



La Valette du Var,
le 22 février 2023

DREAL PACA
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 – MARSEILLE Cedex 3

A l'attention de Monsieur CHAIZE

Nos réf. : LC/KB/LS – 23 162

Objet : LA VALETTE DU VAR - FP IV - RESIDENCES ETUDIANTES

Demande examen cas par cas n° F09323P0023 - Engagement du Maître d'ouvrage

LRAR : 2C 163 319 1574 6

Monsieur,

Conformément à l'article R.122-3 du code de l'environnement, j'ai sollicité l'examen au cas par cas, référencé n° F09323P0023, pour l'opération dénommée Famille Passion IV, portant un programme de construction de 419 logements étudiants et jeunes actifs et se développant sur une surface de plancher de 12 400 m².

Je soussigné, Monsieur Laurent CHABAUD, agissant en qualité de Directeur Général de la Société Publique Locale Méditerranée (SPLM) :

• **Concernant l'air et la santé** :

- M'engage à faire réaliser des mesures sur les particules fines ;
- M'engage à indiquer les mesures visant à réduire l'exposition des futures populations résidentes à la pollution de l'air de cette zone très fréquentée au regard de l'évolution prochaine des seuils réglementaires pour les principaux polluants atmosphériques (PM, NO₂, SO₂, O₃).

• **Concernant le bruit et la santé** :

- M'engage à indiquer les mesures envisagées par rapport aux nuisances sonores.

A cet effet, je vous prie notamment de trouver, ci-annexée, la note produite par l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de l'opération.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

 Laurent CHABAUD
Directeur Général

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE MÉDITERRANÉE

Immeuble Médival, Entrée B • Place du Général de Gaulle • 83160 LA VALETTE DU VAR

T. 04 94 14 10 03

@ splm@splm-semexval.com

DREAL :
Le 21 février 2023

AIR ET SANTÉ :

Le projet Famille Passion IV est un programme de 419 logements étudiants et jeunes actifs avec services qui s'implante dans une zone exposée à diverses pollutions et nuisances pour les habitants.

Dès la genèse du projet, la mesure des enjeux liés à la qualité de l'air et à la santé des habitants a été prise en compte. Le PLU de la ville de La Valette précise en ce sens que les futurs projets dans ce secteur doivent impérativement intégrer les dispositions les plus contraignantes afin de garantir au mieux la qualité de vie des futurs occupants.

• **Implantation du projet :**

Au Nord de l'unité foncière, le bâtiment s'implante à 16m de l'axe de la Route Nationale 98 et est bordé à l'Est, à l'Ouest et au Sud par des parcelles bâties (logements et commerces). Cette artère routière (qui plus est, se trouvant à 400 m de l'autoroute A57) constitue la source principale des nuisances du secteur.

Le bâtiment A du projet (sur le plan de masse ci-contre) s'implante le long d'une contre-allée qui met à distance le flux véhicules. L'objectif est ici de faire office de masque de protection pour toute la partie Sud du projet.

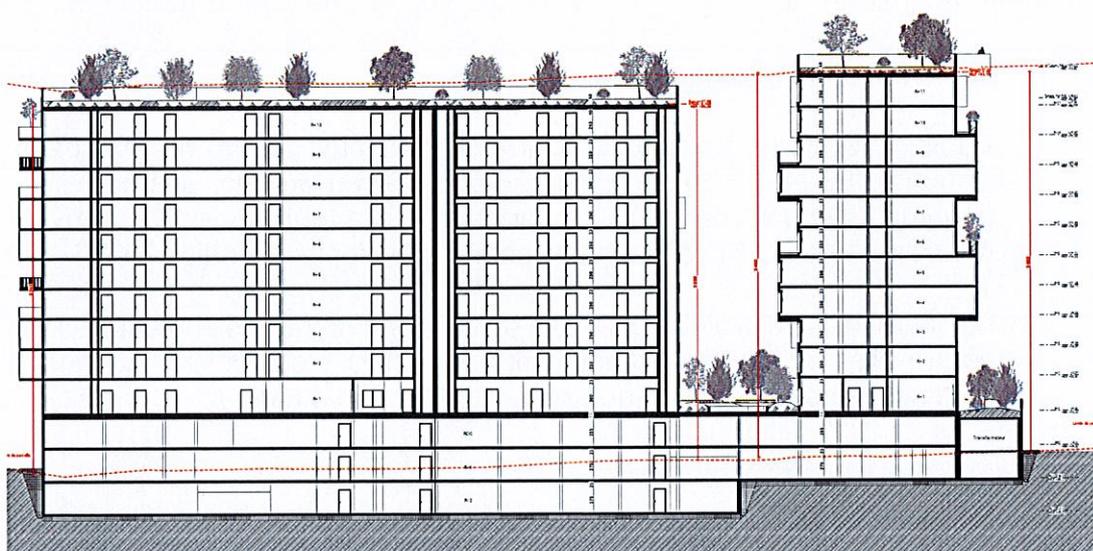


Les façades du reste de l'opération s'orientent vers les parcelles voisines ou le cœur d'ilot du projet, sans contact direct avec la Route Nationale 98.

- **Traitement architectural de la Façade Nord :**

L'intégralité des ouvertures du projet se fait en façade Est, Ouest, Sud et en cœur d'îlot (hormis pour les logements mono-orientés Nord). La particularité de la programmation (résidence étudiants et jeunes actifs) induit des tailles de cellules entre 18m² et 26m² (pour les T1). En conséquence, certains logements donnant sur la façade Nord (13% des logements du projet) se retrouvent mono-orientés mais bénéficient d'un traitement architectural et végétal particulier.

En effet, tous les deux étages, un volume en encorbellement permet de créer des terrasses sur lesquels un aménagement paysager de laurier-sauce, pins, pruniers-cerisiers etc vient matérialiser un écran végétal (à bâtiment à droite sur la coupe ci-contre).



Coupe longitudinale – Permis de construire

- **Solutions programmatiques et dispositifs techniques :**

La destination du projet étant une résidence pour étudiants et jeunes actifs, il est nécessaire de noter que les logements ne sont occupés en majorité que neuf mois de l'année, notamment les mois d'été les plus chauds où le seuil µg/m³ deux fois supérieur à la valeur limite sur cette période en ce qui concerne l'O³.

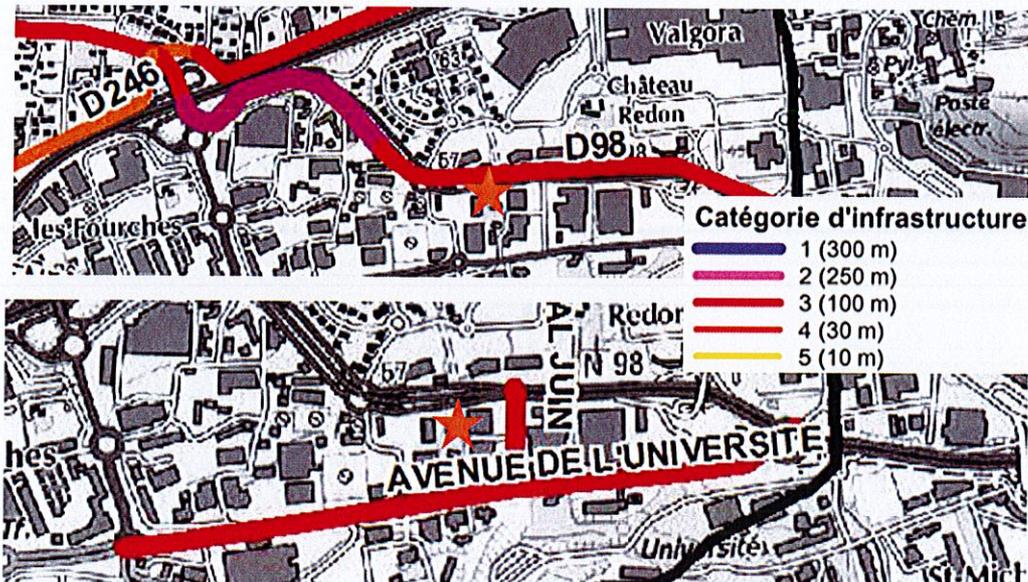
Aussi, tous les logements sont équipés d'un dispositif de rafraîchissement permettant aux occupants de réguler la température des logements sans ouvrir les fenêtres aux heures de pointes. Les occupants peuvent ainsi rafraîchir et ventiler naturellement leurs logements sur les plages horaires les moins polluées et les moins bruyantes. De plus, ces plages horaires correspondent généralement aux horaires où les occupants sont dans leurs logements (dans la mesure où ils sont à l'université le reste de la journée).

Enfin, l'objectif de la construction est la certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale. En ce sens, tous les dispositifs mis en œuvre dans le projet

sont adaptés aux exigences de cette norme et vis à se conformer et à dépasser les obligations minimums pour un conforme de vie optimale.

BRUIT ET SANTÉ :

Comme détaillé ci-avant, le projet, de par son implantation et son fonctionnement prend en compte la contrainte qu'est la Route Nationale 98 dans sa conception. L'ensemble des voies qui bordent le projet constitue des infrastructures de transports Catégorie 3 et Catégorie 2 (pour la partie avant le Rond-Point de la Route Nationale 98).



Extrait de l'arrêté préfectoral de la Valette du Var

L'étude acoustique révèle que la façade Nord du bâtiment A doit donner un isolement vis-à-vis de l'extérieur de 39 dB et que les façades Est et Ouest du bâtiment A doivent avoir un isolement de 36 dB. Le reste des façades du projet varie entre 34 et 30 dB d'affaiblissement.

Ainsi, il est prévu sur les façades concernées un affaiblissement de 38 dB à 31 dB (selon localisation) pour les menuiseries extérieures, un affaiblissement de 53 à 49 dB (selon localisation) pour les coffres de volets roulants et un affaiblissement de 53 à 39 dB pour les entrées d'air. Par ailleurs, les entrées d'air des façades Nord, Est et Ouest du bâtiment A (qui sont les façades les plus exposés), seront équipées d'entrées d'air acoustique scellées directement dans la maçonnerie.

Aussi, dans l'étude acoustique, il est préconisé la réalisation de murs de façades en béton banché de 16 cm caractérisée par une masse volumique de 2 300 kg/m³ et un indice d'affaiblissement d'au moins 57 dB (avec isolant). Dans le cadre du projet, l'épaisseur des murs de façade est portée à 20 cm, augmentant ainsi l'indice d'affaiblissement au-delà de l'exigence de l'étude acoustique.

L'ensemble des liaisons entre les menuiseries et le Gros œuvre (qui peuvent constituer des points faibles acoustiques) sera traité avec une mousse polyuréthane polyester de type COMPRIBAND CB complétée d'un joint en mastic extrudé élastomère classe 25^E (extérieur) et joint acrylique intérieur, rendant les ouvrages parfaitement étanches à l'air.

De plus, il est notamment demandé aux entreprises en charge de la réalisation de la construction de fournir les rapports d'essais acoustiques au cas par cas pour chacun des lots (essais établis selon une procédure en laboratoire agréée par la COFRAC). Des mesures acoustiques de contrôle seront effectués en cours et en fin de chantier afin de confirmer que les objectifs sont atteints.