



Demande de recours gracieux

SPIRIT QUAI FAVIER PORT SAINT LOUIS DU RHONE (13)

Aménagement du Quai Favier – Construction d'un ensemble immobilier à Port Saint Louis du Rhône

ESSOR TRANSITIONS
Marseille – Nantes – Tours
38 Rue de la République
13001 MARSEILLE

www.essor.group

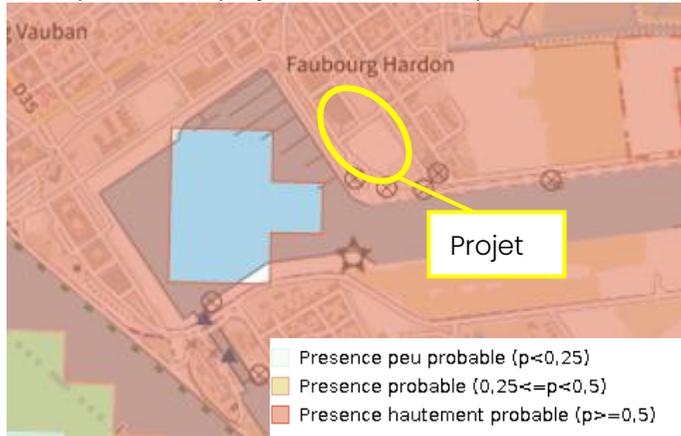
ESSOR INGÉNIERIE – S.A.R.L. au capital de 8 000 € – R.C.S. Pau 438 068 116 – APE 7112B

Construisons
votre histoire

TABLE DES MATIERES

1	REPONSE AUX DEMANDES DE LA DREAL PACA	3
2	ANNEXES	13
	ANNEXE 1 – ARRETE N°AE-F09324P0032	14
	ANNEXE 2 – CARTE DE PRESENCE DU LEZARD OCELLE	18
	ANNEXE 3 – RESEAUX DE TRANSPORT EN COMMUN.....	19
	ANNEXE 4 – EXTRAIT DE L’ANALYSE DE FAISABILITE	20
	ANNEXE 5 – EXTRAIT DU PLU DE PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE.....	24
	ANNEXE 6 – PLANS DES RESEAUX (5)	28
	ANNEXE 7 – EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION	31
	ANNEXE 8 – RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	34
	ANNEXE 9 – PHOTOGRAPHIES DU SITE A L’ETAT ACTUEL.....	35
	ANNEXE 10 – PHOTOGRAPHIES DU SITE A L’ETAT PROJETE.....	39
	ANNEXE 11 – COURRIER DE RETRAIT DU PROJET ANNEXE.....	41

1 REPONSE AUX DEMANDES DE LA DREAL PACA

Enjeux DREAL PACA	Informations de l'examen cas par cas	Compléments d'informations	Pièces justificatives
<p>Zone de présence probable du lézard ocellé</p>	<p>Non relevé</p>	<p>Selon l'outil GéoIDE de la DREAL PACA, la présence du lézard ocellé sur la parcelle du projet est hautement probable.</p>  <p>Figure n°1 – Carte de présence du lézard ocellé</p> <p>Néanmoins, les zones d'habitat du lézard ocellé se caractérisent par des terrains secs et ensoleillés tels que les zones broussailleuses incultes, vieux murs de pierres sèches, bordures de chemin, talus de routes, parmi les rochers du maquis ou en milieux sableux.</p> <p>Ainsi, la zone du projet est ensoleillée mais le site ne présente aucun habitat favorable à ce reptile. Le terrain est une friche industrielle imperméabilisée, la présence du lézard ocellé y est peu probable.</p>	<p>Une carte de présence du lézard ocellé est disponible en Annexe n°2.</p>

<p>Augmentation du niveau de circulation automobile sur les voies routières avoisinantes en phase d'exploitation</p>	<p>La création de logements entrainera une légère intensification du trafic autour de la zone d'implantation qui est actuellement en friche. Le trafic sera des VL pour les résidents et éventuellement des VUL pour les livraisons des commerces</p>	<p>Le projet provoquera une augmentation du trafic routier. Le projet prévoit 297 logements soit environ 300 nouveaux véhicules sur la zone. Le projet prévoit la création de 385 places parkings.</p> <p>Les commerces s'étendent sur 284m² au pied des logements. Des livraisons pourront être réalisées, les commerces n'étant pas encore validés il est difficile d'estimer exactement le trafic. Néanmoins, à la vue de la faible surface dédiée aux activités commerciales, le trafic de VUL peut être jugé comme faible.</p> <p>Le site est de plus très bien desservi par le réseau de transport en commun ainsi que facilement accessible à vélo.</p> <p>La desserte immédiate du site est assurée par la rue du Commandant Favier, la rue Crémieux, la rue Hardon et la rue Docteur Simon Colonna. Une piste cyclable est disponible rue Crémieux localisée au milieu du projet.</p> <p>Une ligne de transport en commun, ligne urbaine 3 « leBus » fonctionne du lundi au samedi de 7h à 19h et passe à 700m du projet.</p> <p>A cet arrêt de bus passent également la ligne 1 reliant la gare SNCF de Miramas à Port-Saint-Louis-du-Rhône et la ligne 2 reliant Martigues à Port-Saint-Louis-du-Rhône.</p> <p>La présence de ces nombreuses alternatives à l'usage de la voiture individuelle permettra de diminuer la circulation automobile en phase d'exploitation.</p>	<p>Les lignes de transport en commun sont disponibles en <u>Annexe n°3</u>.</p>
<p>Niveaux de pollution atmosphérique auxquels les futurs résidents seront exposés, l'ambiance</p>	<p>Les seuls rejets dans l'air seront liés aux émissions des véhicules transitant sur le site.</p>	<p>Les émissions liées au projet sont uniquement issues du trafic engendré par les véhicules des nouveaux résidents.</p> <p>Comme expliqué ci-dessus, des alternatives à l'usage de la voiture existe afin de limiter les niveaux de pollution atmosphérique engendrés par le projet.</p>	<p>Un extrait de l'analyse de faisabilité Certification NF Habitat HQE est disponible en <u>Annexe n°4</u>.</p>

<p>sonore du site, et les modalités de prise en compte de ces enjeux sanitaires</p>	<p>La création de logements et de commerces ne sera pas une source particulière de nuisances sonores.</p> <p>Les alentours du site du projet sont des habitations ou des commerces de proximité, non sources de nuisances sonores.</p>	<p>Le projet sera certifié NF HQE Habitat, une des cibles de ce label est « Cible 13. Qualité sanitaire de l'air ». Dans ce cadre, une analyse de la qualité de l'air extérieur et une analyse de la qualité de l'air intérieur seront réalisées. Dans l'optique que les niveaux mesurés soient supérieurs aux limites, des filtres seront installés.</p> <p>Identiquement, le site est composé de logements d'habitation, de commerces (284 m²) et d'une crèche (315 m²). Les activités du site ne sont pas de nature à émettre des nuisances sonores.</p> <p>Les seuls bruits émanent du projet en phase d'exploitation sont liés à l'augmentation du trafic.</p> <p>Le site étant localisé dans une zone d'habitation, les nuisances sonores pour les nouveaux habitants du projet sont faibles.</p> <p>Le projet étant certifié NF HQE Habitat, le confort acoustique est pris en compte avec la cible 09, de nombreuses dispositions seront prises afin d'assurer un confort sonore aux occupants du projet.</p>	
<p>Capacité des réseaux d'adduction en eau potable et d'eaux usées à répondre aux besoins supplémentaires que le projet engendrera en phase d'exploitation</p>	<p>La gestion des eaux pluviales sera conforme au PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône.</p> <p>Les eaux usées seront de type sanitaires et raccordées au réseau d'eaux usées de la collectivité.</p>	<p>Le site sera raccordé aux réseaux EU, EP, AEP communaux. Les plans des réseaux ont été réalisés dans le cadre du dépôt des permis de construire (au nombre de 5).</p> <p>Le site est localisé en zone UAa1 « Secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central », dans ce cadre, le réseau communal est suffisamment dimensionné pour permettre des constructions et ainsi une augmentation des besoins.</p>	<p>Un extrait du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône pour la zone UA est disponible en Annexe n°5.</p> <p>Les plans des réseaux sont disponibles en Annexe n°6.</p>
<p>Dispositifs techniques qui seront mis en œuvre afin de limiter les nuisances et les risques de pollution</p>	<p>Le projet sera certifié NF Habitat HQE, et dans ce cadre respecte les objectifs et attendus de ce label.</p>	<p>Le projet étant certifié NF Habitat HQE, une charte chantier propre sera réalisée dans le cadre de la cible 3 du label « Chantier à faible impact environnemental ».</p> <p>Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur l'optimisation de la gestion des déchets de chantier ainsi que sur</p>	<p>Un extrait de l'analyse de faisabilité Certification NF Habitat HQE est disponible en Annexe n°4.</p>

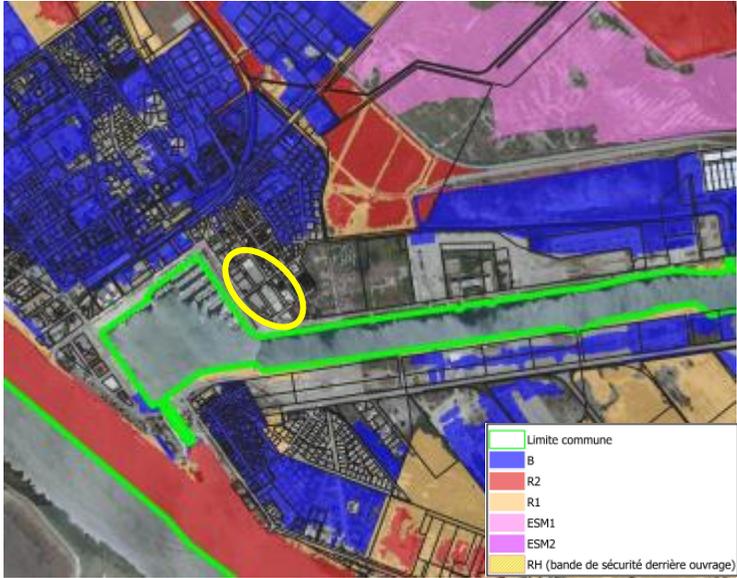
<p>liés au chantier en phase de travaux</p>	<p>Afin de limiter les impacts en phase de chantier, les dispositions suivantes seront mises en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tri et gestion des déchets - Trafic routier : planification des livraisons - Bruit et vibrations : affichage et respect des horaires de chantier et conformité des engins et équipements de chantier 	<p>une réduction des nuisances, pollutions et consommations de ressources engendrées par le chantier.</p>	
<p>Prise en compte du risque de submersion marine</p>	<p>La commune dispose d'un PPRI approuvé le 21 juin 2016, le terrain d'implantation est situé dans un zone sous influence de la submersion marine (1.70 NGF)</p>	<p>La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône fait l'objet d'un Plan de Prévention du risque Inondation modifié le 7 mars 2023. Les parcelles du projet ne font pas parties des espaces stratégiques.</p> 	<p>Un extrait du PPRI de Port-Saint-Louis-du-Rhône est disponible en Annexe n°7.</p> <p>La carte de synthèse du risque de submersion marine sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est disponible en Annexe n°8.</p>

Figure n°2 – Carte de zonage réglementaire PPRI

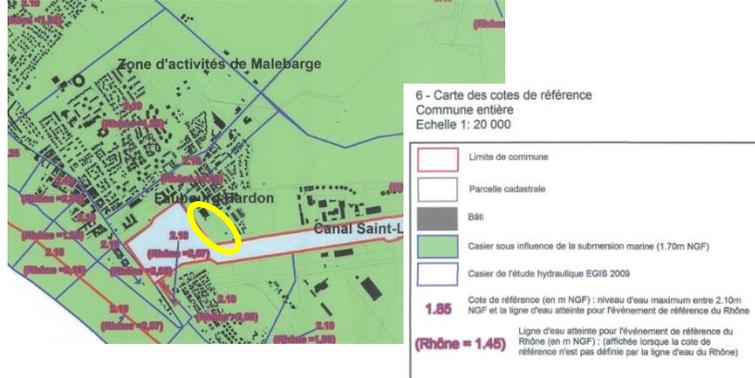
Le PPRI de la commune approuvé le 21 juin 2016 ne définit pas les parcelles dans les zones concernées par l'aléa de référence défini par la côte 1.70 m NGF. Le projet est situé à plus de 2 m NGF.



Figure n°3 – Aléa submersion marine par la côte 1.70m NGF

Les parcelles du projet sont néanmoins définies comme une zone de précaution pour les casiers sous influence de la submersion marine (1,70m NGF) comme tout le pourtour du canal Saint Louis.

Les zones de précaution sont soumises à la prescription suivante concernant le calage à la cote des premiers planchers selon le PPRI de Port-Saint-Louis-du-Rhône : « Les premiers planchers des constructions autorisées en zone inondable doivent être implantés au-dessus de la cote de référence avec une revanche de 30 cm ».

		 <p>Figure n°4 – Extrait de la carte des cotes de références</p> <p>Afin de répondre à cette prescription, le projet prévoit les premiers planchers aménagés à 2.40m NGF, ce qui correspond à la cote de l'aléa submersion marine avec prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100 plus 0,30m de revanche. Ainsi, le risque de submersion marine est pris en compte et maîtrisé dans le projet.</p> <p>Les cartes de risques de submersion marine sur le delta du Rhône indiquent que le risque de crue sur les parcelles du projet sont sur les scénarios moyen avec prise en compte du changement climatique et sur le scénario extrême.</p>	
<p>Intégration visuelle et paysagère du projet</p>	<p>Le site est actuellement occupé par une friche industrielle, des parkings et des terrains de pétanque. Des espaces verts seront aménagés entre les différents bâtiments que constituent le projet avec des</p>	<p>Le site est actuellement sous la forme suivante :</p>	<p>Des photographies du site à l'état actuel sont disponibles en Annexe n°9.</p> <p>Des simulations du projet une fois construit sont</p>

arbres à hautes tiges ; les toitures seront en partie végétalisées.



disponibles en **Annexe n°10**.



Figure n°5 – Photographies du site actuel

Le projet prévoit une démolition des structures existantes.

Le projet sera le suivant :



Figure n°6 – Vue aérienne du projet

Le projet s'intégrera dans le paysage de la manière suivante :





Figure n°7 – Visualisation lointaine du projet

La figure n°7 montre l'implantation du projet au sein du port de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

La partie ouest du port est aménagée par diverses constructions dont des immeubles R+3 et des friches industrielles.
Le projet étant séparé de la Camargue par le Rhône et la partie ouest du port, il ne sera pas visible depuis le site protégé.

L'arrêté fait de plus état d'un projet de construction immobilier sur des terrains avoisinants ayant fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par arrêté n°AE-F09323P0324 datant du 12/12/2023.

Ce projet a fait l'objet d'un retrait avant décision du permis de construire à date du 12/03/2024. Ce courrier est disponible en **Annexe n°11**.

Le projet ayant été retiré, il n'est plus nécessaire de réaliser une étude du cumul des impacts.

2 ANNEXES

ANNEXE 1 – ARRETE N°AE-F09324P0032



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09324P0032 du 07/03/2024
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/2023 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté n° AE-F09323P0324 du 12/12/2023 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, qui soumet à évaluation environnementale un projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0032, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier dans le secteur du quai Favier sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13), déposée par SCI PORT ST LOUIS FAVIER, reçue le 26/01/2024 et considérée complète le 26/01/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 29/01/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la construction d'un programme immobilier, sur des terrains d'une surface totale de 11 719 m², entraînant la création d'une surface de plancher de 18 830 m², et comprenant :

- la déconstruction des bâtiments existants qui occupent actuellement le site ;
- la création de 297 logements, dont 72 logements locatifs intermédiaires intergénérationnels, 106 logements locatifs intermédiaires et 119 logements en accession libre ;
- l'implantation, au pied des immeubles, de commerces de proximité et de commerces et d'activités spécialisés dans le nautisme ;
- l'aménagement de voiries connexes entre les différents bâtiments, d'aires de stationnement pour les véhicules et d'espaces verts ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de permettre la création de logements, de nouveaux services et de commerces de proximité ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un site actuellement occupé par une friche industrielle, une aire de stationnement pour les véhicules et des terrains de pétanque ;

- en zone urbaine, dans un secteur artificialisé ;
- en zone littorale, aux abords du canal Saint-Louis et d'une zone portuaire ;
- en zone UAa1 du plan local d'urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, correspondant à un « secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central », et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- en zone correspondant à un casier sous influence de la submersion marine, définie par le plan de prévention des risques naturels prévisibles (inondation par débordement du Rhône et submersion marine) de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du 21/06/2016 ;
- sur des terrains occupés par un ancien site industriel de raffinage, distillation et rectification du pétrole et / ou stockage d'huiles minérales (site PAC1301932 identifié par la base de données des anciens sites industriels et activités de services « CASIAS ») ;
- en zone de transition de la réserve de biosphère « Camargue (delta du Rhône) » ;
- en zone de présence hautement probable concernant le Léopard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à environ 100 mètres du site inscrit « Camargue » ;
- à environ 150 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type II n°930020226 « Golfe de Fos-sur-Mer » ;

Considérant l'importance de la phase de travaux, échelonnée en trois tranches d'une durée prévisionnelle totale de 68 mois ;

Considérant l'absence d'informations précises concernant :

- l'augmentation du niveau de circulation automobile sur les voies routières avoisinantes en phase d'exploitation, compte tenu de l'installation de nouveaux habitants et de commerces, et les mesures envisagées afin de favoriser les modes de déplacements doux ;
- les niveaux de pollution atmosphérique auxquels les futurs résidents seront exposés, l'ambiance sonore du site, et les modalités de prise en compte de ces enjeux sanitaires ;
- la capacité des réseaux d'adduction en eau potable et d'eaux usées à répondre aux besoins supplémentaires que le projet engendrera en phase d'exploitation ;
- les dispositifs techniques qui seront mis en œuvre afin de limiter les nuisances et les risques de pollution liés au chantier en phase de travaux ;
- la prise en compte du risque de submersion marine ;
- l'intégration visuelle et paysagère du projet ;

Considérant la présence d'un autre projet de construction d'un programme immobilier sur des terrains avoisinants, situés à une distance de moins de 100 mètres, incluant la création de 473 logements, 723 places de stationnement pour les véhicules, 90 chambres d'hôtel et des commerces ayant fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par arrêté n°AE-F09323P0324 du 12/12/2023 ;

Considérant les impacts potentiels du projet qui concernent :

- le trafic routier supplémentaire, non évalué, et qui s'ajoute au trafic qui sera généré par l'autre opération immobilière prévue dans le secteur ;
- la pollution atmosphérique et les nuisances sonores auxquelles les futurs résidents sont susceptibles d'être exposés ;
- les risques de nuisances et de pollution sur une durée importante liés au chantier ;
- le paysage, en particulier les visibilitées depuis le site inscrit « Camargue », situé à une distance de 100 mètres, sur la rive opposée du canal Saint-Louis ;

Considérant que les incidences cumulatives liées à ces deux projets qui concernent le même secteur méritent d'être évaluées précisément et prises en considération ;

Considérant que, compte tenu des enjeux environnementaux et sanitaires relevés, et des incidences cumulatives potentielles avec le projet immobilier voisin, des mesures précises d'évitement, de réduction, et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction d'un ensemble immobilier dans le secteur du quai Favier situé sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à SCI PORT ST LOUIS FAVIER.

Fait à Marseille, le 07/03/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale,

Marie-Therese BAILLET
marie-t.baillet

Signature numérique de Marie-
Therese BAILLET marie-t.baillet
Date : 2024.03.07 18:23:50
+01'00'

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

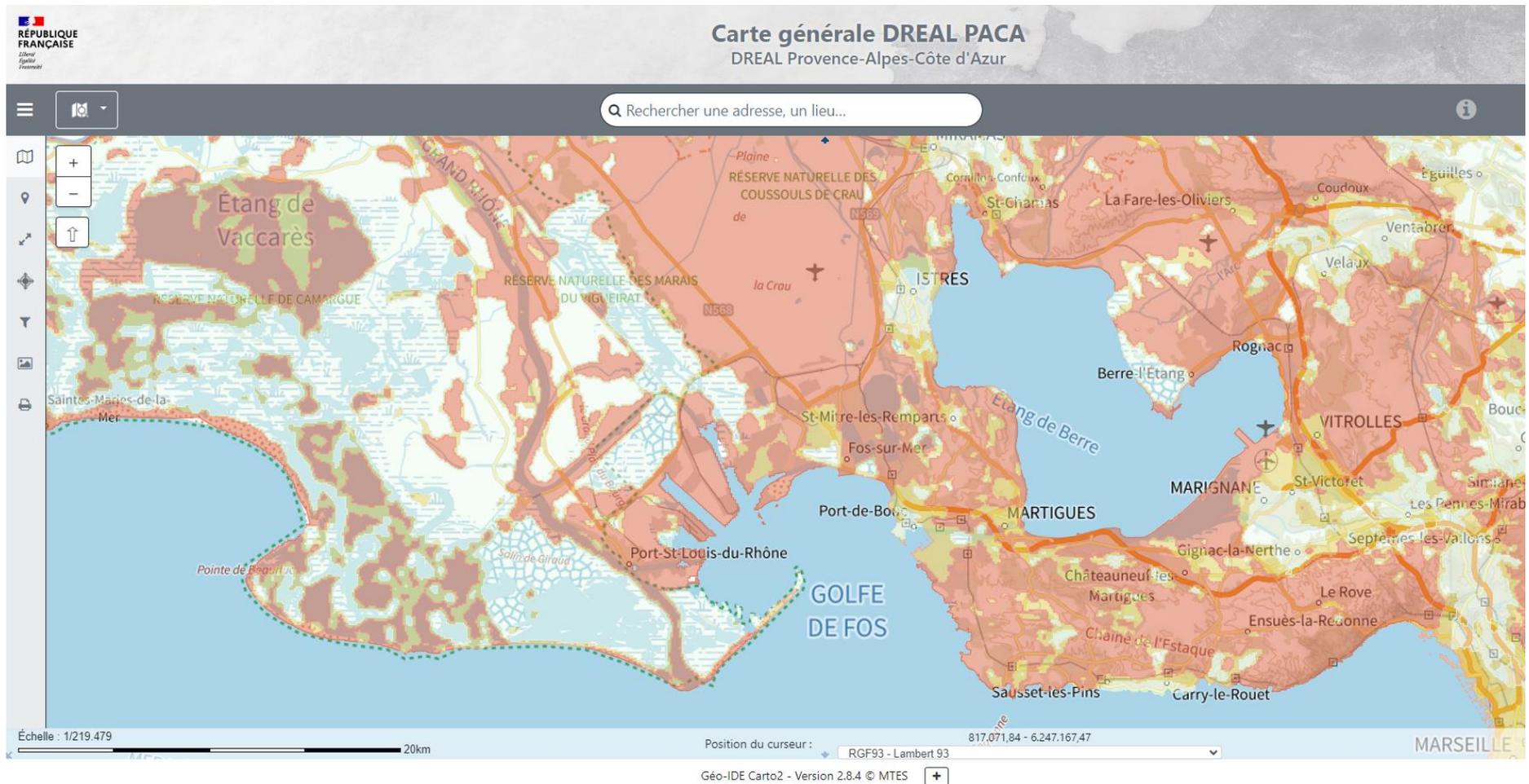
1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :
Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3
(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :
Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
92065 Paris – La-Défense Cedex
(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :
Tribunal administratif de Marseille
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

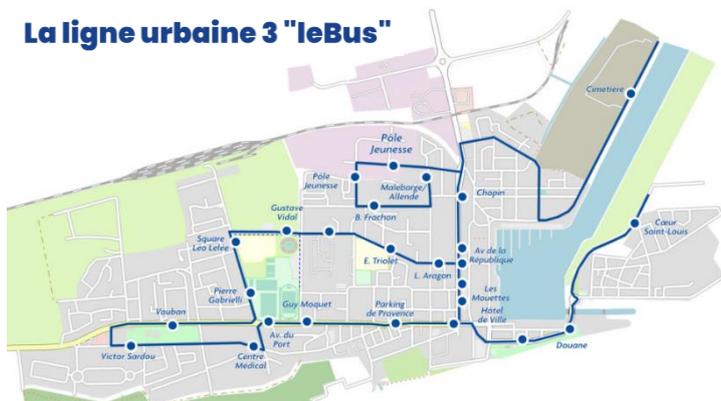
ANNEXE 2 – CARTE DE PRESENCE DU LEZARD OCELLE



ANNEXE 3 – RESEAUX DE TRANSPORT EN COMMUN



La ligne urbaine 3 "leBus"



ANNEXE 4 – EXTRAIT DE L'ANALYSE DE FAISABILITE

 Qualiconsult®							
<h2 style="color: red;">ANALYSE FAISABILITE : PORT ST LOUIS DU RHONE</h2>							
							
Analyse faisabilité Certification NF HABITAT HQE V4.1	<table border="1"> <tr> <td><i>Rédigé par</i></td> <td>Qualiconsult</td> </tr> <tr> <td><i>Date</i></td> <td>04/12/2023</td> </tr> <tr> <td><i>Indice</i></td> <td>0</td> </tr> </table>	<i>Rédigé par</i>	Qualiconsult	<i>Date</i>	04/12/2023	<i>Indice</i>	0
<i>Rédigé par</i>	Qualiconsult						
<i>Date</i>	04/12/2023						
<i>Indice</i>	0						

INTERVENANTS		
FONCTION	REPRESENTANTS	EMAIL
<i>Maitrise d'Ouvrage</i> SPIRIT	Georges NAVE	psldr@spirit.net
<i>Architecte</i> MIDI ARCHITECTURE	Marise PIRES	marise.pires@midiarchitecture.com
<i>AMO NF HABITAT HQE</i> Qualiconsult	Mathilde PELLETIER	Mathilde.pelletier@qualiconsult.fr

La certification concerne l'ensemble des bâtiments.

Le bâtiment CDC RIG seront certifiés NF HABITAT HQE (PC1 HALL A1 et A2).

Les logements LLI CDC seront certifiés NF HABITAT HQE (PC 2 HALL C1 ET PC4).

Concernant l'accèsion, les bâtiments seront certifiés NF HABITAT mais il nous a été demandé par SPIRIT de réaliser une analyse NF HABITAT HQE permettant de voir si le niveau est facilement atteint.

DEMOLITION

Il nous a été précisé que les démolitions sont hors marché (réalisées par la mairie).

Sans observation

GESTION DES DECHETS

Les devis de travaux et les notices descriptives des CCM doivent intégrer les informations suivantes concernant les déchets générés par les travaux, à savoir :

- une estimation de la quantité totale de déchets générés pendant le chantier ;
- les modalités de gestion et d'enlèvement de ces déchets et notamment l'effort de tri réalisé sur le chantier et la nature des déchets pour lesquels une collecte séparée est prévue ;
- le ou les points de collecte où l'entreprise de travaux prévoit de déposer les déchets issus du chantier, identifiés par leur raison sociale, leur adresse et le type d'installation ;
- une estimation des coûts associés aux modalités de gestion et d'enlèvement de ces déchets.

Une preuve d'élimination des déchets y compris pour les déblais/remblais est transmise par l'installation de collecte.

Observations :

Prévoir la réalisation d'un document relatif à la gestion des déchets.

ACOUSTIQUE

Le niveau de bruit de chocs reçu dans une pièce principale d'un logement lorsque les chocs sont produits sur le sol d'un autre logement, d'une circulation commune intérieure ou d'un local d'activités, et lorsque les locaux sont superposés (même partiellement) ou au même niveau à la pièce principale, doit respecter les exigences suivantes

> L'nT,w inférieur ou égal à 55 dB et L'nT,w+Cl,50-2500 inférieur ou égal à 55 dB

Faisabilité NF HQE.V4.1

23

Pour des raisons de pérennité de la performance notamment, les sous-couches acoustiques minces sous chape flottante sont certifiées QB et les procédés d'isolation phonique sous carrelage sont sous avis technique.

La réverbération dans les circulations donnant sur les logements est limitée. La durée de réverbération (TR moyen de 250 à 4000 Hz) et la somme des aires d'absorption équivalentes (AAE) des revêtements absorbants disposés dans ces espaces respectent les critères suivants :

> TR inférieur ou égal à 0,8s. Par exemple : AAE est supérieure ou égale à 50 % de la surface au sol

La réverbération dans les entrées, sas et halls est limitée. La durée de réverbération (TR moyen de 250 à 4000 Hz) et la somme des aires d'absorption équivalentes (AAE) des revêtements absorbants disposés dans ces espaces respectent les critères suivants : TR inférieur ou égal à 1,0s et AAE est supérieure ou égale à 25 % de la surface au sol.

Le produit doit présenter une épaisseur de 5 mm minimum et la valeur du coefficient d'absorption $\alpha_{p,w}$ doit être supérieure ou égale à 0,10 pour être prise en compte dans le calcul de l'aire d'absorption équivalente. Dans le cas contraire, une étude acoustique justifiera l'atteinte du critère de durée de réverbération.

La réverbération dans les escaliers encloués est limitée, selon la présence d'un ascenseur qui limite l'usage des circulations. La somme des aires d'absorption équivalentes (AAE) des revêtements absorbants disposés dans ces espaces respectent les critères suivants :

> En l'absence d'ascenseur, AAE est supérieure ou égale à 25 % de la surface au sol

Une opération, ou une tranche de travaux de taille importante fera l'objet de mesures acoustiques complémentaires à celles prévues par l'arrêté du 27 novembre 2012, selon la règle minimale suivante :

- Opération (ou tranche) de 100 logements ou plus : l'échantillonnage et le nombre de mesures de l'arrêté du 27 novembre 2012 sont doublés
- Opération (ou tranche) de 200 logements ou plus : l'échantillonnage et le nombre de mesures de l'arrêté du 27 novembre 2012 sont triplés
- Opération (ou tranche) de 300 logements ou plus : l'échantillonnage et le nombre de mesures de l'arrêté du 27 novembre 2012 sont quadruplés
- etc.

Les mesures seront réparties sur l'opération de manière à être représentatives, en particulier lorsque l'opération comporte plusieurs bâtiments. Il est d'ailleurs conseillé de réaliser les mesures sur chaque bâtiment.

Sans observation à ce stade

ANNEXE 5 – EXTRAIT DU PLU DE PORT-SAINT-LOUIS-DU- RHONE

ZONE UA : TISSU URBAIN DE CENTRE VILLE, DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE HAMEAUX

Extrait du rapport de présentation :

Caractéristiques et évolution de la zone

La zone urbaine UA est constituée du centre ancien et son extension. Elle correspond ainsi au centre historique de la commune qui a été créée au 19^{ème} siècle avec le développement industriel de part et d'autre du Canal Saint-Louis. Ce secteur conserve ainsi une grande valeur patrimoniale, dont une partie est classée en éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elle comporte également un secteur de renouvellement urbain autour du bassin central qui s'inscrit dans une volonté de la commune de reconquête de sa façade maritime par la réappropriation des berges du bassin central autrefois occupées par les chantiers navals.

La zone UA est affectée principalement à l'habitation et aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Elle comporte 6 secteurs :

- UAa « Centre historique et faubourgs » ;
- UAa1 : « Secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central » ;
- UAa2 : « Faubourg Hardon » ;
- UAa3 : « Faubourgs Foch et Venise » ;
- UAb « Extension du centre » ;
- UAb1 : « Secteur de renouvellement du Bassin central - secteur à plan masse ».

La zone UA comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint Louis » repérée au règlement graphique (pièce 5).

La zone UA, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis aux risques naturels.

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRn) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait gonflement des argiles.

La zone UA est également concernée par la prise en compte des maladies vectorielles.

A ce titre les annexes « servitudes » (pièce 7), les dispositions de l'article DG3et DG4 du Titre I du présent règlement sont opposables nonobstant l'application des articles UA 1 à UA 14 suivants. »

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UA-1.1- Sont interdits :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt excepté ceux liés aux commerces et services de proximité de moins de 1 000 m² (MILLE METRE CARRES) ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA-2.1 ci-après ;
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS****UA-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

UA-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**UA-4.1- Eau Potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

UA-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

S'appliquent les dispositions générales (Titre I chapitre DG7.2) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

Toute construction, disposant d'un système d'assainissement autonome, doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (voir annexe pièce 7).

UA-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

S'appliquent les dispositions générales (Titre I chapitre DG7.3) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Le rejet des eaux pluviales doit être dirigé vers un système de collecte des eaux et évacué soit dans les collecteurs publics soit par infiltration.
- Les aménagements réalisés sur le terrain y compris terrassements et clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.
Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.
- Dans le cadre d'opération de construction ou d'aménagement s'accompagnant de la réalisation de bassin de rétention des dispositions techniques devront être mises en œuvre afin de limiter toute stagnation d'eau liée aux équipements et constructions qui pourrait favoriser le développement des maladies vectorielles.

UA-4.4- Gaz, électricité, télécommunications et communications électroniques :

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques ou de communications électroniques est exigée pour toute construction neuve, sauf contrainte technique majeure. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

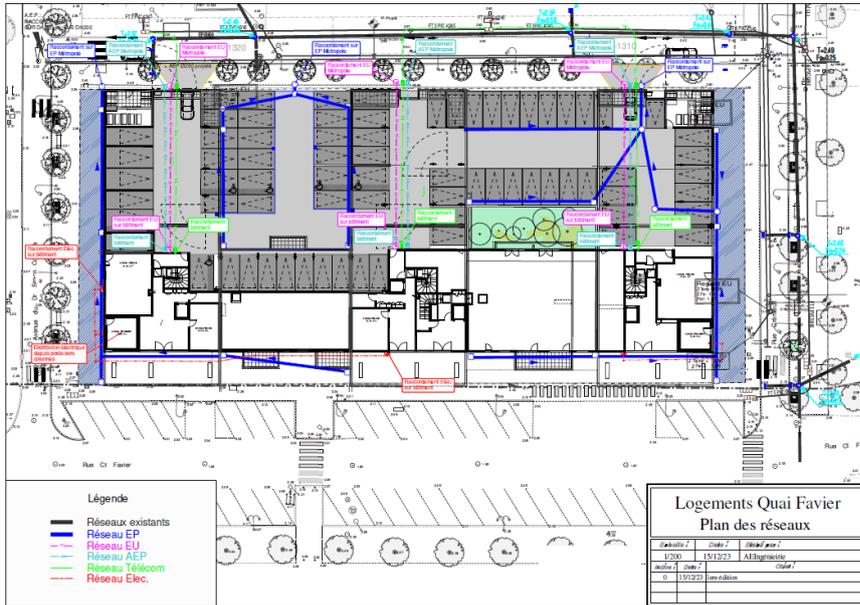
ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**UA-6.1- Dans les secteurs UAa et UAa2 :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées, ou des façades mitoyennes.

ANNEXE 6 – PLANS DES RESEAUX (5)



PROGRAMME RESIDENTIEL
rue Commandant Favier - Faubourg Harbord
1500 PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE

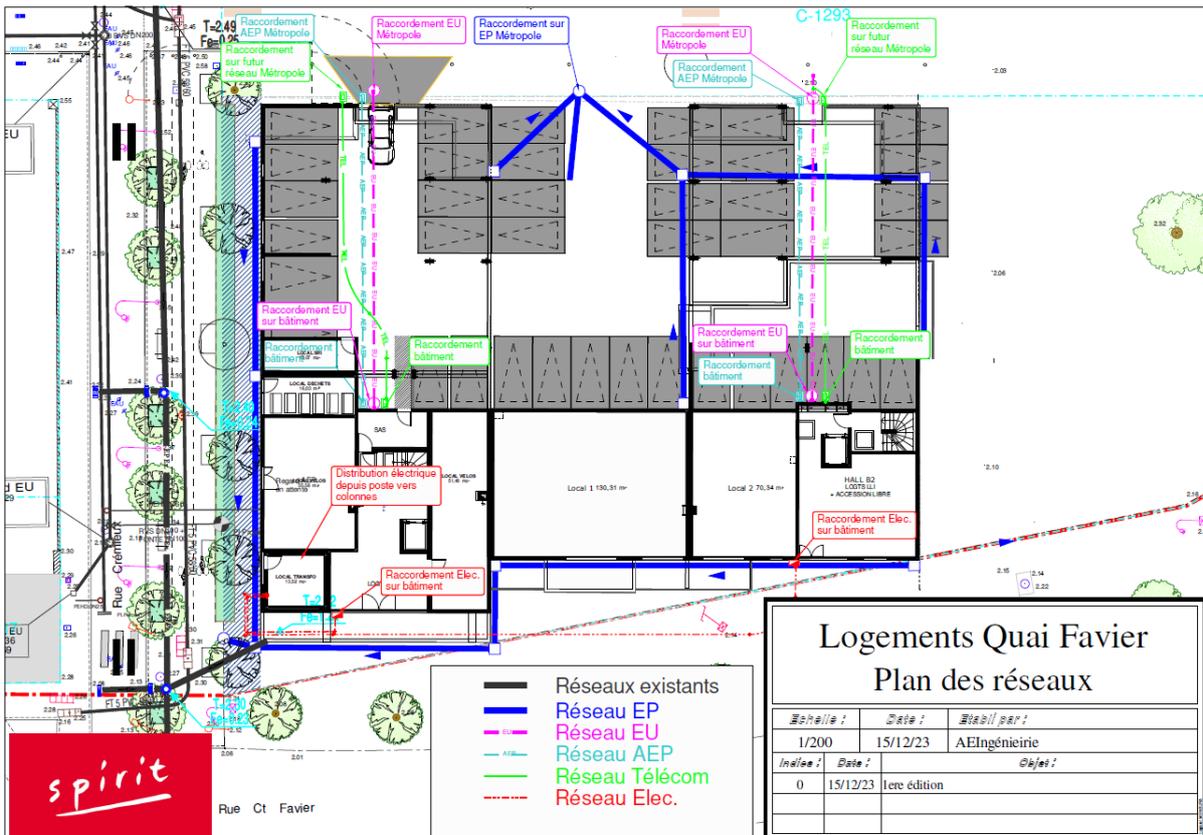
SCI PORT SAINT LOUIS FAVIER
Immeuble le Tôtom
40 boulevard de Danterque
13007 Marseille

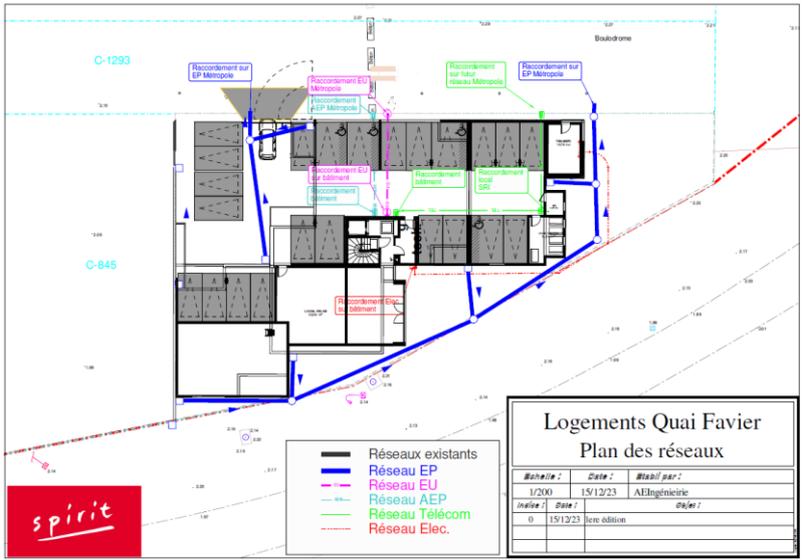
PERMIS DE CONSTRUIRE n° PC 013 078 23 00029
Pièces complémentaires

13.02.24
1/200
23.04 MPS
PC.2c
Plan des réseaux

MIDI ARCHITECTURE
12 Puyssieux - rue de Tréviers 13007 MARSEILLE
24 Avenue de la Corse 13007 MARSEILLE
Tel. 04 42 96 61 61 Fax. 04 42 96 61 62
Mail. agence@midiarchitecture.com

P. DIAS - G. MINCONE architectes D.P.L.G.





Logements Quai Favier
Plan des réseaux

Version /	Date /	Établi par /
1/200	15/12/23	AEIngénierie
0	15/12/23	1ère édition

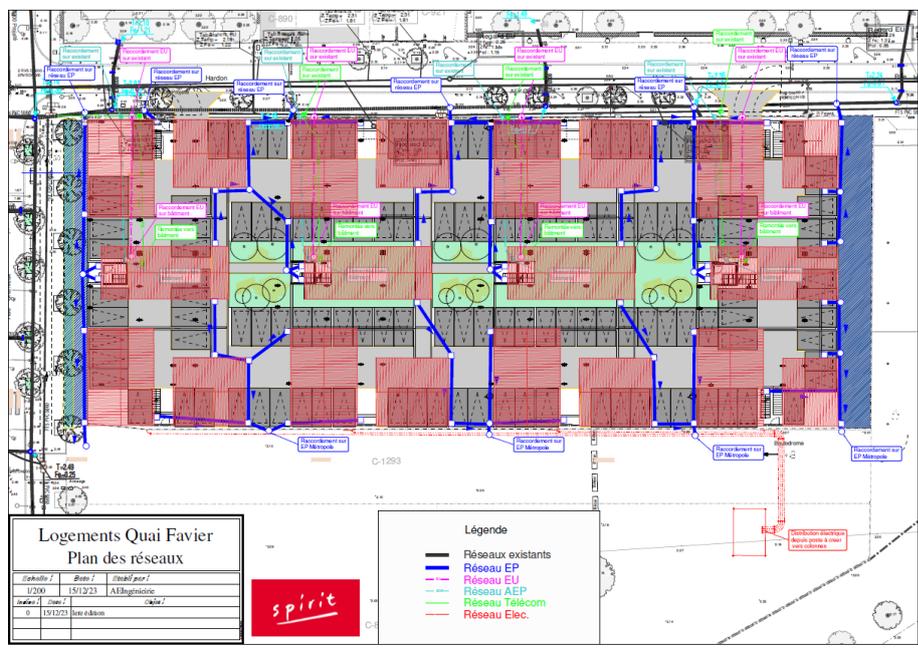
PROGRAMME RESIDENTIEL
rue Commandant Favier - Faubourg Haridon
13230 PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE

SCI PORT ST LOUIS FAVIER 3
Immeuble le Tolem
40 boulevard de Dunkerque
13002 Marseille

PERMIS DE CONSTRUIRE n° PC 013 078 23 00031
Pièces complémentaires

M.I.D.I. ARCHITECTURE

La Pyramide - rue de l'Esquère 13000 67000
24 Avenue de la Case 13007 MARSEILLE
Tel: 04 42 55 61 61 Fax: 04 42 55 46 01
Mail: agence@midichitecture.com



Logements Quai Favier
Plan des réseaux

Version /	Date /	Établi par /
1/200	15/12/23	AEIngénierie
0	15/12/23	1ère édition

Légende

- Réseaux existants
- Réseau EP
- Réseau EU
- Réseau AEP
- Réseau Télécom
- Réseau Elec.

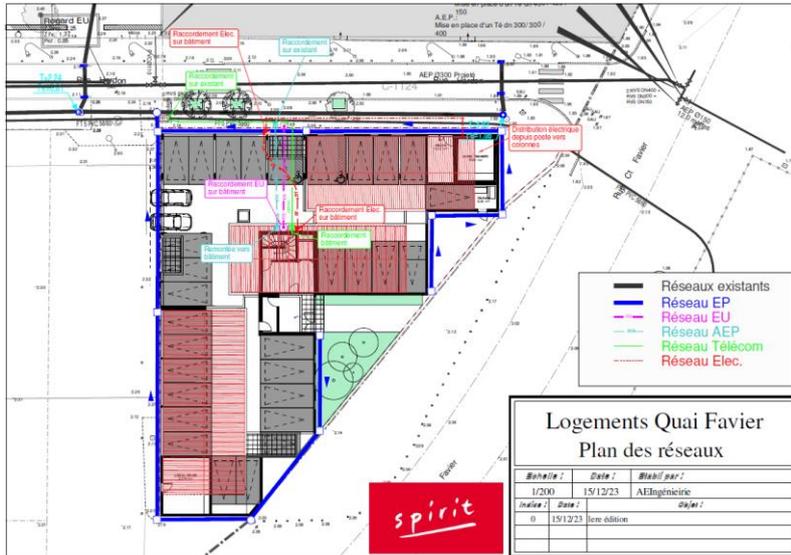
PROGRAMME RESIDENTIEL
rue Commandant Favier - Faubourg Haridon
13230 PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE

SCI PORT ST LOUIS FAVIER 3
Immeuble le Tolem
40 boulevard de Dunkerque
13002 Marseille

PERMIS DE CONSTRUIRE n° PC 013 078 23 00032
Pièces complémentaires

M.I.D.I. ARCHITECTURE

La Pyramide - rue de l'Esquère 13000 67000
24 Avenue de la Case 13007 MARSEILLE
Tel: 04 42 55 61 61 Fax: 04 42 55 46 01
Mail: agence@midichitecture.com



Logements Quai Favier
Plan des réseaux

Besoin ?	Date ?	Établi par ?
1/200	15/12/23	AEIngénierie
0	15/12/23	1ère édition



PERMIS DE CONSTRUIRE n° PC 013 078 23 00033
Pièces complémentaires

<p>PROGRAMME RESIDENTIEL rue Commandant Favier - Faubourg Hardon 13230 PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE</p> <p>Maire d'arrondissement SCI PORT ST LOUIS FAVIER 5 Immeuble le Rotem 40 Boulevard de Dunkerque 13002 Marseille</p>	<p>Document PC.2.c Plan des réseaux</p> <p>La Pyramide - rue de l'Épierre 24 Avenue de la Corse 13005 MARSEILLE Tel. 04 42 56 61 01 Fax. 04 42 56 46 01 Mail: agence@midichitecture.com</p>
---	---

ANNEXE 7 – EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION PAR DEBORDEMENTS DU RHONE ET SUBMERSION
MARINE SUR LA COMMUNE DE PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE

CARTE DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

COMMUNE ENTIERE

MODIFICATION DU PPRI DE PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE APPROUVEE LE 7 MARS 2023



Direction
Départementale
des Territoires
et de la Mer



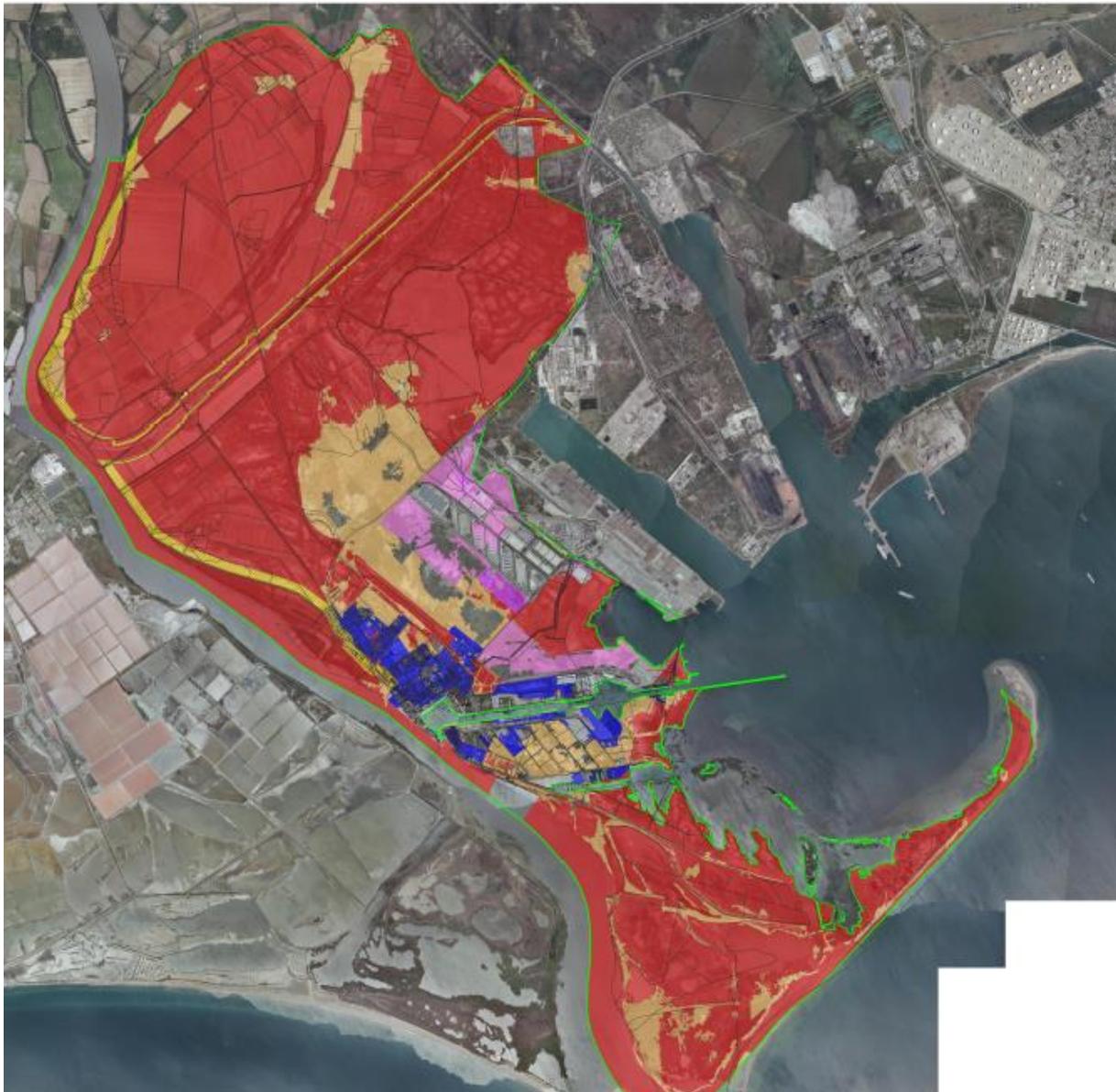
	Limite commune
	B
	R2
	R1
	ESM1
	ESM2
	RH (bande de sécurité derrière ouvrage)

Direction
Départementale des
Territoires et de la Mer
16, rue Antoine Zeller
13332 Marseille
Cedex 3

Tél : 04 91 28 40 40
ddtm13@ddtm13.org

Echelle 1:20000
Sources :
Orthophotoplan IGN
Bd Parcellaire PCI
DDTM 13 / SU / PR

Edition Mars 2023



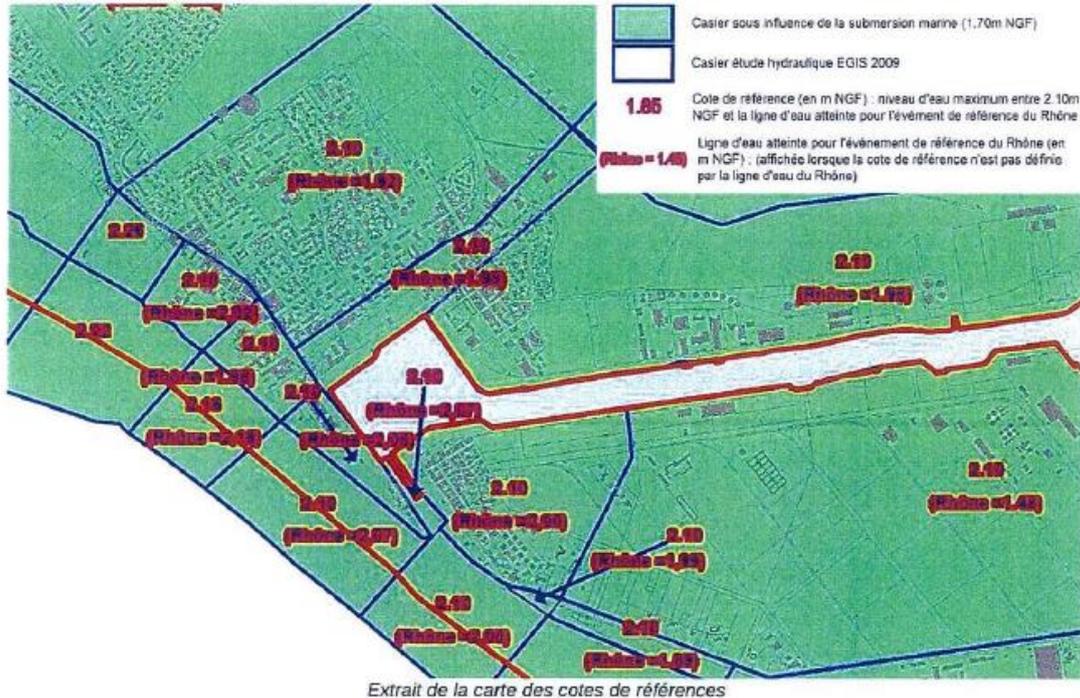
La figure ci-dessous illustre la zone concernée par l'aléa de référence défini par la cote 1.70 mNGF : il est considéré que les secteurs situés au nord de la RD268 ne sont pas soumis à cet aléas.



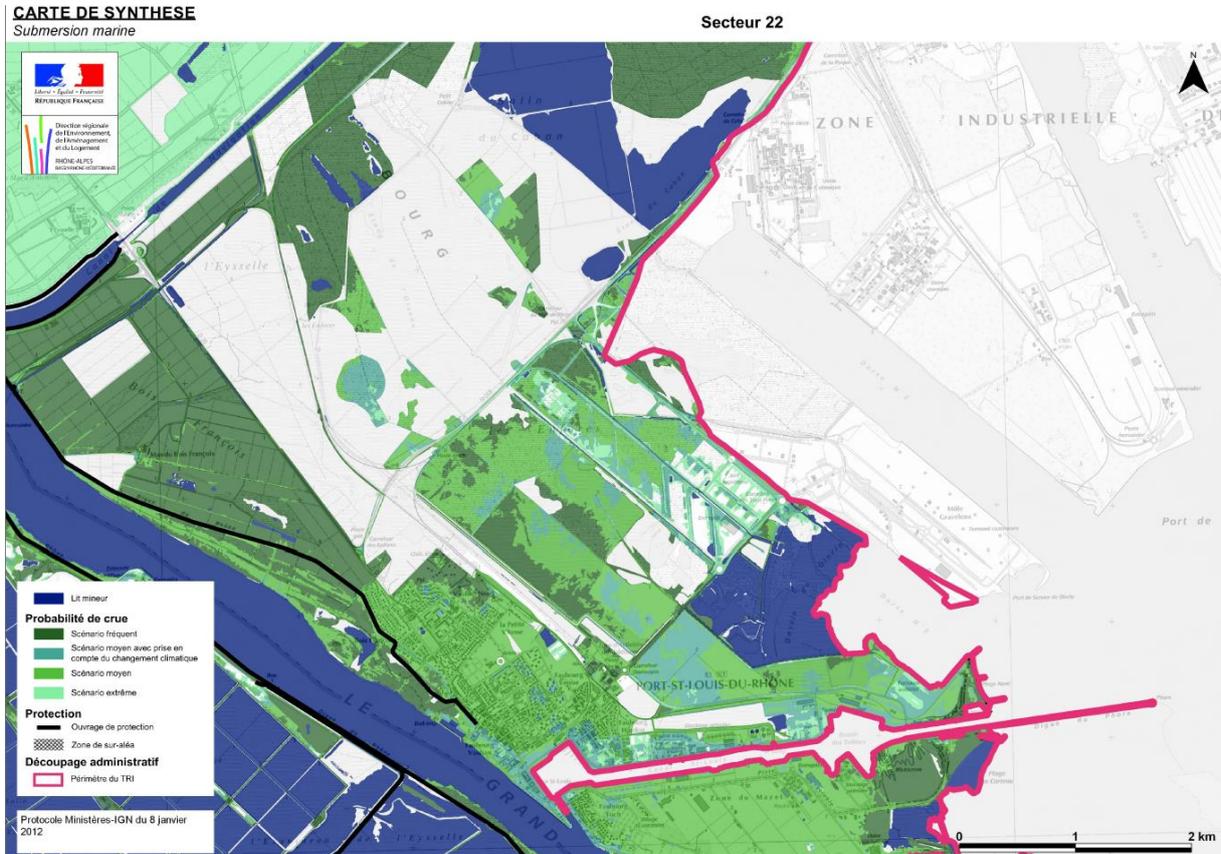
- l'aléa 2100, également à considérer, défini comme étant l'aléa météorologique majoré d'une marge de 60 cm, constituant la prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100 (en cohérence avec les scénarios envisagés par le GIEC). A Port-Saint-Louis, l'aléa de référence correspond donc à +2,1 mNGF.

Une carte jointe au zonage, intitulée « cotes de référence », précise, en tout point du territoire, la valeur de la cote référence, qui est définie comme étant le niveau de ligne d'eau maximum atteint par l'événement de référence par débordement du Rhône, ou par la cote de 2,10 m NGF qui correspond à la cote de référence de l'aléa 2100 pour la submersion marine. Cette cote de référence doit être prise en compte pour les projets autorisés : à titre d'exemple, les premiers planchers des constructions autorisées en zone inondable doivent être implantés au-dessus de la cote de référence avec une revanche 30 cm (revanche de sécurité qui vise à prendre en compte les marges d'incertitude relatives à la définition des niveaux de référence, et en particulier du niveau marin de référence).

Ponctuellement, les zones vertes de cette annexe réglementaire couvrent des secteurs qui ne sont pas concernés par le zonage. Ils correspondent aux zones de précaution définies ci-dessus pour lesquelles la seule prescription est le calage à la cote des premiers planchers.



ANNEXE 8 – RISQUE DE SUBMERSION MARINE



ANNEXE 9 – PHOTOGRAPHIES DU SITE A L'ETAT ACTUEL









ANNEXE 10 – PHOTOGRAPHIES DU SITE A L'ETAT PROJETE





ANNEXE 11 – COURRIER DE RETRAIT DU PROJET ANNEXE



à rappeler dans toute correspondance
DOSSIER : N° PC 013 078 23 00020
Déposé le : 21/07/2023
Demandeur : GROUPE LIFE
Sur un terrain sis à : 1 AVENUE GEORGES BRASSENS -
89 RUE JEAN JAURES à PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE
(13230)
Références cadastrales : C 587

GROUPE LIFE
31 RUE MONTGRAND

13006 MARSEILLE 06

Affaire suivie par MOSCA Clément
04.42.86.91.13
c.mosca@portsaintlouis.fr

OBJET : Retrait avant décision d'un(e) Permis de construire, RECOMMANDE A.R.
REF. : Notre lettre vous notifiant nos délais d'instruction en date du 31/07/2023:
Votre lettre du 05/03/2024

Monsieur

Par lettre susvisée, vous me demandez de procéder à l'annulation du dossier n°PC 013 078 23 00020 décrit dans le cadre ci-dessus, et qui est à l'heure actuelle en cours d'instruction dans mes services.

J'ai pris bonne note de cette décision et vous fais connaître que votre dossier a été déclaré sans suite. Par voie de conséquence, la lettre de notification des délais d'instruction, citée en référence, fixant la date limite avant laquelle une décision devait vous être notifiée devient désormais sans objet.

Je conserve cependant pour mes archives un exemplaire de ce dossier et vous fais retour des autres exemplaires en ma possession.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE,
Le 12 MARS 2024
Pour le Maire, le 1^{er} Adjoint délégué

Frédéric ROUGON

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.