

Note de synthèse

Stade de fin d'études chez Gexia Foncier
Cabinet de Géomètre Expert à Bordeaux

MAA Romain

DAE 5 Polytech Tours

Période de stage : du 15 mai au 28 septembre 2017

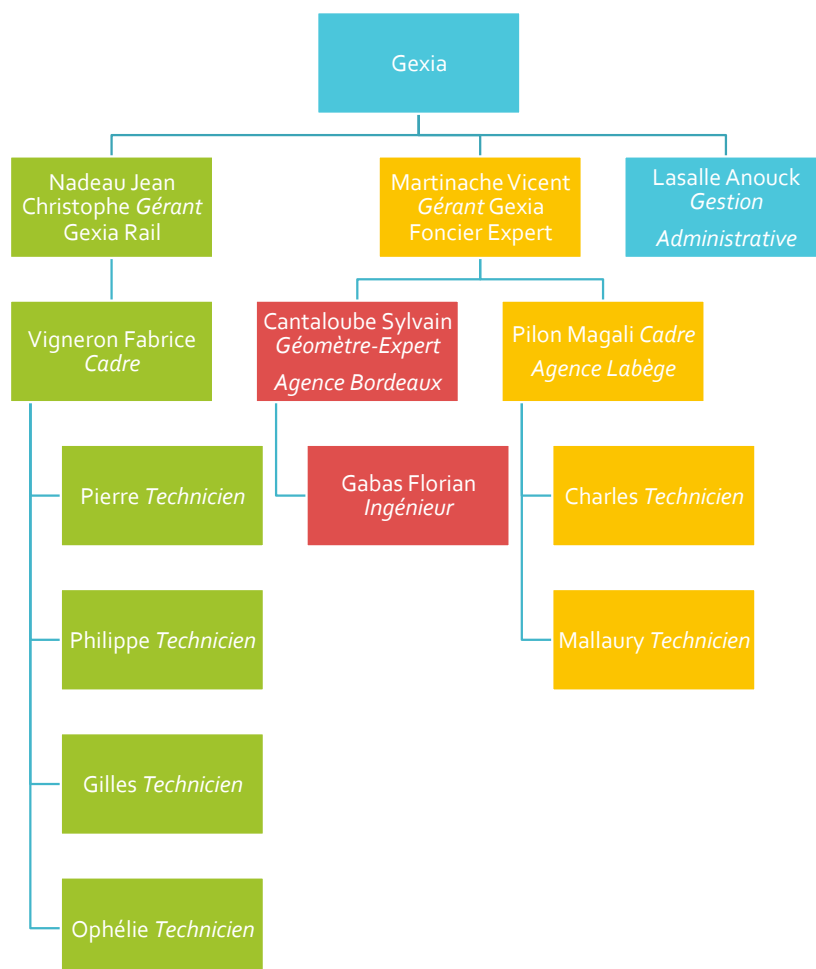
Tuteur professionnel : Sylvain Cantaloube, Géomètre Expert salarié, responsable du cabinet de Bordeaux

Tuteur académique : Didier Boutet, Maître de conférences à Polytech Tours

Présentation du Cabinet Gexia Foncier Expert

L'entreprise Gexia a été créée en 2009 par deux associés à Toulouse. Cette société est divisée en deux, d'une part nous avons un bureau d'études Gexia Rail qui travaille sur la thématique du « rail », c'est-à-dire tous les travaux qui touchent à l'ingénierie des voies ferrées, aussi bien LGV que tramway. Et d'autre part, nous avons un cabinet de géomètre-expert Gexia Foncier Expert qui travaille sur du foncier.

L'entreprise Gexia Foncier Expert est composée de deux agences, le premier cabinet est situé à Labège dans la Métropole de Toulouse, et représente le siège social. La deuxième agence a été créée en 2014 et se situe à Bordeaux.



Comme le nom de la structure l'indique, les deux cabinets travaillent principalement dans le domaine « foncier ». Il n'est pas rare de voir des cabinets de Géomètre Expert spécialisés en travaux publics, VRD, rails, photogrammétrie, etc.

Qu'est-ce qu'un Géomètre Expert ?

Le géomètre-expert est un professionnel libéral, il est inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres-experts, il doit donc respecter une déontologie. Selon la loi de 1946 qui a institué l'Ordre des Géomètres-Experts ; il est le seul habilité à fixer les limites des biens fonciers. La profession dispose d'une délégation de service public (un monopole) pour dresser les plans et les

documents qui délimitent les propriétés foncières (par exemple pour établir les procès-verbaux de bornage contradictoire).

Contexte

La 1^{ère} révision du PLU de la Métropole de Bordeaux a été approuvée par délibération le 16 décembre 2016. Ce document d'urbanisme appelé le « PLU 3.1 » concerne le territoire des 28 communes de Bordeaux Métropole. Ce territoire représente plus de 750 000 habitants, ce qui en fait la deuxième Métropole après celle de Lille. La loi Grenelle 2 de 2010 vise à intégrer dans un même document d'urbanisme les anciens Plan Local d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains afin de favoriser une meilleure intégration des politiques publiques. La CUB avait engagé la transformation de son PLU en PLU 3.1 le 24 septembre 2010. Suite à la 1^{ère} révision et la publication de ce document, l'équipe de Gexia Foncier de Bordeaux souhaitait intégrer un stagiaire afin de réaliser des études d'urbanisme et mieux comprendre la rédaction et la logique du nouveau PLU 3.1. En complément, j'ai pu renforcer les équipes des deux cabinets dans la production de données sur le terrain et au bureau.

Mes missions durant le stage

Etudes d'urbanisme

Lorsqu'un client a une idée de projet, il fait appel à un cabinet de géomètre expert afin de connaître les contraintes qui s'appliquent sur son terrain pour par la suite savoir ce qui est possible de réaliser. Dans un premier temps, nous situons le bien du client à l'aide du cadastre, pour avoir les limites et superficies approximatives. La lecture des documents d'urbanismes commence, tout d'abord par la situation afin de savoir dans quelle zone du PLU se situe le terrain. Ainsi, voici une liste non exhaustive d'informations que peut retenir un géomètre : l'emprise du bâtiment, les retraits en fond de parcelle et latéraux par rapport aux autres bâtis, la hauteur de construction, la superficie de terre pleine (espace vert), les contraintes d'accès, le stationnement, etc. Ensuite, il faut s'intéresser aux annexes afin d'avoir des informations sur le système d'assainissement, sur les zones inondables (PPRI), etc. Mais surtout sur le plan des servitudes publiques, qui peuvent grever le bien du client. Ainsi, les servitudes publiques qu'on retrouve le plus souvent, sont les alignements, la protection d'espaces naturels, protection des monuments historiques, etc. Une fois toutes ces informations compilées sur un croquis le client a une idée de ce qui est possible de réaliser sur son bien foncier. Par la suite, l'expert pourra intervenir pour la réalisation d'une déclaration d'urbanisme (déclaration préalable de division de terrain) ou d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) puis pour une division de parcelle, d'un bornage, etc.

Topographie

Le relevé correspond à l'ensemble des opérations permettant l'établissement de plans sur lesquels sont représentées les informations relatives à la topographie du terrain et à ses détails naturels et artificiels. En général, un client passe une commande pour la réalisation plan topographique d'un terrain à bâtir. Pour cela, nous devons nous rendre sur le terrain avec une station totale (Leica ou Trimble). Cet appareil de mesure robotisé nous permet de relever sur le terrain la forme du relief, la position et la nature des objets, au moyen de mesure d'angles, de distances et d'altitudes. Les promoteurs immobiliers sont des clients fréquents des cabinets de géomètre expert

dans les villes, car ils mènent des opérations de constructions d'immeubles dans zones urbaines. Sur un plan topographique peut être représenté, le bâti existant sur la parcelle d'études et le bâti des parcelles voisines, la végétation, les cabanes, les piscines, les voiries et les réseaux. Ainsi, le client a une idée de son terrain avec les informations essentielles d'altimétrie, de superficie et de contrainte urbanistique qui s'y appliquent.

Copropriété

Cette mission consiste à établir les documents permettant de régir tout immeuble bâti, ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par des lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Pour la réalisation d'une copropriété d'un bâtiment déjà existant, nous devons réaliser les plans des intérieurs, en général, nous devons nous rendre sur le terrain pour faire des relevés d'intérieurs à l'aide d'un scanner 3D. Par la suite, nous devons compiler toutes les positions de scanner afin de pouvoir faire des plans du bâtiment. Pour les bâtiments, qui vont être construits, nous exploitons les plans qui nous sont remis par le maître d'ouvrage. Dans ces deux cas, nous dessinons sur les plans les parties communes et les parties privatives. Ce qui nous permet d'écrire l'état descriptif de division (EDD) qui renseigne le contenu de chaque partie privative avec un numéro de lot qui lui est attribué et de définir les parties communes. Ensuite, nous calculons les quotes-parts de chaque lot pour les parties communes, mais également les quotes-parts pour les charges des équipements. Pour calculer les quotes-parts de chaque lot, nous tenons compte de la superficie des biens, de sa situation (emplacement, niveau, orientation, etc.).

Plan d'intérieur et de façade

Lorsqu'un client nous demande des plans des intérieurs et/ou des façades, nous devons dans un premier temps nous rendre sur le terrain pour réaliser un relevé de données scan 3D. Suite à cela, nous compilons toutes nos données à l'aide du logiciel RealWorks de Trimble afin d'avoir tout notre bâtiment en 3D. Ensuite, nous réalisons des coupes par niveau et/ou façades pour pouvoir dessiner à l'aide d'Autocad (Covadis). En fonction de la commande, ces plans permettent de décrire plus ou moins précisément un bâtiment. Sans rentrer dans les détails, sur un plan d'intérieur, on retrouve les porteurs (poteaux, poutres, murs), les ouvertures (portes, fenêtres), les désignations des pièces, les hauteurs sous plafond, les superficies utiles, etc. Ces plans sont réalisés pour permettre la réalisation d'études à la réhabilitation, restructuration ou à l'aménagement d'un bâtiment.

Implantation

Ce travail, en planimétrie, permet de matérialiser sur le terrain la position et l'emprise d'un ouvrage à réaliser. Et en altimétrie cela consiste à donner des points de référence (par exemple en NGF). La première phase de travail pour une implantation se fait au bureau et vise à recueillir des données existantes du terrain afin de disposer d'éléments de calage. Ensuite, il faut définir la méthode d'implantation et calculer les coordonnées des points à planter puis le faire valider par le client. La deuxième phase consiste à planter et matérialiser les points (piquets, bornes, clous, chaise, etc.), faire les contrôles nécessaires pour vérifier notre travail et procéder à la réception des points implantés avec le client. Les petites et grosses entreprises du BTP font appel à des géomètres experts lors de la réalisation de lotissement, là où les distances sont importantes. Mais également

sur des projets dans les centres urbains, là où les implantations doivent être très précises pour ne pas empiéter sur les propriétés voisines au projet.

Bornage contradictoire et division de terrains

Le bornage est l'une des principales missions d'un géomètre expert, cela consiste à délimiter de façon irrévocable un terrain et à le « borner », à matérialiser l'opération sur le terrain. Les projets les plus courants que l'on peut voir et qui nécessitent un bornage, sont une simple vérification de surface, un aménagement prévu par un voisin, la réalisation d'une clôture, la création d'un terrain à bâtir.

La prestation que j'ai pu découvrir pendant mon stage est le bornage contradictoire amiable, lorsque deux propriétaires sont d'accord pour réaliser le bornage, cela donne lieu à un procès-verbal signé par les deux parties.

Dans le même registre, il existe la division de propriété, lors d'un projet qui exige le morcellement d'une propriété afin d'obtenir plusieurs entités (pour une succession ou un lotissement).

Lorsqu'une modification de limites de propriétés a été réalisée, nous devons réaliser le DMPC (documents de modification du parcellaire cadastral) afin de faire enregistrer les modifications par le service du cadastre.

[Retour d'expérience](#)

Pour ma part, cette expérience est réussie, j'ai su m'intégrer à une entreprise et plus particulièrement à l'équipe de Bordeaux. Pouvoir mettre à contribution mes acquis académiques tout en réalisant des projets est un sentiment satisfaisant. En choisissant ce stage, je savais que je m'aventurais dans un domaine bien spécifique qu'est celui des Géomètres-Experts. Au départ, beaucoup de notions techniques m'étaient inconnues, mais au fur et à mesure, j'ai appris et je me suis perfectionné.