



Commune de Sillans-la-Cascade (83)

Lieu-dit "Les Hautes Rescassoles"

Parcelles B 562 563 et 566



Lotissement " Saint Pierre de Sillans "

Dossier de Permis d'Aménager

PROGRAMME DES TRAVAUX

Lotissement de 5 lots

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux de viabilité des 5 lots à bâtir tels que décrits ci-après et figurant au plan des réseaux.

Ce plan correspond à un principe de distribution pouvant faire l'objet de modifications techniques lors de l'exécution quant aux sections, profondeur, tracé en plan.

Ces modifications pouvant résulter :

- Des contraintes techniques imposées par les concessionnaires des réseaux,
- Des choix de matériaux retenus par les entreprises.

A – VOIRIE

L'accès est assuré par 2 endroits, au Nord : depuis le chemin de la piscine par la voirie existante (la parcelle B-554 communale), au Sud-Ouest par le chemin des Rescassoles.

La voirie principale mesure 6 m de large avec en son milieu une aire de retournement. Elle suivra une pente constante et sera en enrobé.

L'accès n°2 mesure également 6 m de large. 5.50m sont en pleine propriété et 50cm en servitude conformément à l'acte du 30 novembre 2022 chez Me. MENRD, notaire à Aups (voir annexe).

La voie sera réalisée à minima avec :

- ✓ Un feutre géotextile type bidim,
- ✓ 30 cm de GNT,
- ✓ Une structure en enrobée
- ✓ Une rangée d'agglos ou un mur de soutènement viendra arrêter l'enrobé en limite de lot et servira au coloti pour assoir sa clôture privative.

La voie sera réalisée pour être en conformité avec les caractéristiques des voies engins telles qu'elles sont définies au A de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié à savoir une force portante pour un véhicule de 130 Kn.

B – RESEAUX DIVERS

Le plan des réseaux correspond à un schéma de principe et ne peut être pris pour un plan d'exécution. Les plans seront approuvés par les Services Techniques des Compagnies Fermières des réseaux avant l'exécution des travaux. Toutes informations et tous détails complémentaires portant sur les sections et le type d'ouvrage à mettre en place, seront fixés au travers des plans d'exécution détaillés à réaliser, en accord avec les concessionnaires, une fois l'arrêté de lotir délivré.

Tous les réseaux sont existants sur le chemin de la parcelle B-554, à l'entrée du futur lotissement, sauf le réseau pluvial qui sera créé par la commune.

Préalablement à la mise en service des réseaux, le lotisseur procédera à tous les essais nécessaires à la réception des ouvrages : visite de caméra, essais de pression, etc...

Les réseaux Enedis, téléphone, eau potable et assainissement seront réalisés par le lotisseur depuis l'entrée 1 du Lotissement jusqu'aux différents branchements individuels en limite de lot, conformément aux plans des réseaux ci-joint.

Les coffrets regroupant les systèmes de comptage et de branchement individuel d'électricité d'eau et téléphone seront incorporés en bordure du terrain à proximité des accès.

B1 - Assainissement – Eaux Usées

Le réseau des eaux usées passera sous la voie du lotissement, pour se raccorder au réseau existant.

B2 - Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de la voirie seront collectées par une grille à l'entrée 1 du lotissement et rejoindront la canalisation sous la voirie.

Branchement des lots individuels :

Les eaux provenant des toitures des lots privatifs seront collectées dans des bassins de rétention privatifs par les futurs propriétaires. Les eaux issues des surverses de ces bassins seront collectées et envoyées dans une canalisation sous la voirie du lotissement pour rejoindre l'entrée du lotissement. La commune réalisera un réseau souterrain sous la voirie existante afin de rejoindre le chemin de la piscine puis les terrains au Nord de celui-ci.

B3 – Réseaux d'adduction d'eau potable et défense incendie

Le raccordement en eau potable sera réalisé depuis la canalisation existante sur le chemin existant (parcelle B-554).

Les compteurs seront positionnés à l'entrée de chaque lot.

Deux poteaux incendie sont existants, 1 au nord (chemin de la piscine) et l'autre au sud-ouest sur le chemin de la Fontaine.

B4 – Réseau téléphonique

Le réseau téléphonique sera distribué par des chambres de tirage sur la future voie du lotissement depuis le réseau existant à l'entrée 1 du lotissement avec 3 PVC Ø 42/45.

Tous les réseaux, tant sur les parties communes qu'à l'intérieur des lots privatifs, seront enterrés.

Chaque lot sera desservi depuis une chambre de tirage L2C avec 2 PVC Ø 25/28.

B5 – Réseau EDF

L'alimentation du terrain sera réalisée en souterrain vers 2 REMBT puis les lots seront desservis depuis ces coffrets REMBT (en bordure de voie) vers les coffrets de comptage individuels à l'entrée des lots.

Rappelons que l'avis ENEDIS reçu pour le PA n°PA08312823K0001 dont la composition est identique à ce PA est retourné positif et qu'aucune contribution financière n'a été requise (voir annexe).

C – ESPACES VERTS

- Le lotissement fait 7230m², 4228m² seront conservés en espaces verts privatifs.

Le Lotisseur



ENGAGEMENT

Je soussigné, GATTO Jean Louis, co-gérant de la SARL TERRES DU SOLEIL, m'engage, en vertu de l'article L332-15 du code de l'urbanisme, et dans le cadre du présent permis d'aménager, à prendre en charge, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'électricité, le coût du raccordement au réseau d'électricité, ce raccordement n'excédant pas 100 mètres.

Toutefois, je ne serai redevable que de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération.

Fait à St DIONISY le 04 mai 2023



Agence Gard
Centre Commercial
Route de Nîmes
30980 Saint-Dionisy
T: 04 66 59 80 60
F: 04 66 59 00 94
gard@terresdusoleil.com
www.terresdusoleil.com

SARL au capital de 3 000 000 € - SIRET 524 217 420 00027 APE 4110 C

Acte N° 33001

Dossier N° 20210409

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE TRENTE NOVEMBRE

A AUPS (83630), 36, avenue Georges Clémenceau, au siège de l'Office Notarial,

Maître Philippe MENARD soussigné, notaire à AUPS (83630), 36, avenue Georges Clémenceau,

Avec la participation de Maître Frédéric MILAN SCP MILAN PIERRE, MILAN FRÉDÉRIC ET MILAN BERTRAND, notaire à SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13210), 2 bd Gambetta, assistant l'ACQUEREUR.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

VENTE DE TERRAIN À BÂTIR

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Yolande **ROCCHIA**, retraitée, demeurant à LE LAVANDOU (83980), 72, boulevard des Pêcheurs,

Née à TOULON (83000), le 3 janvier 1948.

Veuve de Monsieur Pierre Jean-Marie **BERNIE**, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

Madame Zahra **IDRI**, sans profession, demeurant à SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13210), 35, avenue Albert Gleize,
Née à MARSEILLE (13000), le 10 juillet 1976.
Célibataire.
Non soumise à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée l' « ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Yolande **BERNIE** est ici présente.
- Madame Zahra **IDRI** est ici présente.

CECI EXPOSE, il est passé à la VENTE, objet des présentes :

<u>VENTE</u>

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les biens ci-après désignés.

DESIGNATION DES BIENS

- Sur la commune de SILLANS-LA-CASCADE (83690), Lieudit Les Hautes Rescassolles,
Une parcelle de terre à vocation à bâtir non viabilisée,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	560	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	12	00
B	567	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	03	90
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 15a 90ca		

La copie du plan cadastral matérialisant, sous liserés bleus, l'assiette foncière desdits biens est ci-annexée.

Etant ici précisé que :

** la parcelle cadastrée section B numéro 560 provient de la division d'une propriété de plus grande importance cadastrée section B numéro 440 en cinq nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 559 pour 43a 89ca, 560 pour 12a 00ca, 561 pour 15a 25ca, 562 pour 44a 82ca, 563 pour 06a 32ca et 564 pour 28ca suivant document d'arpentage dressé par Monsieur Martial CLARET, géomètre-expert à DRAGUIGNAN (Var) sous le numéro 483 S le 01^{er} août 2019,*

** la parcelle cadastrée section B numéro 567 provient de la division d'une propriété de plus grande importance cadastrée section B numéro 559 en trois nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 565 pour 19a 00ca, 566 pour 20a 99ca et 567 pour 03a 90ca suivant document d'arpentage dressé par Monsieur Valentin MARION, géomètre-expert à SALERNES (Var) le 04 septembre 2020 sous le numéro 491 U,*

** et la propriété cadastrée section B numéro 440 pour 01ha 37a 39ca provient de la division d'une plus grande propriété cadastrée section B numéro 110 pour 01ha 49a 80ca en deux nouvelles parcelles numéros 440 pour 01ha 37a 39ca et 441 pour 12a 41ca suivant document d'arpentage dressé par Monsieur Martial CLARET, géomètre-expert à DRAGUIGNAN (Var) sous le numéro 345 V publié au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2 le 17 mars 2006 volume 2006 P numéro 3212.*

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Un plan de lot dressé par GEOTOP SALERNES (Var) le 12 mars 2020 est demeuré ci-annexé.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Étant ici précisé que le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation de l'immeuble et de ses éventuels éléments d'équipements.

BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, le BIEN objet des présentes étant destiné par l'ACQUEREUR à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à un usage mixte d'habitation et professionnel, le VENDEUR déclare que le descriptif dudit terrain, résulte (pour la limite OUEST) d'un bornage effectué par Monsieur Martial CLARET, géomètre expert à DRAGUIGNAN (Var), le 3 décembre 2004 dont une copie du procès-verbal de bornage est ci-annexée.

Par ailleurs, pour la limite SUD un plan de réapplication de limite a été dressé par Monsieur Martial CLARET, géomètre-expert à SALERNES (Var) le 12 juin 2019 mis à jour le 09 juillet 2019 dont un exemplaire est ci-annexé.

Un plan de division, pour la limite NORD, a été dressé par GEOTOP SALERNES le 17 février 2020, demeuré ci-annexé.

Et un plan du lot, pour la limite EST, a été dressé par GEOTOP SALERNES le 12 mars 2020, demeuré ci-annexé.

ACCES

L'accès à la parcelle présentement vendue se fait par le chemin de la Fontaine, voie publique.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Madame Yolande ROCCHIA à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN est acquis par Madame Zahra IDRI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître ROLLAND, notaire à HYERES (83400), le 20 août 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 4 octobre 2004, volume 2004 P numéro 10282.

Ledit acte suivi d'une correction de formalité publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 17 décembre 2004, volume 2004 D numéro 22837.

AUTRES OPERATIONS A PUBLIER

CREATION DE SERVITUDE

SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT

Comme condition essentielle des présentes, en vue de permettre l'élargissement du chemin existant et la viabilisation du surplus de sa propriété, Madame Yolande ROCCHIA, Madame BERNIE née ROCCHIA Yolande, vendeur susnommé, aux présentes propriétaire du fonds dominant, souhaite bénéficier d'un droit de passage sur le bien ci-après désigné sous le titre « Fonds servant ».

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT

En conséquence, Madame Zahra IDRI, l'ACQUEREUR aux présentes propriétaire du fonds servant, constitue un droit de passage dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

FONDS SERVANT

Sur la commune de SILLANS-LA-CASCADE (83690), Lieudit Les Hautes Rescassolles,
une parcelle de terre à vocation à bâtir non viabilisée,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	560	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	12	00
B	567	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	03	90
Contenance Totale :			0ha 15a 90ca		

BIEN acquis aux présentes par Madame Zahra IDRI .

Effet relatif

Acquisition aux termes de l'acte reçu ce jour par le notaire soussigné dont la

publication sera requise en même temps que la présente servitude au service chargé de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2.

Au profit du fonds dominant ci-après désigné :

FONDS DOMINANT

Sur la commune de SILLANS-LA-CASCADE (83690), Lieudit Les Hautes Rescassolles,
Diverses parcelles de terre,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	562	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	44	82
B	563	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	06	32
B	566	LES HAUTES RESCASSOLLES	0	20	99
Contenance Totale :			0ha 72a 13ca		

Et appartenant à Madame Yolande ROCCHIA VENDEUR aux présentes à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître ROLLAND, notaire à HYERES (83400), le 20 août 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 4 octobre 2004, volume 2004 P numéro 10282.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 17 décembre 2004, volume 2004 D numéro 22837.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude de passage s'exercera sur :

- section B, numéro 560, telle qu'elle figure sous hachures vertes et teinte jaune au plan dressé par GEOTOP SALERNES, géomètre-expert en date du 17 juin 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- section B, numéro 567, telle qu'elle figure sous hachures vertes et teinte jaune au plan dressé par GEOTOP SALERNES, géomètre-expert en date du 17 juin 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

DUREE DE LA SERVITUDE

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, à titre perpétuel conformément à l'article 686 du Code civil et suivants.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

Ce droit de passage inclut le droit de faire passer tous réseaux souterrains.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Les frais d'entretien et de réparation du chemin d'accès seront à la charge de tous les bénéficiaires au prorata de la longueur de chemin utilisée par chacun des bénéficiaires, qui devront veiller et s'engagent à maintenir en bon état de viabilité le chemin existant, assiette de ce droit de passage. Si l'un des utilisateurs endommage le chemin par sa faute ou sa négligence ou celle d'une entreprise travaillant pour son compte, il devra supporter seul les frais de réparation du chemin.

SERVITUDE CONSTITUEE A TITRE GRATUIT

Ce droit de passage est consenti sans aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur de la servitude établie est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

La présente constitution de servitude est faite sans charge augmentative particulière.

Les frais de constitution de la servitude seront à la charge du VENDEUR.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le Madame BERNIE née ROCCHIA Yolande, vendeur susnommé, le déclare.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €), dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le Madame BERNIE née ROCCHIA Yolande, vendeur susnommé, le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement.

Urbanisme Urba concept

Service urbanisme
Hôtel de ville
83690 SILLANS-LA-CASCADE - BP 24

Courriel : caz-accueil-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BARATHIER Florian

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
Il est très important de nous communiquer le numéro de ce PA au moment du dépôt du ou des futurs permis de construire.

TOULON Cedex, le 29/08/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA08312823K0001 concernant les parcelles référencées ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	Chemin de la Fontaine Les Hautes Rescassolles 83690 SILLANS-LA-CASCADE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section 0B , Parcelles n° 0562-563-566
<u>Nom du demandeur :</u>	GATTO JEAN-LOUIS

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 5x12 kVA monophasé + 1x12 kVA (SG).

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière¹ n'est due par la CCU à Enedis.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- En fonction des actualisations des prix des raccordements,
- Des éventuels surcoûts de travaux non standards, notamment les prescriptions du gestionnaire de voirie, qui seront ajoutées au devis lors de l'offre de raccordement finale.
- En cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- Si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.
- En cas d'évolution des réseaux électriques
- Validité de notre avis sous réserve que la solution proposée soit administrativement et techniquement réalisable.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 5x12 kVA monophasé + 1x12 kVA (SG). Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

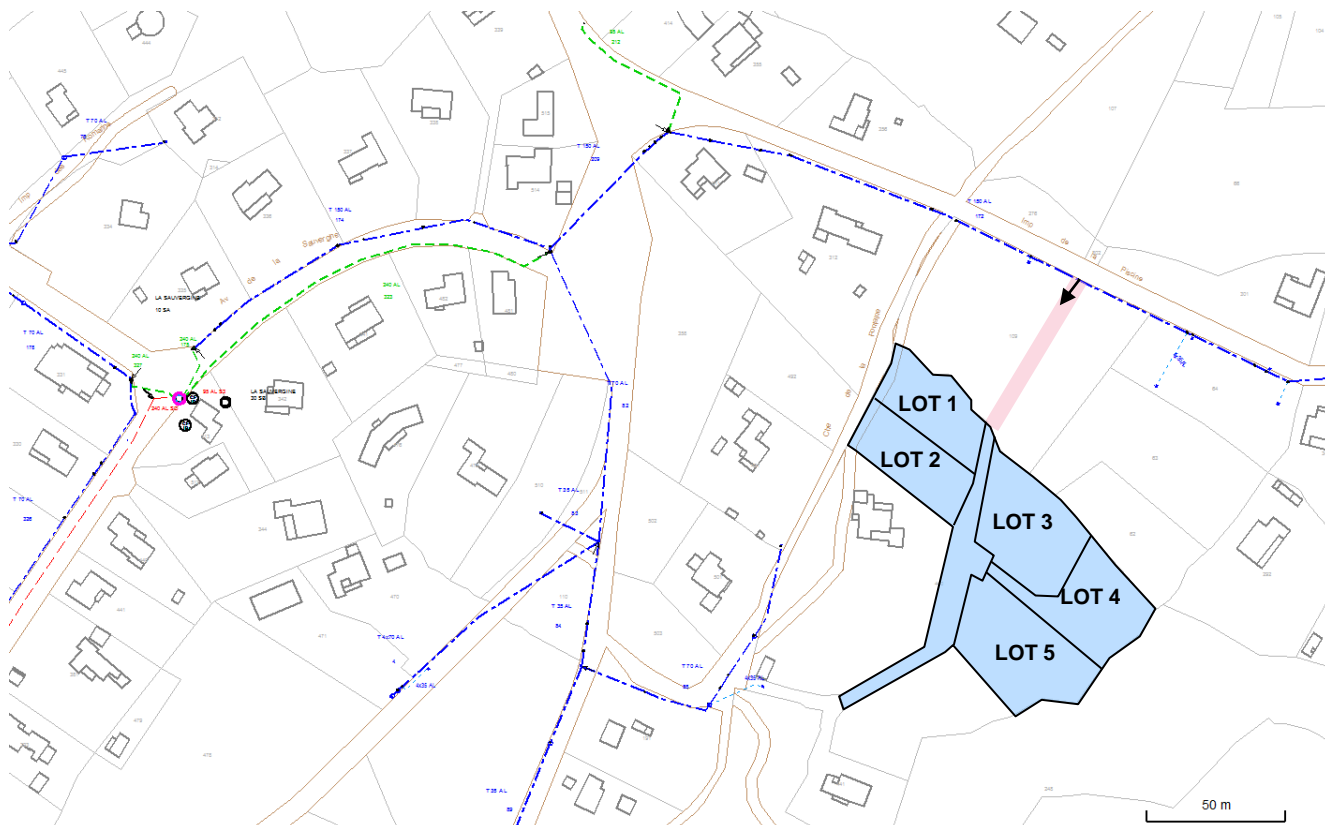
Florian BARATHIER
Votre conseiller

PJ: PLAN DU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

¹ Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



L'avis d'Enedis concernant le PA08312823K0001 pour la puissance de 5x12 kVA monophasé + 1x12 kVA (SG) est raccordable à partir du réseau BT issu du poste LA SAUVERGINE (et une extension en domaine privé).



Validité de notre avis sous réserve que la solution proposée soit administrativement et techniquement réalisable

Pour information : Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération peut nécessiter le remplacement du poste de distribution publique.

De ce fait la Commune devra mettre à disposition un emplacement entre 8 et 20m² intégré au bâti ou maçonné, et se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

« un chargé de conception technique Enedis sera disponible afin de déterminer la solution technique à mettre en œuvre du raccordement de ce projet au réseau public de distribution d'électricité »