

Extrait du PLU en vigueur de la Farlède

Annexe 3 – Photographies du site



Photographie aérienne de la zone projet (Géoportail) – Localisation des prises de vue



Vue 1 – depuis Av. Général de Gaulle au Sud du site

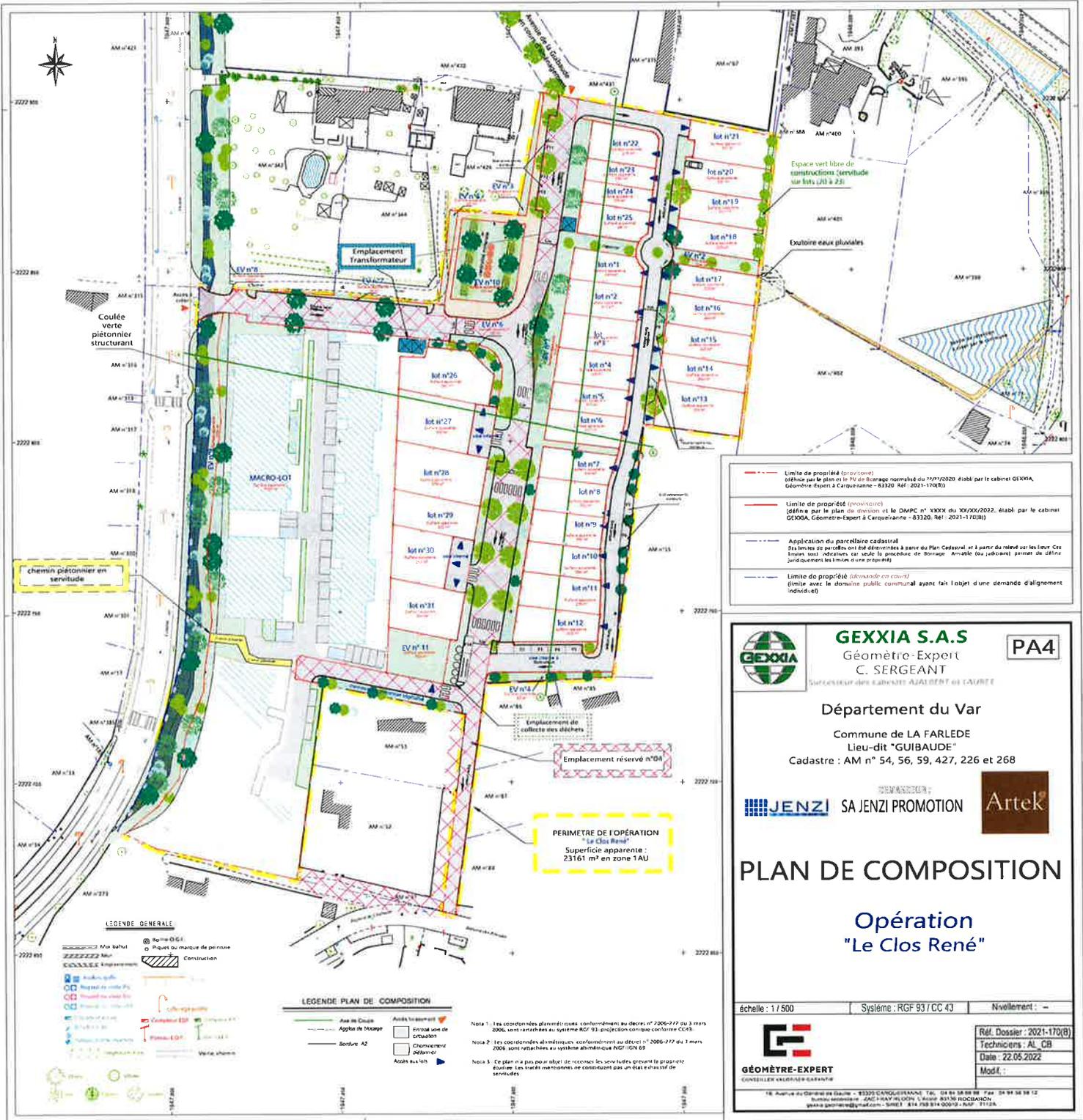


Vue 2 – Depuis Rue de la Gare au Nord



Vue 3 – chemin rural et une partie des serres abandonnées

**Annexe 4 –Plan masse immobilier avec plan du lotissement
Et plan d'ensemble avec hypothèses d'implantation pour le
lotissement**



--- Limite de propriété (provisoire)
 (définie par le plan n° 101 de bornage normalisé du 17/07/2020, établi par le cabinet GEXXIA, Géomètre-Expert à Carqueiranne - 83320. Réf. 2021-1108/0)

--- Limite de propriété (provisoire)
 (définie par le plan de division n° 101/001/2022, établi par le cabinet GEXXIA, Géomètre-Expert à Carqueiranne - 83320. Réf. 2021-1702/0)

--- Application du parcellaire cadastral
 (la limite de parcelles ont été déterminées à partir du Plan Cadastral et à partir du relevé sur les lieux. Ces limites sont indicatives car seuls la procédure de bornage, amiable (ou judiciaire) permet de définir juridiquement les limites d'une propriété)

--- Limite de propriété (demande en cours)
 (limite avec le domaine public communal ayant fait l'objet d'une demande d'alignement individuel)

GEXXIA S.A.S
 Géomètre-Expert
 C. SERGEANT
 SUPPLÉMENTAIRE DÉPARTEMENTAL AJAÏSÉMENT DE LAURENT

PA4

Département du Var
 Commune de LA FARLEDE
 Lieu-dit "GUILBAUDE"
 Cadastre : AM n° 54, 56, 59, 427, 226 et 268

SA JENZI PROMOTION **Artek**

PLAN DE COMPOSITION

Opération
 "Le Clos René"

échelle : 1/500 Système : RGF 93 / CC 43 Nivellement : ---

GÉOMÈTRE-EXPERT
 CONSULTER VALÉRIE GARNIER

Réf. Dossier : 2021-170(B)
 Techniciens : AL, CB
 Date : 22.05.2022
 Modif. :

18 Avenue du Général de Gaulle - 83320 CARQUEIRANNE - Tél. 04 94 38 99 99 - Fax 04 94 38 99 12
 Bureau satellite - ZAC PAVILLON L'ÉCOLE 83130 ROCBANCHON
 www.gexxia.com - Tél. 04 78 81 40 00 - Réf. 0118

Nota 1 : Les coordonnées planimétriques conformément au décret n° 2006-717 du 3 mars 2006, sont référencées au système RGF 93 projection conique conforme CC43.

Nota 2 : Les coordonnées altimétriques conformément au décret n° 2006-717 du 3 mars 2006, sont référencées au système altimétrique RGF-IGN 69.

Nota 3 : Ce plan n'a pas pour objet de recenser les servitudes grevant la propriété énoncée. Les brèves mentions ne constituent pas un état exhaustif de servitudes.



maîtrise d'œuvre: **ARTEK 97**
 21 Bd de Strasbourg 83000 TOULON
 15 rue Orestes 06300 Nice
 artek.contact@artek97.fr tel 04 94 46 46 25 -

maîtrise d'ouvrage: **JENZI PROMOTION**

JENZI PROMOTION
 ZI Toulon Est - BP19
 375 rue des Fibres Lumière
 83087 TOULON cedex9

PLAN DE MASSE

12/04/2022
 1:500
 PC.02 B

Annexe 5 – Plan des abords du site, occupation du sol

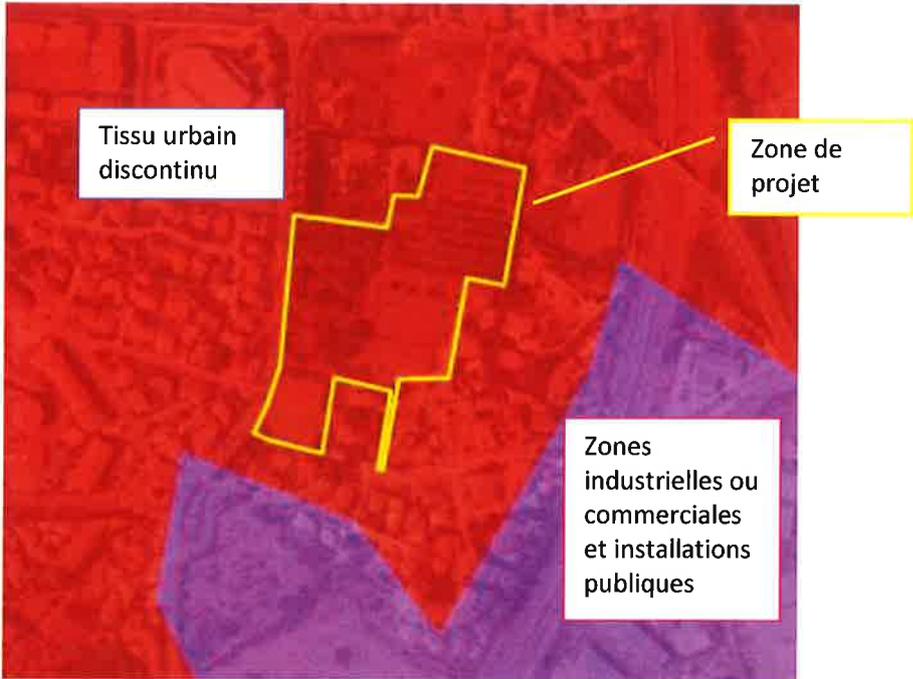


Photo aérienne de la zone de projet + Corine Land Cover 2018 – Géoportail

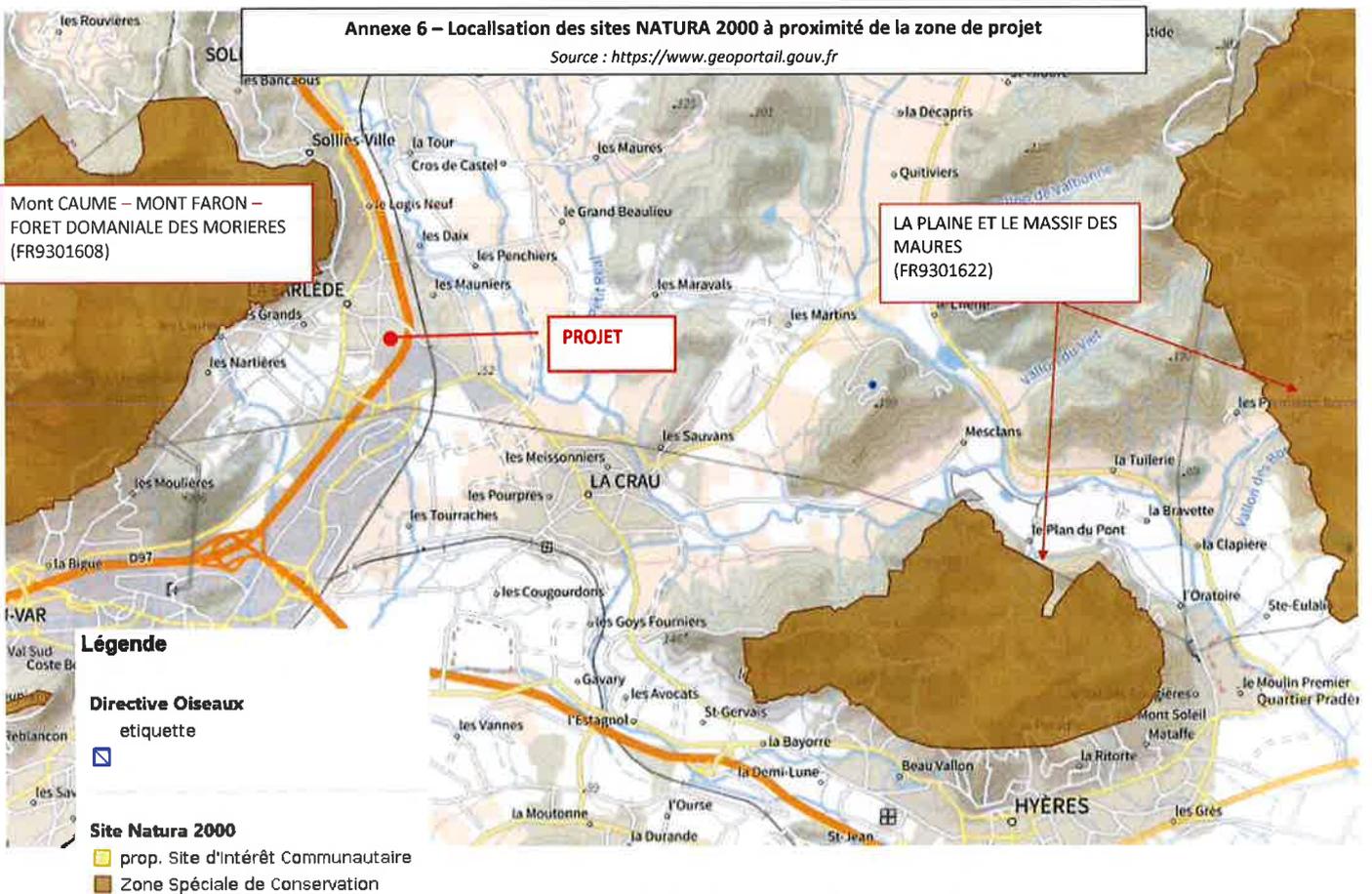


Occupation du sol	
	Tissu urbain continu
	Tissu urbain discontinu
	Bâti diffus
	Zones d'activités industrielles, commerciales et d'équipements
	Equipements sportifs et de loisirs, espaces ouverts urbains
	Espaces agricoles
	Serres
	Prairies humides
	Ripisylvies
	Végétation clairsemée
	Forêts
	Mines, décharges et chantiers
	Réseaux routiers, ferrés et espaces associés
	Rivières et cours d'eau, plan d'eau

Occupation du sol – Extrait du rapport de présentation PLU

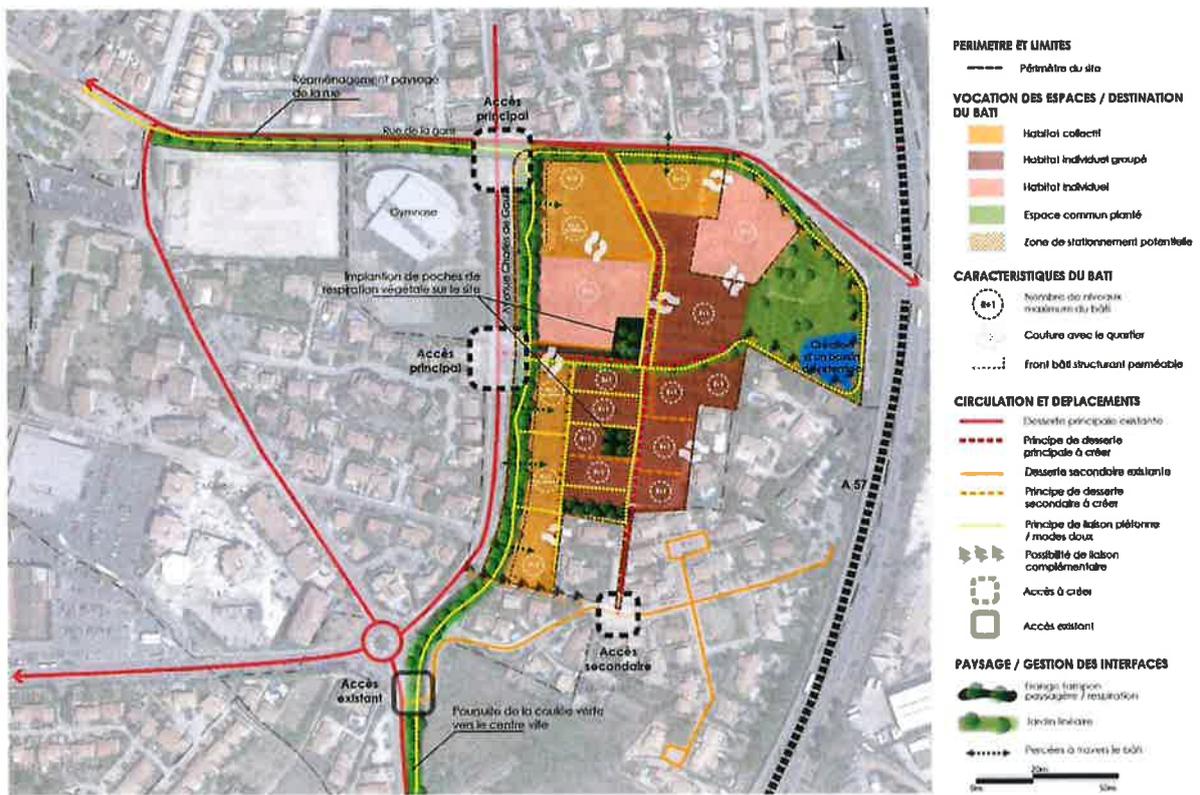
Annexe 6 – Localisation des sites NATURA 2000 à proximité de la zone de projet

Source : <https://www.geoportail.gouv.fr>



Annexe 7 – Extraits du diagnostic et évaluation environnementales à l'échelle de l'OAP concerné par le projet (source : PLU en vigueur)

❖ OAP concerné par le projet : OAP 2 « La Guibaude / Schéma d'intention »



❖ Analyse des sensibilités environnementales du site

2. La Guibaude

2.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
La Guibaude	5,3 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en cœur de ville, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé en continuité immédiate du cœur de ville de la commune. Il ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers. Néanmoins sa position en entrée de ville offre une sensibilité à l'aménagement du site.
En matière d'espace agricole	Le site est cultivé sur quelques parcelles de tailles réduites. Néanmoins enclavées au sein de l'urbanisation communale.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est peu artificialisé. Présence de 6 constructions. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonore liées à la proximité de l'autoroute induisant également une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



❖ **Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP**

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Le secteur de La Guibaude constitue l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement permettra de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes diversifiées et assurant une transition progressive entre le centre dense et les quartiers d'habitat individuel. La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'éviter les extensions urbaines en périphérie du village.	-
Risques/Nuisances	Faible	Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques. Néanmoins, il est concerné par des nuisances sonores dû à la proximité avec l'A57 ainsi que par des pollutions atmosphériques produites par le trafic routier. Les habitations seront situées au plus loin de l'autoroute A57 afin de limiter l'impact sonore. Une étude de la qualité de l'air et du bruit pourra être réalisée pour définir des mesures de réduction de ces nuisances	Pour compenser l'artificialisation des sols, le projet prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention, favorable à la gestion des eaux pluviales.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité du fait de son enclavement au sein du tissu urbain communal et sa proximité à l'autoroute.	Une coulée verte est prévue dans le projet le long de l'Avenue Charles de Gaulle.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP prévoit un épannelage des constructions (du R+3 au R+1) et les formes urbaines notamment, une transition douce et structurée du cœur de ville aux quartiers pavillonnaires. Les espaces situés dans la bande de 100 mètres à compter de l'axe de l'A57, seront préservés, l'édification de nouveaux bâtiments y étant interdite.	Des espaces de respiration végétalisés seront aménagés en cœur d'îlots et un travail de couture des secteurs d'habitat existants et futurs compléteront ce dispositif ; L'aménagement du secteur intégrera la réalisation de parkings paysagers répondant aux besoins des habitants et visiteurs. L'aménagement d'un bassin de rétention sera réalisé en point bas, dans un secteur maintenu « naturel » en transition de l'autoroute.
Agriculture	Faible	La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'éviter les extensions urbaines en périphérie du village et notamment sur d'autres espaces agricoles.	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

**A noter que ces mesures seront respectées dans le cadre du projet étudié.

Annexe 8 – Mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l’environnement ou la santé humaine

L’aménagement du projet a été étudié conformément aux dispositions du PLU de la commune de la Farlède dont la révision n°1 a été approuvée le 01/06/2021.

Le règlement de cette opération et l’engagement de l’aménageur à respecter l’ensemble des prescriptions du PLU de la commune est annexé au permis d’aménager. Ce règlement signé par l’aménageur du site est fourni en annexe 10.

En plus de ces préconisations définies dans le PLU, il est prévu de mettre en place les mesures d’évitement et de réduction suivantes, notamment afin de limiter les incidences sur les masses d’eau concernées par le projet.

1 - MESURES EN PHASE CHANTIER

Pour limiter les incidences durant les travaux, quelques règles à adopter sont données ci-dessous :

1.1 - Mesures de protection contre la pollution de l’eau :

- Le stationnement et le stockage des matériaux se feront hors zones d’écoulement (site non concerné par une zone inondable),
- L’entretien des engins, la manipulation ou le stockage d’hydrocarbures et de produits toxiques se feront hors sites sensibles ou sur une aire de rétention étanche prévue à cet effet.
- Les engins des chantiers devront être équipés d’un kit anti-pollution.

1.2 - Mesures de protection contre la pollution de l’air :

La limitation de la pollution de l’air pourra se faire par la maîtrise des sources de pollution de l’air et par la réduction du dégagement de poussières. Parmi les mesures à mettre en place, on peut citer :

Pour la limitation des sources de pollution :

- **Interdire les brûlages sur chantier** : les déchets sont triés et évacués du chantier dans les filières adéquates (revalorisation ou mise en décharge) ;
- **Récupérer les fluides frigorigènes usagés**, et respecter les obligations spécifiques pour ceux définis comme « déchets dangereux » ;
- **Respecter les manuels d’utilisation et d’entretien des outillages**, notamment des outillages à essence ou de vaporisation ;
- **Respecter les précautions de stockage, d’emploi et de manipulation** des matériaux et produits utilisés sur chantier et indiquées dans les fiches de données de sécurité ;

- **Refermer hermétiquement** et directement après usage, les récipients contenant des produits polluants ;
- Stocker les absorbants souillés et les produits dans des conteneurs fermés hermétiquement ;
- Décharger les matériaux susceptibles de créer de la poussière dans leur zone de stockage et ne pas surcharger la pelle ou le godet afin d'éviter que les matériaux ne soient répandus lors des manœuvres ;
- **Former** les acteurs de terrain, sur le sujet, en début de chantier ;
- Confinement de certains travaux à l'intérieur du bâtiment à l'aide de **cloisons de confinement** ;

Pour la réduction du dégagement de poussière :

- **Nettoyer** régulièrement le chantier, en utilisant un aspirateur avec filtre (et pas de brosses) pour enlever les poussières ;
- **Protéger du vent** les matériaux produisant des poussières (sable, ciment, etc.) et par temps venteux et sec, limiter les activités susceptibles de générer de la poussière ;
- **Couvrir de bâches**, les bennes, camions, conteneurs et façades subissant un traitement ;
- **Humidifier** :
 - les dépôts de matériaux ;
 - lors des opérations de découpes ;
 - les zones de circulation en terre ou sable, surtout en été, en utilisant une lance d'arrosage (camion arroseur, etc.) ;
 - lors d'opérations de démolition (arrosage / brumisation, jet d'eau sur la pince hydraulique, etc.) ;
- Privilégier l'**outillage manuel**, et privilégier les découpes aux ciseaux et lames plutôt que l'emploi de scies. Sinon, utiliser de l'outillage motorisé à vitesse lente et/ou muni d'un dispositif de collecte des poussières (sac en sortie d'appareil, filtre ou connexion à un aspirateur, etc.) ;
- Pour les opérations de **concassage et criblage**, avoir recours à des écrans de protection, systèmes d'aspiration et d'humidification.
- etc.

1.3 - Mesures de limitation des nuisances sonores :

Après identification des sources de nuisances du chantier, il conviendra de prendre des mesures pour les atténuer ou s'en protéger :

- **Organisation** :
 - **regroupement** des zones de travail plus bruyantes, de manière à faciliter leur traitement acoustique ;
 - **planification** des tâches pour minimiser leur impact sur le voisinage : horaires, durée, simultanéité... ;
 - **vérification** du respect des horaires, du port des protections individuelles par le coordinateur environnemental ;
 - **communication** aux riverains et aux travailleurs.

- **Conception**
 - **choix conceptuels / matériaux** nécessitant des équipements moins bruyants (béton autoplaçant évitant l'usage de vibreurs, fondations avec pieux forés, etc.) ;
- **Dispositifs techniques :**
 - **choix des machines et équipements** les moins bruyants possibles : matériel électrique plutôt que pneumatique, insonorisation intégrée, maillets en caoutchouc, scie à lame, grue à tour, etc. ;
 - **port des EPI** (équipements de protection individuels) : casque à coquille, bouchons avec arceau, bouchons standards, bouchons moulés individuels ;
 - **mise en place d'EPC** (équipements de protection collectifs) : écrans acoustiques par rapport aux autres zones du chantier, encoffrement, semelle antivibratile, absorbant acoustique, etc. ;

2 - MESURES EN PHASE EXPLOITATION

2.1 - Mesures d'évitement et de réduction en matière de lutte contre la pollution chronique

Le projet n'est pas destiné à accueillir une activité industrielle ou commerciale ou bien des véhicules transportant des matières polluantes, l'abattement de la pollution se fera donc par :

- Décantation dans les dispositifs de rétention,
- Traitement par le pouvoir épuratoire du sous-sol et au niveau de l'ouvrage de régulation du débit à l'aide d'un dégrilleur, un bac de décantation et une cloison siphonide.

Principe de la décantation :

L'épuration des eaux se fait par décantation des particules les plus facilement décantables ($d > 100 \mu\text{m}$) qui entraîne l'immobilisation en profondeur, grâce à un temps de séjour suffisant, des polluants adsorbés à leur surface.

Le dispositif de rétention aura un rôle épuratoire non négligeable, notamment vis-à-vis des MES, DCO et DBO₅. Aux matières en suspension (représentant 80% des particules accumulées sur les chaussées) sont associées de l'ordre de 30% de la DCO et 70% des métaux lourds, la décantation des particules entraîne donc la décantation des éléments polluants.

2.2 - Mesures d'évitement en matière de lutte contre la pollution accidentelle

Compte tenu des usages attendus de la voirie au sein de l'opération, et des faibles vitesses de circulation, le risque de pollution accidentel est très faible voire nul, et se limite au déversement éventuel de quelques dizaines de litres de carburant.

Les risques de pollution accidentelle seront alors négligeables et ne nécessitent pas la mise en place d'un dispositif de piégeage spécifique. En revanche, les regards d'alimentation et de vidange du bassin de rétention pourront être équipés de vannes d'isolement.

2.3 - Mesures d'évitement et de réduction en matière de lutte contre la pollution saisonnière

Les incidences du projet en matière de pollution saisonnière sont très faibles voire nulles et ne nécessitent donc pas la mise en place d'un dispositif permettant la dilution des eaux salées liées au déglacage des voiries.

2.4 - Mesures d'évitement et de réduction contre la pollution de l'air

En phase exploitation, le projet n'aura aucune incidence négative sur la qualité de l'air. Aucune activité générant une pollution de l'air n'est prévue dans le cadre de cette opération. De plus, l'opération prévoit l'implantation des dizaines de plantations et la mise en place d'un traitement paysagère de qualité permettant d'améliorer la qualité de l'air au droit du site.

Conformément aux mesures d'évitement indiquées dans l'OAP, les habitations seront situées au plus loin de l'autoroute A57 afin d'éviter la pollution atmosphérique produite par le trafic routier. Et, si c'est nécessaire, réaliser une étude de qualité de l'air spécifique au projet pour définir les mesures de réduction de la pollution atmosphérique.

2.1 - Mesures contre Le bruit (nuisances sonores)

Le projet bénéficiera d'un isolement acoustique adapté au secteur du projet en respectant les dispositions du PLU ainsi que les prescriptions du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE).

A noter que l'A57 (classée en catégorie 2) est déjà équipée d'un mur anti-bruit au droit du secteur du projet.

Conformément aux mesures d'évitement indiquées dans l'OAP, les habitations seront situées au plus loin de l'autoroute A57 afin de limiter l'impact sonore. Et, si c'est nécessaire, de réaliser une étude du bruit spécifique au projet pour définir les mesures de réduction du bruit.

3 - ENGAGEMENT DE L'AMENAGEUR

Le Maitre d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, celles qui sont indiquées dans l'OAP « La Guibaude » ainsi que celles qui seront définies dans les rapports des diagnostics de pollution et de bruit concernant le projet.

Signature du MO :

JENZI S.A.
Capital 457.347,05 €
ZI TOULON EST
BP 39
83087 TOULON CEDEX 9
SIRET 729 502 526 00027
T. 04 94 08 00 19 - F. 04 94 21 00 71

Annexe 9 : Mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.