

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative



Cadre réservé à l'administration

Date de réception

12 AVR. 2013

Dossier complet le

12 AVR. 2013

N° d'enregistrement

F056-13-P0093

1. Intitulé du projet

Permis d'aménager de 17 lots à ST AMANT DE BOIXE intitulé "Le Hameau des muriers"

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BEAULIEU INVESTISSEMENT

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. DOAT Paul

RCS / SIRET

Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
34/ Permis d'aménager situé sur la commune de ST AMANT DE BOIXE déposé le 01/03/2013 en mairie. Cette commune respecte le RNU	C'est un permis d'aménager en 17 lots d'une surface de 14851m ² et avec une SP de 4930m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Permis d'aménager de 17 lots, d'une superficie de 14851m² et avec une SP de 4930m², ce permis est sur la commune de ST AMANT DE BOIXE (RNU).

4.2 Objectifs du projet

Ce permis a pour but de faire 17 lots constructibles avec une surface plancher individuelle de 290m²

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

VOIR NOTICE EXPLICATIVE

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

VOIR NOTICE EXPLICATIVE

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'aménager
- Permis de construire

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de permis d'aménager

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- Surface totale du lotissement	14851 m ²
- Surface totale des lots	11071 m ²
- Surface totale surface plancher	4930m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

La Doue ST AMANT DE BOIXE

A n°224, n°555, n°811, n°813, n°815
n°816 et n°836

Coordonnées géographiques¹ Long. 45 ° 48 ' 22 " 00 Lat. 000° 08 ' 21 " 10

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage actuel du sol: prairies + chemin rural existant

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui

Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources			
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel			
est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Ce projet ne devrait pas faire l'objet d'une étude d'impact du fait qu'il ne modifie en rien l'impact par rapport à la collectivité.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° ; plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Notice explicative (4.3 et 4.3.2)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

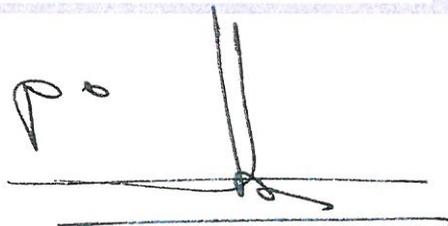
Fait à

LA COURONNE

le,

26/03/2013

Signature



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE St AMANT DE BOIXE

Terrain sis au lieu dit « La Doue »

Réalisation par BEAULIEU INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réalisation de 17 Lots à construction libre

« LE HAMEAU DES MURIERS »

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Philippe BOUCARD
Géomètre Expert
D.P.L.G.
29 Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
Le 18 Février 2013
Modifié le 26-03-2013

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE ST AMANT DE BOIXE

Terrain sis au lieu dit «La Doue»

Réalisation par BEAULIEU INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réalisation de 17 Lots à construction libre

« LE HAMEAU DES MURIERS »

1. PIECES ECRITES

- Plan de situation
- Plan parcellaire
- Notice Explicative
- Règlement du lotissement
- Programme des travaux
- Engagement du lotisseur
- Statuts de l'association syndicale

2. PLAN D'ETAT ACTUEL

3. PLAN DE VOIRIE, ESPACE VERT ET DE COMPOSITION

4. PLAN DES RESEAUX

5. PROFILS

6. VOLET PAYSAGER

7. PHOTOS

Philippe BOUCARD

Géomètre Expert

D.P.L.G.

29 Rue Victor Hugo

16400 LA COURONNE

Le 18 Janvier 2013

Modifié le 26-03-2013

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE ST AMANT DE BOIXE

Terrain sis au lieu dit «La Doue»

Réalisation par BEAULIEU INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réalisation de 17 Lots à construction libre

« LE HAMEAU DES MURIERS »

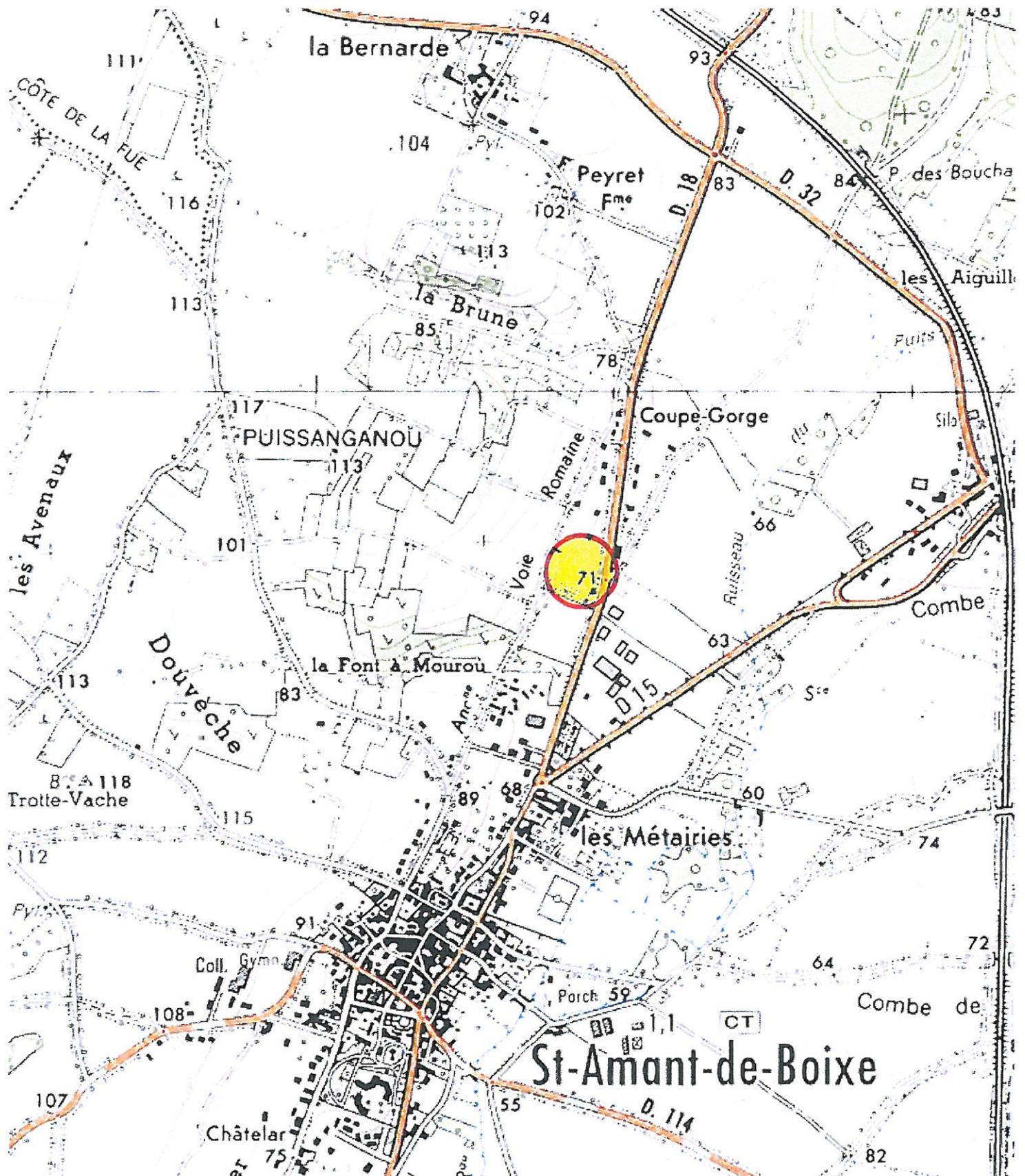
PIECES ECRITES

Philippe BOUCARD
Géomètre Expert
D.P.L.G.
29 Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
Le 18 Janvier 2013
Modifié le 26-03-2013

Commune : SAINT-AMANT-DE-BOIXE (Charente)

Date d'édition : 22/11/2012

Sources : Géoportail IGN, OGE

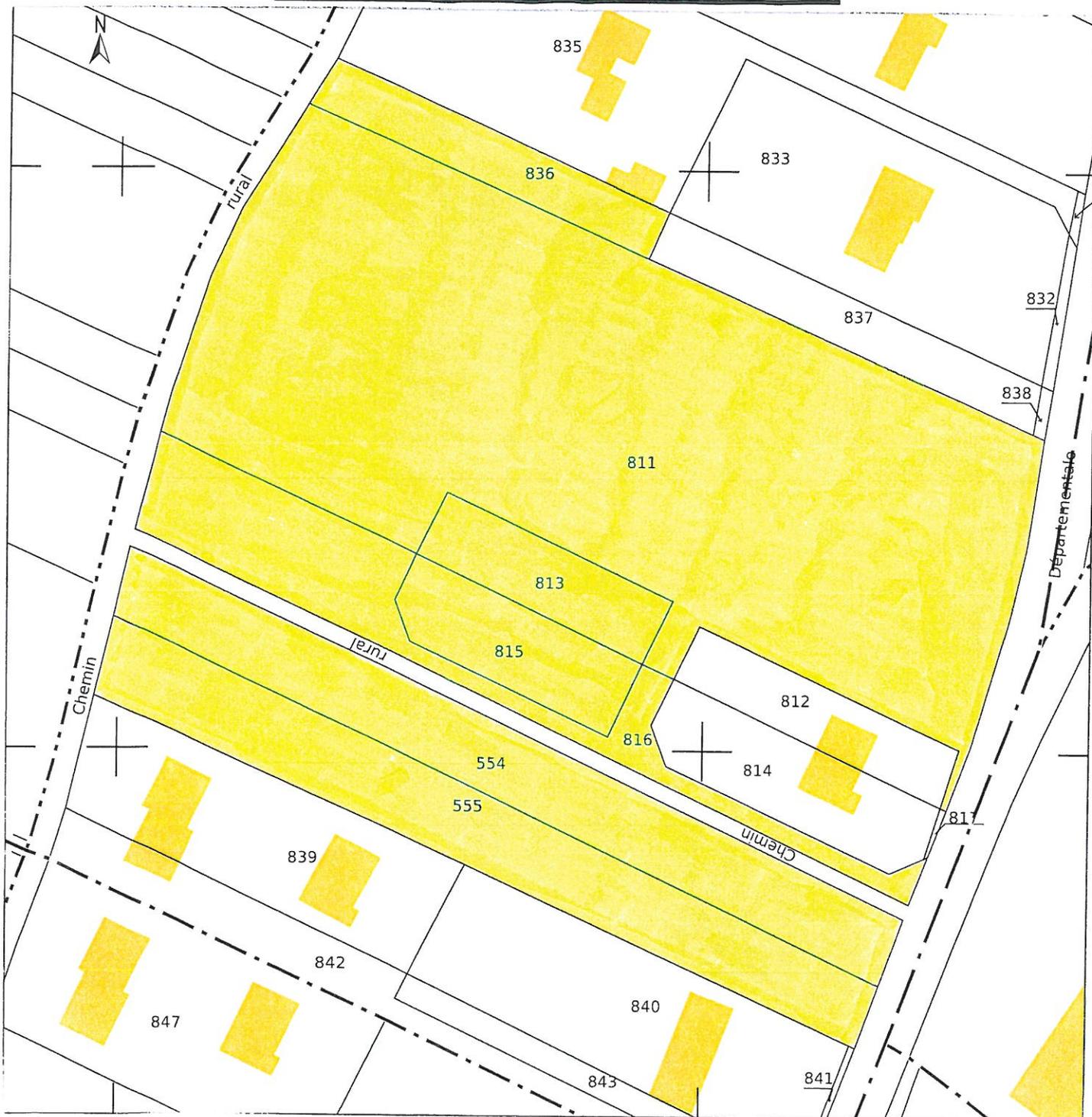


Portail Géofoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts

Document établi dans une représentation plane de type plate-carrée.
L'échelle est indicative.



PLAN PARCELLAIRE ST-AMANT-DE-BOIXE



M. BOUCARD Philippe

D.P.L.G

29 Rue Victor

16400 LA COURONNE

TEL 05 45 67 22 61

FAX 05 45 67 43 12

E-Mail : Ph.Boucard.Geometre@wanadoo.fr

Section : A

Echelle : 1/1000

"La Doue"

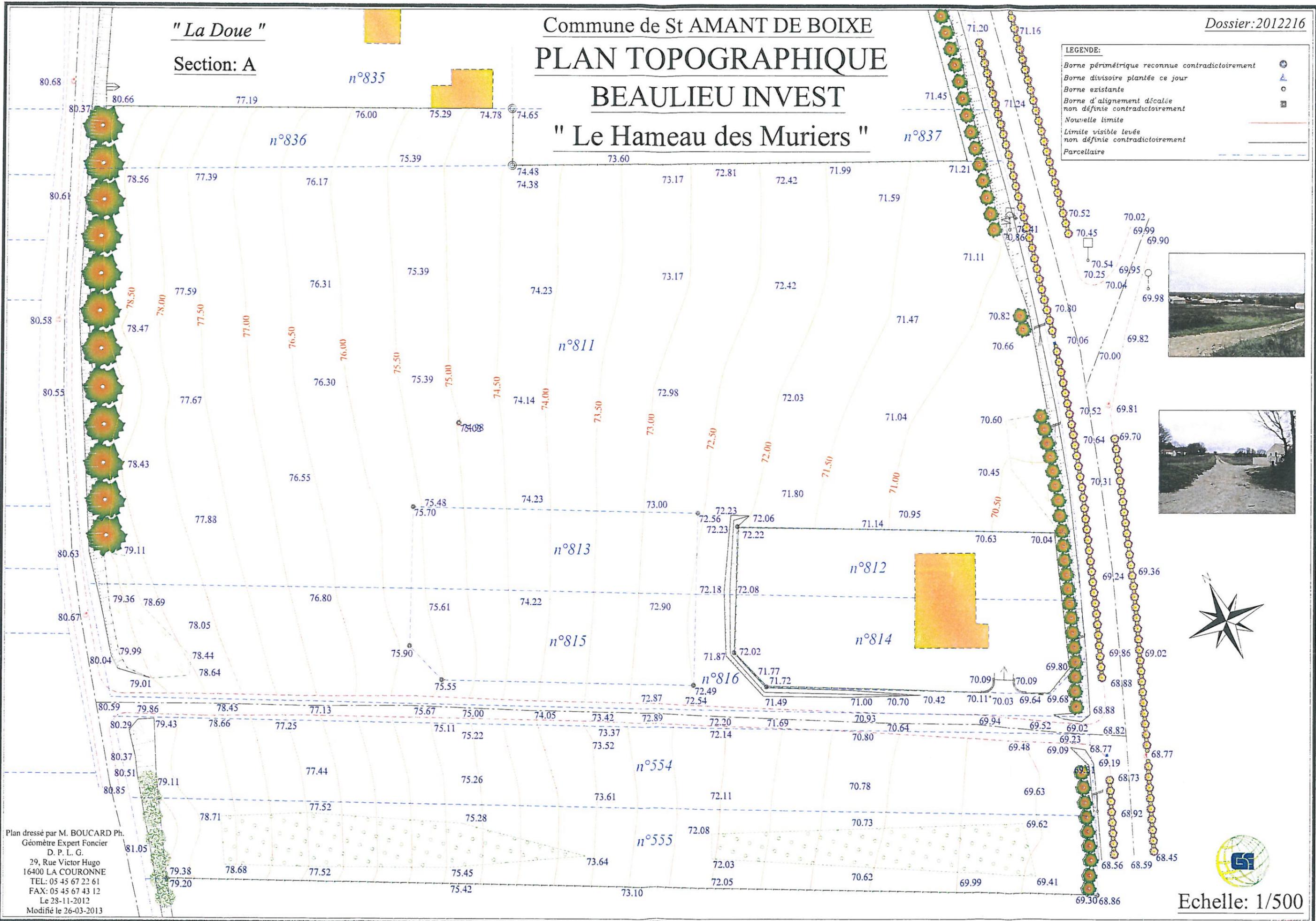
Section: A

Commune de St AMANT DE BOIXE PLAN TOPOGRAPHIQUE BEAULIEU INVEST

"Le Hameau des Muriers"

LEGENDE:

- Borne périmétrique reconnue contradictoirement
- Borne divisoire plantée ce jour
- Borne existante
- Borne d'alignement décalée non définie contradictoirement
- Nouvelle limite
- Limite visible levée non définie contradictoirement
- Parcellaire



Plan dressé par M. BOUCARD Ph.
Géomètre Expert Foncier
D. P. L. G.
29, Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
TEL: 05 45 67 22 61
FAX: 05 45 67 43 12
Le 28-11-2012
Modifié le 26-03-2013



Echelle: 1/500

"La Doue"
Section: A

" Le Hameau des Muriers "

BEAULIEU INVEST

PLAN DE COMPOSITION

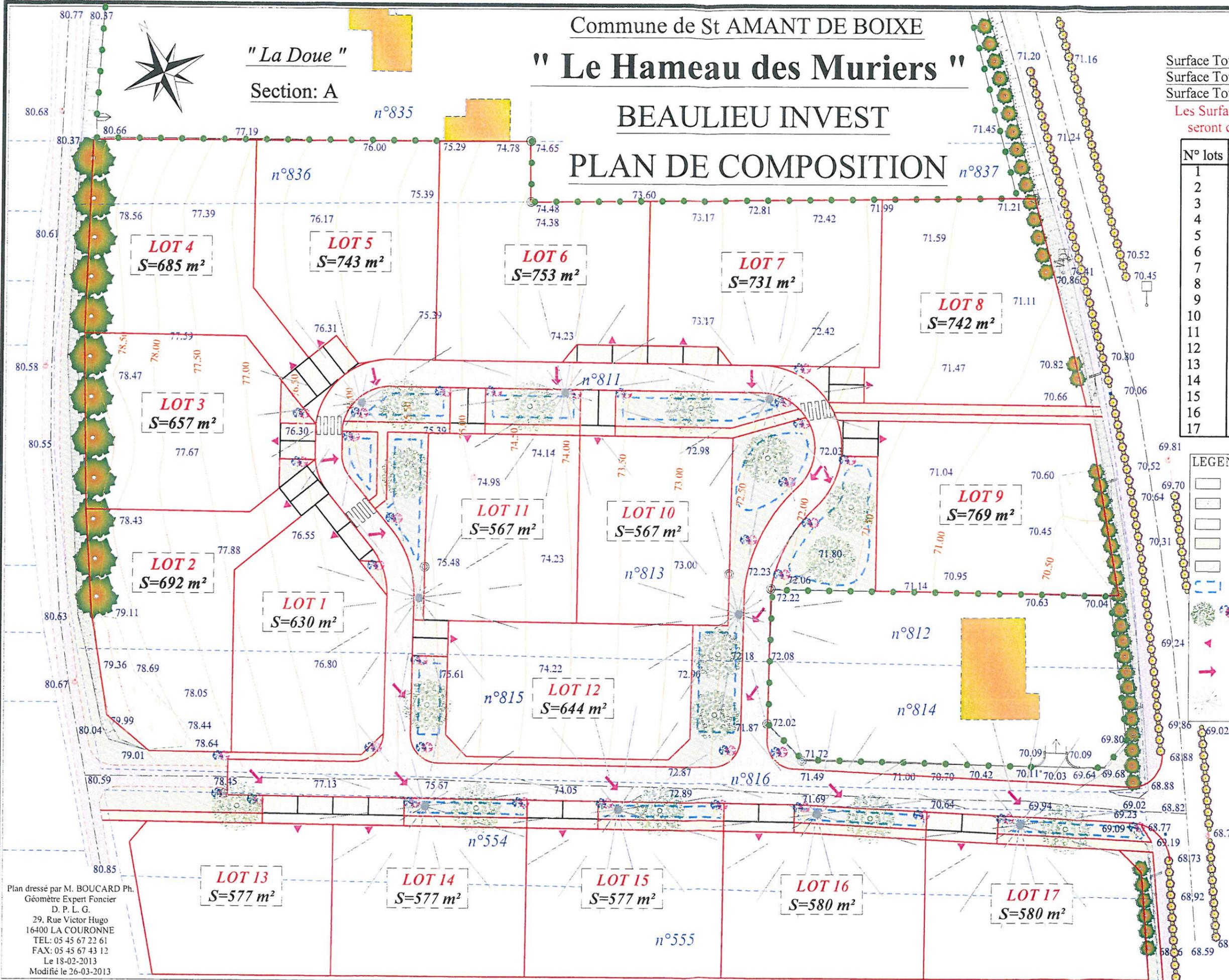
Surface Totale du lotissement: 14851m²
Surface Totale des lots: 11071m²
Surface Totale S.P.: 4930m²

Les Surfaces approximatives des lots
seront corrigées après le bornage.

N° lots	Surfaces	S.P
1	630 m ²	290m ²
2	692 m ²	290m ²
3	657 m ²	290m ²
4	685 m ²	290m ²
5	743 m ²	290m ²
6	753 m ²	290m ²
7	731 m ²	290m ²
8	742 m ²	290m ²
9	769 m ²	290m ²
10	567 m ²	290m ²
11	567 m ²	290m ²
12	644 m ²	290m ²
13	577 m ²	290m ²
14	577 m ²	290m ²
15	577 m ²	290m ²
16	580 m ²	290m ²
17	580 m ²	290m ²

LEGENDE:

- Enrobé en 110kg
- Gazon
- Accès 8/12 silice non collé
- Passage piéton 0/30 calcaire et finition 0/6 calcaire
- Calcaire existant
- Noue herbeuse
- Nouvelles Plantations
- Entrée obligatoire
- Pente Voirie
- Eclairage Public



Plan dressé par M. BOUCARD Ph.
Géomètre Expert Foncier
D. P. L. G.
29, Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
TEL: 05 45 67 22 61
FAX: 05 45 67 43 12
Le 18-02-2013
Modifié le 26-03-2013



Echelle: 1/500

"La Doue"
Section: A

" Le Hameau des Muriers "

BEAULIEU INVEST PLAN DE VOIRIE

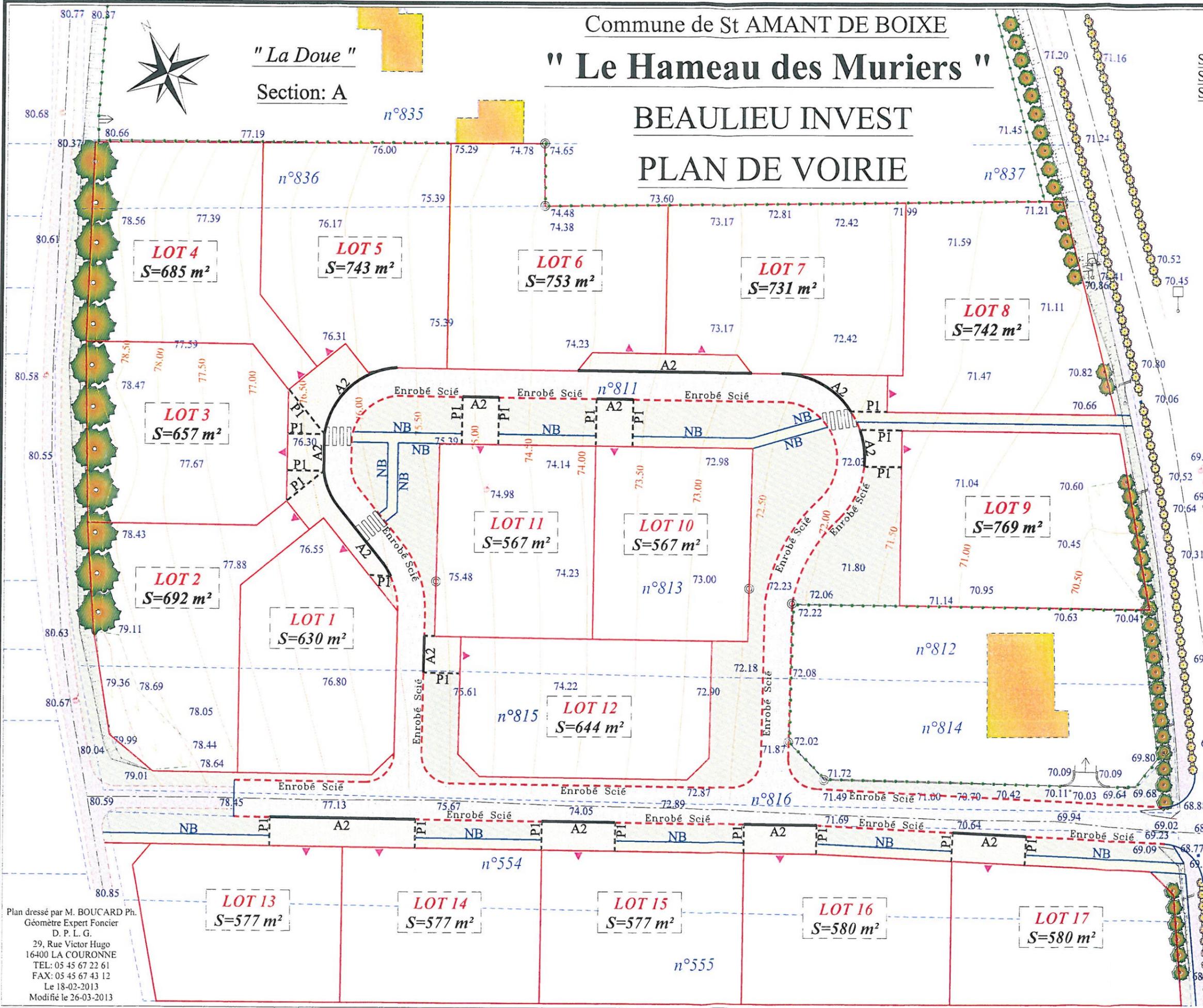
Surface Totale du lotissement: 14851m²
Surface Totale des lots: 11071m²
Surface Totale S.P.: 4930m²

Les Surfaces approximatives des lots
seront corrigés après le bornage.

N° lots	Surfaces	S.P
1	630 m ²	290m ²
2	692 m ²	290m ²
3	657 m ²	290m ²
4	685 m ²	290m ²
5	743 m ²	290m ²
6	753 m ²	290m ²
7	731 m ²	290m ²
8	742 m ²	290m ²
9	769 m ²	290m ²
10	567 m ²	290m ²
11	567 m ²	290m ²
12	644 m ²	290m ²
13	577 m ²	290m ²
14	577 m ²	290m ²
15	577 m ²	290m ²
16	580 m ²	290m ²
17	580 m ²	290m ²

LEGENDE:

- Enrobé en 110kg
- Gazon
- Accès 8/12 silice non collé
- Passage piéton 0/30 calcaire et finition 0/6 calcaire
- Calcaire existant
- A2
- P1
- Enrobé Scié
- Non Borduré (NB)
- Entrée obligatoire



Plan dressé par M. BOUCARD Ph.
Géomètre Expert Foncier
D. P. L. G.
29, Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
TEL: 05 45 67 22 61
FAX: 05 45 67 43 12
Le 18-02-2013
Modifié le 26-03-2013



Echelle: 1/500

"La Doue"
Section: A

"Le Hameau des Muriers"

BEAULIEU INVEST PLAN DES RESEAUX

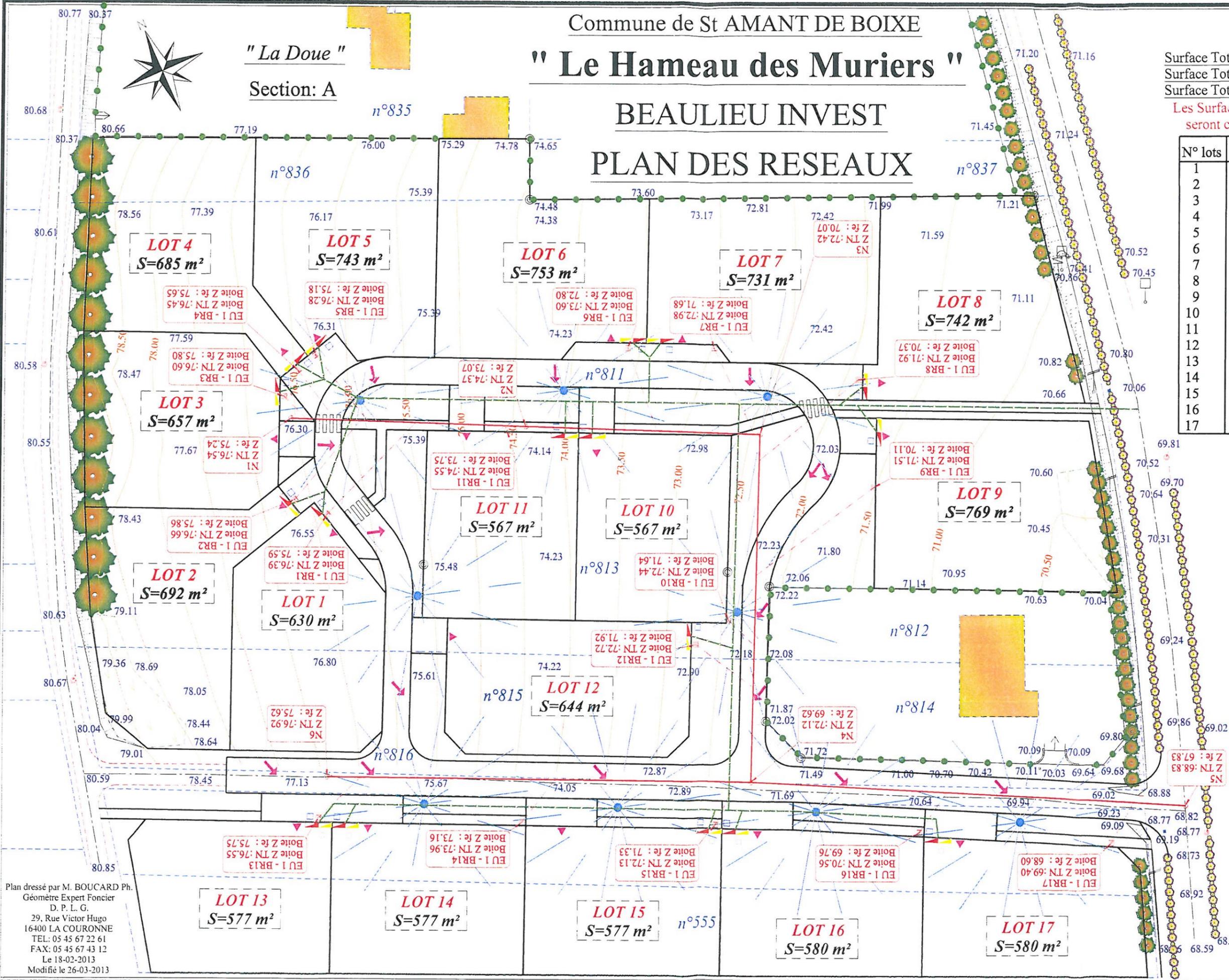
Surface Totale du lotissement: 14851m²
Surface Totale des lots: 11071m²
Surface Totale S.P.: 4930m²

Les Surfaces approximatives des lots
seront corrigés après le bornage.

N° lots	Surfaces	S.P
1	630 m ²	290m ²
2	692 m ²	290m ²
3	657 m ²	290m ²
4	685 m ²	290m ²
5	743 m ²	290m ²
6	753 m ²	290m ²
7	731 m ²	290m ²
8	742 m ²	290m ²
9	769 m ²	290m ²
10	567 m ²	290m ²
11	567 m ²	290m ²
12	644 m ²	290m ²
13	577 m ²	290m ²
14	577 m ²	290m ²
15	577 m ²	290m ²
16	580 m ²	290m ²
17	580 m ²	290m ²

LEGENDE

- TELECOM**
Coffret
- Chambre de tirage L2T - Borne Morel
- E.D.F**
Coffret d'alimentation
- Transformateur EDF
- G.D.F**
Coffret d'alimentation
- A.E.P**
Coffret
- Poteau incendie
- Eclairage public**
Température
- Tranche technique et drainante
- Regard Ø 1000 EU
- Branchement client EU
- Canalisation EU principale
CRB Ø 160
- Branchement EU
CRB Ø 125



Plan dressé par M. BOUCARD Ph.
Géomètre Expert Foncier
D. P. L. G.
29, Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
TEL: 05 45 67 22 61
FAX: 05 45 67 43 12
Le 18-02-2013
Modifié le 26-03-2013


Echelle: 1/500

" La Doue "
Section: A

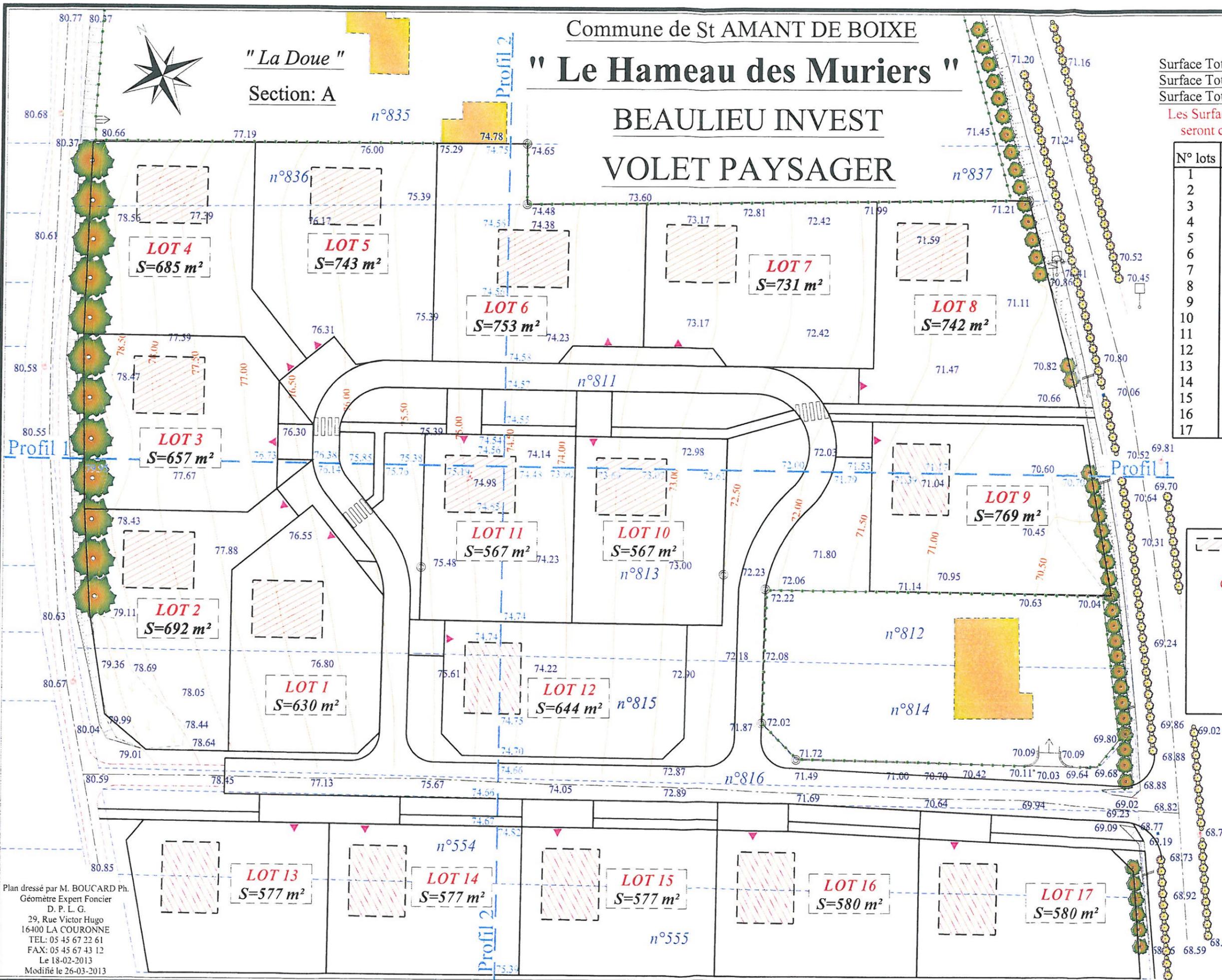
" Le Hameau des Muriers "

BEAULIEU INVEST
VOLET PAYSAGER

Surface Totale du lotissement: 14851m²
Surface Totale des lots: 11071m²
Surface Totale S.P.: 4930m²

Les Surfaces approximatives des lots
seront corrigés après le bornage.

N° lots	Surfaces	S.P
1	630 m ²	290m ²
2	692 m ²	290m ²
3	657 m ²	290m ²
4	685 m ²	290m ²
5	743 m ²	290m ²
6	753 m ²	290m ²
7	731 m ²	290m ²
8	742 m ²	290m ²
9	769 m ²	290m ²
10	567 m ²	290m ²
11	567 m ²	290m ²
12	644 m ²	290m ²
13	577 m ²	290m ²
14	577 m ²	290m ²
15	577 m ²	290m ²
16	580 m ²	290m ²
17	580 m ²	290m ²



Implantations des
Plateformes
des maisons purement
indicatives,
non contractuelles
et susceptible
d'être modifiées
lors du permis
de construire.

Plan dressé par M. BOUCARD Ph.
Géomètre Expert Foncier
D. P. L. G.
29, Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
TEL: 05 45 67 22 61
FAX: 05 45 67 43 12
Le 18-02-2013
Modifié le 26-03-2013



Echelle: 1/500

Commune de St AMANT DE BOIXE

" Le Hameau des Muriers "

BEAULIEU INVEST

PROFILS

" La Doue "

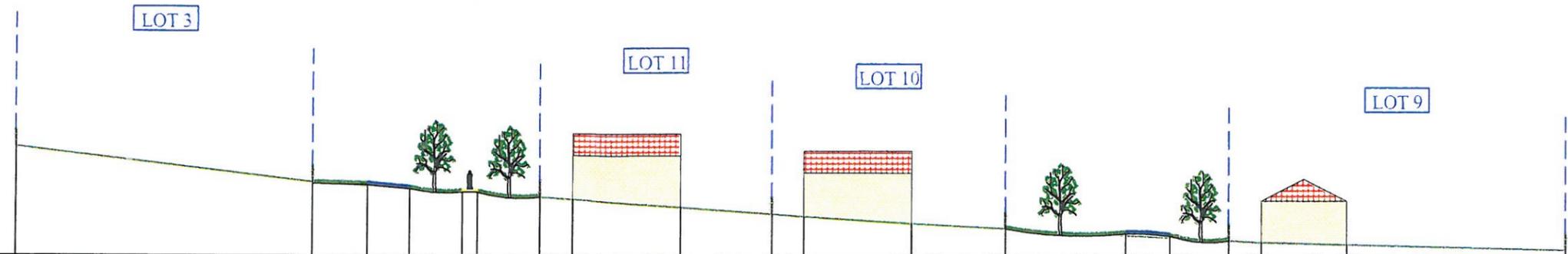
Section: A

Profil 1

Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/500

PC : 70.00 m



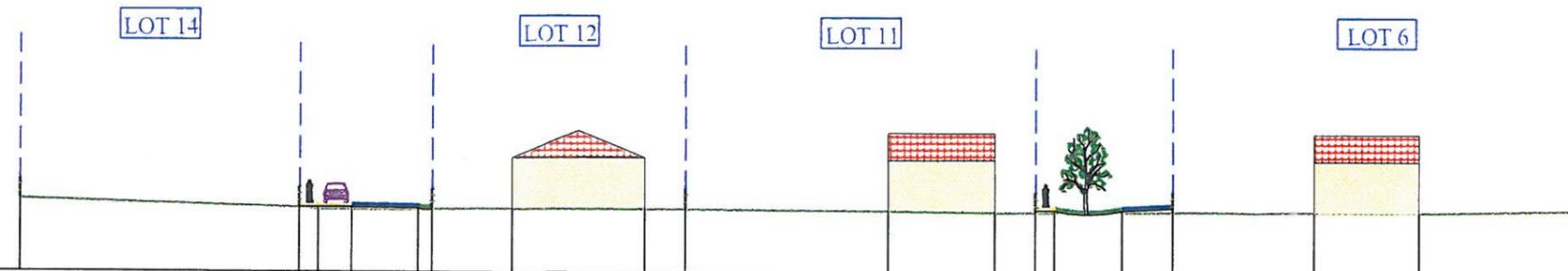
Numéros des points TN	1	2	3	5	7	9	10	12	13	14	16	18	19
Altitudes TN	79.95	76.73	76.38	75.85	75.38	74.48	73.90	73.07	72.61	72.00	71.53	71.17	70.70
Distances cumulées TN	0.000	27.404	32.458	41.186	48.305	61.320	69.724	82.724	91.354	102.366	111.839	122.836	143.165
Distances partielles TN		27.404	5.053	8.728	7.119	13.015	8.404	13.000	8.630	11.012	9.574	10.997	20.228

Profil 2

Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/500

PC : 70.00 m



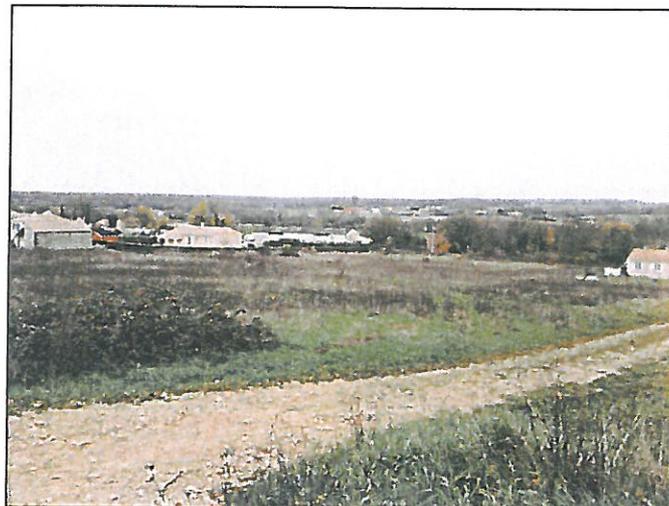
Numéros des points TN	1	2	5	7	8	10	11	14	16	17	18
Altitudes TN	75.39	74.82	74.86	74.75	74.74	74.65	74.56	74.57	74.56	74.56	74.75
Distances cumulées TN	0.000	20.974	29.874	39.853	48.853	65.163	73.163	82.563	97.038	105.038	117.164
Distances partielles TN		20.974	8.900	6.980	10.000	18.309	8.000	9.400	14.475	8.000	12.127



PHOTOS

BEAULIEU INVEST

" Le Hameau des Muriers "



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE de St AMANT DE BOIXE

Terrain sis au lieu dit " La Doue "

Réalisation par
BEAULIEU INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réalisation de 17 Lots à construction libre

«LE HAMEAU DES MURIERS»

NOTICE EXPLICATIVE

Philippe BOUCARD
Géomètre Expert
D.P.L.G.
29 Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
Le 18-02-2013
Modifié le 26-03-2013

Exposant les objectifs poursuivis par l'opération

Le présent lotissement est établi, en vue d'obtenir l'autorisation de lotir pour la vente de 17 parcelles de terrain à bâtir à usage d'habitation en une tranche, sur un terrain faisant actuellement l'objet d'une promesse de vente à BEAULIEU INVEST représenté par M. DOAT Paul 2 allée de la laiterie St Georges 16710 ST YRIEIX désigné ci-après par: le Lotisseur

Le terrain est réellement la propriété de M. et Mme PERONNEAU Jacques 52 route d'Angoulême 16330 ST AMANT DE BOIXE pour les parcelles A n°811 et n°816 ; M. PERONNEAU Alexandre Résidence le Corail 14 rue Lavoisier 17000 LA ROCHELLE pour la parcelle A n°836 ; M. PAPIN Bernard Chez Merlet 16120 CHATEAUNEUF SUR CHARENTE ainsi que de Mme GREZILLER Danielle 25 chemin des Poignards au Gourret 16730 FLEAC pour les parcelles A n°813 et n°815 ; Mme GAYOUX Odette chez Mme GOUMARD Geneviève rue pascal 16160 GOND PONTOUVRE ainsi que de Mme GOUMARD Annick 8 rue des frères 16330 ST AMANT DE BOIXE ainsi que de Mme GOUMARD Geneviève Bat B appt 15 Sous le Treuil 16160 GOND PONTOUVRE ainsi que de M. GOUMARD Joël rue des frères 16330 ST AMANT DE BOIXE ainsi que de Mme GOUMARD Marie-Claire rue du centre 16330 ST AMANT DE BOIXE ainsi que de Mme GOUMARD Martine 12 rue du clos 16330 ST AMANT DE BOIXE pour la parcelle A n°554 ; M. et Mme SUDRE Jacques 3 Rte de la Fichère 16330 ST AMANT DE BOIXE pour la parcelle A n°555 .

Ces personnes autorisent le lotisseur à déposer le permis d'aménager.

Ce lotissement est situé au lieu-dit « La Doue » sur la commune de ST AMANT DE BOIXE. Il est desservi, au Sud Est, par la route départementale n°10.

Ces parcelles sont situées sur la commune de ST AMANT DE BOIXE section A n°554, n°555, n°811, n°813, n°815, n°816 et n°836 au Lieudit " La Doue " pour une superficie cadastrale totale de 1ha48a51ca

Le lotissement proposé aura comme désignation " **LE HAMEAU DES MURIERS** ", et comportera 17 lots constructibles à usage d'habitation tous viabilisés réalisés en une tranche avec travaux de finition différés.

Chacun des lots est exprimé graphiquement sur le plan de composition joint.

Les surfaces exprimées seront probablement légèrement modifiées après le bornage.

1	630 m2	290m2
2	692 m2	290m2
3	657 m2	290m2
4	685 m2	290m2
5	743 m2	290m2
6	753 m2	290m2
7	731 m2	290m2
8	742 m2	290m2
9	769 m2	290m2
10	567 m2	290m2
11	567 m2	290m2
12	644 m2	290m2
13	577 m2	290m2
14	577 m2	290m2
15	577 m2	290m2
16	580 m2	290m2
17	580 m2	290m2

Surface Totale du lotissement : 14851m²

Surface espace vert + voirie + accès +Chemin piéton : 3780m²

Chaque acquéreur fera l'acquisition, au moment de l'achat, d'une quote-part des espaces communs gérée par l'association syndicale.

VOIRIE

Le principe du lotissement est un remaniement du chemin rural existant entre les lots 13 à 17 et les lots 12, 1 et 2 avec restructuration de voirie à 4.70 mètres de large avec enrobé 110kg non bordurée.

Sur la partie Nord Est, un système de boucle avec des courbes permettant le ralentissement des véhicules ainsi que la mise en valeur d'espaces boisés type bosquets dans le cœur de l'opération au droit des lots 9 et 3 sera installé.

Cette voirie est en sens unique sur une largeur de 3,80 mètres en enrobé 110kg non bordurée et desservira latéralement les lots. La voirie n'étant pas bordurée, l'enrobé sera scié au niveau des espaces verts.

ACCES ET CHEMIN PIETON

Les accès et les parkings des lots seront au nord pour faciliter l'implantation des maisons en norme BBC (Bâtiment Basse Consommation RT 2012).

Les entrées seront bordurées en A2 le long de la voirie afin d'éviter les usures prématurées et en P1 le long des espaces verts. Elles seront assurées avec une structure en calcaire 0.30 et une finition 8/12 silice non collé permettant une différence de couleurs entre la voirie et les accès. Cette structure assure en plus une percolation de 50 à 60% dans le sous-sol et reste écologique en termes de matériaux.

Un cheminement piéton, décalé de la voirie, sera installé le long des lots 13 à 17 avec une deuxième série piétonne partant de la route départementale n°10, passant entre les lots 8 et 9 et remontant à l'intérieur de l'opération jusqu'aux lots 1, 2 et 3. Une jonction entre les 2 chemins piétons pourra être envisagée ultérieurement.

Le cheminement piéton sera assuré par une bande de 1.40m en finition 0/6 calcaire. Cette structure ne sera pas bordurée et restera champêtre en traversant l'ensemble des plantations qui sont prévues ou conservées sur le programme.

TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

Le terrain est en pente de Nord Ouest vers le Sud Est (voir plan topographique).

EQUIPEMENT

Tous les équipements : Electricité, Eau, EU, Téléphone, Gaz sont en place sous la route départementale n°10. Toutes les opérations de raccordement sont prévues au programme du présent lotissement par l'intermédiaire de l'accès commun.

Les lots auront un assainissement collectif public raccordé sur le réseau existant sous la route départementale n°10.

Une étude de loi sur l'eau est réalisée par SOND ET EAU et sera annexée au dossier. Ce rapport donne une indication sur le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des lots seront résorbées sur place. Les eaux des accès et de la voirie seront traitées dans les espaces verts avec des noues herbeuses permettant aussi l'irrigation des plantations à réaliser.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses,...) seront gérées sur place par les propriétaires de chaque lot dans des tranchées d'infiltration.

ORDURES MENAGERES

Le ramassage d'ordures se fera au droit de chaque entrée.

URBANISME

Le lotissement respecte le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

ASSOCIATION SYNDICALE

Tout acquéreur de lot fait obligatoirement partie de l'association syndicale de propriétaires constituée conformément aux articles R 315.6 et R315.7 du code de l'urbanisme.

La formation, l'objet, la dénomination et le siège de l'association syndicale régis par les lois du 21 Juin 1865 et du 22 Décembre 1988 et textes subséquents font l'objet de statuts figurant au dossier de lotissement.

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser, en sus et sans diminution de son prix, la somme de 500 Euros comprenant les prestations suivante :

- pour la participation aux frais de remise en état de la voirie lorsque des détériorations ont été constatées
- pour le financement des frais de gestion de l'association syndicale.

ESPACE VERT

Le principe des plantations est un mail d'arbres important dans la voie principale le long des lots 13 à 17 ainsi qu'un système de plantations sauvages type bosquets, d'arbres multiples sur tout le reste du lotissement notamment de part et d'autre du lot 12 ainsi que dans les deux espaces de vie au droit des lots 5, 4 et 3 et les lots 7,8 et 9.

Les eaux pluviales de la voirie seront traitées sur les espaces verts par des systèmes de voirie en pentes ceci afin de percoler au plus tôt dans les sols et favoriser l'irrigation des plantes. Des Aleagnus et des Photinias seront placés également de part et d'autre des entrées de lot de façon à donner au parking un début d'aspect privatif.

INTERDICTION

La détention des chiens de première et seconde catégories est interdite.

Il sera interdit aux véhicules de plus de 3.5 Tonnes de stationner à l'intérieur du lotissement idem pour les mobiles homes.

Dressé à la Couronne, le 18 Février 2013

Modifié le 26 Mars 2013

Le lotisseur,

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE St AMANT DE BOIXE

Terrain sis au lieu dit " La Doue "

Réalisation par
BEAULIEU INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réalisation de 17 lots constructibles

«LE HAMEAU DES MURIERS»

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement :

- dit « Le Hameau des Muriers »
- situé sur la commune de St AMANT DE BOIXE, lieu dit " *La Doue* "
- sur un terrain cadastré :
- Section A n°554, n°555, n°811, n°813, n°815, n°816 et n°836 (Superficie cadastrale 1ha48a51ca)

1.2 – Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune, à savoir le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du RNU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur nature.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après approbation de l'autorité compétente.

1.3 – Division du terrain

Les lots sont destinés à recevoir des constructions avec permis de construire conformément au règlement du RNU.

L'application des zones de prospect se fera par lot et non sur le périmètre du lotissement.

Chaque parcelle disposera d'un accès en retrait au droit de l'entrée privative de la parcelle et ne gênera pas le cheminement piéton.

Les espaces du lotissement indiqués au plan réglementaire se décomposent de la manière suivante :

1	630 m2	290m2
2	692 m2	290m2
3	657 m2	290m2
4	685 m2	290m2
5	743 m2	290m2
6	753 m2	290m2
7	731 m2	290m2
8	742 m2	290m2
9	769 m2	290m2
10	567 m2	290m2
11	567 m2	290m2

12	644 m2	290m2
13	577 m2	290m2
14	577 m2	290m2
15	577 m2	290m2
16	580 m2	290m2
17	580 m2	290m2

espaces verts + entrées + voirie + chemin piéton	3780m ²
Surfaces privatives	11071m ²

SURFACE TOTALE DU TERRAIN LOTI	<u>14851m²</u>
---------------------------------------	----------------------------------

Une surface de 10% d'espace vert est sensiblement respecter dans ce lotissement.

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément au document graphique ci-joint, en lots numérotés de 1 à 17.

1.4 – Cession à la Collectivité

La voirie et les espaces verts ne nécessiteront pas ou peu d'entretien, l'association pourra proposer la rétrocession des espaces communs à la Commune qui délibérera pour une éventuelle acceptation.

Chaque acquéreur fera l'acquisition, au moment de l'achat, d'une quote part de 1/17ème des espaces communs gérée par l'association syndicale, avant proposition d'une rétrocession à la Commune de St AMANT DE BOIXE.

2 - MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Les lots numérotés de 1 à 17 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec un ou plusieurs logements par lot. Un acquéreur pourra acheter deux lots et construire sa maison au milieu des deux lots.

Cependant, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de planchers réservée aux activités relevant des dites professions soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

Tous autres modes d'occupations ou d'utilisation des sols sont interdits.

2.2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Conforme au RNU

Un acquéreur pourra acheter deux lots et construire sa maison au milieu des deux lots. Cependant, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales.

Tous autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

2.3 – Accès et voirie

*** Voirie :**

Le principe du lotissement est un remaniement du chemin rural existant entre les lots 13 à 17 et les lots 12, 1 et 2 avec restructuration de voirie à 4.70 mètres de large avec enrobé 110kg non bordurée.

Sur la partie Nord Est, un système de boucle avec des courbes permettant le ralentissement des véhicules ainsi que la mise en valeur d'espaces boisés type bosquets dans le cœur de l'opération au droit des lots 9 et 3 sera installé.

Cette voirie est en sens unique sur une largeur de 3,80 mètres en enrobé 110kg non bordurée et desservira latéralement les lots. La voirie n'étant pas bordurée, l'enrobé sera scié au niveau des espaces verts.

L'ensemble des accès (parking) en silice en 8/12 non collé, est porté sur les documents graphiques, en particulier sur le plan de composition qui définit l'espace collectif.

Un accord de principe de rétrocession des espaces communs est donné et devra être confirmé par une délibération du conseil municipal à la demande de l'association syndicale.

*** Seuils :**

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils aux entrées (clôtures à l'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit de son lot (Voir plan des réseaux ci joint).

2.4 – Desserte par les réseaux :

Voir les plans des réseaux et le programme des travaux.

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par le lotisseur sur son propre lot ou sur les espaces communs qu'après accord :

- du lotisseur tant qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement,
- des concessionnaires de réseaux,
- de la ville de St AMANT DE BOIXE, lorsque cette dernière aura pris en charge les voies et espaces communs du lotissement.

*** Eau potable :**

Le réseau d'adduction d'eau potable est raccordé sur le réseau existant.

Le lotisseur prend en charge la réalisation pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable d'adduction d'origine différente est interdite.

*** Assainissement :**

Les lots auront un assainissement collectif public raccordé sur le réseau existant sous la route départementale n°10.

Les eaux pluviales des lots seront résorbées sur place. Les eaux des accès et de la voirie seront traitées dans les espaces verts avec des noues herbeuses.

*** Electricité :**

Des coffrets de branchements de type S2000 seront installés par le lotisseur en limite des lots. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

*** Gaz :**

Installation éventuelle sur convention signée avec le maître d'ouvrage.

*** Téléphone :**

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage du téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite intérieure de la propriété à la charge du lotisseur.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

2.5 – Forme et caractéristiques des lots :

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés (plan parcellaire).

2.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf prescription complémentaire du plan parcellaire et du plan de composition joint les constructions devront respecter les dispositions du RNU.

2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf prescription complémentaire du plan parcellaire et du plan de composition joint les constructions devront respecter les dispositions du RNU.

2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :

Sauf prescription complémentaire du plan parcellaire les constructions devront respecter les dispositions du RNU.

2.9 – Emprise au sol :

Conforme au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

2.10 – Hauteur des constructions :

Conforme au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

2.11 – Aspect extérieur :

Clôtures de façade seront avec un rang de fondation grillagé vert plus une haie vive ou un mur plein de un mètre de haut.

Clôtures latérales et fond de lot conformes au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Chaque acquéreur aura l'obligation d'effectuer des fouilles et fondations de sa clôture en façade en même temps que les fouilles de sa future maison, cette disposition étant OBLIGATOIRE afin de conserver une bonne tenue aux accès. Un propriétaire qui ne construirait pas dans les douze mois de son acquisition serait tenu dans ce même délai à effectuer la fouille et la fondation en limite de sa propriété. Ces travaux devront être exécutés en respectant strictement la fondation déjà exécutée du trottoir.

Le gâchage du mortier, béton, etc., ainsi que le dépôt de matériaux et de matériels à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

2.12 – Stationnement :

Conforme au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Il sera interdit aux véhicules de plus de 3.5 Tonnes de stationner à l'intérieur du lotissement ainsi que pour les mobiles homes.

2.13 – Plantations :

Conforme au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le gâchage du mortier, béton, etc., ainsi que le dépôt de matériaux et de matériels à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

2.14 – Réunion de parcelles :

L'acquéreur de plusieurs lots jointifs pourra construire sur la ou les limite(s) séparative(s) intérieure(s) à la nouvelle parcelle qu'il a créée par réunion de 2 lots. La zone aedificandi est alors constituée par l'enveloppe extérieure des 2 zones aedificandi initiales des lots regroupés.

2.15 – Interdiction :

La détention des chiens de première et seconde catégories est interdite.

Il sera interdit aux véhicules de plus de 3.5 Tonnes de stationner à l'intérieur du lotissement ainsi que pour les mobiles homes.

2.16 – Ordures ménagères :

Le ramassage d'ordures se fera au droit de chaque entrée.

Dressé à la Couronne, le 18 Février 2013

Modifié le 26 Mars 2013

Le lotisseur,

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE de St AMANT DE BOIXE

Terrain sis au lieu dit " La Doue "

Réalisation par
BEAULIEU INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réalisation de 17 Lots à construction libre

«LE HAMEAU DES MURIERS»

PROGRAMME des TRAVAUX

Philippe BOUCARD
Géomètre Expert
D.P.L.G.
29 Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
Le 18-02-2013
Modifié le 26 Mars 2013

ARTICLE 1 - ENGAGEMENT GENERAL

Pour assurer la viabilité complète du lotissement, le lotisseur s'engage à exécuter les aménagements et équipements décrits ci-après et figurant au plan de voirie-réseaux divers annexé à la demande d'approbation et comportant des prévisions arrêtées en accord avec les services concessionnaires (GRDF, SDEG, VEOLIA, TELECOM, COMMUNE).

Le lotisseur s'engage, pour la mise en oeuvre de ces aménagements et équipements à respecter tous les alignements et nivellements prescrits. Il s'engage également à effectuer tous les raccordements aux différents réseaux publics sous le contrôle des services compétents qui pourront, le cas échéant, et pour des raisons d'ordre technique, imposer des obligations supplémentaires.

ARTICLE 2 - CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE

La cession de l'ensemble de la voirie et des espaces vert sera proposée à la commune après réalisation des travaux désignés au programme des travaux et suite a une demande de l'association syndicale validée par une délibération du conseil municipal.

ARTICLE 3 – VOIRIE

Le principe du lotissement est un remaniement du chemin rural existant entre les lots 13 à 17 et les lots 12, 1 et 2 avec restructuration de voirie à 4.70 mètres de large avec enrobé 110kg non bordurée.

Sur la partie Nord Est, un système de boucle avec des courbes permettant le ralentissement des véhicules ainsi que la mise en valeur d'espaces boisés type bosquets dans le cœur de l'opération au droit des lots 9 et 3 sera installé.

Cette voirie est en sens unique sur une largeur de 3,80 mètres en enrobé 110kg non bordurée et desservira latéralement les lots. La voirie n'étant pas borduré, l'enrobé sera scié au niveau des espaces verts.

Consistance des travaux: (à adapter en fonction de la nature du sol)

- décapage du sol
- pose d'un bidim (si nécessaire)
- calcaire 40/80 sur 0.30m et 0.10 m de 0/30 compacté
- enrobé à chaud 110 kg

ARTICLE 4 – PARKING et CHEMIN PIETON

PARKING :

Les accès et les parkings des lots seront au nord pour faciliter l'implantation des maisons en norme BBC (Bâtiment Basse Consommation RT 2012).

Les entrées seront bordurées en A2 le long de la voirie afin d'éviter les usures prématurées et en P1 le long des espaces verts. Elles seront assurées avec une structure en calcaire 0.30 et une finition 8/12 silice non collé permettant une différence de couleurs entre la voirie et les accès. Cette structure assure en plus une percolation de 50 à 60% dans le sous-sol et reste écologique en termes

de matériaux.

Consistance des travaux: (à adapter en fonction de la nature du sol)

- décapage du sol
- pose d'un bidim (si nécessaire)
- calcaire 40/80 sur 0.20m et 0.10 m de 0/30 compacté
- 8/12 silice non collé.

CHEMIN PIETON :

Un cheminement piéton, décalé de la voirie, sera installé le long des lots 13 à 17 avec une deuxième série piétonne partant de la route départementale n°10, passant entre les lots 8 et 9 et remontant à l'intérieur de l'opération jusqu'aux lots 1, 2 et 3. Une jonction entre les 2 chemins piétons pourra être envisagée ultérieurement.

Le cheminement piéton sera assuré par une bande de 1.40m en finition 0/6 calcaire. Cette structure ne sera pas bordurée et restera champêtre en traversant l'ensemble des plantations qui sont prévues ou conservées sur le programme.

Consistance des travaux: (à adapter en fonction de la nature du sol)

- décapage du sol
- pose d'un bidim (si nécessaire)
- calcaire 40/80 sur 0.15m
- calcaire 0/30 compacté sur 0.15m
- finition 0/6 calcaire

ARTICLE 5 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des lots se fera par piquages doubles successifs sur la canalisation de diamètre 63 mm à installer par antenne à l'intérieur du lotissement, avant le branchement sur la canalisation principale existante sur la voie communale.

Un avis technique et un devis ont été demandés à VEOLIA.

Les canalisations seront placées en tranchée commune avec une couverture minimum de 0.80 mètre. Un grillage avertisseur bleu détectable sera placé sur le réseau et les branchements.

L'écartement minimum entre génératrices extérieures sera de 0.20 mètre par rapport aux réseaux électriques et de 0.40 mètre par rapport aux réseaux TELECOM.

Les frais d'installation et les coffrets seront à la charge du lotisseur.

La pose des compteurs et l'alimentation des habitations seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6 - ESPACE VERT

Le principe des plantations est un mail d'arbres important dans la voie principale le long des lots 13 à 17 ainsi qu'un système de plantations sauvages type bosquets, d'arbres multiples sur tout le reste du lotissement notamment de part et d'autre du lot 12 ainsi que dans les 2 espaces de vie au droit des lots 5, 4 et 3 et les lots 7,8 et 9.

Les eaux pluviales de la voirie seront traitées sur les espaces verts par des systèmes de voirie en pentes ceci afin de percoler au plus tôt dans les sols et favoriser l'irrigation des plantes. Des Aleagnus et des Photinias seront placés également de part et d'autre des entrées de lot de façon à donner au parking un début d'aspect privatif.

ARTICLE 7 - PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Une PI sera installée dans le programme afin d'assurer une protection incendie dans un périmètre de 200m.

ARTICLE 8 - ASSAINISSEMENT RESEAU VANNES

Les lots auront un assainissement collectif public raccordés sur le réseau existant.

Une étude de loi sur l'eau est réalisée par SOND ET EAU et sera annexée au dossier. Ce rapport donne une indication sur le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

Les cotes altimétriques des seuils sont à respecter cependant une étude précise sera faite par l'acquéreur du lot pour définir l'altitude de son habitation.

Les ouvrages seront calculés en accord avec les concessionnaires.

ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT RESEAU PLUVIAL

Les eaux pluviales de toitures seront amenées à un système d'absorption aménagé par l'acquéreur sur sa parcelle. Les fondations des constructions et de leurs sous-sols devront être étanchéifiés.

Les eaux des accès et de la voirie seront traitées par des noues herbeuses dans les espaces verts.

Une étude de loi sur l'eau est réalisée par SOND ET EAU et sera annexée au dossier. Ce rapport donne une indication sur le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des lots seront résorbées sur place. Les eaux des accès et de la voirie seront traitées dans les espaces verts avec des noues herbeuses.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses,...) seront gérées sur place par les propriétaires de chaque lot dans des tranchées d'infiltration.

ARTICLE 10 - ELECTRICITE et GAZ

L'alimentation en électricité basse tension 220/380 Volt se fera à partir du réseau existant par la route départementale n°10.

L'alimentation se fera en souterrain par des câbles alimentant des boîtiers de raccordement enfermés dans des coffrets S 2000 incorporés aux clôtures des lots.

L'acquéreur financera la pose du compteur et le raccordement à la construction.

Un avis technique et un devis ont été demandés.

Une convention GAZ est proposée au lotisseur si un réseau est existant à proximité du lotissement.

ARTICLE 11 - ECLAIRAGE PUBLIC

Il existe un éclairage public sur la route départementale n°10.

Le lotissement sera équipé d'un éclairage par candélabres de 3.5 mètres de haut avec coupelle 70 SHP.

Les emplacements sont prévus dans l'espace vert du lotissement suivant plan joint.

L'alimentation se fera en souterrain. Les câbles et mises à la terre devront répondre aux normes en vigueur.

Il sera raccordé au réseau communal dès l'accord de la Mairie, sans comptage particulier.

ARTICLE 12 - RESEAU TELEPHONIQUE

Il existe un réseau TELECOM sur la route départementale n°10.

L'infrastructure du réseau téléphonique sera soumise à l'administration des TELECOM qui fixera les modalités d'exécution.

Le lotissement sera alimenté en souterrain (tranchée commune avec EDF et eau) par la pose de fourreaux de diamètre 45/1,8 jusqu'au chambre de raccord L2T/1 puis avec des fourreaux de diamètre 25/1,5 aiguillés jusqu'à des regards 30/30.

Ces travaux seront à la charge du lotisseur, le raccordement aux constructions étant à la charge des acquéreurs.

Un avis technique sera demandé aux services des TELECOM.

ARTICLE 13 – ORGANISATION DES TRAVAUX

TRANCHES

Ces travaux seront réalisés en une tranche.

PHASES

Les travaux pourront être réalisés en deux phases

Provisoire

Définitive

Au stade provisoire les travaux pourront être tous réalisés sauf les travaux de revêtement définitif des chaussées, bordurations, l'aménagement des espaces verts et l'éclairage public.

Dressé à la COURONNE, le 18 Février 2013

Modifié le 26 Mars 2013

Le Lotisseur :

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

ARTICLE R 315.6 (a) DU CODE DE L'URBANISME

Je soussigné BEAULIEU INVEST représenté par M. DOAT Paul 2 allée de la laiterie St Georges 16710 ST YRIEIX, lotisseur du terrain situé à ST AMANT DE BOIXE, section A n°554, n°555, n°811, n°813, n°815, n°816 et n°836 désigné sous le nom: "LE HAMEAU DES MURIERS"

Prends l'engagement, conformément à l'article R 315.6 (a) du code de l'urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci dessus, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Cette Association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association ,un organe désigné par l'Assemblée Générale.

**Fait à La Couronne le 18 Février 2013
Modifié le 26 Mars 2013**

Le lotisseur

Philippe BOUCARD

Géomètre Expert Foncier

Diplômé par le Gouvernement

Diplômé par l'Institut de Topométrie

29, rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE

Tél. : 05 45 67 22 61

Fax : 05 45 67 43 12

E.mail : Ph.Boucard.Geometre@wanadoo.fr

*Successeur de Mr LANDREAU
Détenant des archives de Mr MARTIN*

La Couronne le 26 Mars 2013

Objet : Division parcellaire

Commune de SAINT YRIEIX SUR CHARENTE – Section BP n°109-416

Dossier : 2013 36

Nom du dossier : M. PETIT Marcel et M. D'ANGELO Eric

Madame, Monsieur,

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'ensemble des documents confirmant l'opération de division précédemment réalisée.

Veillez après accord signer et me retourner l'extrait ainsi que la dernière page du modificatif du parcellaire cadastral joint, afin de le déposer au cadastre pour une nouvelle numérotation.

Aussitôt ces documents terminés et validés par l'inspection du cadastre, les originaux seront transmis au notaire désigné afin que vous puissiez être convoqués dans les meilleurs délais pour la signature de l'acte définitif.

Vous pourrez également m'adresser votre règlement qui sera débité à votre convenance, sous 90 jours si vous le souhaitez, de façon à vous éviter des frais financiers avant l'acte.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, recevez, Madame, Monsieur, l'assurance de mes dévoués sentiments.



ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

ARTICLE R 315.6 (a) DU CODE DE L'URBANISME

Je soussigné BEAULIEU INVEST représenté par M. DOAT Paul 2 allée de la laiterie St Georges 16710 ST YRIEIX, lotisseur du terrain situé à ST AMANT DE BOIXE, section A n°554, n°555, n°811, n°813, n°815, n°816 et n°836 désigné sous le nom: "LE HAMEAU DES MURIERS"

Prends l'engagement, conformément à l'article R 315.6 (a) du code de l'urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci dessus, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Cette Association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association ,un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à La Couronne le 18 Février 2013

Le lotisseur

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE ST AMANT DE BOIXE

LOTISSEMENT “ LE HAMEAU DES MURIERS ”

STATUTS DE L'ASSOCIATION

SYNDICALE DU LOTISSEMENT

TITRE I

CONSTITUTION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1 – CONSTITUTION

1-1 En application de l'article R 315.8 du Code de l'Urbanisme, et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et du décret du 22 décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué. Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera obligatoirement membre de plein droit de la présente Association syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1-2 Cette association sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot.

1-3 Le lotisseur demeurera membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement perdant cette qualité lors de la dernière cession.

1-4 La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra en cas d'aliénation imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et places dans l'association.

1-5 Cette Association prendra le nom de : “ **LE HAMEAU DES MURIERS** ”

Sa durée sera illimitée.

1-6 Le siège est fixé à St AMANT DE BOIXE. Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du syndicat.

1-7 La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvés sera effectuée par l'association syndicale après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception desdits travaux.

ART. 2 - OBJET

2-1 L'association a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations d'eau, de chauffage, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, toutes installations d'intérêt commun et tous terrains propriété de l'association.

L'association aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune.

- l'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui-ci tels que jardins, clôtures et haies.

- la charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.

2-2 Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont : l'assemblée générale, le syndicat et le directeur.

ART. 3 - ASSEMBLEE GENERALE

3-1 L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots

En cas de mutation, chaque associé ou à défaut, le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée.

Il doit être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

3-2 Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propriétaire; les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à trois.

3-3 L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le directeur dans les lettres de convocation.

3-4 Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion par les soins du directeur. Elles comprennent l'indication des jours, heures, lieux et objet des séances.

3-5 L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

3-6 L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une au total des voix de l'association.

3-7 Lorsque cette condition n'est pas remplie une seconde convocation peut être faite par les soins du directeur à huit jours d'intervalle sans que celui-ci en ait obligation. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'Ordre du Jour de la première réunion.

3-8 Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot ayant donné lieu à l'obtention du certificat prévu par l'article R. 315.36 du Code de l'Urbanisme.

3-9 En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées sans qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

3-10 L'assemblée générale nomme le syndicat de l'association.

3-11 Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année... Elle approuve le compte administratif et se prononce sur les modifications des statuts de l'association ainsi que des documents du lotissement en application de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

3-12 Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3-13 Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au directeur, par lettre recommandée avec avis de réception, et reçues 48 heures avant la réunion.

3-14 Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

3-15 L'assemblée générale est présidée par le directeur du syndicat ou par le directeur adjoint ou à défaut, par le membre du syndicat le plus âgé.

3-16 Les délibérations sont prises en majorité absolue des voix présentes ou représentées

3-17 Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'association.

3-18 Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des associés et qui est signée en début de séance pour chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

3-19 Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à faire vis à vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur.

ART. 4 - LE SYNDICAT

4-1 L'association syndicale est administrée par un syndicat d'au moins quatre membres élus par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le directeur, le directeur adjoint, le secrétaire et le trésorier.

A titre provisoire, et conformément à l'article 315-8 (c) du Code de l'Urbanisme le bureau sera composé du lotisseur et du premier acquéreur.

Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat.

Lors de la première réunion, l'association constitutive précisera le nombre des membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

4-2 Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

4-3 Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins 3 fois par an. Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

4-4 Le syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

4-5 Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

4-6 Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association.

4-7 Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du directeur est prépondérante. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents mais en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

4-8 Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et sont signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du syndicat.

4-9 Les premiers syndics seront nommés par l'assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après, article 7.

4-10 Le syndicat nomme les agents de l'association et fixe leur traitement, à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du syndicat.

4-11 Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association.

ART. 5 - LE DIRECTEUR

5-1 Le directeur préside les réunions de l'assemblée générale de l'association et représente l'association vis à vis des tiers.

5-2 Il veille à la conservation des plans et registres de l'association.

5-3 Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement des dérogations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

5-4 Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

5-5 Il représente l'association en justice

5-6 Généralement, il agit pour le compte de l'association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

5-7 A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 janvier de chaque année, le directeur fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'association.

5-8 Le directeur ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel ni solidaire; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

5-9 Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

5-10 Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans le plus bref délai au syndicat ou à l'assemblée générale

5-11 En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de directeur ni être membre du syndicat après la première assemblée générale.

ART. 6 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

6-1 Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du lotissement, en application du budget.
Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R 315.36 (a) du Code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

6-2 La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale; l'encaissement sera fait par le trésorier.

6-3 Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10%

6-4 Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions, établis conformément à l'article 6-1 et approuvés par le syndicat. Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'association syndicale.

6-5 Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

ART. 7 - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE - PUBLICITE

7-1 La première assemblée générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant la vente du premier lot.

En cas de non respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'article R 315.6 (c) du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance, la réunion de l'assemblée générale.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales publié dans le département indiquera le lieu et la date de la réunion

7-2 Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception.

7-3 Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du syndicat

7-4 Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut (article 3-6)

7-5 Le fonctionnement de l'association sera constaté par un acte notarié publié au bureau des hypothèques. Un extrait de l'acte d'association devra dans un délai d'un mois à partir de sa date, être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou à défaut dans l'un des journaux du département.

Il sera en outre transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture.

ART. 8 - MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES

8-1 Les modifications des présents statuts du périmètre de l'association syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface des lots ou des trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface des lots.

8-2 Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'association.

8-3 En cas de carence de l'association à l'un quelconque de ses objets un syndic peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête du lotisseur ou de son représentant légal.

8-4 Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du lotissement seront faite à l'association.

8-5 Conformément à la loi du 21/6/1865, l'assemblée générale pourra demander la transformation de l'association syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

Le Lotisseur Aménageur,