

• **DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**



**LA LONDE LES MAURES (83) – RÉALISATION D'UN
LOTISSEMENT DE 30 LOTS – L'OUSTAOU**

**CADRAGE ENVIRONNEMENTAL ET RÉGLEMENTAIRE
LES ANNEXES**

SOMMAIRE

1.	ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION	3
2.	ANNEXE 2 : PLANCHE PHOTOS.....	3
3.	ANNEXE 3 : PLAN DU PROJET (VOIR PAGE SUIVANTE).....	11
4.	ANNEXE 4 : PLAN DES ABORDS DU PROJET / OCCUPATION DU SOL.....	13
5.	ANNEXE 6 : PROXIMITÉ AUX SITES NATURA 2000	14
6.	ANNEXE 6 : PLAN MASSE, PERSPECTIVES ET DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES SUR LE PROJET (OPSIA)	14

1. Annexe 1 : Plan de situation

Localisation du site de projet dans la commune de la Londe Les Maures



2. Annexe 2 : Planche photos

Photographies du site, réalisées le 28/06/2022





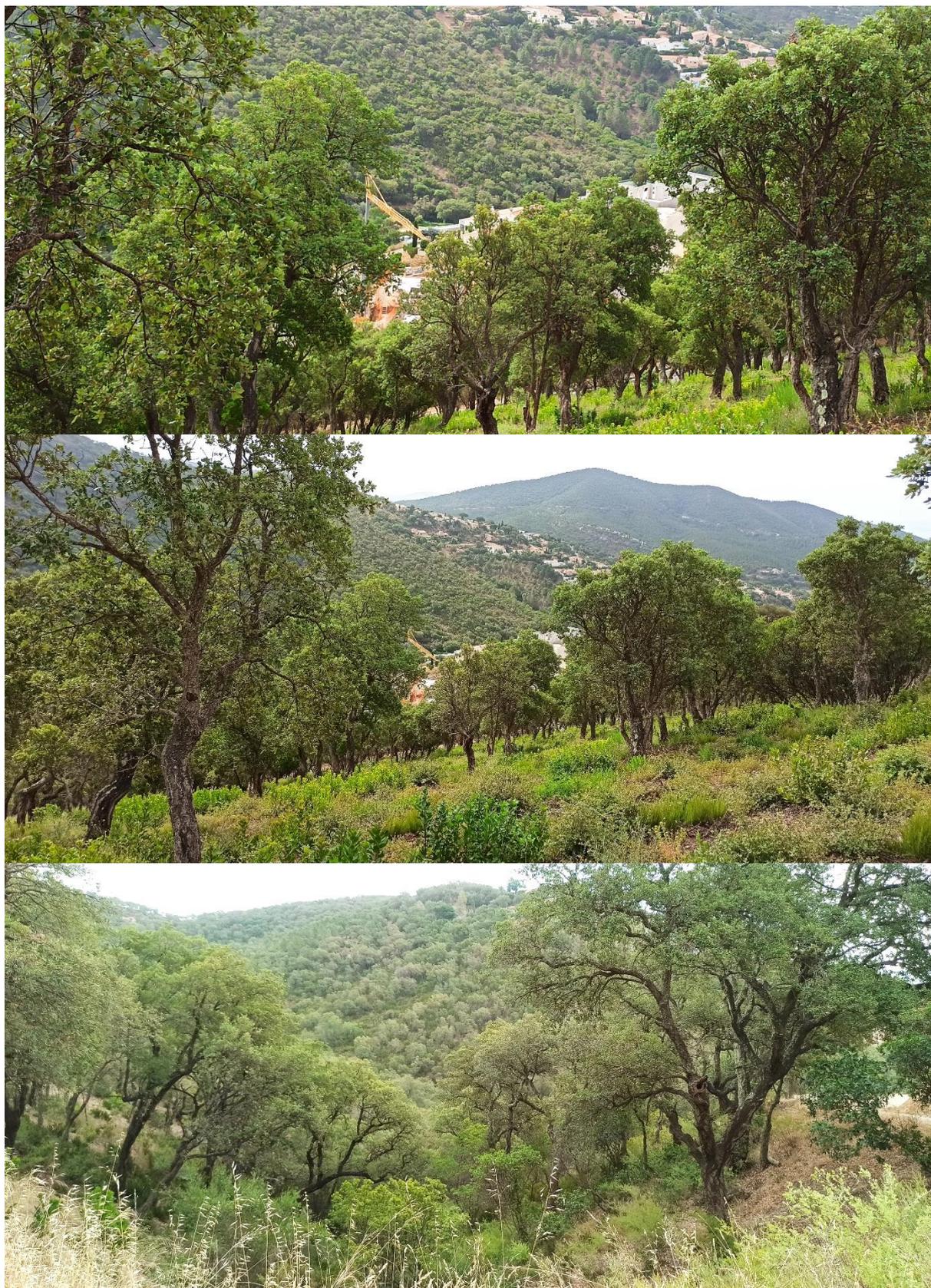












3. Annexe 3 : Plan du projet (voir page suivante)

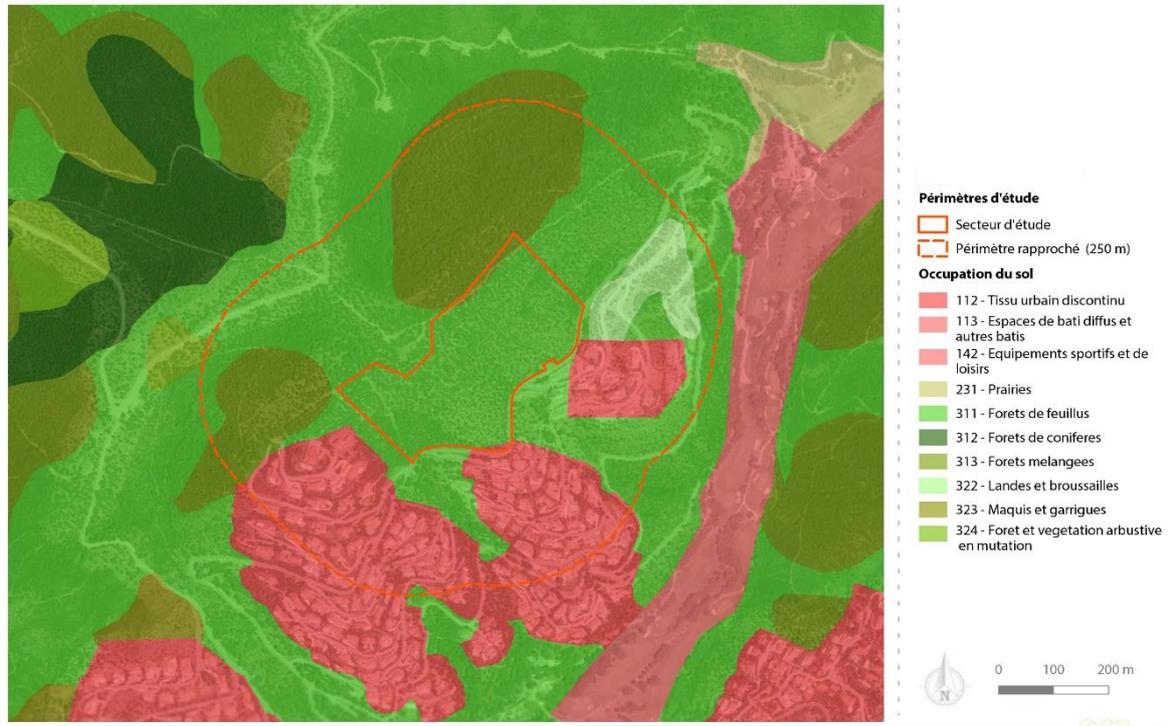


4. Annexe 4 : Plan des abords du projet / Occupation du sol

LA LONDE LES MAURES (83) - Cadrage environnemental et réglementaire

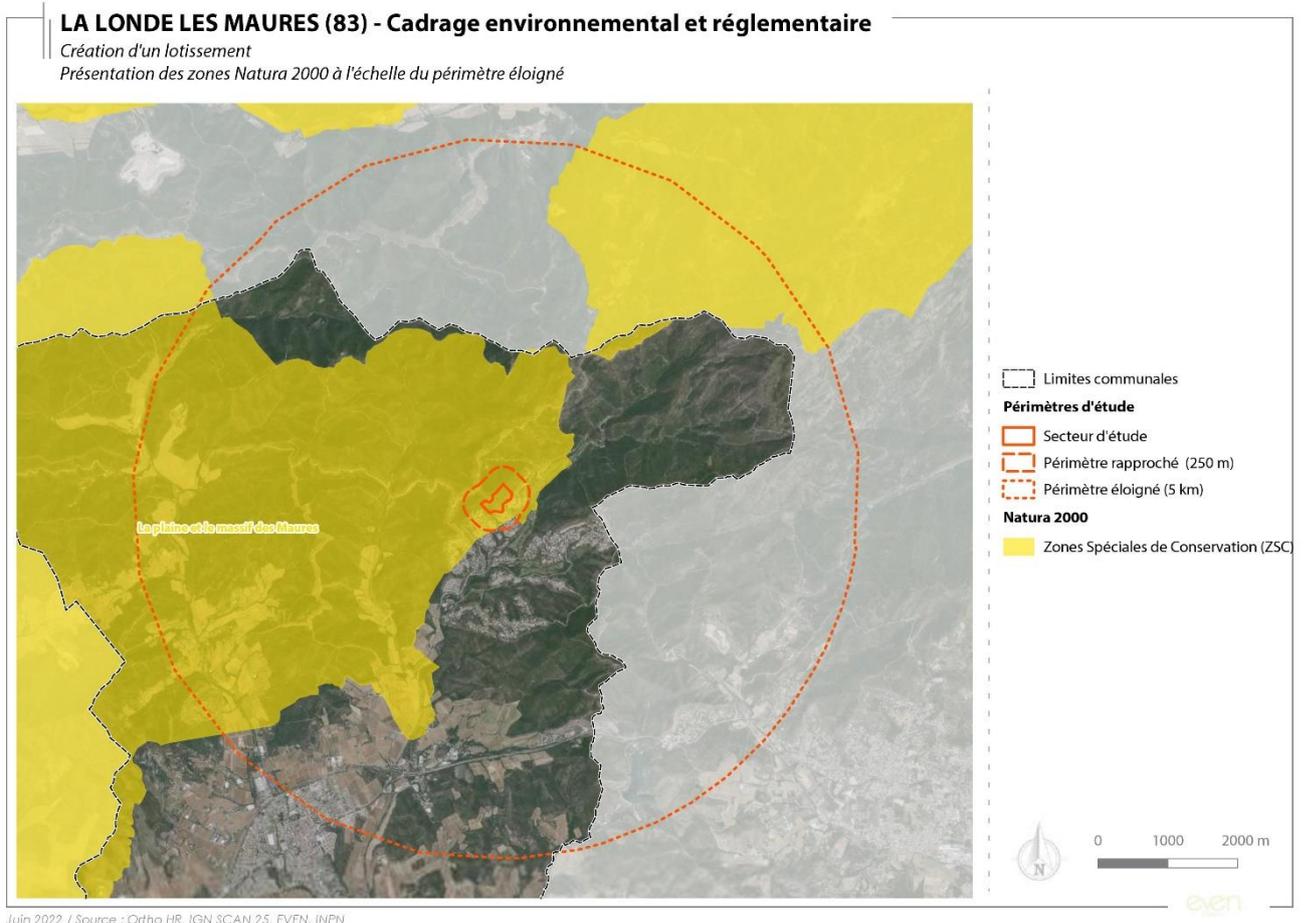
Création d'un lotissement

Occupation du sol, à l'échelle du périmètre rapproché, selon le référentiel du CRIGE PACA 2014



Juin 2022 / Source : Ortho HR, IGN SCAN 25, EVEN, CRIGE PACA 2014

5. Annexe 6 : Proximité aux sites Natura 2000



Juin 2022 / Source : Ortho HR, IGN SCAN 25, EVEN, INPN

6. Annexe 6 : Plan masse, perspectives et documents complémentaires sur le projet (OPSIA)

Département du Var
Commune de La Londe Les Maures
DOMAINE DE VALCROS
Zone n° 58 - Parcelles CT 113 et CV 30
Lotissement « L'Oustaou »

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1.	SITUATION	3
2.	ETAT DES LIEUX.....	3
2.1.	ETAT DE LIEUX DES INFRASTRUCTURES ET SERVICES EXISTANTS	3
2.2.	ETAT DES LIEUX DU RISQUE INCENDIE	4
2.3.	ETAT DES LIEUX DU PAYSAGE	5
3.	PROJET	7
3.1.	VIABILITES PROJETEES	7
3.2.	INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET.....	7
3.3.	PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DU PPRIF	8
4.	IMPACT	9
4.1.	IMPACT DU PROJET SUR LES VIABILITES EXISTANTES	9
4.2.	IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE.....	9

1. SITUATION

■ SITUATION DU TERRAIN :

- Commune de LA LONDE LES MAURES
- Lieu-dit « L'Oustaou »- zone n°58 - Domaine de Valcros

■ ETAT GENERAL

Le terrain est cadastré :

- Section CV - Parcelle n° 30 Contenance 70 221 m² et
- Section CT - Parcelle n° 113 Contenance 17 617 m²

■ DROIT A CONSTRUIRE

Le terrain bénéficie d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40.

■ NATURE ET DESSERTE DU TERRAIN

Le terrain présente des pentes d'orientation Nord-Ouest vers Sud-Est du niveau altimétrique 200 m NGF au point bas à 266 m NGF au point haut.

L'ensemble des limites du terrain sont bornées dans le cadre du lotissement « Valcros Rive Droite »

Le terrain est desservi par une voie communale goudronnée existante (Corniche Panoramique) et se situe à environ 7 Kms du centre-ville de LA LONDE LES MAURES.

2. ETAT DES LIEUX

2.1. ETAT DE LIEUX DES INFRASTRUCTURES ET SERVICES EXISTANTS

Le terrain assiette du projet est un macro-lot du lotissement primaire « Valcros Rive Droite », situé en zone urbaine (zone UFc du PLU de la commune) dans la continuité des lotissements aménagés dans ce secteur depuis le début des années 2000, savoir :

- «le Roucas »- zone 50 aménagé en 2002 et comportant 40 lots
- «le Cros Maravenne »- zone 52 aménagé en 2002 et comportant 50 lots
- «les Adrêts »- zone 57 aménagé en 2002 et comportant 25 lots
- «Mouneiret »- zone 53 aménagé en 2004 et comportant 25 lots
- «Cardelina »- zone 54 aménagé en 2004 et comportant 39 lots
- «Rigaou - Millaou »- zones 55 et 56 aménagé en 2008 et comportant 41 lots
- Soit un total de 220 lots aménagés depuis 2002 dans le lotissement « Valcros Rive Droite »

Ce lotissement, intégré au quartier de Valcros dispose d'une centralité, d'une organisation et de services.

Concernant l'organisation, le site de projet fait partie intégrante du lotissement général « Valcros Rive Droite ». Le terrain est desservi par des voies communales de capacité adaptées et dimensionnées vis-à-vis de l'urbanisation à terme. Ces voies disposent de nombreux équipements :

- Des réseaux divers adaptés et dimensionnés à l'urbanisation à terme,
- Une station d'épuration privée de capacité suffisante (et encore évolutive) gérée par le fermier de la commune (Véolia),
- Des réservoirs d'eau potable en crêtes (7 unités pour Valcros dont 3 pour Valcros Rive Droite)

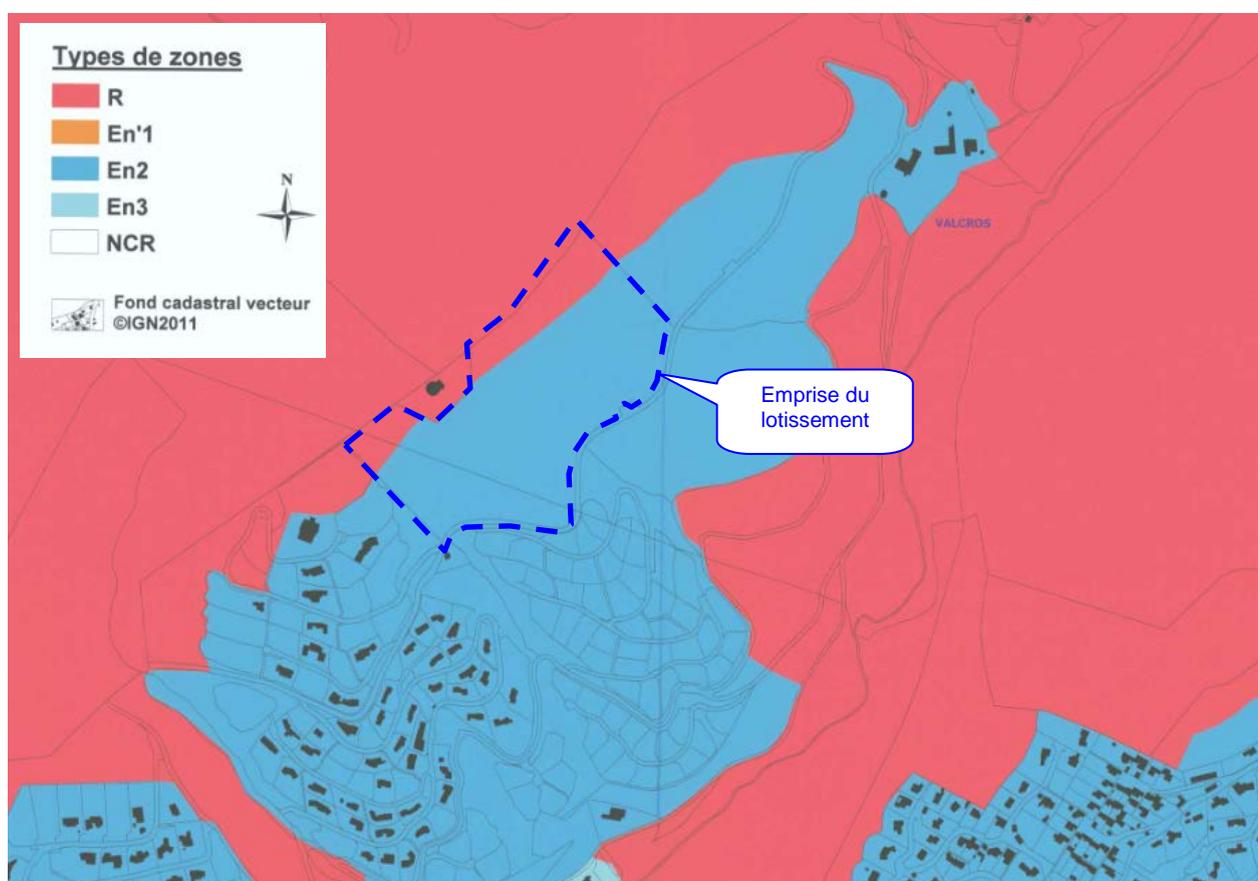
Concernant les services et la centralité, il convient de préciser la présence de :

- Bureaux administratif de Valcros,
- Agence immobilière,
- Commerce alimentaire,
- Restaurant et club house du golf avec point de vente de matériel,
- Golf 18 trous,
- Futur hôtel sur l'emprise du lot 51 de «Valcros Rive Droite» à proximité de la zone objet de l'aménagement du lotissement.

De plus, la voie de desserte de ce projet est déjà inscrite dans le tracé des services de ramassage des ordures ménagères et des services postaux.

2.2. ETAT DES LIEUX DU RISQUE INCENDIE

L'assiette du projet se situe en zones En2 et R du PPRIF. Aucun aménagement n'est prévu en zone R qui sera un espace verts commun du lotissement régulièrement débroussaillé.



Extrait plan de zonage réglementaire - Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Forêt (PPRIF)

2.3. ETAT DES LIEUX DU PAYSAGE

Le site compose un paysage typiquement méditerranéen, entre le front de mer et un paysage de garrigue fait de zones bâties existantes et de collines arborées. La zone se situe dans le massif des Maures.

Il s'agit en premier lieu du « visage d'un pays ». Nous parlerons ici d'une « partie du territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action des facteurs naturels et/ou humains et de leur interrelation, comme le définit la Convention Européenne du Paysage.

Ici le secteur d'étude du Domaine de Valcros se classe dans la famille des paysages urbains patrimoniaux.

Ce sont des paysages qui confèrent une identité forte, qui sont le résultat d'une spécialisation de l'implantation de l'homme sur le littoral méditerranéen. On retrouve donc un paysage au patrimoine rural chargé d'histoire et où l'activité humaine y est dynamique et structure fortement le paysage.

Agroforesterie, culture du chêne liège et nature s'entremêlent en un patchwork équilibré, entre parcelle forestières, vieilles bâtisses, zones urbaines, zones agricoles, collines et végétation sauvage. Tous ces éléments concourent au caractère patrimonial du site.

L'action de l'homme et de son activité fait donc partie intégrante du paysage, mais celle-ci doit être maîtrisée de manière à veiller au bon équilibre entre facteurs naturels et humains, afin de ne pas dénaturer le Paysage.

On distingue plusieurs motifs paysagers sur le site d'étude :

- A l'arrière-plan de ce paysage, se dessine une ligne de colline à la topographie faite de pentes fortes. On y distingue clairement une strate arborée essentiellement faite de pins, de chênes verts, lièges et kermès, de mimosas et autres essences végétales méditerranéennes qui constituent la garrigue.
- Au centre une zone urbaine parfaitement organisée avec ses voies de dessertes, sa station d'épuration, ses réservoirs d'eau potable, ses services,
- Au pied de ces collines s'entremêle parfaitement un paysage agricole fait de champs de vignes en terrasses, structuré et rythmé par des bosquets, des haies et des talus colonisés là aussi par une même végétation méditerranéenne et un paysage urbain qui est la frange de la ville de la Londe-les-Maures.

La diversité des structures crée une grande variété dans les perceptions, liée à la palette des volumes, des textures et des couleurs.



Vue aérienne globale du site de projet – état initial

3. PROJET

3.1. VIABILITES PROJETEES

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 30 lots d'une superficie comprise entre 1118 m² et 2690 m².

Ce lotissement est exclusivement destiné à l'habitation.

Le parti d'aménagement a pour principal objectif un découpage de lots au plus près des courbes de niveau du terrain naturel, une orientation des lots vers le Sud et Sud Est.

Il est prévu la création de voiries d'accès permettant la circulation des véhicules et l'accès à chaque lot en limitant les terrassements pour une meilleure intégration des infrastructures dans le site.

Il est également prévu la création d'espaces verts communs le long des voies pour minimiser l'aspect visuel des terrassements en déblai des infrastructures communes.

L'ensemble des réseaux Eaux Usées - Eaux Pluviales - Adduction Eau Potable - Electricité Basse Tension et Télécommunication seront souterrains et raccordés aux existants sur les infrastructures primaires du lotissement Valcros Rive Droite.

Le projet comprend l'aménagement des espaces verts, débroussaillage des existants, maintien des sujets en place et replantation.

Le projet prévoit également la création d'un réseau d'éclairage public le long des voies nouvelles.

3.2. INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET

Les talus créés seront paysagés et plantés d'essences méditerranéennes identiques à celles déjà présentes sur site afin de densifier la végétation existant :

- Les talus créés seront végétalisés avec la plantation de massifs arbustifs plantés aléatoirement de plantes endémiques avec une densité de 0.7 plantes au mètre carré. La végétalisation de ces talus a pour but, d'une part d'intégrer les parcelles viabilisées dans son proche environnement, et d'autre part de réduire l'effet visuel de hauteur des talus avec la plantation d'essence basse en crête du talus et d'essence plus haute en pied de talus, et enfin de limiter l'érosion de ces talus par le ruissellement des eaux de pluies.
- Les talus en périphérie du site d'étude pourront, recevoir un double traitement. Dans un premier temps, un enherbement par hydroseeding pourra tenir le talus grâce au système racinaire et limiter l'érosion de ce dernier par le ruissellement des eaux de pluies. Dans un second temps, la crête de talus sera végétalisée avec la plantation de massifs arbustifs plantés aléatoirement à une densité de 0,5 plantes au mètre carré. Cela va encore une fois renforcer l'intégration du talus dans le paysage et réduire son impact visuel. Le traitement par hydroseeding pourra être effectué en fonction de la période durant laquelle seront réalisés les terrassements.
- Des arbres d'alignement d'espèces endémiques (chênes verts, chênes lièges, chênes à feuilles d'olivier, arbousiers) viendront accompagner la voirie interne et stabiliser les talus.
- Dans les zones le permettant, tous les espaces dont la largeur est supérieure à 1.00 mètre seront plantés de cépées d'espèces endémiques permettant l'accompagnement des talus et le renforcement du caractère rural du lieu.

3.3. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DU PPRIF

Conformément au titre 4 du règlement du PPRIF relatifs aux zones à enjeux de type En2, les aménagements proposés sont conformes aux recommandations du règlement et sont listés ci-dessous.

- Concernant les accès et voirie (article 4.2) :
 - une piste (actuelle piste permettant l'accès au réservoir d'eau potable au nord-ouest du lotissement) existe au nord. Celle-ci se raccorde à l'est sur la corniche haute de Valcros (voie communale dénommée Corniche Panoramique) et à l'ouest sur la piste DFCI dite de Valcros. Le projet prévoit la création d'une piste raccordant cette piste à la voie interne du lotissement créant ainsi une sortie de secours dans le cas où l'accès principal du lotissement serait inutilisable. La distance entre cette piste et les zones constructibles des lots au Nord est de l'ordre de 50 mètres.
 - Le lotissement est, d'autre part, longé au sud par la voie communale dénommée Corniche Panoramique. La distance entre cette voie et les zones constructible des lots au Sud est de l'ordre de 10 mètres
 - Les deux voies précédentes ceinturent donc l'opération de lotissement projeté.
 - La voie interne du lotissement ne comporte pas d'impasse, est à double sens et a une largeur hors stationnement de 6 mètres au minimum. Elle se raccorde sur la voie communale au sud (côté opposé au vent dominant)
 - Le portail qui sera positionné à l'entrée ainsi que les barrières limitant l'accès à la piste de liaison seront compatibles à l'accès pompier
- Concernant la desserte en eau (article 4.3) :
 - La voie communale au sud est équipée d'hydrants implantés régulièrement et contrôlés pour garantir leur débit et pression sous le contrôle de la ville aujourd'hui gestionnaire (1 hydrant se situe au sud-est du lot 10 et 1 au niveau du lot 5),
 - La voie interne du lotissement sera équipée de 3 nouveaux hydrants de diamètre 100 mm délivrant un débit de 60 m³/h minimum sous une pression de 1 bar (1 devant le lot 14, 1 dans le virage devant le lot 19 et 1 devant le lot 30).
- Débroussaillage (article 4.4) :
 - Le domaine de Valcros débroussaille régulièrement l'emprise du lotissement et les abords dans le respect des règles du PPRIF,
 - Un débroussaillage sera réalisé pour la livraison du lotissement et avant la remise des espaces communs à l'ASL dès sa constitution,
 - Les obligations en matière de débroussaillage du PPRIF s'appliqueront alors à l'ASL pour les parties communes et aux propriétaires privés pour les lots. Ces obligations pourront être rappelées par le maître d'ouvrage dans le cahier des charges du lotissement si cela vous paraît nécessaire.

4. IMPACT

4.1. IMPACT DU PROJET SUR LES VIABILITES EXISTANTES

Ce projet s'intégrant dans un projet d'aménagement global (lot n°58 du lotissement « Valcros Rive Droite »), l'ensemble des viabilités existantes et en attente, sont déjà suffisamment dimensionnées pour accueillir l'aménagement proposé :

- Réseau eaux pluviales existant en attente et dossier « loi eau » de gestion global des ruissellements de Valcros Rive Droite déjà accordé par arrêté préfectoral en 2009,
- Réseau eaux usées en attente et station d'épuration de capacité suffisante pour la mise en œuvre du projet,
- Réseau eau potable de capacité suffisante,
- Réseau d'électricité haute tension existant au droit du projet,
- Réseau télécommunication existant au droit du projet,

L'ensemble de ces points est détaillé dans le programme des travaux (Pièce PA8).

4.2. IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE

Le Domaine de Valcros a pour projet la viabilisation d'une parcelle située au Nord-Ouest, avec notamment la création d'une nouvelle voirie interne pour desservir des parcelles. Cette voirie sera connectée sur la Corniche Panoramique, voie communale existante. Ce nouveau projet constitue la continuité des zones déjà urbanisées au Sud et à l'Ouest. Ce projet s'intégrera au sein d'une nature préservée de manière à faire évoluer ce paysage rural sans le dénaturer.

Le projet de développement de la zone déjà urbanisée n'aura que très peu d'impact sur la perception du paysage local, notamment depuis les axes routier et les habitations déjà présentes au sud, à l'est et à l'ouest du domaine.

L'équilibre paysager n'est pas bousculé et la végétation environnante à ces parcelles joue déjà un rôle de brise vue depuis l'extérieur du site. Par conséquent les abords des parcelles devront rester le plus végétalisés possible et le caractère rural du site sera renforcé.

Fait à LA LONDE LES MAURES

Le 16/05/2022

SOCIETE DU LAC DE VALCROS

La Gérance

AUTORISATION MODIFICATIVE DE DEFRICHEMENT

LE PREFET DU VAR,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU les articles L311-1 à L311-4 et R311-1 à R311-9 du Code forestier

VU l'arrêté préfectoral du 27 juillet 1987 donnant délégation de signature à M. Jean CARLOTTI, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt

VU la demande formulée par la SA Domaine de VALCROS représentée
par Mme PILYSER
demeurant : BP 15 - 83250 LA LONDE

enregistré sous le N° 89.194 par le bureau "Défrichements" de la DDAF.

A R R E T E

ARTICLE 1 : le présent arrêté annule et remplace l'arrêté N° 89.194 du 13.04.89 qui autorisait le défrichement de 71 ha. 65 a.00 ca

ARTICLE 2 : est autorisé le défrichement de 60 ha 15 a.00 ca. appartenant à : SA Domaine de VALCROS (Mme PILYSER) situé sur le territoire de la commune de :
LA LONDE
lieu-dit : Domaine de VALCROS
section C. parcelles cadastrées N° 54 à 2178

ARTICLE 3 : l'autorisation de défricher devra être affichée sur le terrain quinze jours avant le début des travaux de défrichement et pendant toute la durée de ceux-ci.

ARTICLE 4 : le Préfet du Var,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,
Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la forêt,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur.

TOULON, le 18 JAN. 1991
p/le PREFET et par délégation,
Le Directeur Départemental,

VU POUR ETRE ANNEXE A L'AVIS
FAVORABLE EN DATE DU

LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjoint,

14 JUN 2008



Signature du propriétaire

Philippe ABRAN

Philippe ABRAN

Vic Directeur Départemental de l'Agriculture
et par délégation
L'ingénieur en Chef du Génie Rural,
des Eaux et des Forêts
Adjoint au Directeur

M. GIRAUD

PRÉFECTURE DU VAR



Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt du Var

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL,
à

Mme PYLSER représ. la
STE DU DOMAINE DE VALCROS
Domaine de Valcros
83250 LA LONDE

Service de la Forêt et du Bois
Chef de Service : Ph. BLACHERE

Dossier suivi par : Mme J. ATTARD
Tél. 04 94 92 47 33



TOULON, le 19 juillet 2001

OBJET : DEFRICHEMENT - Dossier n° **89.194** (à rappeler dans toute correspondance)

Commune : **LA LONDE**

Lieudit : **VALCROS**

Section - Parcelles : C n° 52, 53, 101, 102, 124, 125, 126, 127, 132, 142, 143, 291, 318p,
323, 341, 342, 343p, 372, 1367, 1369, 1370, 1372, 1375, 1379, 1482, 1483, 1556,
1558, 1619, 1745, 1750, 1751, 1753, 2178 (détail selon plan joint)



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A L'AVIS
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A L'AVIS
LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjoint,

Philippe ABRAN
14 JUIN 2006
Philippe ABRAN

Madame, Monsieur,

À la suite de l'autorisation de défricher citée en objet et délivrée le 18 janvier 1991, la viabilité et tous les accès ont été réalisés dans la période de 5 ans qui a suivi et le changement de destination a déjà eu lieu.

En l'occurrence *aucune nouvelle autorisation de défricher n'est nécessaire.*

Vous pouvez utiliser ce courrier (que je vous adresse en double exemplaire) auprès du service urbanisme de la mairie ou de la DDE pour déposer votre dossier de permis de construire auquel vous joindrez l'arrêté préfectoral modificatif délivré le 18 janvier 1991.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

P/Le Directeur Départemental,
L'Ingénieur en Chef du G.R.E.F.

Ph. Blachère
Ph. BLACHERE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT DU VAR

Cité Administrative, Place Noël Blache, BP 122 83071 TOULON CEDEX

AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À L'AVIS
FAVORABLE EN DATE DU
LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjoint,

Philippe ABRAN
14 JUIN 2006
Philippe ABRAN

LE PRÉFET DU VAR,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU les articles L311-1 à L311-4 et R311-1 à R311-9 du Code forestier

VU l'arrêté préfectoral du 27 juillet 1987 donnant délégation de signature à M. Jean CARLOTTI, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt

VU la demande formulée par Mme PLYSER - PDG du DOMAINE de VALCROS demeurant : Domaine de VALCROS - 83250 LA LONDE et enregistré sous le N° 89.194 par le service "Défrichements" de la DDAF.

CONSIDÉRANT que la superficie effectivement à défricher ne comprend pas de partie supérieure à 25 ha. d'un seul tenant,

A R R Ê T É

ANNULÉ
ARTICLE 1° : est autorisé le défrichement de 71 ha 65 a.00 ca appartenant à la S.A du Domaine de VALCROS : situé sur le territoire de la commune de : LA LONDE lieu-dit : DOMAINE DE VALCROS section C. - Parcelle(s) cadastrée(s) n°54 à 2178

ARTICLE 2° : l'autorisation de défricher devra être affichée sur le terrain quinze jours avant le début des travaux de défrichement et pendant toute la durée de ceux-ci.

ARTICLE 3° : le Préfet du Var,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,
Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la forêt,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur.

TOULON, le 13 AVR. 1989
p/le PRÉFET et par délégation,
le Directeur Départemental,

Reçu le : 20.04.89

SOCIÉTÉ DU DOMAINE DE VALCROS
Société Anonyme
Capital 15.000.000 de France
Siège Social : Boîte Postale 15
Domaine de Var
83250 LA LONDE LES MAURES
R.C. Toulon B 659 602 355

P/le Directeur Départemental de l'Agriculture
et par délégation
L'Ingénieur en Chef du Service Rural,
des Bois et Forêts
Adjoint au Directeur
M. GIRAUD
M. GIRAUD



VU POUR ETRE ANNEXE A L'AVIS
FAVORABLE EN DATE DU
LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjoint,

14 JUIN 2006

Philippe ABRAN
Philippe ABRAN

TABLEAU RECAPITULATIF

NUMERO DU LOT	NUMERO DES PARCELLES AVANT REMANIEMENT	NUMERO DES PARCELLES APRES REMANIEMENT (D.A. EN COURS)
50	C 1750 C 1752 C 1751	CD 1 (D.A. EN COURS)
51	C 52, C 53, C 101, C 102, C 323 C 371, C 339, C 1483, C 1483	CV 6 a CV 21 CW 5 a CW 9 et CW 18
52	C 1619 (PARTIE)	CT 115 X
53	C 1619 (PARTIE) C 143, C 142 (PARTIE)	CT 119
54	C 1619 (PARTIE) C 142 (PARTIE)	CT 116 CV 35
55	C 1619 (PARTIE)	CV 34
56	C 1619 (PARTIE) C 132 (PARTIE)	CV 33
57	C 1619 (PARTIE)	CT 112
58	C 1619 (PARTIE)	CT 113 CV 30
59	C 1619 (PARTIE) C 340 a C 342, C 343 (PARTIE)	CV 31, CV 44 CW 17
60	C 556 a C 1558, C 1559 (PARTIE) C 1367, C 1369, C 1372	CH 4, CH 6, CH 7, CH 93 CI 72

106000



DOMAINE DE VALCROS
COMMUNE DE LA LONDE-LES-MAURES
LIEU-DIT " VALCROS - RIVE DROITE "
83250 LA LONDE-LES-MAURES

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA LONDE-LES-MAURES

LIEU-DIT " VALCROS - RIVE DROITE "

NATURE DU DOCUMENT

PLAN CADASTRAL
APRES REMANIEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A L'AVIS
FAVORABLE EN DATE DU
LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjoint,
14 JUIN 2006

Philippe ABRAN

ECHELLE 1/5000

LOTISSEMENT " VALCROS - RIVE DROITE "

MAITRE D'OUVRAGE

S.A.R.L. "DU LAC"
DOMAINE DE VALCROS
83250 LA LONDE-LES-MAURES

MAITRE D'OEUVRE



MEDITERRANEE

- TOPOGRAPHIE - LEVÉS D'INFRASTRUCTURES - IMPLANTATIONS
- PHOTOGRAMMETRIE - PRISE DE VUE AERIENNE
- FONCIER - DELIMITATION - BORNAGE
- COPROPRIETE - MAITRISE D'OEUVRE - ETUDES VMD
- INFOGRAPHIE - INFORMATIQUE - SIG
- GEODESIE - MESURES ET CONTROLES DE PRECISION

REFERENCES TECHNIQUES

DOSSIER No : 1899/01
INFORMATIQUE : CAD5000.
DATE : 17 JUILLET 2001

REFERENCES ADMINISTRATIVES

LOTS 50 A 60

REDACTEUR	VERIFICATEUR	APPROBATEUR
C. LEBECCO	P. BOURRAS	F. HOSPITAL



104500
920500

104000
919000

920000
104500

920500
105000



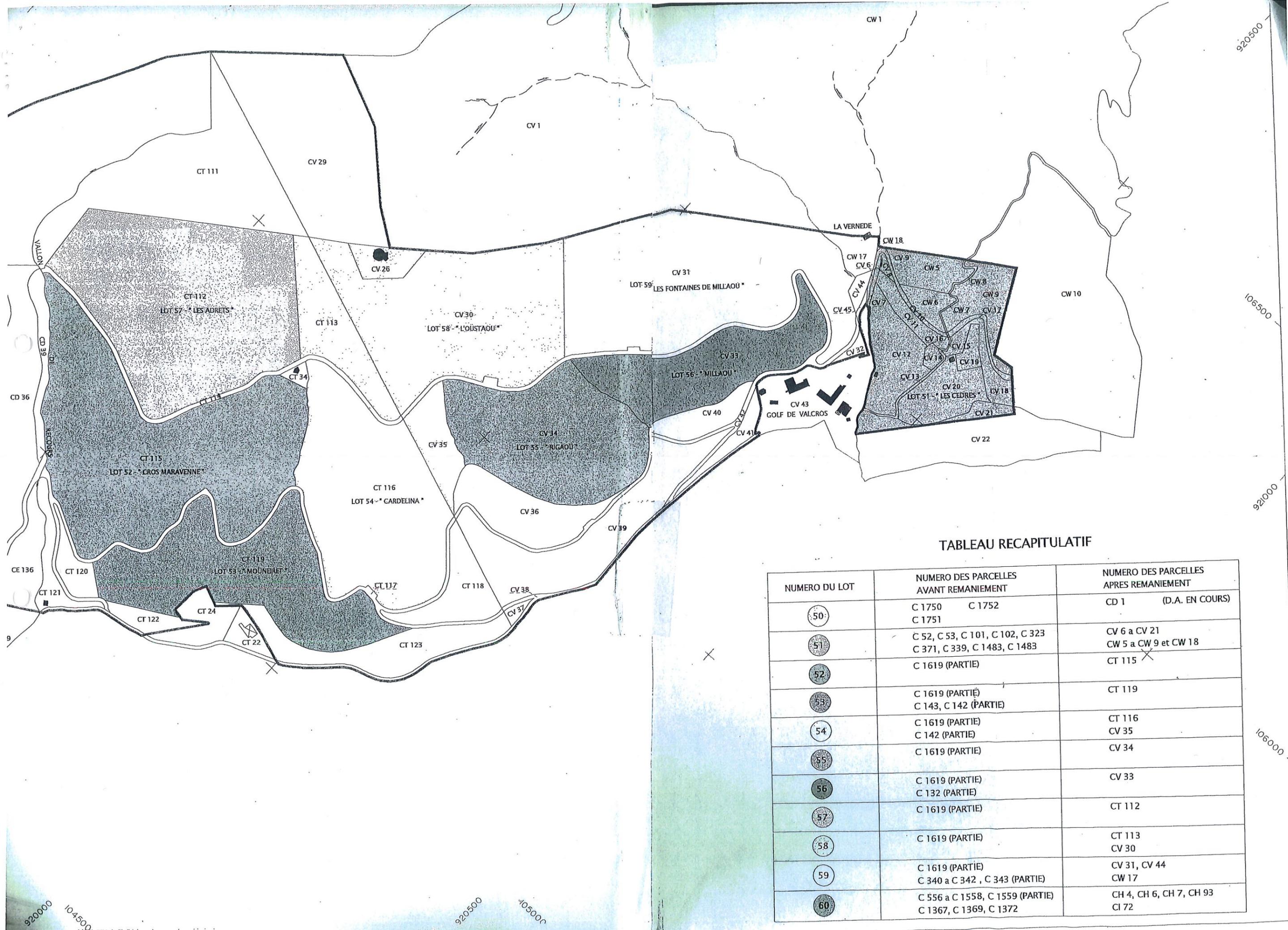


TABLEAU RECAPITULATIF

NUMERO DU LOT	NUMERO DES PARCELLES AVANT REMANIEMENT	NUMERO DES PARCELLES APRES REMANIEMENT
50	C 1750 C 1752 C 1751	CD 1 (D.A. EN COURS)
51	C 52, C 53, C 101, C 102, C 323 C 371, C 339, C 1483, C 1483	CV 6 a CV 21 CW 5 a CW 9 et CW 18
52	C 1619 (PARTIE)	CT 115
53	C 1619 (PARTIE) C 143, C 142 (PARTIE)	CT 119
54	C 1619 (PARTIE) C 142 (PARTIE)	CT 116 CV 35
55	C 1619 (PARTIE)	CV 34
56	C 1619 (PARTIE) C 132 (PARTIE)	CV 33
57	C 1619 (PARTIE)	CT 112
58	C 1619 (PARTIE)	CT 113 CV 30
59	C 1619 (PARTIE) C 340 a C 342, C 343 (PARTIE)	CV 31, CV 44 CW 17
60	C 556 a C 1558, C 1559 (PARTIE) C 1367, C 1369, C 1372	CH 4, CH 6, CH 7, CH 93 CI 72

VUES D'INSERTIONS

CRÉATION DE 30 LOTS
LOTISSEMENT «L'OUSTAOU»



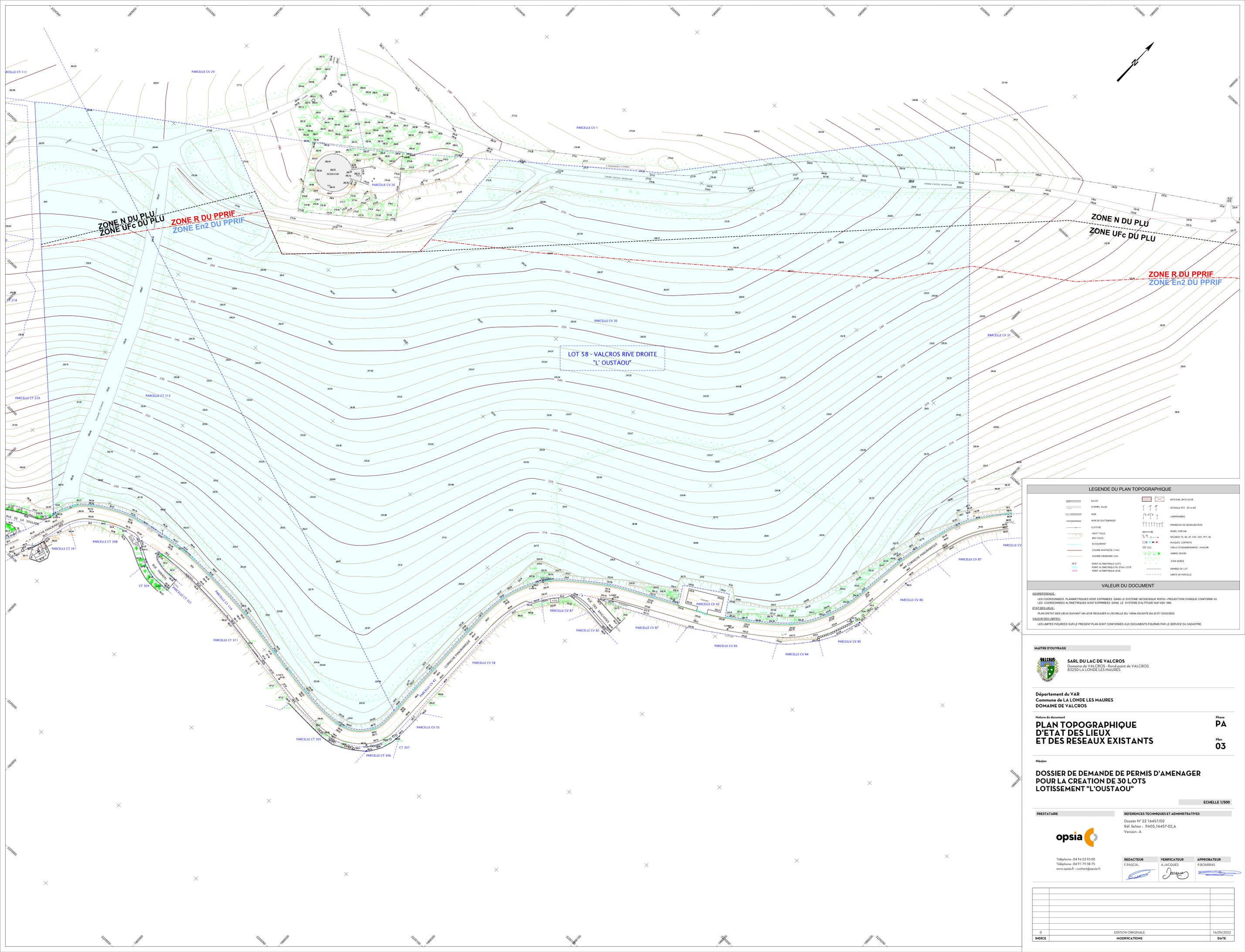


ETAT INITIAL



ETAT PROJETÉ





ZONE N DU PLU
ZONE UFc DU PLU
ZONE R DU PPRIF
ZONE En2 DU PPRIF

ZONE N DU PLU
ZONE UFc DU PLU

ZONE R DU PPRIF
ZONE En2 DU PPRIF

LOT 58 - VALCROS RIVE DROITE
"L'OUSTAOU"

LEGENDE DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

ROUTE	BATELIER, BATELICER
CHEMIN ALLEE	POTEAUX PTE. ET 4x4BT
MUR	LAMPARABES
MUR DE SOUTÈNEMENT	PANNEAUX DE RENOUVELATION
ELOTAGE	PILES, PORTAIS
PONT TALUS	REGARDS TL, BL, SP, GDL, EDE, PTE, BI
RAU TALUS	PLAQUES COFFRETS
SCOLEMENT	CALLE D'AMENAGEMENT, AVALOIR
COUURE MANTRESSE (18x)	ARBRES DIVERS
COUURE CREANABRE (20x)	ZONE BOISÉE
POINT ALTIMETRIQUE COTE	ENTREE DU LOT
POINT ALTIMETRIQUE EN TRIANGULO	CHATE DE PARCELLE
POINT ALTIMETRIQUE SEUL	

VALEUR DU DOCUMENT

GEOREFERENCÉ:
LES COORDONNÉES PLANIMÉTRIQUES SONT EXPRIÉES DANS LE SYSTÈME GÉODÉSIQUE RGF93 - PROJECTION CONIQUE CONFORME 43.
LES COORDONNÉES ALTIMÉTRIQUES SONT EXPRIÉES DANS LE SYSTÈME D'ALTITUDE NGF-IGN 1993.

ÉTAT DES LIEUX:
PLAN D'ÉTAT DES LIEUX SUIVANT UN LÈVE RÉGULIER À L'ÉCHELLE DU 1/500 EN DATE DU 22 ET 23/02/2022.

VALEUR DES LIMITES:
LES LIMITES FIGURÉES SUR LE PRÉSENT PLAN SONT CONFORMES AUX DOCUMENTS FOURNIS PAR LE SERVICE DU CADASTRE.

MAÎTRE D'OUVRAGE

VALCROS
SARL DU LAC DE VALCROS
Domaine de VALCROS - Rond-point de VALCROS
83230 LA LONDE LES MAURES

Département du VAR
Commune de LA LONDE LES MAURES
DOMAINE DE VALCROS

Nature du document
**PLAN TOPOGRAPHIQUE
D'ÉTAT DES LIEUX
ET DES RESEAUX EXISTANTS**

Phase
PA

Plan
03

Mission
**DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
POUR LA CREATION DE 30 LOTS
LOTISSEMENT "L'OUSTAOU"**

Echelle
1/500

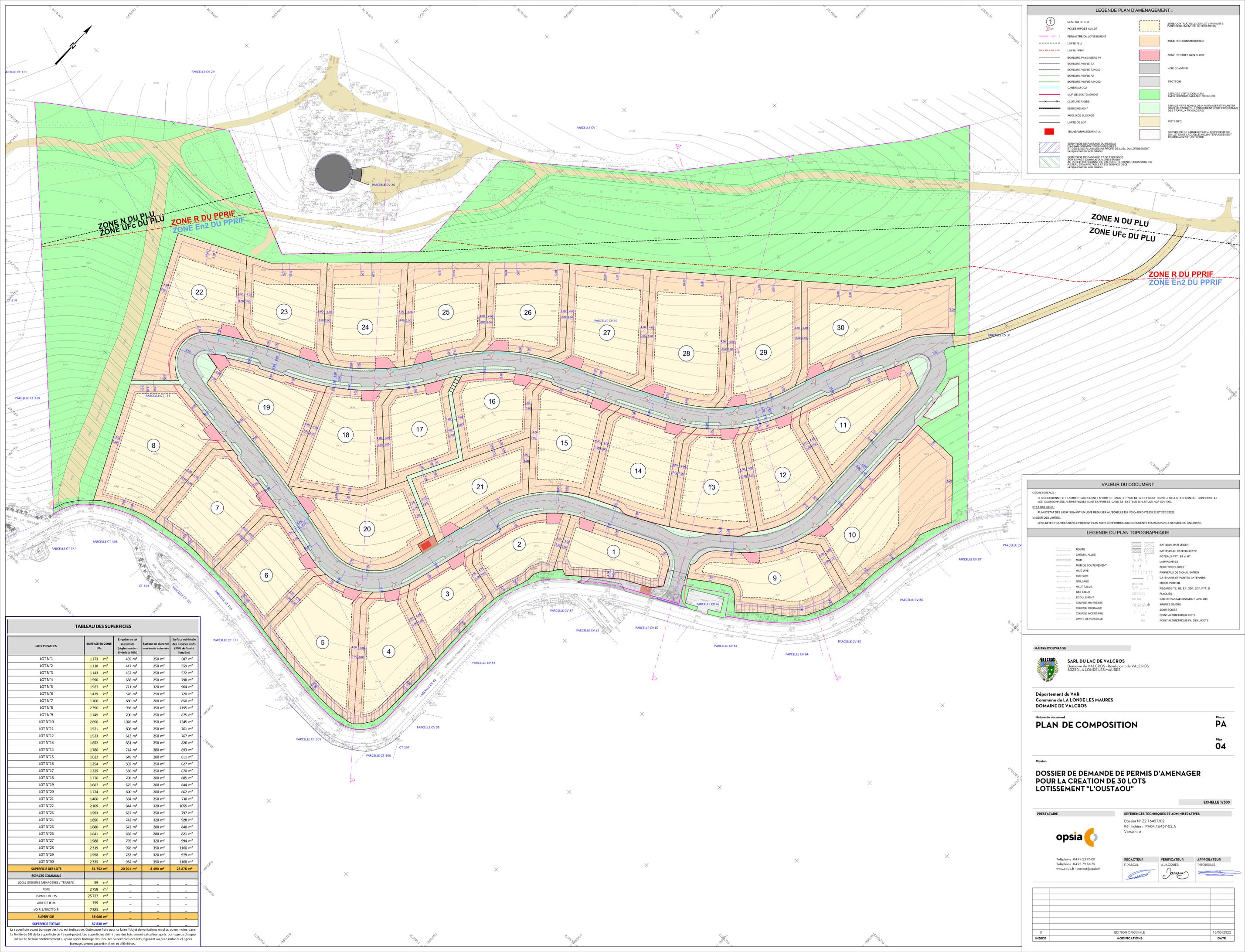
PRESTATAIRE
opsia

REFERENCES TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES
Dossier N° 22 16457/02
Réf. Section : 9403,16457-02_A
Version : A

Téléphone : 04 94 23 93 00
Téléphone : 04 91 79 38 75
www.opsia.fr - contact@opsia.fr

REDACTEUR F.PASCAL	VERIFICATEUR A.JACQUES	APPROBATEUR P.BOURBAS
-----------------------	---------------------------	--------------------------

0	EDITION ORIGINALE	16/05/2022
INDEX	MODIFICATIONS	DATE



LEGENDE PLAN D'AMENAGEMENT

- 1. NUMERO DE LOT
- ACCES IMPROBE AU LOT
- PERIMETRE DU LOTISSEMENT
- LIMITE PLU
- LIMITE PPRIF
- BORDURE PAYSAGERE P1
- BORDURE VOIRIE F2
- BORDURE VOIRIE T2+CS2
- BORDURE VOIRIE A2
- BORDURE VOIRIE A2+CS2
- CANIVEAU CC2
- MUR DE SOUTÈNEMENT
- CLOTURE RIGIDE
- ENROULEMENT
- AGILO DE BLOCAJE
- LIMITE DE LOT
- TRANSFORMATEUR H.T.A.
- SERVITUDE DE PASSAGE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES AU PROFIT DE L'ABN DU LOTISSEMENT (V. P. 10000)
- SERVITUDE DE PASSAGE ET DE TRAFIC POUR LE RESEAU D'EAU POTABLE ET DU SERVICE D'EGOUT (V. P. 10000)
- ZONE CONSTRUCTIBLE DES LOTS PRIVATIFS (VOIRIE BORDURE DU LOTISSEMENT)
- ZONE NON CONSTRUCTIBLE
- ZONE D'ENTREE NON CLOSE
- VOIE COMMUNE
- TROTTOIR
- ESPACES VERTS COMMUNAUX AVEC ENGAGEMENT REGULER
- ESPACES VERTS NON CLÔTÉS A AMENAGER ET PLANTER DANS LE CADRE DU LOTISSEMENT (D'APRES PROGRAMME DES TRAVAUX PAYSAGERS)
- PISTE DFCI
- SERVITUDE DE LARGEUR 3.00 M EN PERIPHERIE EN LIEU D'AVANCEE A UN TERRASSEMENT

VALEUR DU DOCUMENT

LES COORDONNEES PLANNIMÉTRIQUES SONT EXPRESSEES DANS LE SYSTEME GEOGRAPHIQUE RGF93 - PROJECTION CONIQUE CONFORME 43. LES COORDONNEES ALTIMÉTRIQUES SONT EXPRESSEES DANS LE SYSTEME D'ALTITUDE NGF-IGN 1985.

PLAN D'ETAT DES LIEUX SUivant UN LEVE REQUERU A L'ECHELLE DE 1/5000 EN DATE DU 22 ET 23/02/2022.

LES LIMITES FIGUREES SUR LE PRESENT PLAN SONT CONFORMES AUX DOCUMENTS FOURNIS PAR LE SERVICE DU CADASTRE.

LEGENDE DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

- ROUTE
- CHEMIN, ALLEE
- MUR
- MUR DE SOUTÈNEMENT
- HAE VIVE
- CLOTURE
- GRILLAGE
- HAUT TALUS
- BAS TALUS
- EDOULEMENT
- COURBE D'INTERSECTIION
- COURBE ORDINAIRE
- COURBE INCERTAINE
- LIMITE DE PARCELLE
- BATIMENTS, BATI LESIER
- BATI PUBLIC, BATI PRIVATIF
- POTEAUX P.T.T., BT et MT
- FEUX TRICOLORES
- PANNEAUX DE SIGNALISATION
- CATÈNAIRE ET PORTES CATÈNAIRE
- PLUIER, PORTAL
- RESERVOIR DE BE, EP, GDF, EDF, P.T.T., B
- PLAQUES
- GRILLE D'ASSAINISSEMENT, AVALOIR
- ARBRES DIVERS
- ZONE BOISÈE
- POINT ALTIMÉTRIQUE COTE
- POINT ALTIMÉTRIQUE FL. D'EAU COTE

TABLEAU DES SUPERFICIES

LOTS PRIVATIFS	SURFACE EN ZONE Ufc	Emprise au sol maximale (limitée à 40%)	Surface de plancher maximale autorisée	Surface minimale des espaces verts (50% de l'unité foncière)
LOT N°1	1.173 m²	469 m²	250 m²	587 m²
LOT N°2	1.118 m²	447 m²	250 m²	559 m²
LOT N°3	1.143 m²	457 m²	250 m²	572 m²
LOT N°4	1.596 m²	638 m²	250 m²	798 m²
LOT N°5	1.927 m²	771 m²	320 m²	964 m²
LOT N°6	1.439 m²	576 m²	250 m²	720 m²
LOT N°7	1.700 m²	680 m²	280 m²	850 m²
LOT N°8	2.390 m²	956 m²	350 m²	1195 m²
LOT N°9	1.749 m²	700 m²	250 m²	875 m²
LOT N°10	2.690 m²	1076 m²	350 m²	1345 m²
LOT N°11	1.521 m²	608 m²	250 m²	761 m²
LOT N°12	1.533 m²	613 m²	250 m²	767 m²
LOT N°13	1.652 m²	661 m²	250 m²	826 m²
LOT N°14	1.786 m²	714 m²	280 m²	893 m²
LOT N°15	1.622 m²	649 m²	280 m²	811 m²
LOT N°16	1.254 m²	502 m²	250 m²	627 m²
LOT N°17	1.339 m²	536 m²	250 m²	670 m²
LOT N°18	1.770 m²	708 m²	280 m²	885 m²
LOT N°19	1.687 m²	675 m²	280 m²	844 m²
LOT N°20	1.724 m²	690 m²	280 m²	862 m²
LOT N°21	1.460 m²	584 m²	250 m²	730 m²
LOT N°22	2.109 m²	844 m²	320 m²	1055 m²
LOT N°23	1.593 m²	637 m²	250 m²	797 m²
LOT N°24	1.856 m²	742 m²	320 m²	928 m²
LOT N°25	1.680 m²	672 m²	280 m²	840 m²
LOT N°26	1.641 m²	656 m²	280 m²	821 m²
LOT N°27	1.988 m²	795 m²	320 m²	994 m²
LOT N°28	2.319 m²	928 m²	350 m²	1180 m²
LOT N°29	1.958 m²	783 m²	320 m²	979 m²
LOT N°30	2.335 m²	934 m²	350 m²	1188 m²
SURFACE DES LOTS	51 752 m²	20 701 m²	8 490 m²	25 876 m²
ESPACES COMMUNAUX				
LOCALS ORDURES MENAGERES / TRANSFO	59 m²	-	-	-
PISTE	2 758 m²	-	-	-
ESPACES VERTS	25 727 m²	-	-	-
AIR DE JEUX	159 m²	-	-	-
VOIRIE/TROTTOIR	7 383 m²	-	-	-
SURFACE	36 086 m²	-	-	-
SURFACE TOTALE	87 838 m²	-	-	-

la superficie avant bornage des lots est indicative. Cette superficie pourra faire l'objet de variations en plus ou en moins dans la limite de 5% de la superficie de l'avant projet. Les superficies définitives des lots seront calculées après bornage de chaque lot sur le terrain conformément au plan après bornage des lots. Les superficies des lots, figurant au plan individuel après bornage, seront garanties fixes et définitives.

MAITRE D'OUVRAGE

SARL DU LAC DE VALCROS
 Commune de VALCROS - Rond-point de VALCROS
 83230 LA LONDE LES MAURES

Département du VAR
 Commune de LA LONDE LES MAURES
 DOMAINE DE VALCROS

Nature du document
PLAN DE COMPOSITION

Phase
PA

Plan
04

Mission
**DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
 POUR LA CREATION DE 30 LOTS
 LOTISSEMENT "L'OUSTAOU"**

ECHELLE 1/500

PRESTATAIRE
opsia

REFERENCES TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES
 Dossier N° 22 16457/02
 Réf. Schéa : 9404_16457_02_A
 Version : A

Téléphone : 04 94 23 93 00
 Téléphone : 04 91 79 38 75
 www.opsia.fr - contact@opsia.fr

BEDACTEUR
 F. PASCAL

VERIFICATEUR
 A. JACQUES

APPROBATEUR
 P. BOURBAS

EDITION ORIGINALE
 16/05/2022

INDEXE
 MODIFICATIONS
 DATE



LEGENDE PLAN D'AMENAGEMENT

①	NUMERO DE LOT	ZONE CONTRIBUABLE DES LOTS ENVIFFES (VOIR REGLEMENT D'USAGES)
—	ACCES IMPROBE AU LOT	ZONE NON CONSTRUCTIBLE
—	PERIMETRE DU LOTISSEMENT	ZONE D'ENTREE NON CLOSE
—	LIMITE PLU	VOIE COMMUNE
—	LIMITE PPRIF	TROTTOIR
—	BORDURE PAYSAGERE P1	FORCES VERTES COMMUNE AVEC DEBROUSSAILLAGE REGULAR
—	BORDURE VOIRE T2	ESPACE VERT NON CLOSE A AMENAGER ET PLANTER DANS LE CADRE DU LOTISSEMENT (VOIR PROGRAMME DES TRAVAUX PAYSAGERS)
—	BORDURE VOIRE T3-CB2	PISTE CFCI
—	BORDURE VOIRE A2	ARBRES ET CEPES A PLANTER DANS LE CADRE DU LOTISSEMENT (VOIR PROGRAMME DES TRAVAUX PAYSAGERS)
—	BORDURE VOIRE A2+CB2	BORNES D'ECLAIRAGE
—	CANALU CC2	
—	MUR DE SOUTÈNEMENT	
—	ENROUCEMENT	
—	AGOLE DE BLOCAOE	
—	LIMITE DE LOT	

VALEUR DU DOCUMENT

GÉOMÉTRIE:
LES COORDONNÉES PLANIMÉTRIQUES SONT EXPRIÉES DANS LE SYSTÈME GÉODÉSIQUE RGPS - PROJECTION CONIQUE CONFORME 43. LES COORDONNÉES ALTIMÉTRIQUES SONT EXPRIÉES DANS LE SYSTÈME D'ALTITUDE NGF-IGN 1985.

ÉTAT DES LIEUX:
PLAN D'ÉTAT DES LIEUX SUIVANT UN LEVE RÉGULIER À L'ÉCHELLE DU 1/5000 EN DATE DU 22 ET 23/02/2022.

VALEURS DES LIMITES:
LES LIMITES FIGURÉES SUR LE PRÉSENT PLAN SONT CONFORMES AUX DOCUMENTS FOURNIS PAR LE SERVICE DU CADASTRE.

LEGENDE DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

—	ROUTE	—	BÂTI DUR, BÂTI LÉGER
—	CHEMIN, ALLÉE	—	BÂTI PUBLIC, BÂTI FIGURATIF
—	MUR	—	POTEAUX PTT, BT et MT
—	MUR DE SOUTÈNEMENT	—	LAMPADAIRES
—	HAE VIVE	—	FEUX TRICOLORES
—	CLOTURE	—	PANNEAUX DE SIGNALISATION
—	GRILLAGE	—	CATÈNAIRE ET PORTES CATÈNAIRE
—	BÂT TALUS	—	PIÈRE, PORTAL
—	ÉCOUEMENT	—	RÉGARD DE TR. BE, EP, GDF, EDF, PTT, BR
—	COURBE D'ARRÈRE	—	PLAQUES
—	COURBE ORDINAIRE	—	GRILLE D'ASSAINISSEMENT, AVALOIR
—	COURBE INVERSE	—	ARBRES DIVERS
—	LIMITE DE PARCELLE	—	ZONE BOISÉE
		—	POINT ALTIMÉTRIQUE COTE
		—	POINT ALTIMÉTRIQUE FL D'EAU COTE

MÂTRE D'OUVRAGE

VALCROS
SARL DU LAC DE VALCROS
Domaine de VALCROS - Rond-point de VALCROS
85230 LA LONDE LES MAURES

Département du VAR
Commune de LA LONDE LES MAURES
DOMAINE DE VALCROS

Nature du document **PLAN DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS PA** Phase **PA**

Plan **08d**

Mission

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER POUR LA CREATION DE 30 LOTS LOTISSEMENT "L'OUSTAOU"

ÉCHELLE 1/500

PRESTATAIRE

opsia

Dossier N° 22 16457/02
Réf. Schéa : 94084,16457-02_A
Version : A

Téléphone : 04 94 23 93 00
Téléphone : 04 91 79 38 75
www.opsia.fr - contact@opsia.fr

REDACTEUR F. PASCAL	VERIFICATEUR A. JACQUES	APPROBATEUR P. BOURRAS
-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

0	EDITION ORIGINALE	16/05/2022
INDEXE	MODIFICATIONS	DATE