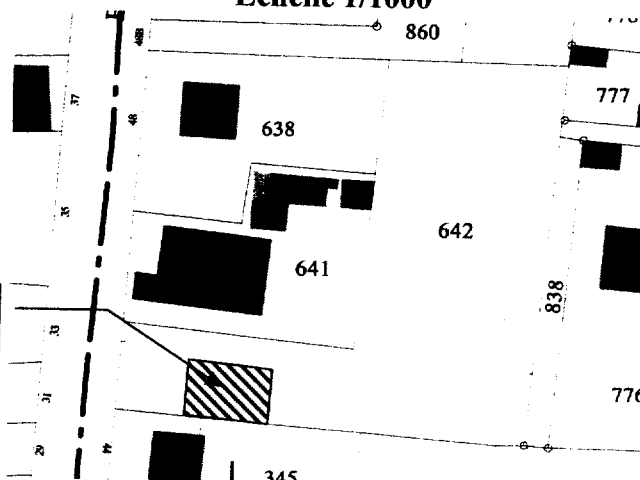
Echelle 1/1000



- lot A : terrain destiné à recevoir une construction à usage d'habitation
lot B : surplus qui reste en l'état hormis le projet d'abri de jardin.

Proposition 2

Echelle 1/1000



Projet de construction à usage d'habitation mono familiale d'une hauteur de faîtage de 6.50 m sur l'ensemble de l'unité foncière 641-642.

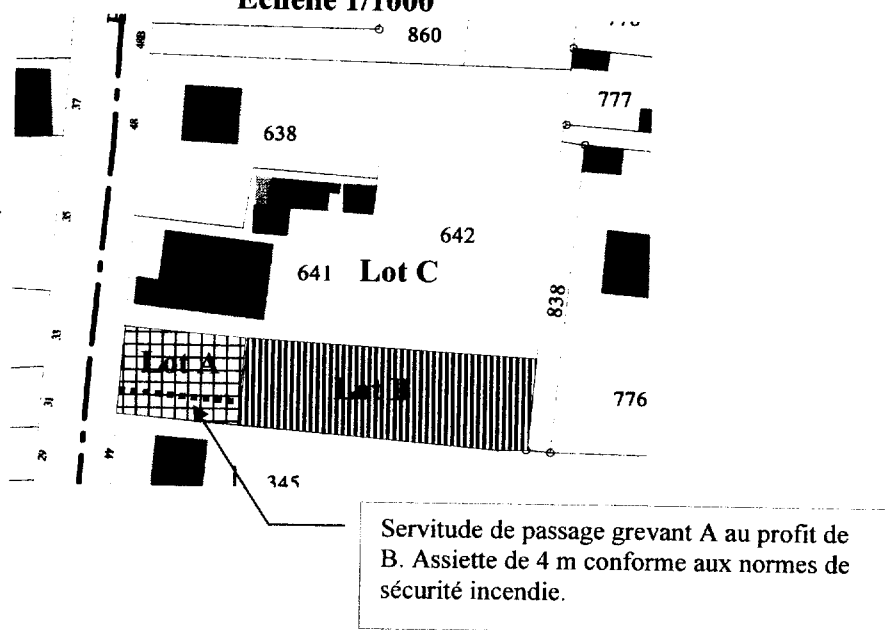
BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL		Session 2007
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2	Page 15 sur 16

Proposition 3 Echelle 1/1000

Lot A : terrain destiné à recevoir une construction à usage d'habitation mono familiale.

Lot B : terrain destiné à recevoir une construction à usage d'habitation mono familiale sur la partie en zone UB, la partie en zone ND restant en l'état.

Lot C : reste en l'état.



3 - PREPARATION DE LA NOTE SUR LE CERTIFICAT D'URBANISME

- 3.1 – A quoi sert un certificat d'urbanisme ? (Vous envisagerez les deux possibilités)
- 3.2 – Qui est compétent pour le délivrer ? Dans quel délai maximum doit-on l'obtenir ?
- 3.3 – Combien de temps reste-t-il valable ?

4 - PREPARATION DE LA NOTE SUR LES SUPERFICIES

- 4.1 – Définissez la SHOB et la SHON.
- 4.2 – Définissez la superficie utile.
- 4.3 – Définissez la superficie « loi Carrez ».
- 4.4 – Définissez les superficies réelle et apparente.

5 - PREPARATION DE LA NOTE SUR LA DELIMITATION ET LE BORNAGE

- 5.1 – Donnez une définition la plus précise possible du bornage
- 5.2 – Dans quels cas le bornage est-il obligatoire ?
- 5.3 – L'extrait cadastral joint peut-il servir à rétablir une limite du terrain ? Justifiez votre réponse.
- 5.4 – Quelles indications, sur l'extrait cadastral joint, peuvent fournir des indices sur le mode de réalisation ou la qualité technique du plan ?

6 - PREPARATION DE LA NOTE SUR LES SERVITUDES

- 6.1 – Donnez la définition juridique d'une servitude.
- 6.2 – Qu'est-ce qu'une servitude de vue ? Donnez les distances légales indiquées dans le code civil.
- 6.3 – Si lors de la division de cette unité foncière, le géomètre crée une limite séparative passant à 30 cm de l'axe d'un arbre ancien (d'une hauteur de 8 m), doit-on abattre cet arbre ? Pour quelle raison ?
- 6.4 – Une canalisation traverse ce terrain pour raccorder un des voisins au réseau public d'eaux usées. Il vous montre une facture prouvant la pose de cette canalisation en 1970, suite à un accord verbal avec l'ancien propriétaire du terrain. Est-on en droit de demander son déplacement ? Justifiez votre réponse.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL		Session 2007
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2	Page 16 sur 16