



BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
Chemin du Tonneau, Les Gorguettes,
13720 La Bouilladisse
www.cerretti.fr | accueil@cerretti.fr

T. +33(0) 442 180 820
F. +33(0) 442 189 104

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE (13)
COMMUNE D'ISTRES



**PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET
INDIVIDUELS**

Chemin des Bellons – 13800 Istres

**Compléments au dossier de demande d'examen au Cas par Cas
n° F09322P0132**

MAITRE D'OUVRAGE

SCCV ISTRES PAPAILLE

SCCV ISTRES PAPAILLE 19 rue de la République 13001 Marseille Représenté par Mme Aurélie LATIL (directrice de programmes) 06 15 89 27 42 Aurelie.latil@sogeprom.com
--

Affaire n°21513
Mai 2022 – Ind 0



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 - INTRODUCTION	3
2 - DIMENSIONNEMENT DES STATIONNEMENTS	4
3 - LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS AU SEIN DU PROJET	6
4 - LIMITATION DU DEVELOPPEMENT DES GITES LARVAIRES DE MOUSTIQUE	8
5 - POTENTIEL ALLERGISANT DES ESPECES VEGETALES A IMPLANTER	9
ANNEXES	10
ANNEXE 1 : PLAN DE PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET	11

1 - INTRODUCTION

Dans le cadre de l’instruction du dossier demande d’examen au cas par cas enregistré à l’autorité environnementale sous le numéro F09322P0132, le pétitionnaire a reçu un courrier de demande de compléments, envoyé par l’autorité environnementale SCADE-UEE le 20 avril 2022.

La présente note a pour objet de répondre à ce courrier concernant les observations faites au titre de la complétude du dossier.

Les points abordés dans la présente note concernent les demandes des compléments suivants :

- Le dimensionnement du stationnement (517 places de parking voitures pour 211 logements),
- Les mesures visant à développer les modes actifs au sein du projet,
- Les mesures prises pour limiter le développement de gîtes larvaires de moustique (tigre notamment),
- La prise en compte par le projet du potentiel allergisant des espèces végétales à planter **(EN ATTENTE DU RETOUR DU PAYSAGISTE)**



2 - DIMENSIONNEMENT DES STATIONNEMENTS

Dans le courrier de l'autorité environnementale, il est demandé des compléments sur « *le dimensionnement du stationnement (517 places de parking voitures pour 211 logements)* »

A noter que le nombre des places de stationnement du projet ont été déterminé afin de répondre à la réglementation du PLU ainsi que exigences de la commune.

Le détail justifiant les stationnements de l'opération est fourni par l'architecte du projet et est présenté en page suivante :

Détail des stationnements

Le projet comprend **217 logements dont 159 collectifs et 58 villas individuelles mitoyennes** ; l'intégralité des logements dévolus à un bailleur social.

Pour rappel le projet se situe sur 2 zones du P.L.U., la zone nord du terrain est classée en zone AUB et la partie sud est en zone AUP de la Ville d'ISTRES.

Sur la zone AUB, sont implantés les logements collectifs. Les villas individuelles sont implantées sur la zone AUP.

Les bâtiments de logements collectifs (cages A/B/C) reposent sur un sous-sol semi-enterré offrant **173 places de stationnement**.

54 garages privés seront réalisés et affectés aux villas.

286 places de stationnement extérieures complètent le dispositif.

La capacité totale en stationnement pour l'opération est donc de 513 places dont 26 places PMR.

Conformément au PLU de chaque zone, il est indiqué une place de parking pour chaque logement social. Afin d'éviter le stationnement « sauvage » sur les parties communes de la résidence, le projet répond aux exigences ci-dessous à la demande de la Ville d'Istres :

Pour les logements collectifs (art.12.1 PLU zone 1AUB) :

« 2 places de stationnement privées par logement.

Dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 4 logements jusqu'à 20 logements, puis 1 place par tranche de 10 logements au-delà de 20 logements ; »

Détail calcul :

159 Logements collectifs - > 318 parkings privés + 19 visiteurs = 337 parkings minimum

PROJET -> 2 parkings supplémentaires sont volontairement prévus, ce qui fait un total de 339 places de stationnements pour les logements collectifs.

Pour les villas (art.12.1 PLU zone 1AUP) :

« 2 places de stationnement privées par logement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire, en plus de ces 2 places privées, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privées avec au minimum 1 place réalisée par lot. »

Détail calcul :

58 Villas individuelles - > 116 parkings privés + 58 visiteurs = 174 parkings minimum

PROJET -> 174 places de stationnements pour les villas individuelles.

Conformément aux dispositions générales du PLU, les places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés).

3 - LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS AU SEIN DU PROJET

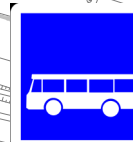
Dans le courrier de l'autorité environnementale, il est demandé des compléments sur « *les mesures visant à développer les modes actifs au sein du projet* »

Le plan des circulations fourni par l'architecte de l'opération est présenté en page suivante. Ce plan indique les circulations piétonnes qui pourront être utilisés également pour vélos.

Entrée résidence

-  Circulations piétonnes (largeurs de 1.40 m à 1.80 m)
-  Circulations véhicules (largeur 5.5m)
-  Circulations jusqu'a l'aire de bus la plus proche (circulation existante hors emprise du projet)

Aire de bus

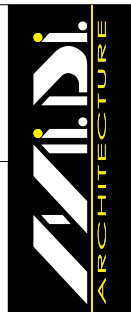


SCCV ISTRES PAPAILLE
19 rue de la République 13001 Marseille

ENSEMBLE IMMOBILIER
(159 logements collectifs + 58 villas individuelles)
Chemin des Bellons - 13800 ISTRES

PLAN des circulations

Maitre d'ouvrage	Programme	Date	MAI 2022	Phase
		Echelle	1/1000	
		Altère	21_924	FP AR



4 - LIMITATION DU DEVELOPPEMENT DES GITES LARVAIRES DE MOUSTIQUE

Dans le courrier de l'autorité environnementale, il est demandé des compléments sur « les mesures prises pour limiter le développement de gîtes larvaires de moustique (tigre notamment) »

En réponse à cette problématique, il est nécessaire de préciser que 5 bassins de rétention des eaux pluviales du projet sur un total de 6 sont enterrés sous voirie, ne permettant pas le développement des gîtes larvaires.

La seule rétention à ciel ouvert envisagée dans le cadre de ce projet est une noue de rétention et d'infiltration de 218 m³. Elle est projetée au coin Nord-Est du projet et présente un temps de vidange maximal de 38 heures (cas du remplissage complet) inférieur à 4 jours (durée préconisée pour ne pas avoir le développement larvaire).

Le tableau ci-dessous présente les temps de vidange de tous les bassins de rétention du projet dont la durée maximale est de 48 heures.

	Surface totale collectée	Surface imperméabilisée	Volume à stocker	Emprise bassin	Débit infiltration	T vidange. (h)
Bassin 1 "SAUL"	6 968 m ²	5 285 m ²	529 m ³	560 m ²	3.35 l/s	44
Bassin 2 "Noue"	3 800 m ²	2 180 m ²	218 m ³	255 m ²	1.61 l/s	38
Bassin 3 "SAUL"	6 963 m ²	5 216 m ²	522 m ³	550 m ²	3.47 l/s	42
Bassin 4 "SAUL"	3 935 m ²	1 730 m ²	173 m ³	210 m ²	1.32 l/s	36
Bassin 5 "SAUL"	3 234 m ²	1 435 m ²	144 m ³	150 m ²	0.95 l/s	42
Bassin 6 "SAUL"	2 820 m ²	1 530 m ²	153 m ³	140 m ²	0.88 l/s	48
Bassin 7 "SAUL"	5 175 m ²	3 051 m ²	305 m ³	360 m ²	2.27 l/s	37

A noter que tous les bassins de rétention du projet seront souvent secs. A l'exception de la noue paysagère, les eaux pluviales du projet seront collectées par un système pluvial étanche vers des bassins enterrés ne permettant pas la stagnation des eaux en surface qui est une condition principale pour la prolifération des moustiques.

Le plan de gestion des eaux pluviales du projet est fourni en **annexe** de la présente notice.

Concernant les zones humides, Mme. Ariane Granat, chargée de l'étude Natura 2000 du projet a précisé que : « **ce sont des zones humides temporaires existantes laissées en l'état donc le projet ne modifie aucunement leur fonctionnement ni dans les apports d'eau ni dans leurs dimensions. La zone humide temporaire située sur le site de projet est colonisée par le frêne oxyphyllé (arbres mûres et nombreux rejets arbustifs), le système racinaire de ses arbres pompe rapidement les eaux de cette zone humide dont le sol est perméable. De ce fait aucune stagnation d'eau, encore moins en période chaude, ne permettra le développement de larve de moustique** ».

5 - POTENTIEL ALLERGISANT DES ESPECES VEGETALES A IMPLANTER

Dans le courrier de l'autorité environnementale, il est demandé des compléments sur « *La prise en compte par le projet du potentiel allergisant des espèces végétales à implanter* »

(Cette partie est en cours de réalisation par le paysagiste du projet. Elle sera transmise en complément en fin de la semaine.)



ANNEXES

ANNEXE 1 : Plan de principe de gestion des eaux pluviales du projet ;



ANNEXE 1 : Plan de principe de gestion des eaux pluviales du projet

LEGENDE

-  Réseau EP projeté
-  Bassin rétention/infiltration
-  Zone drainée par bassin
-  Limite propriété

Bassin de rétention / Infiltration
BR4 Type : S.A.U.L.
 S remplissage = 210 m²
 H remplissage = 0.90m
 V_{utile} = 173 m³

Bassin de rétention / Infiltration
BR5 Type : S.A.U.L.
 S remplissage = 150 m²
 H remplissage = 1.0 m
 V_{utile} = 144 m³

Bassin de rétention / Infiltration
BR6 Type : S.A.U.L.
 S remplissage = 140 m²
 H remplissage = 1.15m
 V_{utile} = 153 m³

Bassin de rétention / Infiltration
BR2 Type : "Noue paysagère"
 S remplissage = 300 m²
 H remplissage = 0.75 m
 Talus = 2 h / 1v
 V_{utile} = 218 m³

Bassin de rétention / Infiltration
BR1 Type : S.A.U.L.
 S remplissage = 560 m²
 H remplissage = 1.0 m
 V_{utile} = 529 m³

Bassin de rétention / Infiltration
BR3 Type : S.A.U.L.
 S remplissage = 550 m²
 H remplissage = 1.0 m
 V_{utile} = 522 m³

Bassin de rétention / Infiltration
BR7 Type : S.A.U.L.
 S remplissage = 360 m²
 H remplissage = 0.9 m
 V_{utile} = 305 m³

Bureau d'études :



B.E.T. CERRETTI

Chemin du Tonneau, Les Gorguettes
 13720 La Bouilladisse
 accueil@cerretti.fr
 Téléphone : 04.42.18.08.20
 Télécopie : 04.42.18.91.04

Maître d'ouvrage

SCCV ISTRES PAPAILLE

19 Rue de la République
 13 001 MARSEILLE

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS Chemin des Bellons - 13 800 ISTRES PLAN DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

DATE: 13/12/2021

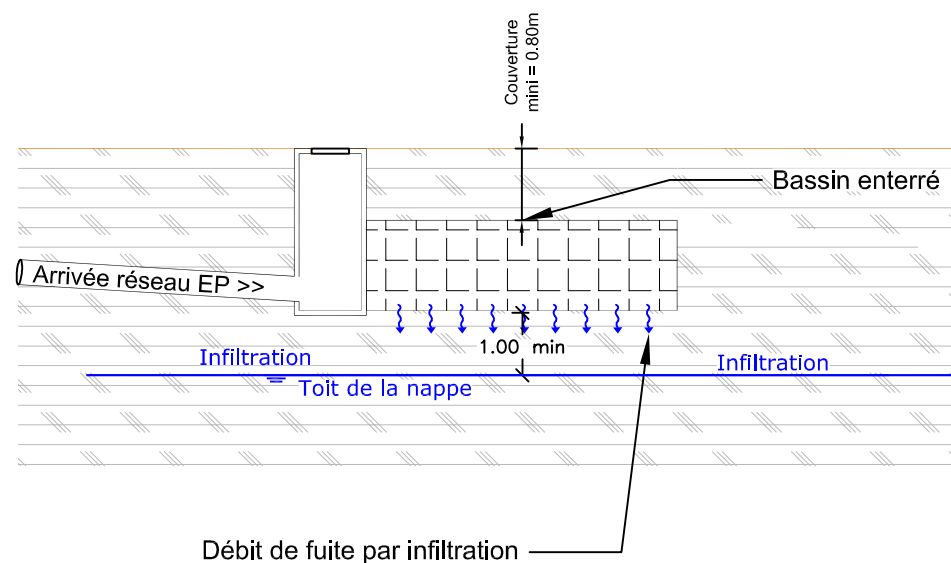
Ech. : 1/1000

Réf. : 21513-MA

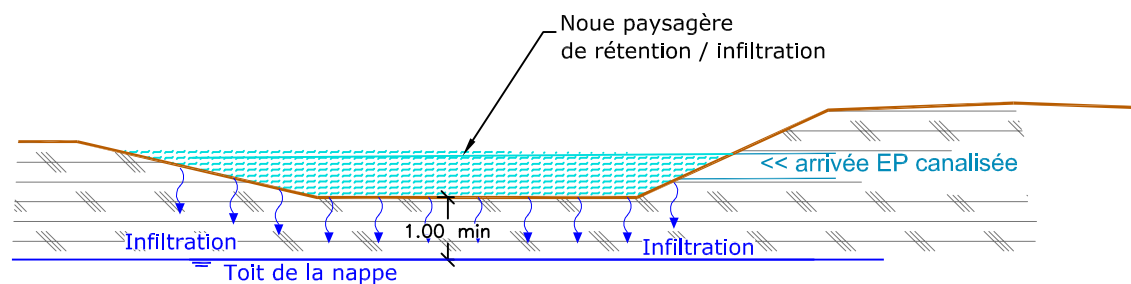
N° : Annexe 5a - Ind.0

PHASE : PC

PROFIL TYPE DU BASSIN DE RETENTION / INFILTRATION ENTERRE



PROFIL TYPE DU BASSIN DE RETENTION / INFILTRATION A CIEL OUVERT



Bureau d'études :



B.E.T. CERRETTI

Chemin du Tonneau, Les Gorguettes
13720 La Bouilladisse
accueil@cerretti.fr
Téléphone : 04.42.18.08.20
Télécopie : 04.42.18.91.04

Maître d'ouvrage

SCCV ISTRES PAPAILLE

19 Rue de la République
13 001 MARSEILLE

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS
Chemin des Bellons - 13 800 ISTRES
COUPES DE PRINCIPE DES BASSINS EP

DATE: 13/12/2021

Ech. : 1/1000

Réf. : 21513-MA

N° : Annexe 5b - Ind.0

PHASE : PC