



**LE RÉSEAU DE CRÉATION
ET D'ACCOMPAGNEMENT PÉDAGOGIQUES**

**Ce document a été numérisé par le Canopé de l'académie de Bordeaux
pour la Base nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel.**

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

GEOMETRE TOPOGRAPHE

SESSION 2014

Epreuve E.5

Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique

Unité U 5.2

TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE

Durée 3 h 00

Coefficient : 3

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES POUR CETTE EPREUVE :

- AUCUN DOCUMENT AUTORISE
- CALCULATRICE CONFORME AU REGLEMENT D'EXAMEN
(CIRCULAIRE N°99-018 DU 01/02/1999)
- MATERIEL DE DESSIN

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 1 sur 23

SOMMAIRE DU SUJET : Le sujet comporte 23 pages numérotées de 1/23 à 23/23

▪ Sommaire du sujet – Barème de notation	Page 2
▪ Enoncé du sujet	Pages 3 à 5
▪ ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral	Page 6
▪ ANNEXE 2 : Plan d'état des lieux (sans échelle)	Page 7
▪ ANNEXE 3 : Extrait du règlement du POS - Zone UE - YVETOT	Pages 8 à 12
▪ ANNEXE 4 : Extrait du plan du P.O.S. d'YVETOT	Page 13
▪ ANNEXE 5 : Plan de division (sans échelle)	Page 14
▪ ANNEXE 6 & 6bis : Contenances, DMPC numérique	Page 15 et 16
▪ ANNEXE 7 : Majorités requises lors des votes en Assemblée Générale de copropriété	Page 17
▪ DOCUMENT REPONSE N°1 : Analyse du règlement du POS	Page 18
▪ DOCUMENT REPONSE N°2 : Demande de Certificat d'Urbanisme	Page 19
▪ DOCUMENT REPONSE N°3 : Lecture du plan cadastral	Page 20
▪ DOCUMENT REPONSE N°4 : DMPC – (uniquement pages 1 & 4 de la chemise verte 6463N)	Page 21
▪ DOCUMENT REPONSE N°5 : Assemblée Générale : décisions soumises aux votes	Page 22
▪ DOCUMENT REPONSE N°6 : Tableau de calculs de tantièmes spéciaux	Page 23

BAREME DE NOTATION ET TEMPS CONSEILLE

PARTIES A TRAITER	TEMPS	BAREME
Lecture du sujet	15 min	
PARTIE 1 : Délimitation	30 min	12 points
PARTIE 2 : Division : Urbanisme	50 min	20 points
PARTIE 3 : Division : Cadastre	45 min	14 points
PARTIE 4 : Copropriété : Administration/ Gestion	40 min	14 points
	180 min	60 points

Référentiel du BTS : arrêté du 3 septembre 1997

CAPACITES

C 1.1: S'informer

C 1.4: Produire des documents exploitables

C2.3 : Etablir un projet de réorganisation foncière, d'urbanisme, de copropriété, de division en volume ou d'aménagement de la propriété foncière

C 4.2 : Composer un dossier d'étude d'urbanisme, de conservation cadastrale, de copropriété, de division en volume ou d'entremise.

Toutes les réponses doivent être justifiées.

Les travaux que vous aurez à effectuer s'appuient sur un même dossier, mais ils seront décomposés en 4 grandes parties indépendantes.

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 2 sur 23

EXPOSE DE LA SITUATION

Sur la parcelle AL 503 d'une contenance de 40 a 01 ca, située à YVETOT (Seine Maritime), est établie une copropriété. Elle est constituée de 19 lots dont six appartements. Cette résidence « LE BROTONNE » est située au 96 rue Ferdinand LECHEVALLIER, 76190 YVETOT.

Afin de rentabiliser le terrain, et dans le but d'une présentation lors d'une Assemblée Générale, le syndic bénévole décide de réaliser une pré-étude concernant la possibilité de vendre des terrains en créant 2 lots à bâtir.

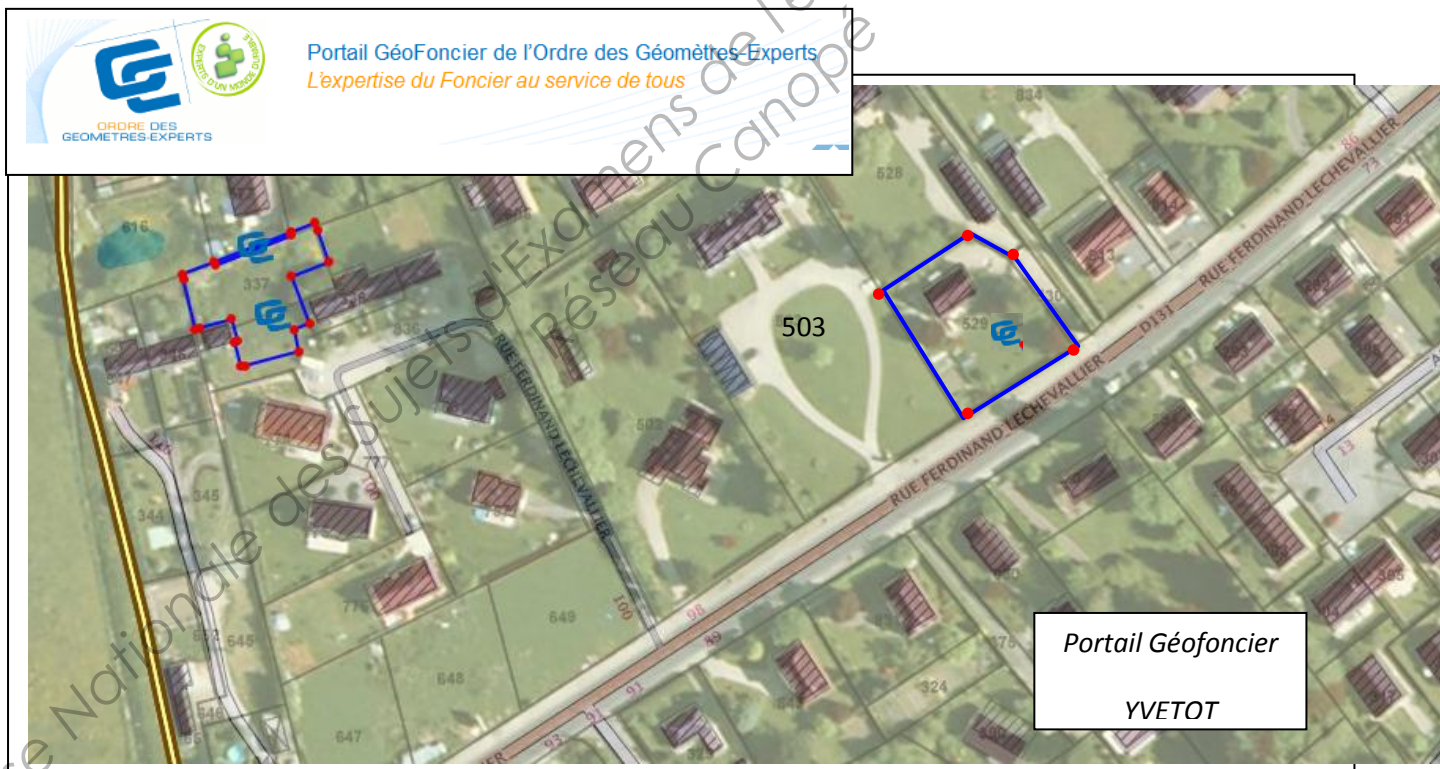
PARTIE N° 1 – DELIMITATION

ANNEXES 1 et 2 (pages 6 à 7/23)

1.1°] Afin de réaliser la délimitation foncière de la parcelle AL 503, (**ANNEXE 1 & 2 : page 6 & 7/23**), quelles démarches doit réaliser le géomètre-expert ? Quelles informations doit-il recueillir ?

Classez chacun des éléments permettant de définir les limites juridiques de la parcelle, selon leur force probante.

1.2°] Sur le site du portail géofoncier, il apparaît les éléments suivants :



1.2.1 : Quelles informations sont fournies par ce site ?

1.2.2 : Dans notre cas, qu'apporte sa consultation ?

1.3 °] A l'issue de la délimitation, et en cas d'accord de toutes les parties, que doit faire le géomètre expert ?

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 3 sur 23

2.1°] En consultant le règlement du POS de la zone UE, et l'extrait de plan (**ANNEXE N°3 & 4, pages 8 à 13/23**) où se situe la parcelle AL 503, donnez les réponses aux questions posées qui concernent notre étude de division, dans le **DOCUMENT REPONSE N°1 (page 18/23)**. Justifiez chacune des réponses dans la case correspondante.

2.2°] Concernant le **CERTIFICAT D'URBANISME** à demander pour cette division foncière :

- 2.2.1°] Quel type de CU faut-il demander ? Pourquoi ?
- 2.2.2°] Quel est le délai de délivrance de ce CU ? Sera – t-il valable indéfiniment ? Une prorogation, est-elle possible ?
- 2.2.3°] Où faut-il déposer cette demande ? Quelle précaution faut-il prendre ?
- 2.2.4°] Quels sont les renseignements portés dans la réponse ? (Donnez les éléments généraux)
- 2.2.5°] Ce document vaut-il autorisation pour procéder à l'aménagement souhaité (division foncière en vue de bâtir) ?
- 2.2.6°] Remplissez le formulaire de la demande de Certificat d'Urbanisme **DOCUMENT REPONSE N°2 (page 19/23)** sachant que la demande sera faite par le syndic bénévole, Monsieur D., qui réside principalement dans la copropriété.

2.3°] Si l'Assemblée Générale de la copropriété donne son accord pour la réalisation de cette division, quelle demande d'autorisation administrative est à faire ? Justifiez votre réponse.

3.1°] Lecture du plan cadastral : Complétez le **DOCUMENT REPONSE N°3 (page 20/23)**

3.2°] Si la division est acceptée par l'Assemblée Générale de la copropriété, le syndic ne réalisera les ventes qu'ultérieurement. Complétez les pages 1 et 4 de la chemise verte 6463N, **DOCUMENT REPONSE N°4 (page 21/23)**

3.3°] Un DMPC numérique va être réalisé. Cf. **ANNEXE N°6 et 6 bis (pages 15 & 16/23)**

L'arpentage est total et le technicien géomètre s'apprête à adapter son lever au plan cadastral en utilisant l'adaptation d'Helmert.

D'après les documents présentés en **ANNEXE N°6 et 6 bis (pages 15 & 16/23)**, pensez – vous qu'il soit prêt à créer les nouveaux points ? Justifiez votre réponse et indiquez la démarche qu'il doit suivre pour permettre de réaliser cette étape d'adaptation.

3.4°] Quel est le parcours que doit suivre le DMPC afin que les nouvelles parcelles puissent être actives ?

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 4 sur 23

Sur la parcelle AL 503 d'une contenance de 40 a 01 ca, située à YVETOT (Seine Maritime), est établie une copropriété. Elle est constituée de 19 lots, répartis entre 6 copropriétaires, conformément au tableau ci-après. Cette résidence « LE BROTONNE » est située au 96 rue Ferdinand LECHEVALLIER, 76190 YVETOT,

REPARTITION DES 19 LOTS : (TANTIEMES DE COPROPRIETES)

NOM	TANTIEMES GENERAUX	CAVE Millièmes N° LOT	GARAGE Millièmes N° LOT	JARDIN Millièmes N° LOT	APPART Millièmes N° LOT
M. A	141	3/1000 Lot n°6	10/1000 Lot n°14		128/1000 Lot n°11
Mme B	202	5/1000 Lot n°2	10/1000 Lot n°13	55/1000 Lot n°18	132/1000 Lot n°8
M et Mme C	192	5/1000 Lot n°4		55/1000 Lot n°19	132/1000 Lot n°7
M. D	153	5/1000 Lot n°5	10/1000 Lot n°17		138/1000 Lot n°9
M. et Mme E	159	5/1000 Lot n°3	10/1000 Lot n°16		144/1000 Lot n°10
Mme F	153	5/1000 Lot n°1	10/1000 Lot n°15		138/1000 Lot n°12
TOTAUX	1000	28	50	110	812

Le syndic est assuré par M. D., l'un des copropriétaires depuis une dizaine d'années.

4.1°] Les frais d'entretien du parc situé autour de l'immeuble (partie commune) s'élèvent à 1836,54 € pour l'année. Quel est le montant que chacun doit régler concernant cette charge ?

(Les tantièmes de charges sont équivalents aux tantièmes de copropriété)

4.2°] Lors de l'Assemblée générale, Mme B. est absente et n'a donné aucun pouvoir. Deux questions sont soulevées et soumises au vote, complétez le **DOCUMENT REPONSE N°5 (page 22/23)** à l'aide de l'annexe n°7 (page 17/23).

4.3°] Afin de mieux répartir les frais, le syndic bénévole souhaite proposer une modification du règlement de copropriété en faisant apparaître distinctement d'une part le bâtiment concernant les garages et d'autre part le bâtiment concernant l'habitation.

Calculez les tantièmes spéciaux concernant le bâtiment A abritant les garages et d'autre part les tantièmes spéciaux concernant le bâtiment B abritant les habitations et les caves (les jardins en seront exclus). Complétez le **DOCUMENT REPONSE N°6 (page 23/23)** à l'aide du **TABLEAU DE REPARTITION DES 19 LOTS** ci-dessus.

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 5 sur 23

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune
YVETOT

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

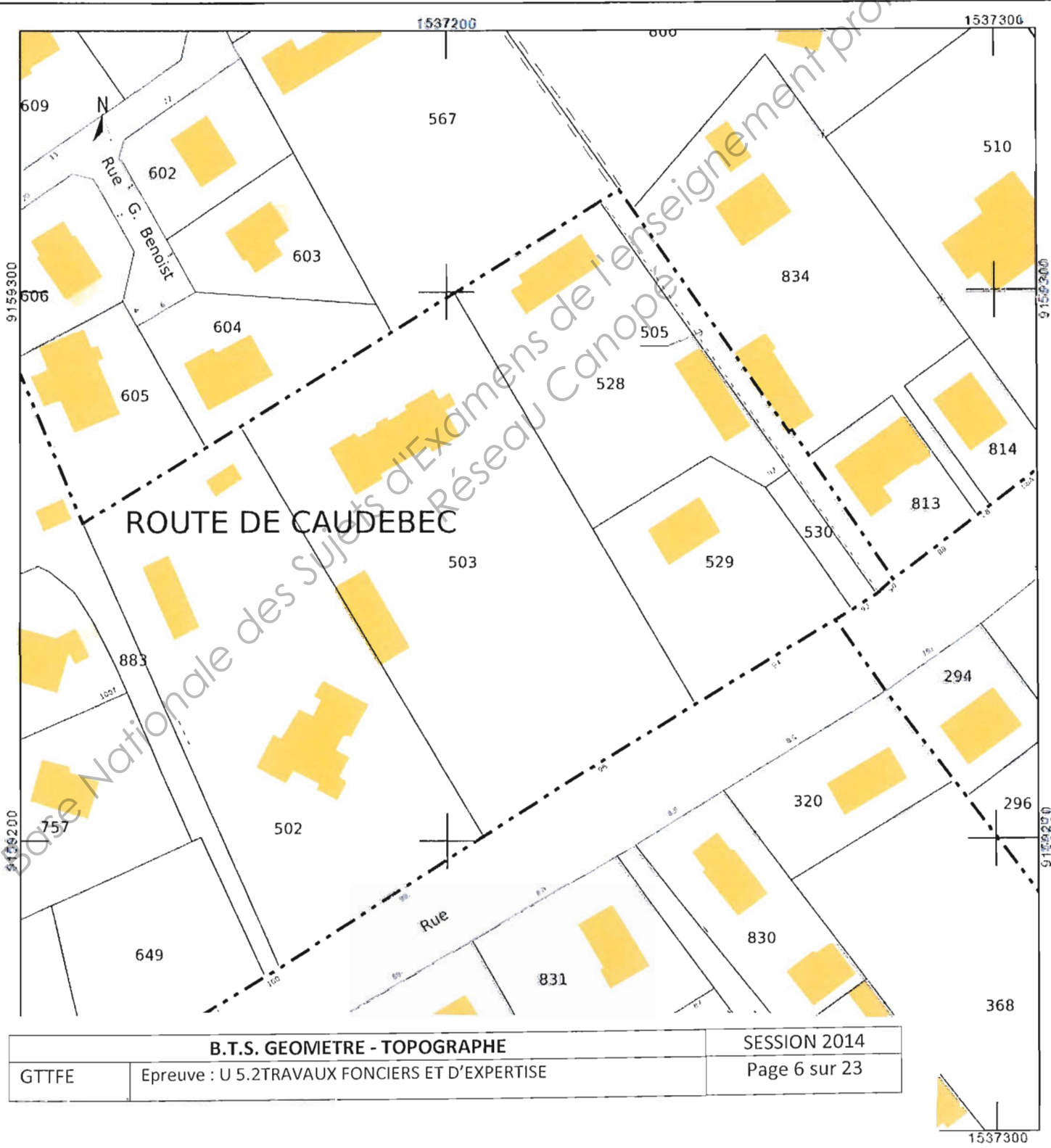
Date d'édition : 08/10/2013
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

YVETOT
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
2 rue du Couvent 76195
76195 YVETOT Cedex
tél. 02 32 70 42 10 - fax 02 32 70 42 11
cdfivvetot@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE

SESSION 2014

GTTFE

Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE

Page 6 sur 23

1537300

ANNEXE N°2: PLAN D'ETAT DES LIEUX PARCELLE AL 503 (sans échelle)

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Commune d' Yvetot

**COPROPRIETE DE
BROTONNE**

PLAN D'ETAT DES LIEUX

Parcelle AL 503

Surface apparente 3 978 m²

Lever réalisé

le 4 janvier 2013

Système RGF 93 - CC50

Cabinet RECTITUDE

3 rue de la règle de trois

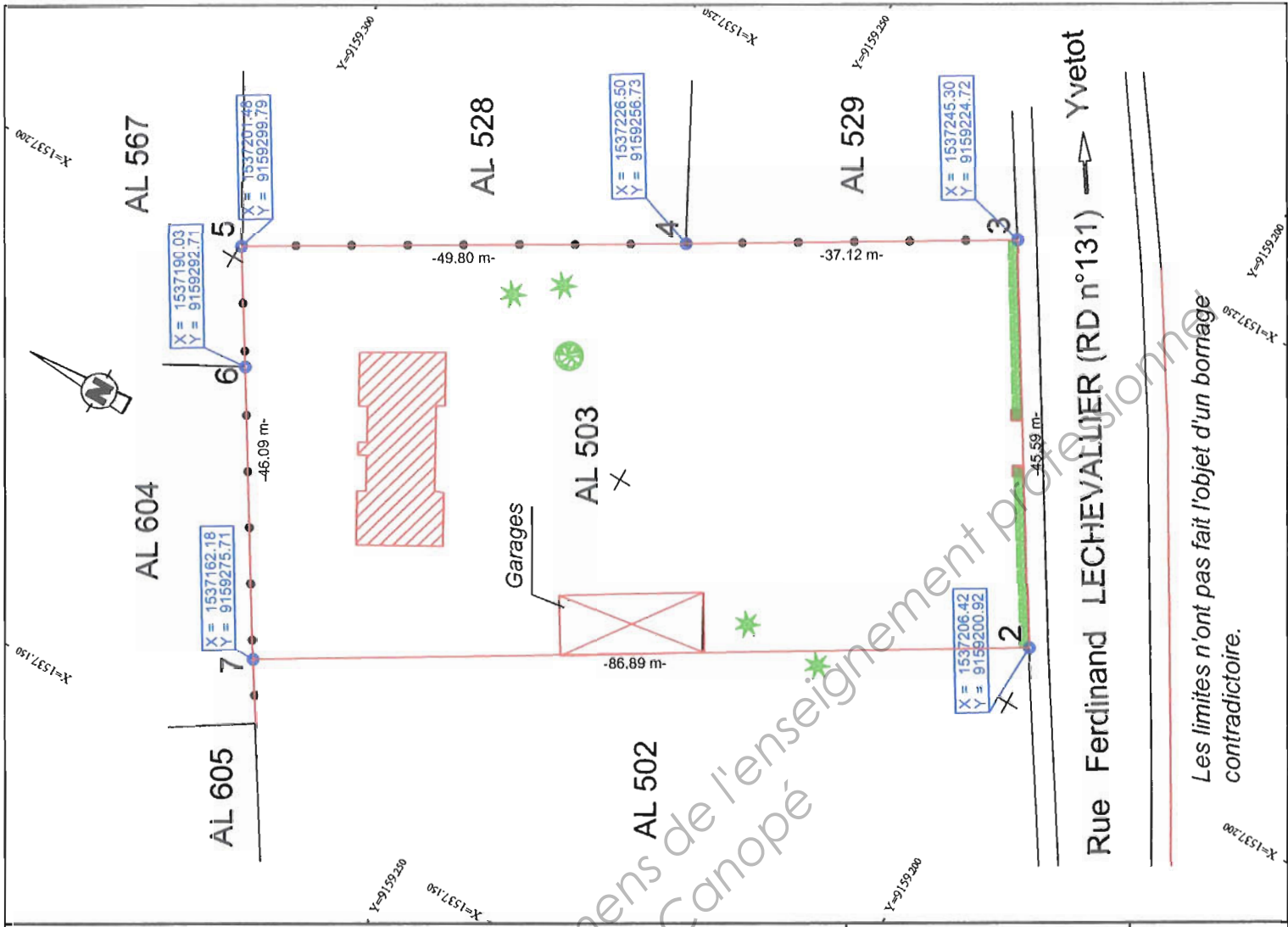
76190 BOURVILLE

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE

Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE

SESSION 2014

Page 7 sur 23



Rue Ferdinand LECHEVALIER (RD n°131) → Yvetot

Les limites n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire.

EXTRAIT DU REGLEMENT DU P.O.S. d'YVETOT : QUALIFICATION DE LA ZONE UE

ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE D'ACCOMPAGNEMENT

Cette zone UE comprend également un secteur UEr qui correspond à la présence de cavités souterraines. La zone d'inconstructibilité est de 60 m autour des marnières et des cavités non identifiées. La zone d'inconstructibilité est de 35 m de rayon autour des cailloutières, des sablières et des bétoires. Toutefois, pourront être autorisées les adjonctions mineures ou les améliorations de confort des constructions existantes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n° 7 663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents et saisonniers
- 1.3 Les constructions annexes qui seraient incompatibles avec les constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants
- 1.4 Le stationnement des caravanes
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 Les dépôts de véhicules
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R42-2 du code de l'urbanisme.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALESPEUVENT ETRE AUTORISES :

- 2.1 Dans une bande de 200 m de part et d'autre de la route nationale n°15, de la voie ferrée PARIS - LE HAVRE et de la RD 131^E, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolation acoustique.
- 2.2 Les installations classées liées à la vie quotidienne des habitants à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion...
- 2.3 L'extension ou la modification des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances résiduelles et d'être compatible avec la vocation de la zone
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
 - L'extension mesurée des bâtiments existants
 - Les annexes jointives ou non jointives de faible importance
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 8 sur 23

2.5 Dans le secteur UEa, tout lotissement ou division de propriété ou de construction devra être établi de telle sorte qu'il respecte les schémas préalables à l'urbanisation figurant en annexe afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent, et à bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti, préservant ainsi le caractère des lieux et garantissant l'utilisation rationnelle des terrains environnants, l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES 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 voisin.
- 3.2 Le long des voies de la République, de la RN15, Clémenceau, Maréchal Foch, du couvent, et F. Lechevallier, les accès pourront être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. En cas d'impossibilité, les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.
- 3.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- 3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et à la charge du propriétaire.
- 4.2.3 En l'absence de réseau pluvial, il pourra être imposé de retenir ou d'absorber sur son terrain les eaux pluviales. Lorsque le réseau sera réalisé, le raccordement sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 9 sur 23

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et pour les bâtiments de faible emprise, annexes de constructions existantes et pour les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à réaliser sur des terrains non conformes à l'article 5
- 5.2 Pour être constructible, tout terrain doit avoir :
- une superficie supérieure à 1000 m² dans le cas de recours à l'assainissement individuel
 - Une superficie supérieure à 400 m² dans le cas de raccordement à un réseau collectif d'assainissement
 - Une façade sur voie publique ou privée de 15 m au minimum ou contenir un cercle de 15 m de diamètre.
- 5.3 En cas de construction en mitoyenneté, raccordée au réseau collectif d'assainissement, le minimum parcellaire est fixé à 300 m² et la façade sur rue à 10 m
- 5.4 Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 En l'absence d'un plan d'alignement opposable ou d'un alignement de fait appelé à être conservé, les constructions devront être édifiées à au moins 5 m de la limite du domaine public. Dans les autres cas, les constructions pourront être édifiées à l'alignement.
- 6.2 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et pour les bâtiments annexes de faible emprise, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être implantées
- a. soit en limite séparative
 - b. soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m
- 7.2 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et pour les bâtiments annexes de faible emprise, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 10 sur 23

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements, les saillies et les annexes ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et des dispositions autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 9 m à l'égout de toiture.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

[...]Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1 Toitures

11.1.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure à 40°. Dans certains cas particuliers notamment, pour les immeubles de plusieurs niveaux en milieu urbain, des pentes de couverture plus faibles pourront être acceptées.

11.1.2 Les toitures terrasses sont interdites.

11.1.3 Les toitures des bâtiments d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Des matériaux différents (zinc, inox...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.2 Clôtures

11.2.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.2.3 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.2.4 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, troène...) En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Des aires de stationnement (25 m² par voiture y compris les accès) sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel aménagées dans la propriété.

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 11 sur 23

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés doivent être sauvegardés.
- 13.2 Obligation de planter : l'implantation des constructions devra respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne pourront pas être maintenus devront être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de même aspect.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Pour toutes les constructions, la valeur maximale du C.O.S est fixée à 0.60
- 14.2 La valeur maximale du C.O.S. fixée ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une construction existante jusqu'à obtention d'une surface hors œuvre nette de 170 m², constructions existantes et à créer comprises.

ARTICLE UE15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dépassement non autorisé.

=0=0=0=0=0=0=0=

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 12 sur 23

ANNEXE N°5: PLAN DE DIVISION (sans échelle)

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

Commune d' Yvetot

**COPROPRIETE DE
BROTONNE**

PLAN DE DIVISION

Parcelle AL 503

Surface apparente 3 978 m²

Lever réalisé

le 4 janvier 2013

Système RGF 93 - CC50

Cabinet RECTITUDE

3 rue de la règle de trois

76190 BOURVILLE

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE

Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE

SESSION 2014

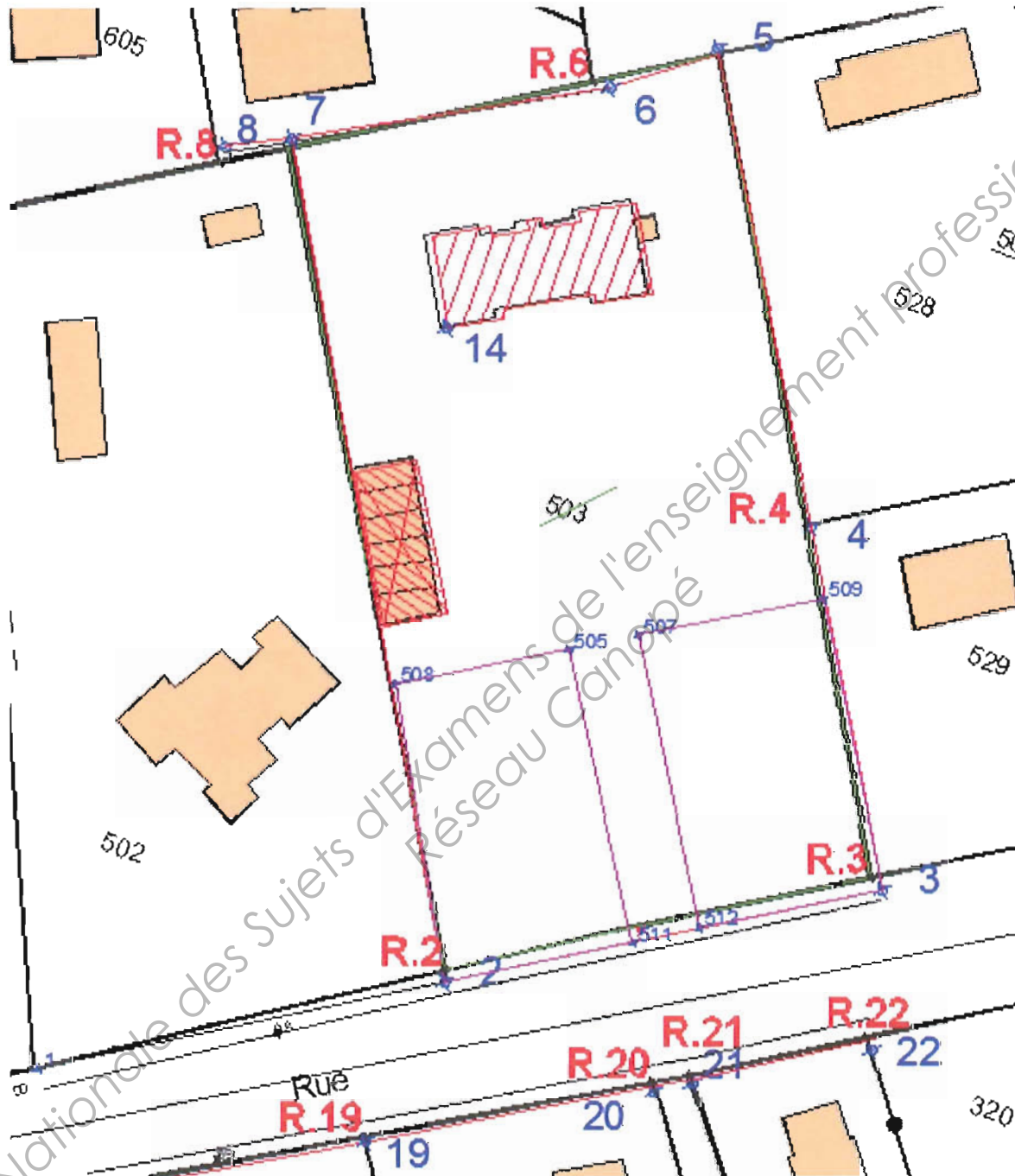
Page 14 sur 23



Rue Ferdinand LECHEVALLIER (RD n°131) → Yvetot

Les limites n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire

ANNEXE N°6 : DMPC NUMERIQUE - CHOIX DES POINTS DE CALAGE



Plan explicatif – sans échelle

Ce plan indique quels sont les choix de l'opérateur quant à la constitution des couples de points de calage :

Les points de rattachements liés issus du plan PCI du cadastre sont notés Ri

Les points issus du lever régulier sont notés i

Exemple : création du point de rattachement R.2 correspondant au point levé 2

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 15 sur 23

ANNEXE N°6 bis : DMPC NUMERIQUE - CALAGE ET TRANSFORMATION DES POINTS LEVES

DMPC Numérique - Calage et transformation des points levés

Plan
 Echelle du dessin = 1/1000 Type de plan : régulier irrégulier => Tolérance = 40 cm

Calage Helmert

	Point PCI	Point levé	Ecart sur le point
1	R.2	2	58.0 cm
2	R.3	3	53.2 cm
3	R.4	4	73.2 cm
4	R.6	6	102.9 cm
5	R.8	8	92.5 cm
6	R.19	19	34.7 cm
7	R.20	20	11.3 cm
8	R.21	21	29.5 cm
9	R.22	22	1.9 cm

Points à transformer

	Matricule	T.
1	1	<input checked="" type="checkbox"/>
2	2	<input checked="" type="checkbox"/>
3	3	<input checked="" type="checkbox"/>
4	4	<input checked="" type="checkbox"/>
5	5	<input checked="" type="checkbox"/>
6	6	<input checked="" type="checkbox"/>
7	7	<input checked="" type="checkbox"/>
8	8	<input checked="" type="checkbox"/>
9	14	<input checked="" type="checkbox"/>
10	19	<input checked="" type="checkbox"/>
11	20	<input checked="" type="checkbox"/>
12	21	<input checked="" type="checkbox"/>
13	22	<input checked="" type="checkbox"/>
14	505	<input checked="" type="checkbox"/>
15	507	<input checked="" type="checkbox"/>

Coefficient A : 0.9876 Rotation : 0.8446 gr
 Coefficient B : 0.0131 Homothétie : 0.9376
 Coefficient P : 139128.393 (= Tx)
 Coefficient Q : 93799.763 (= Ty) E.M.Q. : 48.5 cm

Créer les points Annuler

Le logiciel permet d'intégrer le lever dans le plan cadastral existant grâce à un calage Helmert : mise en relation entre les points levés et les points correspondant sur le plan cadastral existant.

La constitution des couples de calage se fait ainsi : à chaque préfixe R, le logiciel associe un point de même indice. : exemple : Le point du plan R.2 correspond au point mesuré 2. (Cf. plan de l' ANNEXE 5 (page 14/23))

Sur la capture d'écran située ci-dessus, la zone « Calage Helmert » contient les couples constitués automatiquement d'après les indices, ce sont ces points qui permettent le calcul des paramètres la transformation d' Helmert.

Dans la zone « points à transformer », les points levés ne faisant pas partie des couples de calages seront transformés par Helmert si la case « T » est cochée, non transformés si la case « T » est décochée.

ANNEXE N°7 : MAJORITES REQUISES LORS DES VOTES D'UNE ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE

(Source : <http://www.leparticulier.fr>)

Selon leur importance, les décisions sont prises à des majorités différentes, définies par les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.

La majorité simple de l'article 24

Il s'agit de la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'AG. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

Elle s'applique aux décisions relatives à la gestion courante (approbation des comptes...) et à l'entretien (peinture de la cage d'escalier, nettoyage des tapis, réparation de la toiture...).

La majorité absolue de l'article 25

Il s'agit de la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat (présents, représentés ou absents). Cette majorité est requise notamment pour : désigner ou révoquer le syndic, autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux touchant aux parties communes ou autoriser la pose de compteurs individuels d'eau froide, mais aussi pour supprimer les vide-ordures.

Si le projet de résolution a obtenu par un vote favorable ou défavorable, au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires du syndicat, il est procédé au cours de la même assemblée à un second vote à la majorité de l'article 24. L'assemblée peut aussi décider que la question sera à nouveau inscrite à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. En revanche, si le projet ne recueille pas le 1/3 des voix, le vote pourra avoir lieu lors d'une prochaine AG, à la majorité de l'article 24, qui devra être convoquée dans les 3 mois.

La double majorité de l'article 26

Il faut la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires. Elle s'impose notamment pour voter la modification du règlement de copropriété en ce qui concerne l'usage des parties communes ou pour décider la réalisation de certains travaux (installation d'un ascenseur, travaux visant à améliorer l'utilisation des espaces communs...).

Pour les travaux d'amélioration, lorsqu'une résolution n'atteint pas la double majorité, mais recueille les votes favorables de la majorité de tous les copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des voix des présents ou représentés en assemblée, une deuxième réunion peut être convoquée. Lors de cette seconde assemblée, si la majorité des copropriétaires du syndicat de copropriété représentant les 2/3 des voix (présents ou représentés) votent en faveur du projet, la décision est alors entérinée.

L'unanimité

Certaines décisions importantes ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires (totalité du syndicat). Ce sera le cas par exemple, pour décider la modification de la répartition des charges.

B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2014
GTTFE	Epreuve : U 5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Page 17 sur 23

QUESTION	POSSIBILITE				JUSTIFICATION (DONNER LE N° DE L'ARTICLE CONCERNE) ET CONDITIONS SI NECESSAIRE
	OUI	OUI MAIS...	NON	NON MAIS...	
Les lots créés peuvent-ils avoir un accès direct sur la rue Ferdinand LECHEVALLIER ?					
Les lots créés peuvent-ils avoir une surface de 800 m ² chacun ?					
La parcelle AL 503, se situe-t-elle dans une zone avec des risques de cavités souterraines ?					
Un des lots peut-il avoir une façade de 12 m sur la rue Ferdinand LECHEVALLIER ?					
Sur un lot de 300m ² de surface, est-il possible de construire une habitation de 170 m ² de surface de plancher ?					
Est il possible d'élever une clôture de 2 m de haut ?					
Est-il obligatoire d'implanter les nouvelles constructions en limite ?					

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE

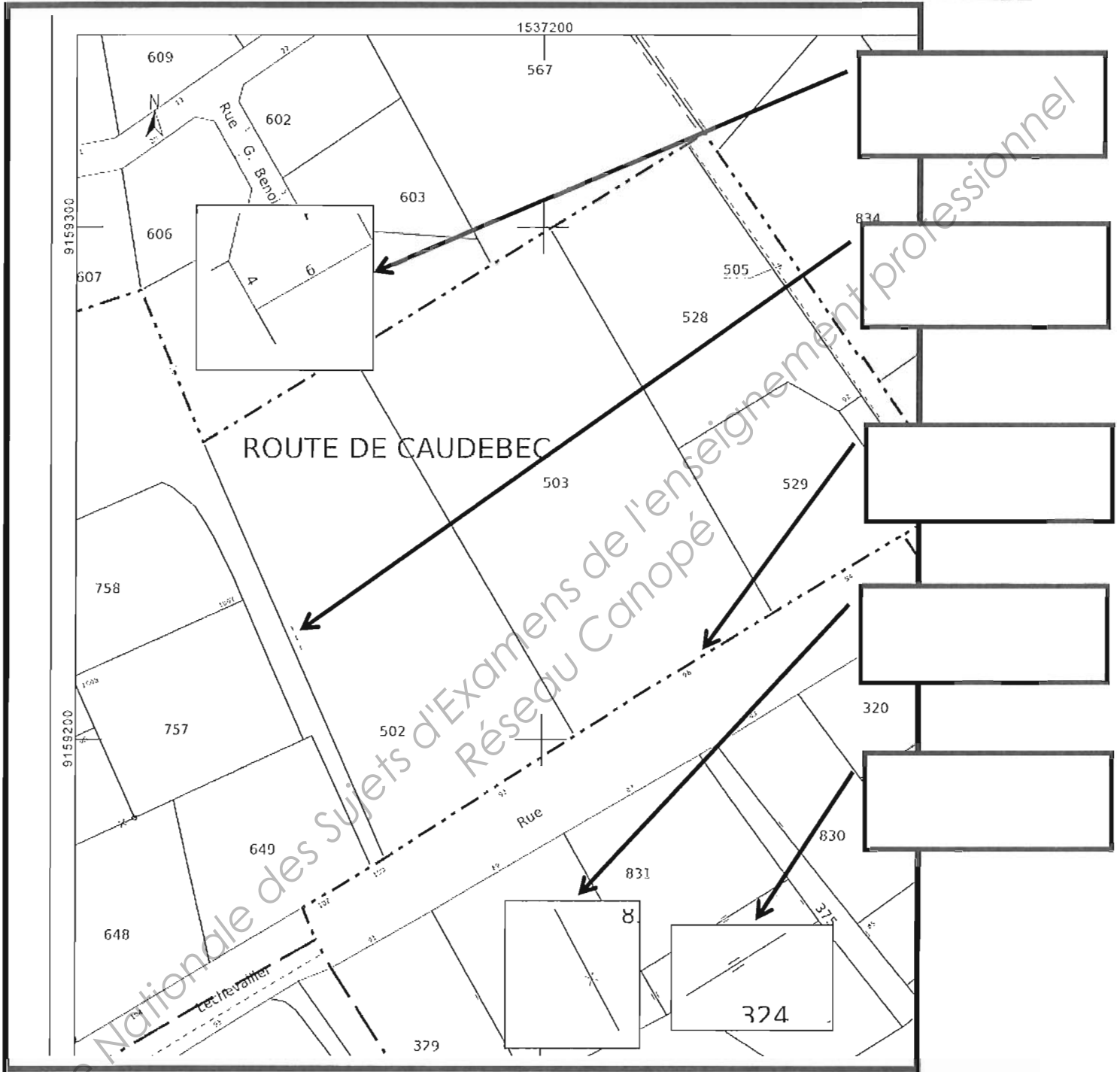
SESSION 2014

GTTFE

Epreuve : U5.2 TRAVAUX FONCIERS ET D' EXPERTISE

Page 18 sur 23

DOCUMENT REPONSE N°3 : LECTURE DU PLAN CADASTRAL



Que signifie « identifiant cadastral » ?

 Dans quel système de coordonnées est établi cet extrait de plan cadastral ?

6463 N
(Novembre :
N° D'ORDRE DU DOG
D'ARRENTAGE



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)

- Lotissement
- Expropriation

- 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)

- Document d'arpentage numérique
- Libellé du fichier numérique associé :

DESIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification

propriétaire(s) après modification

PERSOINNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

Procès-verbal 6463 N exp joint
oui (2) numéro :
non (2)

Date de réception du document

Date de l'application sur PCI

Répertoire du formulaire numéroté

département : _____
commune : _____
feuille : _____
section : _____

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

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 lots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral, relatif de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1932 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 réseau routier (parcelles toutes non publiques ou toutes publiques 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 des lots 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

Nous soussigné(s)

- 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 _____ Signaturé(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 A. _____ le _____

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Au cas où l'acte à publier est susceptible de ne pas intéresser la totalité des parcelles divisées, mais que le(s) propriétaire(s) désire(n)t en tout état de cause, l'application intégrale du document d'arpentage.

- (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.

17-6463 N - 2011 01 23 20 FO - (SDIC-DGPR 911) - Mars 2011

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

DOCUMENT REPONSE N°5 : ADMINISTRATION / GESTION COPROPRIETE

SITUATION 1

Vote : APPROBATION DESC OMPTES DE LA COPROPRIETE

Question posée : Approuvez-vous les comptes de la copropriété ?

Réponses au vote :

NOM	REPONSES	TANTIEMES
A	NON	141
B	Absent	202
C	NON	192
D	OUI	153
E	OUI	159
F	OUI	153

Les comptes sont-ils approuvés ?

OUI

NON

Justification :

.....
.....

SITUATION 2

Vote : TRAVAUX TRANSFORMANT CONSIDERABLEMENT LA CAGE D'ESCALIERS, AMELIORANT NETTEMENT L'UTILISATION DE CET ESPACE COMMUN

Question posée : Etes-vous d'accord pour réaliser ces travaux de transformation ?

Réponses au vote :

NOM	REPONSES	TANTIEMES
A	OUI	141
B	Absent	202
C	OUI	192
D	NON	153
E	OUI	159
F	OUI	153

Les travaux peuvent-ils être exécutés ?

OUI

NON

Justification :

.....
.....

Quelles sont les possibilités données par la loi ? :

.....
.....
.....
.....

DOCUMENT REPONSE N°6 : TANTIEMES SPECIAUX

Tableau de calculs à compléter :

NOM	TANTIEMES GENERAUX	TANTIEMES SPECIAUX BAT A	TANTIEMES SPECIAUX BAT B		
		Garages	Habitations	Caves	Total
M. A	141				
Mme B	202				
M et Mme C	192				
M. D	153				
M. et Mme E	159				
Mme F	153				
TOTAUX	1000				