

No 2

Nice

chêne +

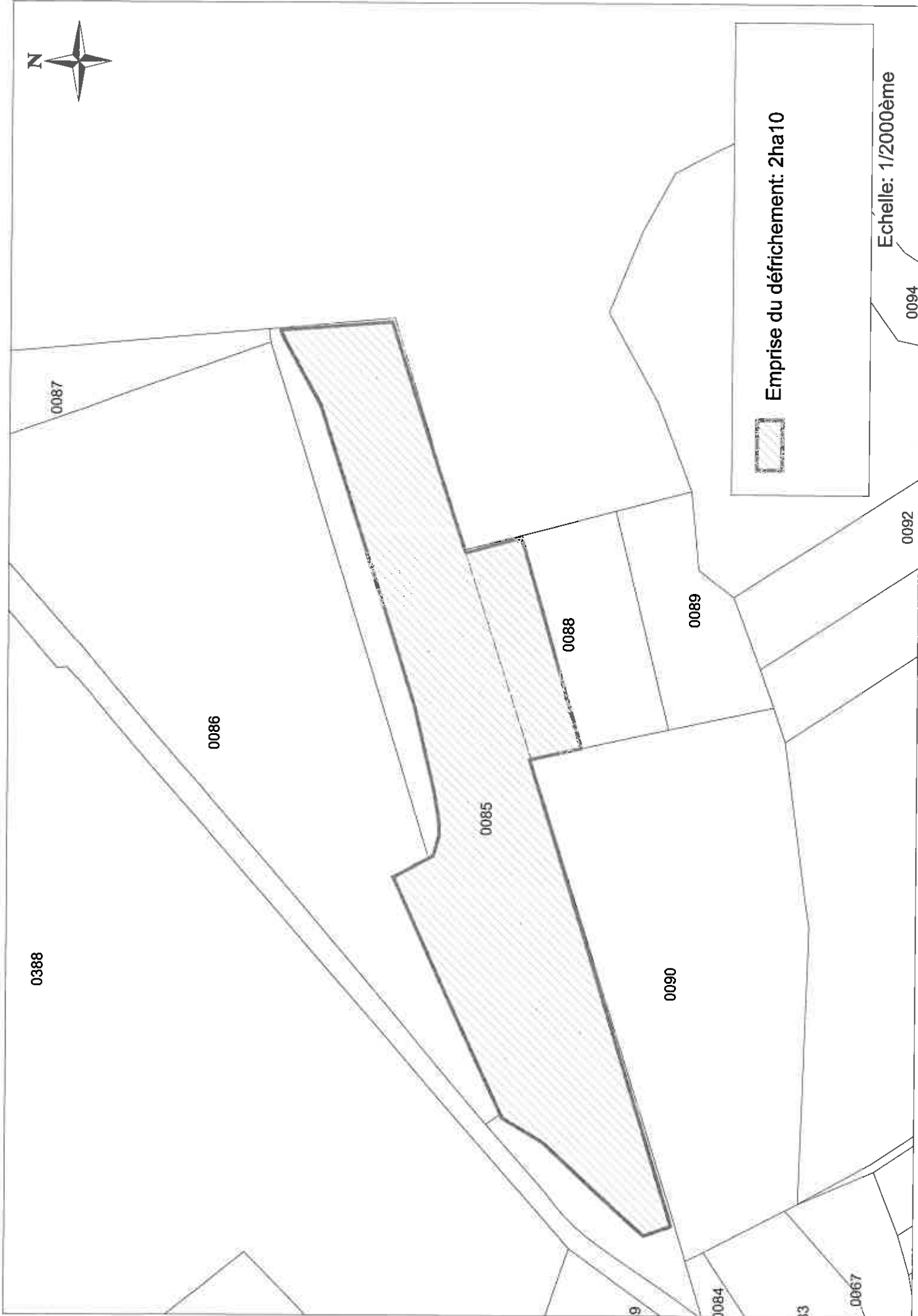
+ pin

pin +

$\frac{1}{5000}$

COMMUNE

D142
7 Rebois



Emprise du défrichement: 2ha10

Echelle: 1/2000ème

0094

0092

0388

0087

0086

0085

0088

0089

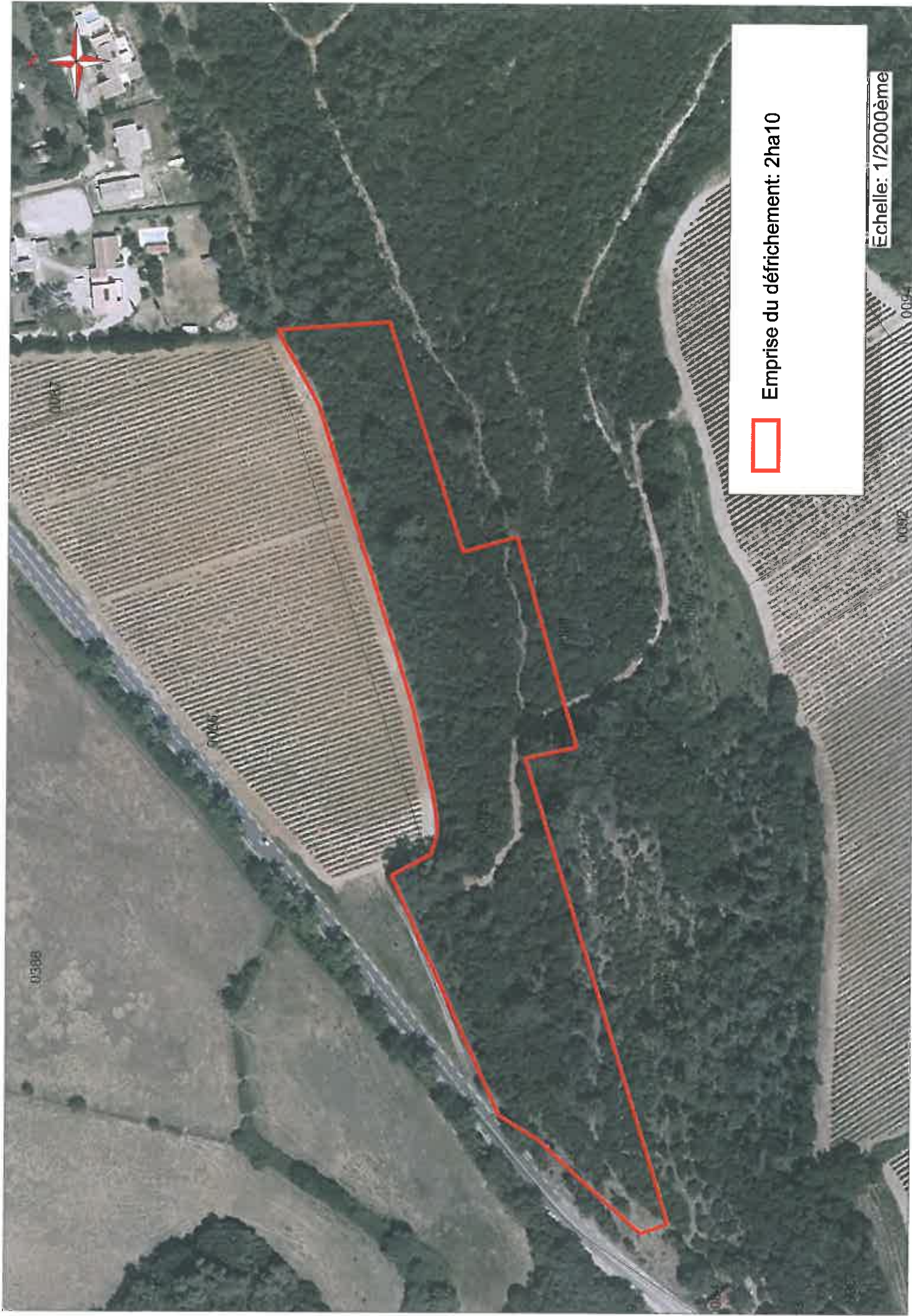
0090

0084

0067

9

33



Emprise du défrichement: 2ha10

Echelle: 1/2000ème

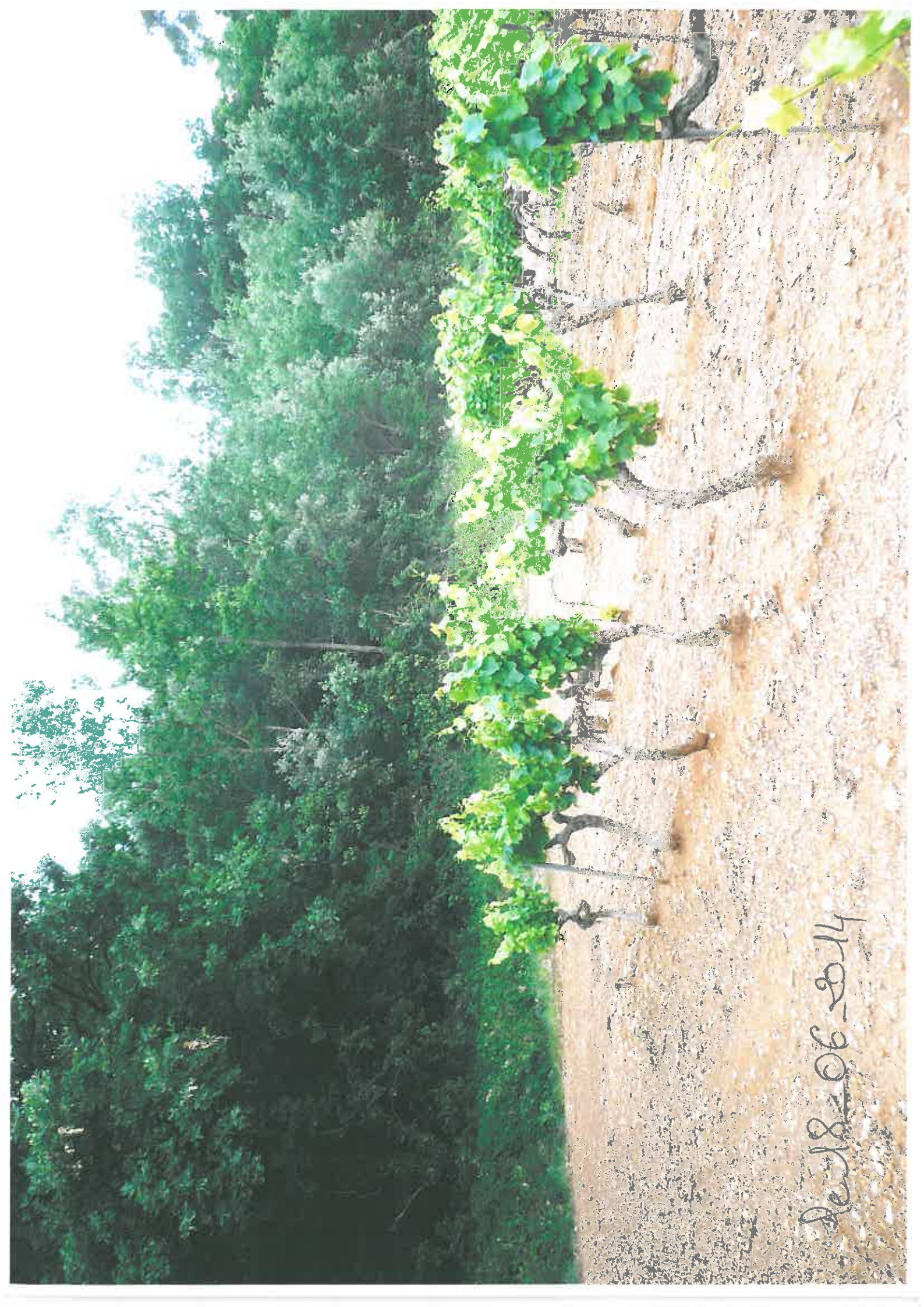
0386

0097

0086

0082

0094



April 18, 2014



Je 18-06-2014

Bureau

Date

1

2

3 N°52

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille n°

1

M^oGuy-François RUC, notaire associé - 83340 LE LUC EN PROVENCE

Vente du 18 MARS 1992

T.111

SCP R. PONS et G.F. RUC
NOTAIRES ASSOCIÉS
 19, Rue Victor Méric
 83340 LE LUC

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE,
 Le DIX HUIT MARS,
 Par le ministère de Maître
 Guy-François RUC, Notaire associé de la
 société, titulaire de l'Office Notarial du
 LUC EN PROVENCE (Var), soussigné,
 entre les parties ci-après désignées
 aux articles 301 et 302,
 ont été arrêtées, sous les conditions
 générales et particulières, ci-après
 énoncées, qu'elles s'engagent à exécuter et
 à respecter,
 les conventions suivantes de VENTE.
 a reçu le présent acte authentique
 comportant :

300 - IDENTIFICATION DES PARTIES

301-1 - IDENTIFICATION DE LA SAFER

La Société d'Aménagement Foncier et
 d'Etablissement Rural dite "S.A.F.E.R.
 PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR", société
 anonyme, dont le siège social est situé à
 MANOSQUE (Alpes de Haute Provence), Route
 de la Durance, B.P. 116, 04101 MANOSQUE
 Cédex,

ladite société :

au capital de HUIT MILLIONS NEUF CENT
 VINGT HUIT MILLE CINQ CENTS FRANCS
 (8.928.500 F.), et immatriculée au registre
 du commerce et des sociétés de MANOSQUE,
 sous le numéro 707350112 B.

Bureau	Date	1	2	3
--------	------	---	---	---

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille n° 3

600 - DECLARATION POUR L'EFFET RELATIF
601 - EFFET RELATIF

En vue de l'application de l'effet relatif de la publicité foncière et en conformité de l'article 32 - 2 du décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, il est précisé que ledit immeuble appartient à la "S.A.F.E.R.", au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Me RUC, Notaire soussigné, le 18 MARS 1992, qui sera publié au 2° bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, préalablement aux présentes.

602 - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le BIEN VENDU est libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque ou autre.

801-3 - OBLIGATION D'EXPLOITER

Sauf dérogation particulière accordée par "la SAFER", "L'ACQUEREUR" exploitera personnellement "le BIEN VENDU" pendant quinze ans, à compter de ce jour.

Au cas où "le BIEN VENDU" serait actuellement loué ou occupé, "L'ACQUEREUR" devra faire toute diligence pour obtenir la libération des lieux et en prendre possession.

900 - PROPRIETE JOUISSANCE

"L'ACQUEREUR" sera, dès aujourd'hui, propriétaire du BIEN VENDU et il en aura la jouissance à compter de ce jour, également, par la prise de possession réelle.

901 - SITUATION LOCATIVE

Le BIEN VENDU est libre de toute location ou occupation.

PRET PAR LE CREDIT AGRICOLE DU VAR
CONDITIONS PARTICULIERES

I - FINANCEMENT

Le PRETEUR consent à l'EMPRUNTEUR un financement d'un montant total de TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (350.000 F.) destiné à financer pour autant la présente acquisition.

SCP R. PONS et G.F. RUC
NOTAIRES ASSOCIÉS
10, Rue Victor Méric
83340 LE LUC

N/Réf : VENTE ZENOU/ VERGERIO
Dossier suivi par : Mademoiselle BERARD Delphine /

ATTESTATION

Maître Charlotte d'ESTEVE de BOSCH-BOUCAUD, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée ' Bernard BOUCAUD, Charlotte d'ESTEVE de BOSCH-BOUCAUD, France ROUANET-RIGAUD', notaires associés, dont le siège social est à VIDAUBAN (83550), 13 et 15 avenue Wilson.

CERTIFIE ET ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par lui le VINGT HUIT MARS DEUX MILLE TREIZE :

Madame Danielle Antoinette Louise HERAUD, Institutrice, épouse de Monsieur Josslyn ZENOU demeurant à FLASSANS SUR ISSOLE (Var) 4, rue des Hautes Aires.

Née à FLASSANS SUR ISSOLE (Var) le 6 juillet 1947.

A VENDU A

Monsieur Jean-Paul Denis Roger VERGERIO, agriculteur, époux de Madame Vera KONDRASHOVA demeurant à FLASSANS SUR ISSOLE (Var) Chemin du pigeonier.

Né à BRIGNOLES (Var) le 29 août 1965.

L'IMMEUBLE CI-APRES DESIGNÉ :

L'immeuble non bâti situé à FLASSANS SUR ISSOLE (Var) Lieudit: Le Coudonnier, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
B	85	LE COUDONNIER		2	37	00
B	86	LE COUDONNIER		2	68	80
B	87	LE COUDONNIER			45	50
Contenance totale				5	51	30

-Précision étant ici faite que :

- la Parcelle B 86 d'une surface totale de 2ha 68a 80ca se décompose en :

-2ha 23a 67ca de vignes AOC dont 1ha 48a 67ca en Grenache et 75a 00ca en Syrah.

-45a 13ca en nature de terre.

- la Parcelle B 87 d'une surface de 45a 50 ca en nature de vignes palissées AOC âgées de presque 30 ans, en Grenache.

- La Parcelle B 85 en nature de bois d'une surface de 2ha 37a 00ca

Ainsi déclaré par les parties.

En ce compris les 22 parts de la cave coopérative de FLASSANS SUR ISSOLE

Propriété

Transfert de propriété de l'immeuble à compter du jour de l'acte.

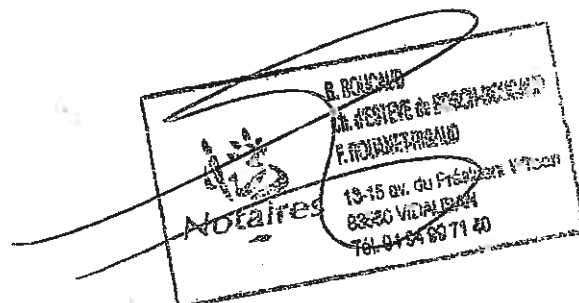
Date d'entrée en jouissance

A compter du jour de l'acte par la prise de possession réelle.

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en mon Etude,

Le 28 mars 2013



Z O N E N

Caractères de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un secteur Nr1 soumis à des risques de mouvements de sol importants et de ravinements. Ce secteur est inconstructible
- Un secteur Nr2, soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, de plus de 20m² d'emprise au sol, une étude géotechnique est recommandée.
- Un secteur Nri soumis à des risques élevés à très forts d'inondation.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
Les secteurs Nr1 et Nri sont inconstructibles.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.441-1 du code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexe au règlement), sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises dans le secteur Nr2 que les occupations et utilisations du sol ci –après :

- Pour les constructions existantes :
 - Les clôtures.
 - Les piscines.
 - Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
 - En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des constructions existantes.

- Pour les installations classées et sous réserve du respect de la législation en vigueur :
 - Les installations annexées à une exploitation agricole,
 - L'extension ou la transformation d'installations existantes.
- Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, sylvicoles, pastorales existantes à la date de publication du P.L.U.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, et les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.442-2 c du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans les secteurs Nr1 et Nri, toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite.

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

- a) pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée
- b) tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- c) toute création d'accès est interdite sur la RDN. 7

2- Voirie :

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères
- b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

▪ Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

▪ Assainissement :

Eaux usées :

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article N 2 doivent être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (conformément aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

▪ Réseaux divers :

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc. ...) depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être souterrains.

▪ Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8 et 75m de part et d'autre de l'axe de la RDN7.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25m de l'A8 et de la RN7. Cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.

- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10m de l'axe des routes départementales, et à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

1) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux correspondant à la hauteur absolue

2) Hauteur absolue

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable

Clôtures

Elles seront constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres et d'un grillage, ou d'un grillage doublé d'une haie vive, (hauteur maximale de 2 m).

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes, et la hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE N 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

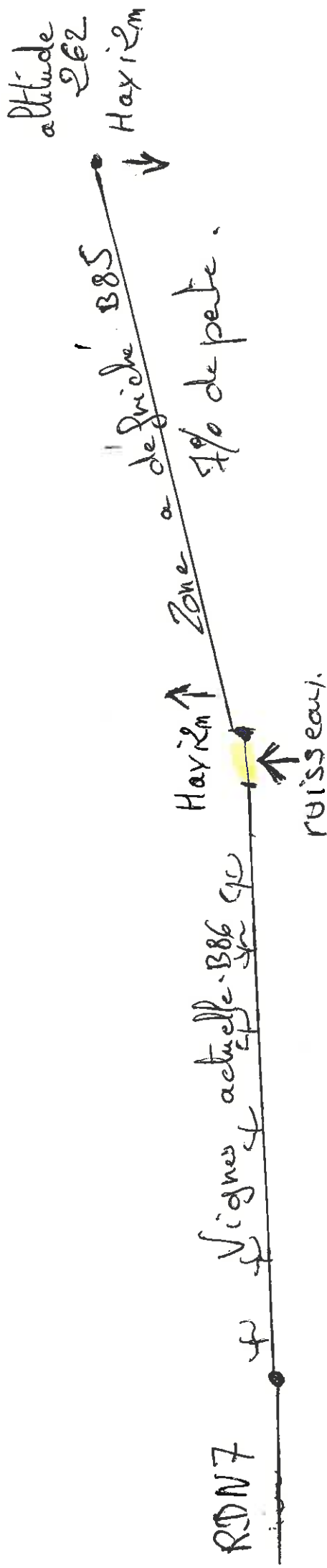
Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE N 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol découlent de l'application des articles N1 à N13.



Rééquilibrage de la plateforme en suivant le relief de la zone a de pente.

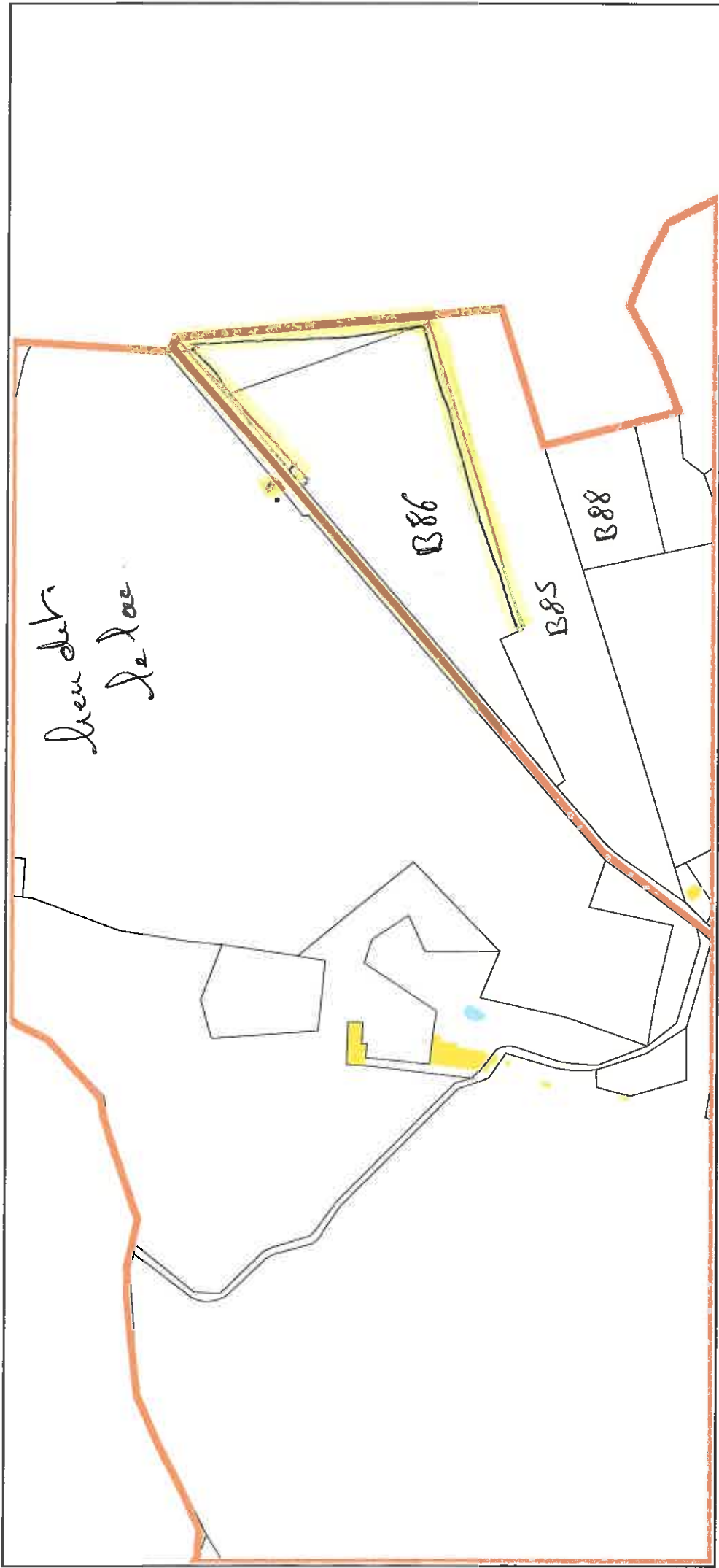
± 2m maxi -

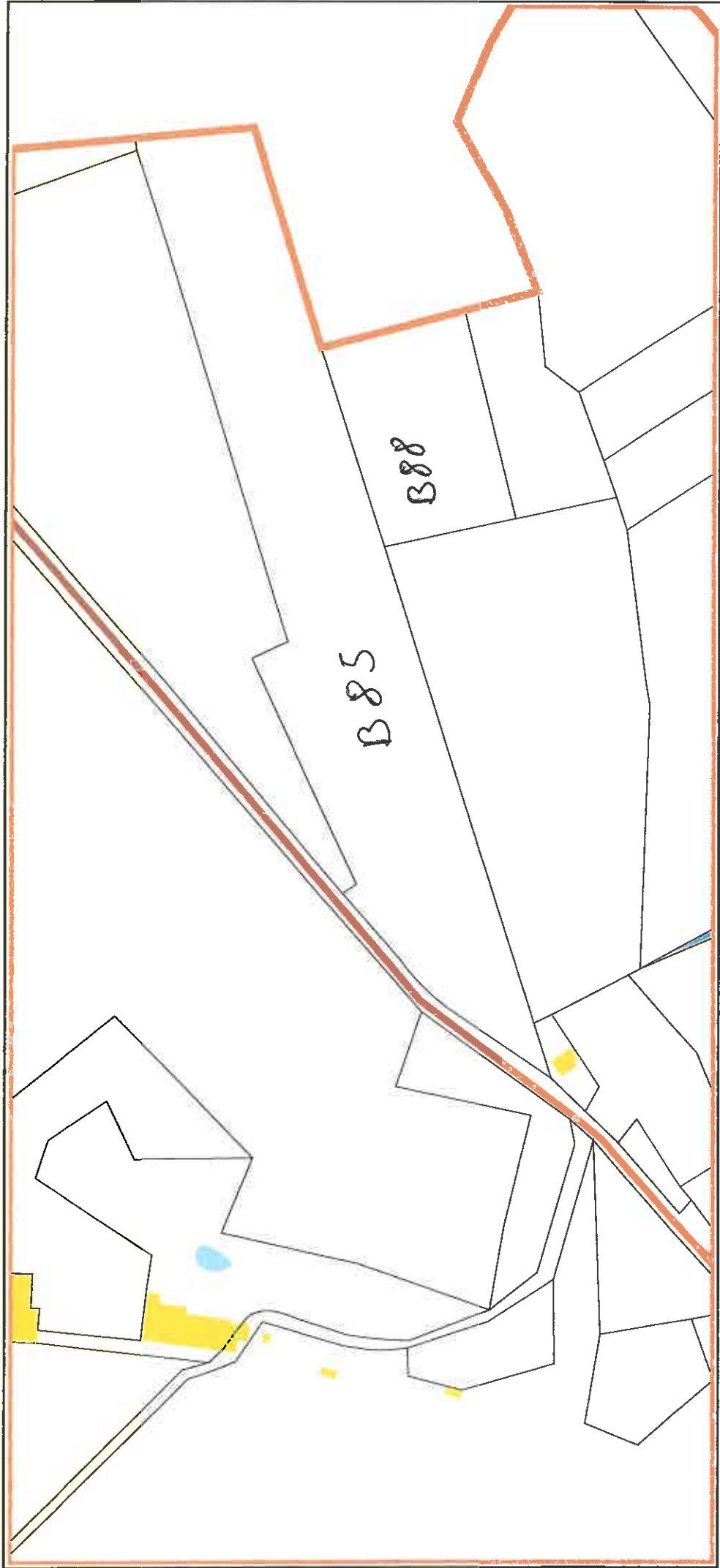
pas de mise a niveau 0 -

ruisseau

plan de coupe.

Ruisseau actuel.





1/2500

Zone à dégrader



Zone à défricher

