
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Assistant ingénieur géomètre

SOGEXFO
37 rue de l'inondation de 1930
82200 Moissac


géomètres-experts associés

Tuteur entreprise :
Rodolphe CHAUDRON
Géomètre Expert junior

Tuteur académique :
Séraphine GRELLIER

Maxime ANDRIEU
Étudiant
IUT
2023-2024

Remerciement

Je tiens à exprimer ma gratitude à l'ensemble de l'équipe SOGEXFO, qui m'a permis d'évoluer facilement durant ces douze semaines de stage. Un remerciement particulier va à M. Gaël BOUSCAUD pour m'avoir accueilli au sein de la structure et m'avoir fourni l'ensemble des outils nécessaires à mon apprentissage. Je souhaite également remercier M. Rodolphe CHAUDRON pour son encadrement et son accompagnement tout au long de cette période, ainsi que Mme Séraphine GRELLIER pour avoir assuré le suivi de mon stage.

Table des matières

Introduction :.....	4
1. Présentation de l'entreprise :.....	5
1.1 Situation géographique.....	5
1.2 Historique de l'entreprise : Date clé.....	6
1.3 L'effectif de la société.....	7
1.4 Domaine d'activité	8
1.5 Partenaires.....	9
2. Présentation de la mission.....	10
2.1 Méthodologie.....	10
2.1.1 Premier contact et interprétation de la commande.....	10
2.1.2 Élaboration du devis.....	10
2.1.3 Préparation de l'intervention.....	11
2.1.4 Intervention sur le terrain.....	11
2.1.5 Exploitation des données.....	12
2.1.6 Livraison.....	12
2.2 Application au cas d'étude.....	13
2.2.1: Prise de contact et faisabilité.....	13
2.2.2 Élaboration du devis.....	15
2.2.3 Préparation de l'intervention.....	17
2.2.4 Intervention sur terrain.....	19
2.2.2.1 Constat de limite.....	21
2.2.2.2 Alignement :.....	21
2.2.2.3 Division du terrain.....	22
2.2.5 Exploitation des données.....	22
2.2.6 Élaboration des pièces techniques :	22
3. Livraison des documents.....	24
Conclusion	26
Bibliographie.....	27

Introduction :

Dans le cadre du cycle ingénieur au département Aménagement et Environnement (DAE) de Polytech Tours, j'ai effectué un stage de 12 semaines au sein de l'entreprise SOGEXFO à Moissac. Ce cabinet de géomètre-experts se spécialise dans l'aménagement foncier et la topographie, des domaines que j'ai pu découvrir et approfondir au cours de mon cursus universitaire antérieur. Ce stage chez SOGEXFO fait écho à mon diplôme de BTS Métiers du Géomètre et de la Modélisation Numérique, obtenu en 2022, avant mon entrée au DAE à Polytech Tours. Il m'a permis de mettre en pratique les connaissances acquises en BTS tout en intégrant celles développées durant mon cursus au DAE.

Sous la supervision de M. Rodolphe CHAUDRON, géomètre-expert junior, j'ai participé activement au traitement de certains dossiers. J'ai réalisé des déclarations préalables, des demandes d'alignement, des plans de division, ainsi que des opérations de bornage. J'ai également rédigé des procès-verbaux de bornage et des PV3P. Ces tâches ont été accompagnées d'interventions sur le terrain, telles que des bornages, des reconnaissances de limites, et des divisions. M. CHAUDRON m'a progressivement donné plus d'autonomie pour me permettre de mieux m'imprégner du métier.

Pour restituer l'ensemble des connaissances acquises, ce rapport est structuré en quatre parties :

- La première partie présentera la structure qui m'a accueilli au cours de ces douze semaines.
- La seconde partie sera dédiée à la présentation d'une mission que j'ai suivie, abordant le thème de l'aménagement de la propriété. Cette section détaillera le cheminement de la construction, la réflexion, l'analyse, et la réalisation de la mission, ainsi que les pièces techniques élaborées.
- La troisième partie traitera du parcours des documents réalisés, en les suivant à travers les différents acteurs impliqués dans un dossier foncier.
- La quatrième partie comportera une analyse et un retour sur mon expérience au sein de l'entreprise.

1. Présentation de l'entreprise :

1.1 Situation géographique



Figure 1 : Localisation de Moissac à l'échelle nationale
Source : Carte France.fr

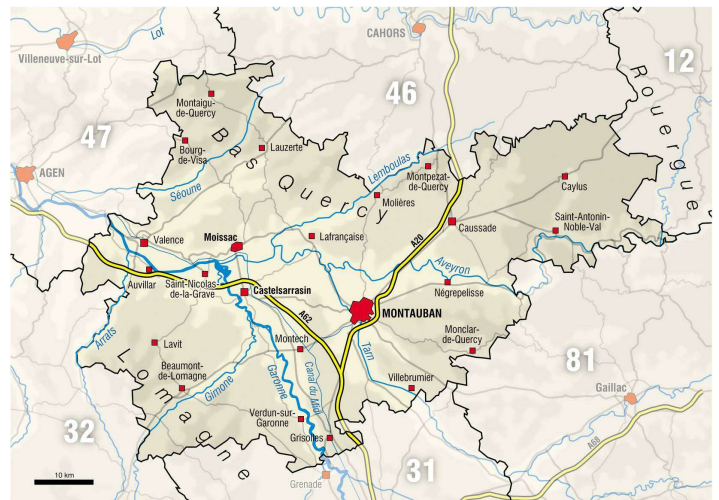


Figure 2 : Localisation de Moissac à l'échelle du département, Source : Géoportail de l'urbanisme

Le cabinet de Géomètre-Expert de Moissac est le siège social de la société SOGEXFO. Situé en région Occitanie dans le département du Tarn et Garonne (*Figure 1 et 2*), ce cabinet occupe une place stratégique notamment avec sa proximité avec l'autoroute A62 reliant Bordeaux et Toulouse.

Cette occupation de l'espace est représentée sur la carte isochrone ci-dessous (*Figure 3*), réalisée par M. CHAUDRON en 2023, illustrant un temps de trajet d'une heure couplé avec la densité de population. On observe que l'influence de la société s'étend sur trois départements. Il est également notable qu'une grande partie de la zone d'intervention se situe en milieu rural.



Figure 3 : Carte isochrone croisée avec la densité de population (CHAUDRON.2023)

1.2 Historique de l'entreprise : Date clé

L'entreprise SOGEXFO est une SELARL (Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée) fondée par M. Patrick BEZARD-FALGAS géomètre expert à Moissac en association avec M. Christophe COTTIGNIES également géomètres experts à Lauzerte (82).

En 2000, le cabinet RICHOUD à Montauban est repris par SOGEXFO amenant l'arrivée de trois Géomètres-Experts dans chacun des sites : M. Gaël BOUSCAUD, M. Sébastien LACAM et M. Sébastien BRESSAC.

En 2003, les associés ont repris le cabinet DELPORTE à Cahors (46), permettant une présence dans le département du Lot.

L'année 2007 est marquée par l'achat du cabinet GOSSELIN à Toulouse passant sous la bannière SOGEXFO.

En 2014, une permanence ouvre à Beaumont-de-Lomagne avec le rachat des archives du cabinet de M. LE BLIGUET. renforçant la présence de l'entreprise dans l'ouest du département du Tarn-et- Garonne, offrant une ouverture avec le département du Gers

Cette volonté de renforcer sa position dans le département se traduit par l'ouverture en 2016 d'une permanence à Castelnau- d'Estrétefonds au sud du département permettant de couvrir une large zone avec le cabinet de Toulouse.

L'année 2018 est marquée par l'arrivée d'un nouvel associé à Moissac, M. Ludovic MAGNE, géomètre-expert diplômé de l'ESGT. Cette nouvelle association permet à nouveau à SOGEXFO d'étendre son affluence avec l'ouverture en 2020 du cabinet de Castelsarrasin et de la permanence à valence d'Agen offrant une position dans le département du Lot-et-Garonne.

En 2020 la société d'associés avec une association avec le cabinet de géomètre expert dirigé par M. Albert FALCON à Marvejol. Cette association mène à la création de l'entité de SOGEXFO centre.

Enfin l'année 2022 sera marquée par la retraite M. FALCON et la prise en charge de la direction du cabinet de Marvejol par M DELRIEU Philippe, également géomètre expert. C'est également lors de cette même année que M. Edouard BERGOZ, géomètre expert diplômé de l'ESGT, devient associé de SOGEXFO.

Les entités SOGEXFO, SOGEXFO Centre et IRIS sont regroupées sous la bannière SOGEXFO groupe depuis 2020 (Figure 4).

Figure 4 : Groupe SOGEXFO
Source : SOGEXFO



Avec le rachat de différents cabinets et l’ouverture de nouvelles agences, l’entreprise SOGEXFO, s’est fortement développée en Occitanie, notamment en étant présente sur trois départements mais elle a également su se développer avec la formation d’un groupe comprenant le cabinet de Marvejols.

En 2024, elle compte 6 agences et 5 permanences, avec à leur tête six Géomètres-Experts (Figure 5).

Figure 5 : Localisation des agences du Groupe SOGEXFO
Source : Document fournit par SEGEXFO



1.3 L’effectif de la société

Comme vu précédemment l’entreprise est dirigée par six Géomètres-Experts avec à la présidence du groupe M. Gaël BOUSCAUD. L’augmentation de la présence de l’entreprise sur le territoire s’accompagne d’une hausse du nombre de collaborateurs sur les différents cabinets qui composent la société. En 2024, on compte une cinquantaine de collaborateurs répartis sur plusieurs domaines (Figure 6). [1]

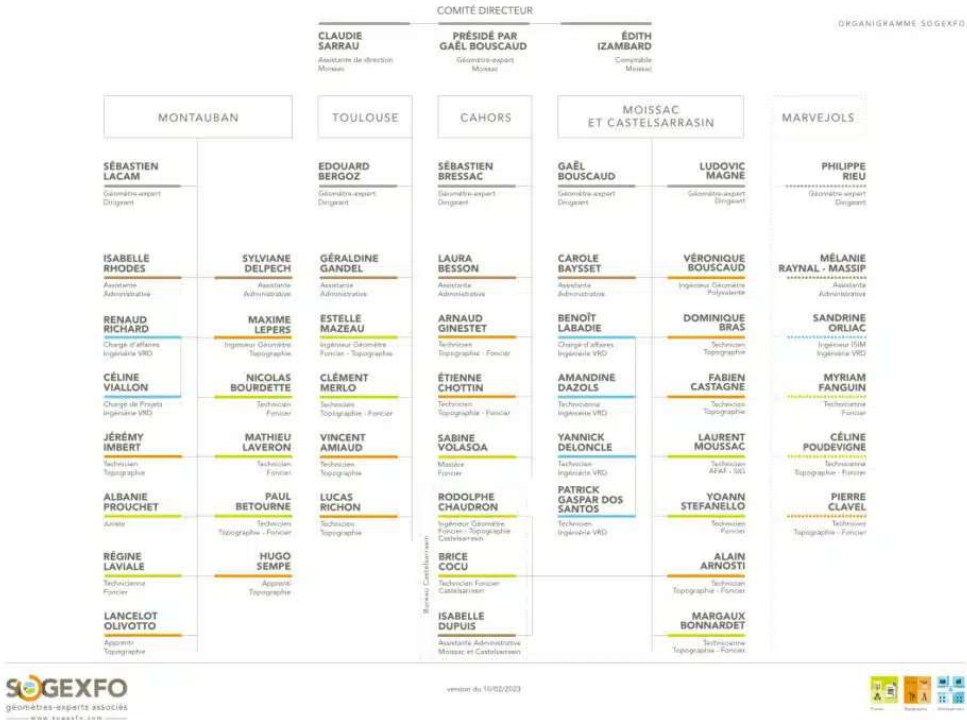


Figure 6 : Organigramme

1.4 Domaine d'activité

Le métier de géomètre est très varié. Tout au long de leur carrière, les géomètres se spécialisent dans divers domaines. Chez SOGEXFO, trois secteurs principaux sont représentés à travers trois pôles :

- Le pôle topographie
- Le pôle aménagement (VRD, études hydrauliques, etc.)
- Le pôle foncier

Le pôle foncier est celui où les géomètres experts sont le plus sollicités. Au sein de l'entreprise, on distingue deux types de prestations dans ce domaine. Le premier type englobe les opérations foncières classiques, telles que les divisions, les bornages, les copropriétés, les divisions en volumes et la délimitation du domaine public. À Moissac, ce pôle est dirigé par M. Rodolphe CHAUDRON et M. Yohan STEPHANELO, et c'est dans ce secteur que j'ai eu l'occasion d'effectuer mon stage. Le second type de prestation concerne l'aménagement foncier, axé sur les opérations de remembrement, comme l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE), sous la direction de M. Ludovic MAGNE.

Le pôle foncier représente une part majeure de l'activité de l'entreprise, générant à lui seul la moitié du chiffre d'affaires (*Figure 7*).

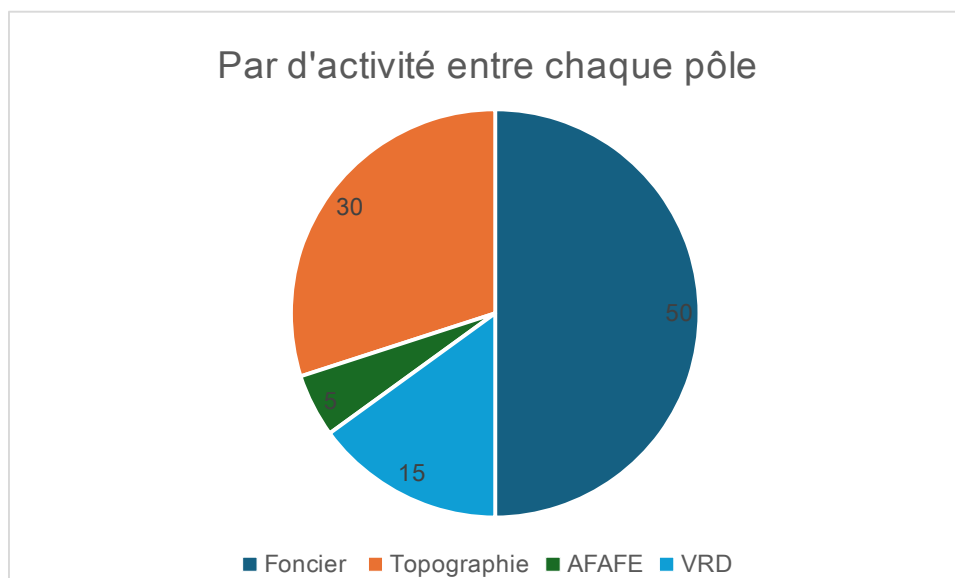


Figure 7 : Part d'activité de l'entreprise entre chaque pôle

1.5 Partenaires

L'entreprise SOGEXFO a su également s'entourer de professionnels pour se développer.

Le premier partenaire est SOGEFI qui est une société spécialisée dans le domaine de la géomatique. Fondée en 1989, ce partenaire cartographique accompagne les collectivités et les entreprises dans la création, la mise à jour et la valorisation de leurs données géographiques. SOGEFI exploite les données et offre une gamme étendue de solutions et de services géomatiques, tels que la fourniture de systèmes d'information géographique (SIG), la création de cartes immersives, et la numérisation de documents spécifiques. Dans le cadre des activités de SOGEXFO, SOGEFI est particulièrement sollicitée pour les dossiers liés aux remembrements, notamment ceux portant l'étiquette « AFAFE ». Bien que SOGEFI soit financièrement indépendante, elle maintient un lien relationnel fort avec SOGEXFO.



Figure 8 : Logo SOGEFI, Source : SOGEFI

Le deuxième partenaire de SOGEXFO est le bureau d'étude IRIS spécialisé en ingénierie VRD (Voirie et Réseaux Divers). Fondée en 2019, cette société accompagne les clients, qu'ils proviennent du secteur privé (promoteurs, aménageurs, etc.) ou du secteur public (communes, départements, syndicats, etc.), dans la réalisation de leurs projets d'aménagement. IRIS est une société du groupe SOGEXFO, ce qui permet à chaque entité de se soutenir mutuellement.



Figure 9 : Logo IRIS, Source : IRIS

Ces deux entités permettent à l'entreprise SOGEXFO de couvrir un large éventail de domaines, élargissant ainsi sa clientèle.

2. Présentation de la mission

2.1 Méthodologie

La mission faisant l'objet de cette présentation concerne le domaine du foncier. Au sein de la profession de géomètre expert, le déroulement d'une mission suit une certaine déontologie, seules les méthodes de travail d'une entreprise peuvent varier.

Je vais donc présenter une procédure que j'ai pu expérimentée au cours de ce stage et l'appliquer ensuite à un dossier que j'ai pu suivre.

Cette procédure se découpe en 6 étapes.

2.1.1 Premier contact et interprétation de la commande

La première étape dans la construction d'un projet foncier est cruciale. En effet interprétation de la commande et déterminante dans le profil de la procédure à suivre. Le client prend contact directement avec l'agence afin de convenir d'un rendez-vous pour échanger sur le projet à réaliser. À noter que la profession de géomètre est une délégation de service public ; ainsi, comme pour un notaire, l'entreprise ne peut pas faire de publicité afin d'attirer de la clientèle. La stratégie d'attractivité repose donc essentiellement sur la notoriété de l'entreprise. La plupart du temps, ce premier contact se fait par mail ou par appel téléphonique. Il permet notamment au client d'exposer sa demande, ce qui permet au géomètre d'avoir une idée à prodiguer au client.

Cette étape de reformulation est essentielle, notamment afin d'englober l'ensemble des éléments à mobiliser dans le déroulement de la mission. Elle est également essentielle dans l'expertise du géomètre. Par exemple dans le cas d'une division, un certain découpage peut être priorisé en fonction de servitudes éventuelles qui se sont révélées lors de la présentation de la commande (Servitude de passage pour une parcelle enclavée). Cette reformulation permet alors de cerner les attentes du client ainsi que les limites de la demande.

De cette reformulation découlera une rencontre physique ou téléphonique entre le client et le géomètre afin de clarifier l'ensemble des interrogations du client et d'établir un devis.

2.1.2 Élaboration du devis

Lors de cette rencontre, le client expose son projet et ses souhaits concernant l'aménagement de sa parcelle. C'est au géomètre d'apporter son expertise et de conseiller au mieux le client sur la faisabilité du projet ainsi que sur la procédure à suivre pour le réaliser. Une note urbaine peut être réalisée afin d'attester de la faisabilité du projet. Pour cela, le géomètre se penche sur les documents urbanisme tels que le règlement national d'urbanisme (RNU), la carte communale, le Plan local d'urbanisme (PLU) ou bien le Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUIH). Cette recherche permet de déceler des conditions, comme par exemple si le terrain est soumis à des contraintes spécifiques telles que des servitudes d'utilité publique (SUP) ou des opération d'aménagement programmé (OAP). Ainsi, le géomètre pourra affirmer si oui ou non le projet est réalisable du point de vue de l'urbanisme. Si cela s'avère impossible, une modification de la commande peut parfois permettre de respecter les règles établies dans les documents d'urbanisme.

Cet échange permet alors de dresser un devis relatant l'ensemble des éléments à traiter.

Un devis et une prestation de service, il prend en compte certains paramètres qui varient d'un dossier à l'autre. On peut citer, par exemple, le temps passé sur le terrain, le niveau de détail attendu, l'encombrement, la végétation, le nombre de riverains concernés par un bornage. Un autre paramètre qui va influencer le prix d'un devis est le volume de pièces techniques à produire. En résumé, plus une commande sera complexe et demandeuse en production, plus le devis sera onéreux.

2.1.3 Préparation de l'intervention

Une fois le devis accepté et signé par le requérant, le géomètre expert réalise une recherche d'informations afin de compiler l'ensemble des éléments qui lui permettront de répondre à la commande. Cela passe notamment par la consultation du service Géofoncier, qui héberge le système RFU (Référentiel Foncier Unifié). Ce système contient les travaux réalisés par l'ensemble des géomètres experts de France. Sa consultation permet de retrouver des archives proches ou même limitrophes de la parcelle étudiée. La consultation des archives est obligatoire car le géomètre doit réaliser son intervention sur la base de ces derniers. De plus, depuis le 31 mai 1996 par décret, les géomètres-experts ont l'obligation de recenser leurs travaux fonciers sur le serveur Géofoncier [2]. Ce serveur regroupe l'ensemble des travaux des géomètres experts à l'échelle du pays. Avant son introduction en 2010, les géomètres experts renseignaient leurs travaux sur différents répertoires comme le répertoire AURIGE depuis 1997 (Archivage Unifié et Répertoire Informatisé des Géomètres-Experts). À noter que ces travaux ne sont pas en accès libres, ils doivent donc faire l'objet d'une demande auprès du géomètre expert détenteur.

Néanmoins, il existe un grand nombre de zones où aucune intervention n'a encore été réalisée, donc d'autres éléments seront pris en compte.

Le géomètre réalise également une consultation des photos aériennes du site d'étude à différentes dates, permettant de comprendre l'évolution du terrain sur plusieurs décennies. Par exemple, dans le cas où les limites de propriété étaient fixées par des éléments physiques tels que des arbres, des fossés ou bien des limites de culture, il est possible que ces derniers ne soient actuellement plus en place.

En parallèle, un recensement des propriétaires riverains est réalisé par le biais du serveur professionnel de données cadastrales (SPDC). Ce serveur permet d'identifier les propriétaires de chaque parcelle. Néanmoins, la consultation de ce logiciel ne permet pas d'attester du titre de propriété d'une parcelle. Pour cela, le géomètre réalise une demande de requête hypothécaire sur les parcelles concernées auprès du service des hypothèques. De plus, le moyen le plus simple pour attester de la propriété d'une parcelle est d'avoir des actes ou des attestations notariales des propriétaires. Ces dernières peuvent demander à leur notaires une copie de leur acte s'il ne sont plus en possession du titre en question.

L'identification des propriétaires permet alors de réaliser les convocations et de les envoyer par voie postale aux riverains et entités concernées. À noter que, dans le cadre légal, cette convocation doit être envoyée au minimum 15 jours avant l'intervention sur le terrain. Ces convocations indiquent la date, l'heure ainsi que le motif de l'intervention.

2.1.4 Intervention sur le terrain

Sur le terrain, le géomètre cherche à répondre à la demande du client en exploitant l'ensemble des éléments à sa disposition. En effet, chaque élément amené à l'analyse n'aura pas la même valeur. Ainsi, le géomètre prend en compte, suivant un ordre de priorité :

- **Les actes de propriété** : Ces documents peuvent contenir des informations concernant les limites de propriété.

- **Les archives** : Leurs valeurs sont différentes en fonctions des cotations, des coordonnées, si il y a eu une matérialisation ou un croquis.
- **Les signes de possession** : Ces signes sont directement visibles sur le terrain. On peut citer, par exemple, les bornes existantes, les points durs tels que les murs et les vieilles clôtures. On prend également en compte les traces de fossés, de talus ainsi que les traces de végétation.
- **Les dires des parties** : Cet élément est important à prendre en compte car, dans la grande majorité des cas, le géomètre découvre le terrain le jour du bornage, tandis que les propriétaires le connaissent souvent depuis de nombreuses années.
- **Le cadastre** : Lors de son intervention, le géomètre fait bien comprendre aux parties que le cadastre est un outil fiscal et qu'il ne permet pas d'attester de la position d'une limite de propriété. Ainsi, ce dernier est utilisé en dernier recours si les autres éléments de preuve se révèlent insuffisants ou inexistantes. De plus, quand le cadastre est employé, il est nécessaire de le caler. Il est normal que certains propriétaires se réfèrent au cadastre, car il s'agit du document représentant la propriété foncière le plus accessible.

Il est important de noter que cette hiérarchisation des éléments ne doit pas influencer l'analyse du géomètre expert. En effet, certains éléments comme les signes de possession ou les cotations de limites peuvent être contradictoires et ne permettent pas de certifier la position d'une limite. En considérant et en compilant l'ensemble des éléments, le géomètre peut proposer des solutions aux parties, qui pourront les accepter ou non. Si elles sont acceptées, la limite sera alors matérialisée.

La prise de décision sur le terrain, attestant de l'accord des parties, est matérialisée par le positionnement de bornes marquant un point de limite. Depuis 2010, cette matérialisation est obligatoire. [2] [4]

Lors de son intervention, le géomètre réalise un relevé des signes de propriété et des points de limites matérialisés à l'aide des outils de mesure sur le site d'étude. Chaque point relevé est déterminé en coordonnées. Cette acquisition de données permettra ensuite de réaliser les différents plans nécessaires pour compléter la commande du client.

2.1.5 Exploitation des données

Une fois la partie terrain terminée, le géomètre rend compte de son travail en réalisant les pièces techniques conformes à la demande du client, en s'appuyant notamment sur son relevé. De plus, afin d'explicitier et de détailler les décisions prises le jour de l'intervention, un procès-verbal est rédigé. Suivant les caractéristiques de chaque dossier, certaines demandes peuvent être réalisées auprès du service de l'urbanisme. Le cas d'étude qui est présenté par la suite détaillera quatre procédures faisant intervenir plusieurs acteurs, comme le cadastre.

2.1.6 Livraison

Une fois les pièces réalisées, un échange entre les propriétaires et le géomètre a lieu. En effet, pour que les pièces commandées ainsi que le procès-verbal soient acceptés, ces derniers doivent être obligatoirement signés par les parties, attestant de leur accord.

Dans le cas où un ou plusieurs partis s'opposent à la décision et ne signent pas le procès-verbal, un procès-verbal de carence est alors élaboré, provoquant la mise en place d'un bornage judiciaire sous la compétence d'un juge.

Lors de la remise des livrables, le géomètre expert renseigne son travail à travers le RFU sur l'interface graphique Géofoncier.

2.2 Application au cas d'étude

Le cas d'étude qui va être présenté tient compte de la procédure énoncée précédemment. L'objectif est de détailler les différentes opérations foncières qui sont mise en place.

2.2.1: Prise de contact et faisabilité

Le commanditaire, M. Jean Luc DELCASSE, a contacté l'entreprise SOGEXFO, en l'occurrence M. Rodolphe CHAUDRON, géomètre expert junior, responsable foncier, afin d'exposer son projet. Sa demande consiste à réaliser une division d'une unité foncière afin de détacher trois lots à bâtir et conserver une partie du terrain. Une unité foncière ne possède pas de définition législative, mais la notion découle du décret du 30 avril 1955 qui stipule qu'une unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire dans un même lieu-dit.[4]

Le projet se situe sur la commune de Cazes-Mondenard, dans le département du Tarn-et-Garonne, sur les parcelles section CD n°125 et n°126 (Figure 10, 11 et 12).

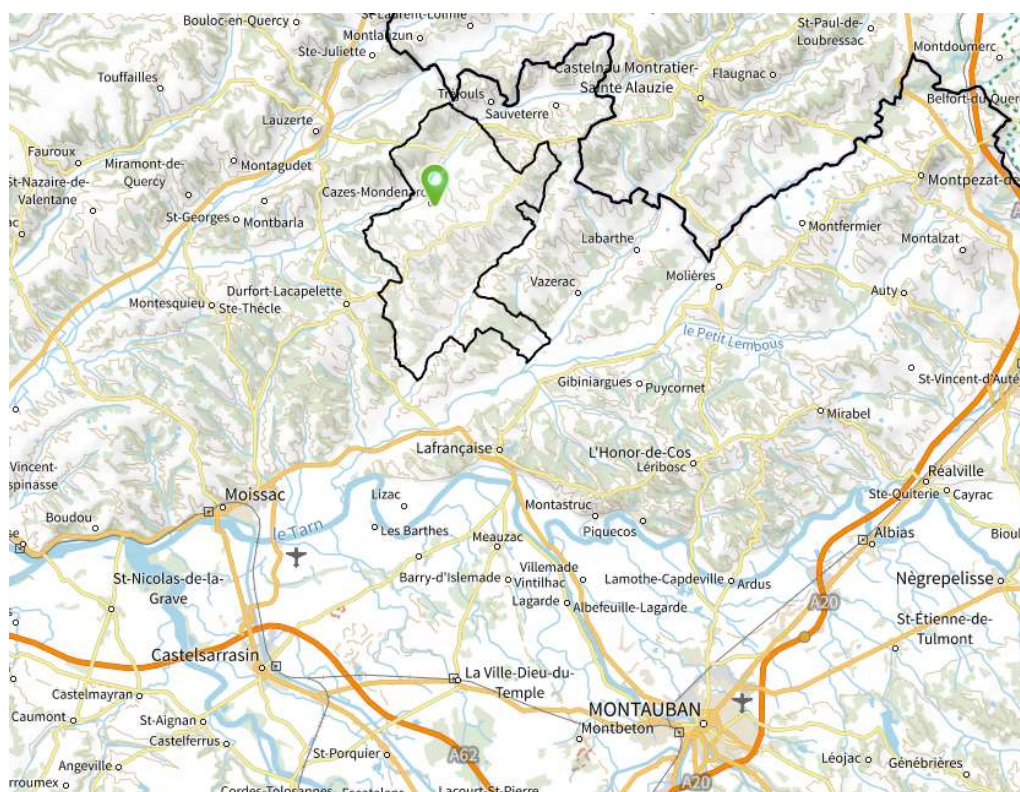


Figure 10 :

Localisation de la commune Cazes-Mondenard
Source : Géoportail de l'urbanisme

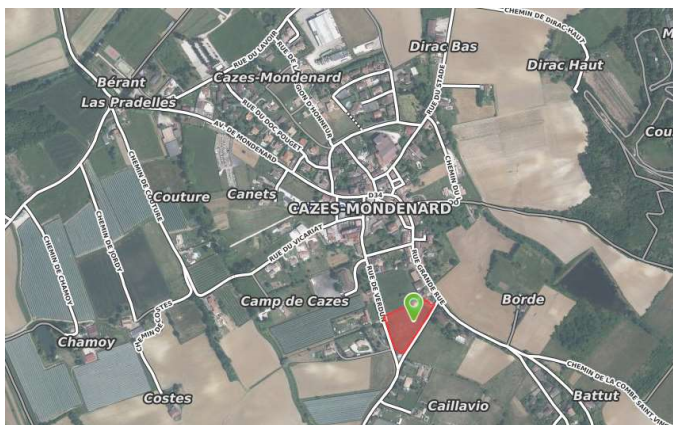


Figure 11 : Localisation de la parcelle d'étude dans la commune de Cazes-Mondenard
Source : Géoportail de l'urbanisme



Figure 12 : Identification de la parcelle du projet
Source : Géoportail

Faisabilité et élément de réflexion

Premièrement, une étude de faisabilité est réalisée. En effet, dans le cas d'un projet de division pour du bâti, il est essentiel de vérifier si le terrain en lui-même est conforme au zonage du PLU en vigueur. Une note urbaine est alors réalisée. Après consultation du site Géoportail de l'urbanisme, il a été constaté que le terrain concerné se situe dans la zone 1Ua du PLU, permettant l'édification de bâtiments à des fins d'habitation. On peut noter que les parcelles sont soumises au plan de prévention des risques naturels prévisibles et aux plans de prévention des risques miniers. Sur ce point, le projet du client est réalisable du point de vue de l'urbanisme.

Néanmoins, lors de cette recherche, il a été identifié que le terrain est soumis à une opération d'aménagement programmée stipulant que, dans le cas d'une division pour des lots à bâtir, cette division devra comporter dix lots pour une surface de un hectare. Le but de la commune est de densifier la population dans ce secteur. De plus, cette OAP précise le modèle d'accès à ces lots. Ceux-ci devront être accessibles depuis l'espace public et être regroupés. Ainsi, la commande se retrouve directement modifiée. Il est maintenant question de diviser l'unité foncière pour détacher six lots à bâtir pour une surface de 6000 mètres carrés, avec des accès groupés depuis l'espace public. Une partie du terrain à diviser sera conservée par le propriétaire.

De plus, comme le terrain est concerné par une OAP et qu'il s'agit d'une opération impliquant du terrain à bâtir, il est nécessaire de réaliser une demande de certificat d'urbanisme. Ce dernier a pour but de geler les règles d'urbanisme en vigueur pour une durée d'un an, évitant une invalidation du projet lors de sa réalisation.**[3]**

Une consultation du site Géofoncier est également réalisée afin d'identifier plusieurs archives. Ainsi, il a été possible d'identifier une parcelle ayant une limite contiguë avec le terrain concerné par le présent projet. Cette dernière a déjà fait l'objet d'un précédent bornage.

Une première esquisse respectant les règles d'urbanisme est proposée à M. DELCASSE. (**Annexe 1**)

2.2.2 Élaboration du devis

Le premier élément à prendre en compte, identifié dans la partie précédente, est la demande de certificat d'urbanisme afin de geler les règles d'urbanisme en vigueur.

Le deuxième élément à prendre en compte est la nature même du projet où on cherche à détacher des terrains. Ce détachement provoque la formation de lots amenant la notion de lotissement.

Selon l'article L 442.1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* » [4]. Cette définition est en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

De plus selon le code de l'urbanisme, la mise en place d'un lotissement passe par l'élaboration de documents administratifs. Ainsi, deux options se présentent pour la réalisation du détachement, une demande de déclaration préalable ou une demande de permis d'aménager.

L'article R421-19 du code de l'urbanisme stipule que la création d'un lotissement dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou si le projet comporte des réseaux commun, se dernier fera l'objet d'un permis d'aménager (PA). Un permis d'aménager est un document administratif permettant à l'administration de vérifier qu'un projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Un permis d'aménager est applicable également dans le cas où il y a des ouvrages communs, des bornes incendies, un bassin de rétention [4]

Dans le cas où le projet ne se classe pas dans les conditions précédente, on se réfère au code de l'urbanisme. Ainsi selon l'article R421-23 alinéa A du code de l'urbanisme, les projets de lotissement n'obéissant pas au conditions présentes dans l'article R421-19 du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une déclaration préalable (DP). La DP comme le PA est un document administratif qui permet à l'administration de vérifier qu'un projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur. [4]

Comme dit précédemment, ces deux demandes divergent sur les conditions du projet et l'environnement de la parcelle. Pour suivre la bonne procédure, le géomètre sélectionne les différentes informations composant le projet ainsi que les conditions d'application de ce dernier. Ces informations permettent de répondre à un schéma de questions orientant la procédure à suivre (figure 13). [5]

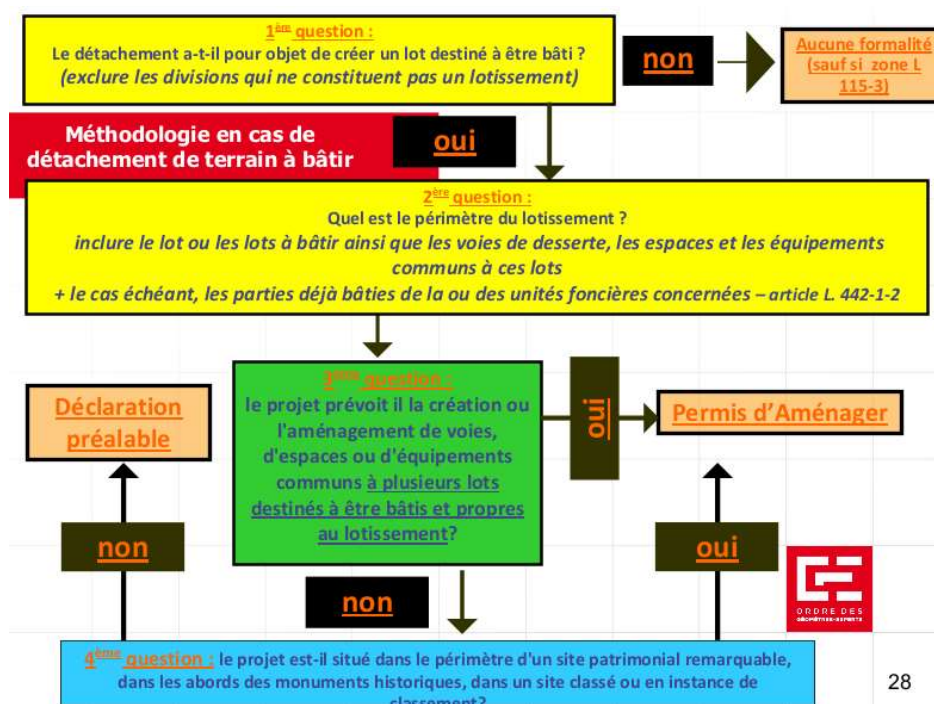


Figure 13 :
Méthodologie lors
d'un détachement
de terrain à bâtir,
Source :

En suivant les informations présentes dans l'OAP, on peut voir que cette dernière oriente la marche à suivre. En effet, le terrain n'est pas situé dans une ZPPAUP, soit en dehors du rayon de 500 mètres d'un monument historique. La deuxième condition à respecter est le regroupement des accès aux lots. M. CHAUDRON a proposé un accès depuis l'espace public signifiant qu'il n'y a pas d'aménagement commun à réaliser. En effet si l'accès est assuré depuis un l'aménagement d'une infrastructure qui regrouperait les accès comme le demande l'OAP, la demande de la procédure en serait impactée et on serait dans le cas d'un permis d'aménager. **(Annexe 2)**

Cependant, une demande de PA est plus onéreuse du point de vue de l'urbanisme, car elle demande au propriétaire de réaliser différents travaux pouvant constituer un frein sur le plan financier. Ainsi, il est conseillé à M. DELCASSE de réaliser une déclaration préalable.

Depuis 2020, il est obligatoire de réaliser une étude de sol lors d'un détachement de terrain à bâtir. Il a été conseillé à M. DELCASSE d'attendre l'approbation de la déclaration préalable avant d'engager cette étude, afin d'éviter de la faire inutilement si la déclaration n'était pas accordée.

Dans la construction de se projet il faut également prendre en compte le fait que le terrain est bordé par une la voie communale Rue de Verdun et la voie communale Rue de Fobio. La proximité avec l'espace public implique la réalisation d'une procédure d'alignement passant par la production de plusieurs documents comme le plan d'alignement rendant compte de la limite de propriété avec l'espace public ainsi qu'un procès-verbal concernant la délimitation de la propriété des personnes publiques (PV3P). Ces documents vont permettre de réaliser la demande d'alignement auprès du service de l'urbanisme

Lors des premières recherches, il a été identifié un ancien bornage réalisé par Gaël BOUSCAUD en 2013 entre les parcelles CD n°436 et CD n°125. L'application de cette archive permettra de constater la position de la limite entre ces deux parcelles, on parle ici d'une action de constat de limite, conduisant à l'établissement d'un plan de constat de limite ainsi qu'un procès verbal de constat de limite. Ce constat permettra de rendre compte de la position de la limite ainsi que des points qui la matérialise. Dans le cas où les points matérialisé en 2013 ne sont plus en place, ces derniers sont rétablies (*figure 14*).

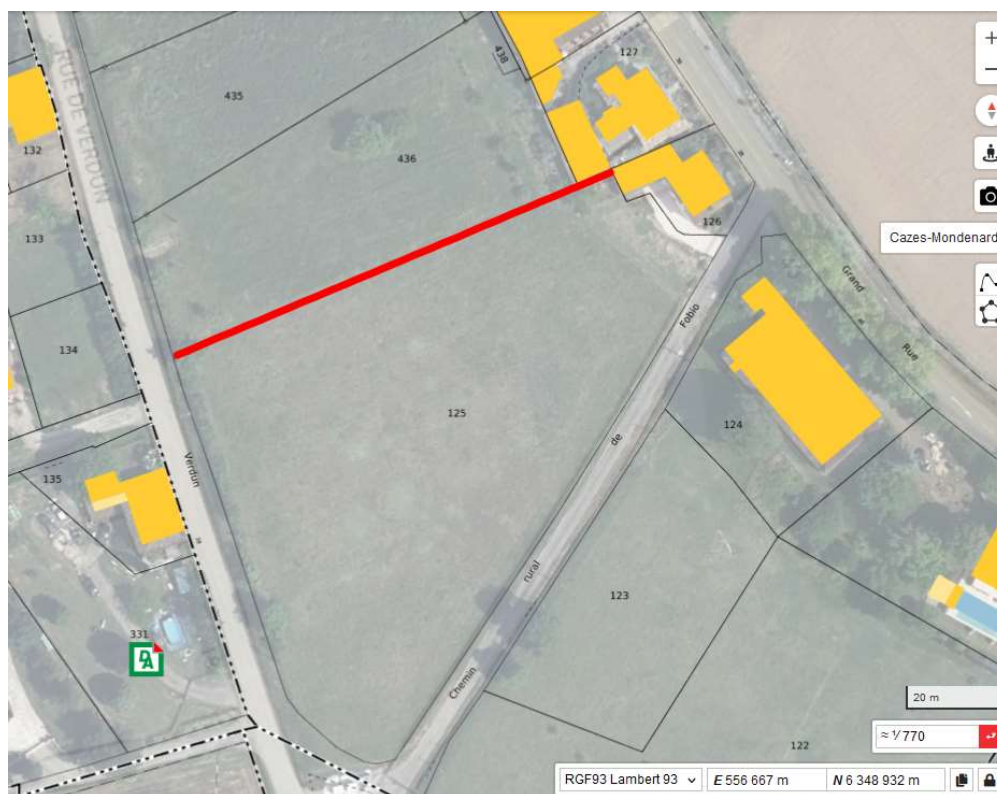


Figure 14 : Vue aérienne de la limite à constater ;
Source : Géofoncier

Enfin, le projet initial qui consiste à détacher six lots à bâtir, nécessitera la division d'une unité foncière, qui sera ensuite reportée sur un plan de division afin d'établir ensuite le document modificatif du parcellaire cadastral. Ce document permettra de faire une demande de nouveaux numéros auprès du cadastre pour pouvoir ainsi identifier les nouvelles parcelles issues de la division. Ces nouveaux numéros sont obligatoires. En effet dans le cas d'une vente, un notaire ne peut réaliser d'acte s'il ne possède pas les nouveaux numéros des nouvelles parcelles issu d'une division.

Résumé de la commande :

- Certificat d'urbanisme
- Division d'un terrain en 6 lots à bâtir et un lot à conserver
- Demande de déclaration préalable
- Constat de limite

Document à produire :

- Un Plan de division de l'unité foncière en 6 lots
- Un Plan de constat de limite
- Procès verbal de constat de limite
- Plan d'alignement avec la voie publique
- Procès-verbal concernant la délimitation de la propriété des personnes publiques (PV3P)
- Dossier CU
- Dossier DP

Pour ce type de dossier le temps d'intervention est estimé à 5 heures et le temps de traitement et de confection des pièces à 10h. Ces chiffres sont variables notamment pour la partie intervention, en fonction de l'accessibilité du lot.

Ce devis a été validé et signé par Mr DELCASSE permettant à M. Rodolphe CHAUDRON de mettre en place les premières démarches.

2.2.3 Préparation de l'intervention

Comme énoncé plus tôt, la parcelle CD 125 fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel auprès du service de l'urbanisme de la commune de Cazes-Mondenard afin d'assurer la conformité du projet sur une période déterminée.

Cette demande se compose du cerfa 13410*11, un document relatant les informations du demandeur ainsi que les informations propres au terrain, comme par exemple sa section et son numéro cadastral.

Il est important de noter qu'il existe deux types de certificats d'urbanisme avec des caractéristiques différentes : le CUa, qui est un document d'urbanisme purement informatif et le CUb, qui est opérationnel, il renseigne les informations liées à l'urbanisme mais aussi sur les différents réseaux présents sur le site. Ces deux certificats permettent de geler les règles d'urbanisme en vigueur.

Le renseignement de ce CERFA s'accompagne de trois documents permettant d'identifier les caractéristiques du terrain : **(Annexe 3)**

1. **Le CU1** : C'est un plan de situation permettant de voir l'emplacement du terrain dans la commune et de connaître les règles d'urbanisme applicables dans la zone où il se trouve. Il permet également de vérifier l'existence de servitudes et la desserte par des voies et des réseaux.

2. **Le CU2** : Il s'agit d'une note descriptive succincte des opérations projetées.

3. **Le CU3** : Dans notre cas, il est nécessaire de renseigner le CU3 dans la demande de certificat d'urbanisme. Ce document est un plan du terrain qui indique la position des bâtiments existants. Comme l'unité foncière comporte un bâtiment, il est donc obligatoire de réaliser ce CU3.

L'ensemble des pièces a été regroupé et le dossier a été déposé le 8 janvier 2024. Un retour positif de la mairie le 1er mars 2024 permet d'assurer la fixation des règles d'urbanisme pour une période de 18 mois. Ce délai peut être prorogé deux fois par période d'un an, à condition que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes de tout ordre et le régime des taxes n'aient pas évolué.

Le certificat d'urbanisme informatif, également délivré, permet de conforter le choix des procédures mises en place par le géomètre, car la note fournie par l'urbanisme précise les conditions initialement identifiées, telles que les OAP.

L'étape suivante dans la préparation de l'intervention est la confection des convocations. Pour cela, le géomètre liste l'ensemble des riverains ayant une limite commune avec le terrain d'étude. Le service de publicité foncière est sollicité via le portail cartographique Géoportail. Ainsi, deux parcelles, chacune ayant deux propriétaires, sont identifiées. De plus, une convocation est réalisée afin de mobiliser une personne publique de la commune pour représenter la voie communale bordant le terrain. Au total, six convocations seront envoyées, datées du 4 avril 2024. Les riverains convoqués sont listés dans le tableau suivant (*figure 15*).

Nom	Prénom	Parcelles
M. DELCASSE	Jean Luc	CD n° 125-126
Mme DELCASSE	Simone	CD n° 125-126
M. et Mme GHESQUIERE	Erik	CD n° 127-436
Mme DEJEAN	Reine	CD n° 127

Figure 15 : Tableau relatant les riverains convoqués, Source : SPDC

La préparation du terrain passe également par l'élaboration de données techniques. En effet, en s'appuyant sur le plan de bornage réalisé par Gaël BOUSCAUD en 2013, Rodolphe Chaudron pourra caler cette archive avec les relevés du terrain ainsi que le cadastre. Les données présentes permettront d'identifier la limite séparant les parcelles CD 125 et CD 436.

À cela s'ajoute la préparation de la division du terrain. En s'appuyant sur l'esquisse et le plan recalé, il est possible de diviser le terrain. Ainsi, six lots de contenance différente seront créés. M. Chaudron a choisi des contenances variées afin d'attirer un public plus large, car ces lots sont destinés à être vendus. En somme, la division se traduit par la génération de points connus en coordonnées, formant les limites de propriété.

L'ensemble de ces données est chargé dans les appareils de mesure nécessaires à la réalisation de la mission.

2.2.4 Intervention sur terrain

En date du 4 avril 2024, Rodolphe Chaudron s'est rendu sur le terrain afin de réaliser les opérations de division de reconnaissance de limite et d'alignement. L'ensemble des parties étaient représentés lors de l'intervention comme en témoigne la feuille de présence, nécessaire à la rédaction du procès verbal.

Pour réaliser l'intervention, M. Chaudron s'est équipé d'un outil de mesure spécifique : un GPS de la marque Leica, relié au réseau TERIA. TERIA (Figure 16) est un réseau composé de plus de 200 antennes de référence permanente en France. Ces antennes reçoivent en continu des données brutes provenant de différents satellites, tels que les satellites GPS (américains), GLONASS (russes), Galileo (européens) et BeiDou (chinois). Chaque seconde, ces antennes collectent les données, qui sont ensuite transmises à un serveur équipé de logiciels capables d'apporter des corrections à ces données. Une fois traitées, ces données corrigées sont envoyées aux récepteurs mobiles des utilisateurs du réseau TERIA via le réseau téléphonique, permettant d'atteindre une précision de $\pm 2-3$ cm.

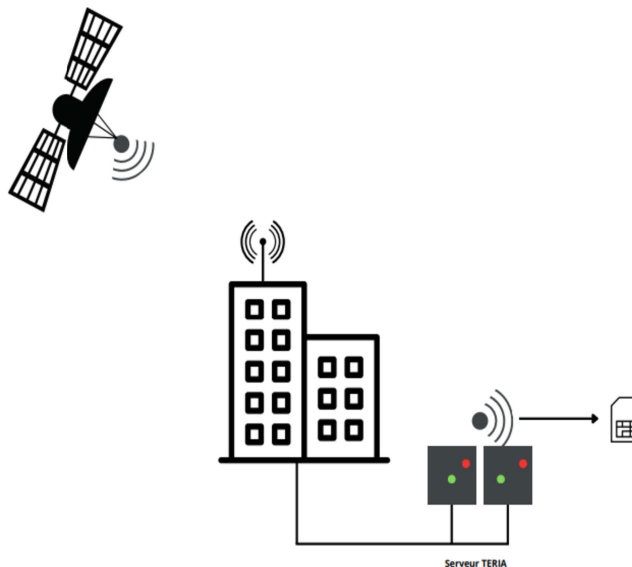


Figure 16 : « Schéma explicatif du cheminement des données »

Néanmoins dans le domaine du foncier il est essentielle d'avoir de la précision en planimétrie. En effet certains dossiers sont soumis à des enjeux où la précision est de rigueur comme des enjeux de terrain à bâtir. Ainsi afin d'augmenter la précision des mesures une méthode d'acquisition est appliquée afin d'atteindre une précision de l'ordre de 1cm. Il s'agit de la méthode du pivot (Figure 17). L'objectif est de placer une antenne semi permanente sur le terrain étudié afin d'obtenir des corrections plus précises. Cette méthode est composée d'une base fixe qui va recevoir les données brutes en direct et apporter une correction en temps réel afin de l'envoyer par lien radio au mobile (Figure 18) qui permet de réaliser l'acquisition.



Figure 17 : Pivot ; Source : photo personnel



Figure 18 : Mobile GPS ; Source : photo personnel

L'ensemble des données est exprimé selon le système de coordonnées basé sur la projection Lambert 93 CC44, nécessaire à leur exploitation. En effet, la Terre est modélisée sous la forme d'un ellipsoïde sur lequel les objets sont géo-référencés. Cette surface mathématique sert de référence pour la plupart des mesures linéaires et surfaciques. Les projections cartographiques ont pour objectif de convertir un référentiel tridimensionnel, matérialisé par des coordonnées géographiques, en un référentiel plan, représenté par des coordonnées cartographiques. Cependant, les ellipsoïdes ne sont pas des surfaces développables, et le passage d'une représentation courbe de la Terre à une représentation plane s'effectue à l'aide d'un modèle mathématique appelé projection, qui introduit certaines déformations en tenant compte des propriétés géométriques des référentiels.

Il existe de nombreuses projections. En France, le système légal en vigueur depuis le décret du 3 mars 2006 est le Lambert 93 CC 9 zones. Ce système se compose de 9 projections distinctes, allant de CC42 à CC50, et se caractérise par ses propriétés coniques, conformes et sécantes (*Figure 19*). Cette projection suit le Méridien de Greenwich qui est utilisé comme point de référence pour la longitude. On parle de projection conique car elle utilise un cône pour représenter la surface terrestre ; elle est dite sécante parce que ce cône coupe la Terre en deux points, appelés parallèles automécoïques ; et elle est conforme car elle préserve les angles, minimisant ainsi leur déformation.

Cette projection présente l'avantage de réduire les altérations linéaires, comme celles observées dans l'ancienne projection Lambert 93, en subdivisant le territoire en 9 zones distinctes (*Figure 20*).

L'altération linéaire est la différence entre la longueur d'arc sur le plan de projection et la longueur de l'arc correspondant sur l'ellipsoïde de référence. Avec ce système de projection il est compris entre 9 cm/km et - 7 cm/km. [6]

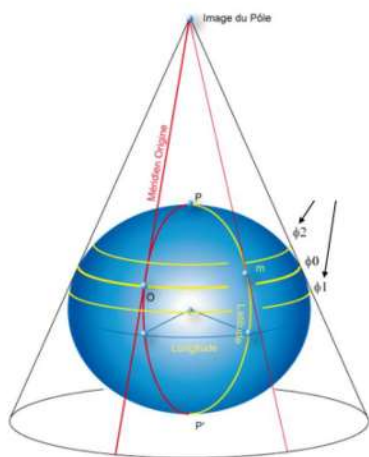


Figure 19 : Représentation de la projection Lambert 93 CC 9 zones
Source : Certu, Géoréférencement et RGF93

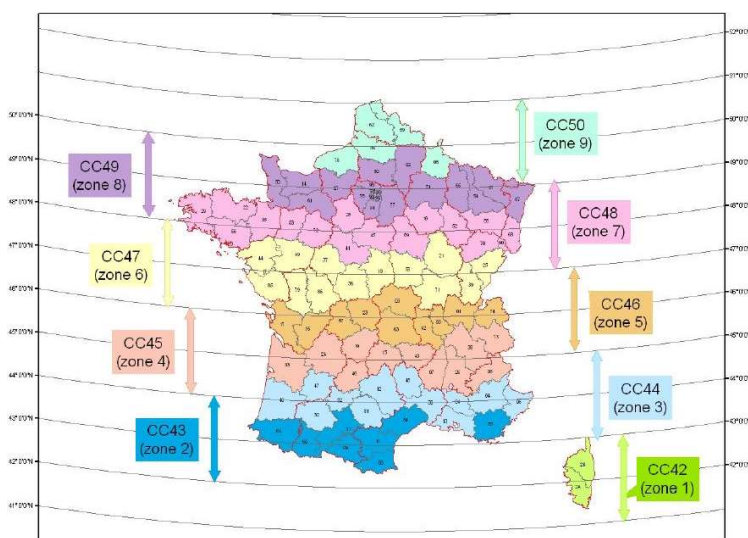


Figure 20 : Découpage des zones de projection
Source : Certu, Géoréférencement et RGF93

2.2.2.1 Constat de limite

L'intervention débute par le constat de la limite qui a déjà fait l'objet d'un bornage. Avec les données préparées en amont, l'objectif est de retrouver les bornes et les points de limite existants. Ainsi, en utilisant le GPS, on recherche la position des marques de limites connues en coordonnées Lambert 93 CC44 ainsi que par la vérification des distances séparant ces points connus. De cette manière, une borne ancienne a été retrouvée et un angle de mur a été identifié comme point de limite. Il est à noter que la borne ancienne est située en haut du fossé, et que la limite est projetée dans la cassure du talus séparant les parcelles CD 436 de l'espace public.

Ainsi, la limite séparant les parcelles CD 125 et CD 436 a été constatée. De plus, des bornes sont positionnées sur cette limite, ce qui est utile pour l'action de division qui sera opérée.

Dans ce dossier, les bornes ont été retrouvées. Cependant, dans certains cas, si ces bornes ont été placées il y a longtemps ou dans un environnement ne favorisant pas leur pérennité, il est possible qu'elles ne soient plus présentes. Dans ce cas de figure, le géomètre se doit de rétablir la borne manquante et doit mentionner ce rétablissement dans un rapport d'intervention, le procès-verbal de rétablissement de limite.

2.2.2.2 Alignement :

Concernant la procédure d'alignement, M. Chaudron a pu identifier un fossé séparant la parcelle CD 125 de la voie publique, dite Rue de Verdun. De plus, M. Jean-Jacques Descouls, Maire de la commune de Cazes-Mondenard, déclare que l'emprise du fossé fait partie de l'emprise de la voie publique. Ainsi, il a été proposé de matérialiser la limite entre la parcelle et l'espace public au niveau du haut du talus. Cette proposition a été validée par le représentant de la voie communale et par M. Delcasse.

Il est à noter que l'emprise de ce fossé fera l'objet d'une création de parcelle (Figure 21). En effet, on observe une discordance entre la limite de propriété du domaine public et de la propriété privée. Cette discordance se matérialise par un espace qui sera cédé à la commune, qui en assure actuellement l'entretien. Cette parcelle fera l'objet d'un acte chez le notaire ou d'un acte administratif.

De plus, selon la loi, un ouvrage public ne peut pas être mitoyen ; l'emprise de l'ouvrage fait partie intégrante de la propriété publique, ce qui signifie qu'il s'agit de propriété privée de l'espace public.

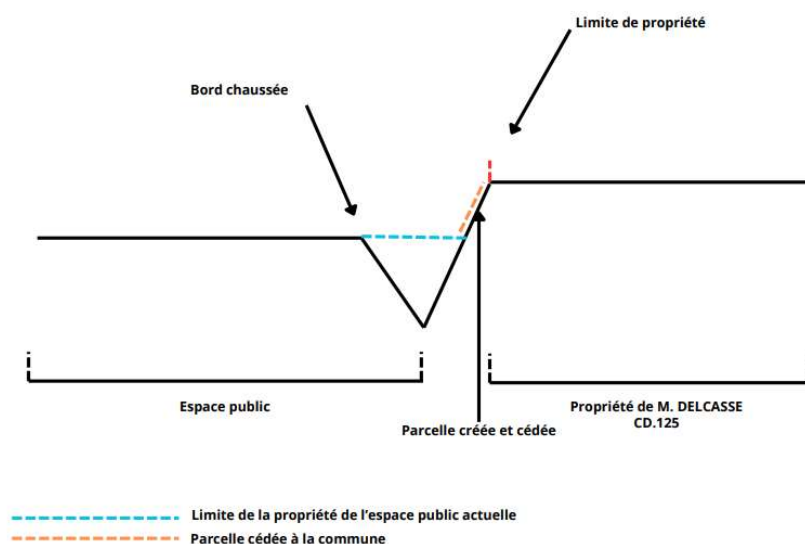


Figure 21 : Schéma explicatif de l'alignement envisagé

Source : Production personnel

2.2.2.3 Division du terrain

Maintenant que la parcelle CD 125 est encadrée, nous pouvons passer à la division du terrain. En appliquant les données préparées en amont et en respectant la limite constatée ainsi que l'alignement réalisé au niveau du haut du talus, la parcelle est divisée en six lots destinés à être bâtis, une parcelle qui sera conservée par le client, M. DELCASSE.

L'ensemble des points matérialisés ainsi que les signes de propriété est relevé afin de figurer sur les différents plans qui seront réalisés par la suite.

2.2.5 Exploitation des données

La partie terrain constitue un tiers du temps passé sur un dossier par le géomètre. La deuxième partie consiste à exploiter les données acquises sur le terrain afin d'établir les différentes pièces commandées par le client. C'est au cours de cette phase que j'ai intégré le traitement du dossier. J'ai pu traiter les données et réaliser les différents plans et demandes qui composent ce dossier, sous le contrôle de M. Chaudron.

Traitement des données

La première étape dans la réalisation des documents est le traitement des données. Dans cette mission, l'outil de mesure utilisé était un GPS, qui possède une précision de l'ordre de 1 cm lorsqu'il est utilisé avec la méthode pivot. Cette précision peut varier en fonction de l'environnement ; c'est-à-dire que lorsqu'il y a une végétation dense ou des bâtiments présents, la précision se dégrade. Cette imprécision peut être vérifiée sur le terrain car la précision est renseignée en temps réel. Cependant, il est possible d'avoir des imprécisions au niveau des satellites qui ne sont pas directement visibles. Il est donc nécessaire d'observer les différentes mesures, car de nos jours les appareils sont de plus en plus performants, et une mesure prise n'est pas forcément une mesure réelle. Autrement dit, il est possible que certaines mesures soient incohérentes et ne puissent pas être exploitées.

Pour cela, je m'intéresse au fichier XML qui renseigne les macro-données. Dans ce fichier, il faut observer le GDOP, qui permet de vérifier la fiabilité d'une mesure. Il s'agit de la "Geometric Dilution of Precision" (GDOP), soit le coefficient d'affaiblissement de la précision. Ce coefficient permet de vérifier si les satellites engagés dans la détermination de la position sont suffisamment éloignés entre eux. En effet, plus les satellites sont proches, plus le calcul de la position est imprécis. Lorsque ce coefficient tend vers 1, la donnée est fiable ; plus ce coefficient augmente, plus la précision diminue.

Le GDOP regroupe trois types de données : le HDOP (Horizontal Dilution of Precision) pour la qualité de la précision horizontale, le VDOP (Vertical Dilution of Precision) pour la qualité de la précision verticale, et enfin le TDOP (Time Dilution of Precision) faisant référence au temps de synchronisation des satellites.

L'ensemble des mesures conformes sont ensuite compilés dans une Géobase à partir du logiciel Covadis. Ce fichier de données m'a permis ensuite de réaliser les différents plans avec le logiciel de dessin assisté par ordinateur, AutoCAD.

2.2.6 Élaboration des pièces techniques :

Plan de division :

Le plan de division, comme son nom l'indique, permet de rendre compte de la division matérialisée sur le terrain. Il fait apparaître les limites des lots matérialisées par les bornes OGE, ainsi que la désignation provisoire des lots. Chaque point de limite est renseigné en coordonnées dans un tableau figurant sur le plan de division. Ce document inclut également l'identification des différents propriétaires et le numéro cadastral des parcelles. Il sera demandé lors de la demande de nouveaux numéros auprès du cadastre.

(Annexe 4)

Plan de constat de limite :

Le plan de constat de limite permet d'attester de l'état des points de limite et des cotations associées entre ces différents points. Ce plan s'accompagne d'un procès-verbal permettant de rendre compte par écrit de l'état de la limite. Ce document relate également les titres de propriété renseignés dans les requêtes hypothécaires ou par la fourniture d'actes et d'attestations notariés. De plus, si lors du constat de limite, l'ensemble des points de limite sont retrouvés ou rétablis, le procès-verbal de constat de limite sera envoyé aux parties à titre informatif seulement, et non pour signature, car la limite a déjà été déterminée et validée. Si ce n'est pas le cas, alors on rejoint le même schéma qu'un bornage classique, le géomètre expert réalise un procès-verbal de carence, provoquant l'intervention d'un géomètre mandaté par un juge. En collectant les informations se sera le juge qui prendra la décision de la position de la limite.

(Annexe 5)

Plan d'alignement et le PV3P :

Comme énoncé tout au long de ce dossier, un alignement avec l'espace public a été opéré. Le plan d'alignement reflète ainsi la décision prise sur le terrain. Il fait apparaître la limite entre le domaine public et le domaine privé au niveau du haut du talus et renseigne également la distance entre les points matérialisés par les nouvelles bornes OGE et l'axe de la voie.

Lorsque le plan d'alignement est réalisé, la demande d'alignement peut débiter. Cette demande se compose du plan d'alignement réalisé, du CERFA 14023*01 renseignant les informations d'identification de la parcelle ainsi que le motif de la demande. La demande requiert également un extrait cadastral identifiant la limite concernée, ainsi qu'un plan de situation au 1/10 000 exposant la localisation du terrain. Cette demande est adressée à la commune de Cazes-Mondenard.

(Annexe 6)

Déclaration préalable :

La dernière demande à réaliser à réaliser auprès de la commune est la déclaration préalable. Cette demande suit un schéma similaire à celui des demandes d'alignement ou du certificat d'urbanisme.

Elle se compose tout d'abord du Cerfa 13404*13, qui relate les informations du demandeur ainsi que celles propres à la parcelle. Le Cerfa précise également la nature et la destination des travaux envisagés. Dans ce cas d'étude, la demande de déclaration préalable vise à détacher des lots à bâtir.

À ce Cerfa s'ajoutent trois documents pour compléter la demande : **(Annexe 7)**

1. **Le premier document est le DP1** : Il s'agit d'un plan de situation du terrain conforme à l'article R.431-36 du Code de l'urbanisme. Ce document a déjà été produit pour la demande de certificat d'urbanisme et peut être réutilisé pour cette demande.
2. **Le deuxième document est le DP9** : Il s'agit d'un plan sommaire indiquant la nature des bâtiments présents sur l'unité foncière, conformément à l'article R.441-10 b) du Code de l'urbanisme.
3. **Le dernier document est le DP10** : Il s'agit d'un plan coté en trois dimensions faisant apparaître les divisions projetées, selon l'article R.441-10 c) du Code de l'urbanisme.

La déclaration préalable a été déposée le 12 juillet 2024, et le délai d'instruction est d'un mois. Si aucune réponse n'est donnée dans ce délai, la déclaration est considérée comme tacitement acceptée.

A noter que la délivrance de la déclaration préalable atteste de la conformité du projet vis à vis des règles urbaines en vigueur. C'est ici que la demande et la délivrance du certificat d'urbanisme prend tout son sens. Le projet a été construit autour de règles et de conditions urbanistique fixe et ne variant pas dans le temps pour une période de 18 mois, renouvelable 2 fois. Ainsi en étant conforme au règles fixées par le

certificat d'urbanisme, la délivrance de la déclaration préalable est fortement facilitée, sauf cas exceptionnel.

Le document modificatif du parcellaire cadastral :

La commande a pour but de faire apparaître 7 nouveaux lots (6 terrains à bâtir et un terrain conservé par le client) sur une parcelle mère (CD.125), ce changement implique l'attribution de nouveaux numéros, délivrés par une demande faite au cadastre. Ces numéros sont obligatoires pour toutes les opérations futures sur ces nouvelles parcelles. Cette demande se traduit par la réalisation du document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) qui permet de constater les changements de limites de la parcelle et de mettre à jour le plan cadastral. Lors de la réalisation de ce document on, cherche à adapter le cadastre à la réalité en appliquant une méthode mathématique, la transformation d'Helmert qui permet de transformer les coordonnées d'un ensemble de points d'un système de référence à un autre. Cette transformation implique des opérations telles que la rotation et la translation.

Les documents produits composant le DMPC sont :

- Un document graphique qui est le document d'arpentage faisant apparaître les limites de division ainsi que les lots détachés.
- Une chemise verte détaillant la superficie arpentée ou la contenance cadastrale de chaque lot détaché. Cette chemise verte précise également le motif poussant à la réalisation de ce DMPC, dans notre cas il s'agit d'une modification du parcellaire cadastrale afin de publier un acte. En effet les terrains à bâtir sont destinés à la vente.

Une fois le document réalisé, un dossier qui sera envoyé au service du cadastre est constitué. Ce dernier comprend le document d'arpentage, la chemise verte, un fichier comprenant la dénomination des lots et leurs contenances cadastrales ainsi que 3 fichiers de calcul. **(Annexe 8)**

3. Livraison des documents

Un projet de cette ampleur s'étend sur une période relativement longue, d'environ 8 mois. Cette durée est principalement due aux délais de traitement des différents livrables, qui peuvent varier.

Les premiers documents livrés sont ceux constituant la demande de certificat d'urbanisme, envoyée à la mairie de Cazes-Mondenard le 8 janvier 2024, et dont la réponse a été reçue le 1er mars 2024.

Après l'intervention sur le terrain et le traitement des données, les livrables peuvent être déposés.

La communication entre le géomètre expert et le client, puis entre le géomètre expert et les riverains voisins, inclut l'envoi du plan de constat de limites ainsi que du procès-verbal de constat, à titre informatif.

En parallèle, la demande de déclaration préalable a été déposée à la mairie de la commune le 12 juillet 2024. La demande d'alignement individuel sera également déposée auprès de cette même mairie.

La commune a traité la déclaration préalable en un mois et l'a approuvée par arrêté de non-opposition valable 3 ans.

Par ailleurs, comme indiqué dans la section dédiée au devis, une étude de sol peut désormais être réalisée, puisque la déclaration préalable a été accordée. Cette étude sera effectuée par la société ARMASOL, et le cabinet SOGEXFO se chargera de mettre M. DELCASSE en relation avec le laboratoire pour sa réalisation.

Enfin, le dernier document à produire et livrer est le document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC), qui permettra d'obtenir les nouveaux numéros des terrains détachés. Ce processus suit un parcours bien défini impliquant plusieurs acteurs (*Figure 22*).

Comme expliqué précédemment, un dossier de demande de nouveaux numéros est constitué et envoyé au service du cadastre **(1)**. Cette procédure est rendue possible par une formule de pouvoir accordée par M. DELCASSE. Si le document est validé, le cadastre retourne au géomètre expert le plan de la nouvelle

situation, incluant les nouvelles limites et les nouveaux numéros, permettant ainsi la mise à jour des différents plans, notamment le plan de division **(2)**. Cette vérification permet d'intégrer provisoirement le DMPC dans le plan cadastral informatisé, un processus qui prend environ une semaine.

Une fois les plans mis à jour, le géomètre transmet ces informations au notaire pour la rédaction des actes, notamment en cas de vente **(3)**. Chaque acte de vente est assorti d'un numéro de formalité qui doit être enregistré auprès du service de la publicité foncière (SPF). Cela entraîne un nouvel échange entre le notaire et le SPF **(4)**. Une fois l'enregistrement effectué, le plan annoté du numéro de formalité est retourné au cadastre pour la mise à jour définitive de la documentation **(5)**.

Cette dernière étape est la plus longue, avec un délai de 6 à 8 mois, ce qui peut freiner toute opération future sur les nouveaux lots. En effet, si une autre division est prévue sur un lot en attente de publication des nouveaux numéros, elle ne pourra être réalisée tant que ces numéros ne sont pas officiellement publiés par le cadastre.

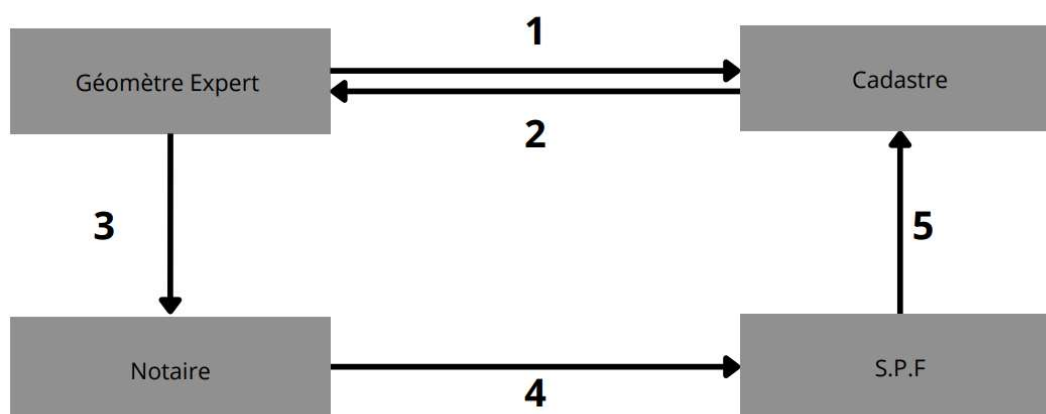


Figure 22 : « Schéma de la procédure en place lors de la modification du parcellaire cadastral »
Source : Production personnel

Conclusion

Cette période de stage chez SOGEXFO Moissac, cabinet de géomètre expert, a été une véritable opportunité pour la construction de mon projet professionnel. En effet, elle m'a permis de faire le lien entre les compétences acquises lors de mon BTS et celles que je développe dans mon cursus au DAE à Polytech Tours.

Au-delà de ce lien, en tant qu'assistant d'ingénieur géomètre, j'ai pu mesurer le niveau de réflexion et les connaissances qu'un ingénieur doit posséder pour réaliser un dossier. Par exemple, lors d'un bornage, certains éléments peuvent orienter la détermination d'une limite, mais c'est l'analyse et la réflexion du géomètre expert qui permettent de la définir avec précision. Cette capacité d'analyse est facilitée par l'environnement de travail de l'entreprise. En effet, l'une des grandes forces que j'ai pu constater est la cohésion d'équipe, qui favorise les échanges et enrichit la réflexion sur un sujet pour trouver la meilleure solution. La deuxième force de l'entreprise réside dans la qualité du matériel utilisé, tant au niveau des appareils d'acquisition que des postes informatiques, ce qui facilite grandement les tâches à réaliser.

D'un point de vue professionnel, j'ai pu renforcer mes connaissances en aménagement grâce à mon travail dans le domaine du foncier, ainsi que mes compétences techniques sur le logiciel Autocad. J'ai également eu l'opportunité d'évoluer dans différents environnements (industriel, commercial, particuliers), ce qui démontre la diversité du métier. Au sein du pôle foncier, où j'ai majoritairement évolué, j'ai participé à diverses opérations foncières, telles que des divisions, des bornages, et des procédures d'alignement avec l'espace public.

Ce stage m'a également permis de me confronter aux attentes des clients de l'entreprise en participant à plusieurs bornages. Cette partie était assez complexe, car les profils des clients varient considérablement, et les approches doivent être adaptées en conséquence. Lors des réunions contradictoires de bornages, le géomètre est le seul médiateur des discussions et se doit de minimiser les tensions.

Ce stage chez SOGEXFO m'a conforté dans mon projet professionnel de devenir géomètre expert, sachant que cet objectif sera atteignable après l'obtention du diplôme d'ingénieur, suivi de deux ans de stage dans un cabinet de géomètre expert, menant à l'obtention du DPLG. Ce stage, très bénéfique pour moi, reste néanmoins très spécifique, et certaines connaissances du métier de géomètre sont indispensables.

Bibliographie

[1] *Spécialistes du foncier et passionnés d'aménagement urbain et rural*. (2022, février 7).

<https://sogexfo.com/qui-sommes-nous/>

[2] *RecueilDesPrestations.pdf*. (s. d.). Consulté 18 août 2024, à l'adresse

<https://www.geometre-expert.fr/wp-content/uploads/2023/01/RecueilDesPrestations.pdf>

[3] *82042_orientations_aménagement_20200310.pdf*. (s. d.). Consulté 18 août 2024, à l'adresse

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_82042/241fe453a6233f66d0a7677c342d0d89/82042_orientations_aménagement_20200310.pdf

[4] L'Ordre des Géomètres Experts (2023). *Le Code du Géomètre*. LexisNexis .

[5] *Le Recueil Des Normes Ordinales Sur L'acte Foncier | PDF | Expert | Services publics*. (s. d.). Scribd.

Consulté 18 août 2024, à l'adresse <https://fr.scribd.com/document/726823272/Le-Recueil-Des-Normes-Ordinales-Sur-l-Acte-Foncier>

[6] *fiche_T9_distance_et_alteration_lineaire.pdf*. (s. d.). Consulté 18 août 2024, à l'adresse

https://data.sigea.educagri.fr/download/sigea/supports/QGIS/distance/initiation/M03_NavigationSelection/res/fiche_T9_distance_et_alteration_lineaire.pdf



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Maxime ANDRIEU
Étudiant
2023-2024

Assistant Ingénieur Géomètre

Abstract :

The purpose of this report is to present my internship experience at SOGEXFO, a land surveying company in Moissac. This company, founded in 1994, has developed to achieve a strong presence in the Occitanie region, with more than six offices led by six associate land surveyors, forming the SOGEXFO Group. In this company, the most represented field of activity is land management, which accounts for more than half of the company's turnover.

During this internship, I participated in the completion of several projects, including one located in the municipality of Cazes-Mondenard, north of Montauban, where the goal was to subdivide land for building land. The completion of this project is subject to several urban planning conditions that must be met and requires the preparation of several technical documents, such as division and boundary plans, in order to modify the land register. These documents are then sent to various competent actors.

Mots Clés : foncier, division, aménagement de la propriété

SOGEXFO

37 rue de l'inondation de 1930, 82200 Moissac

Tuteur entreprise :

Rodolphe CHAUDRON

Géomètre-Expert Junior

Tuteur académique :

Séraphine GRELLIER