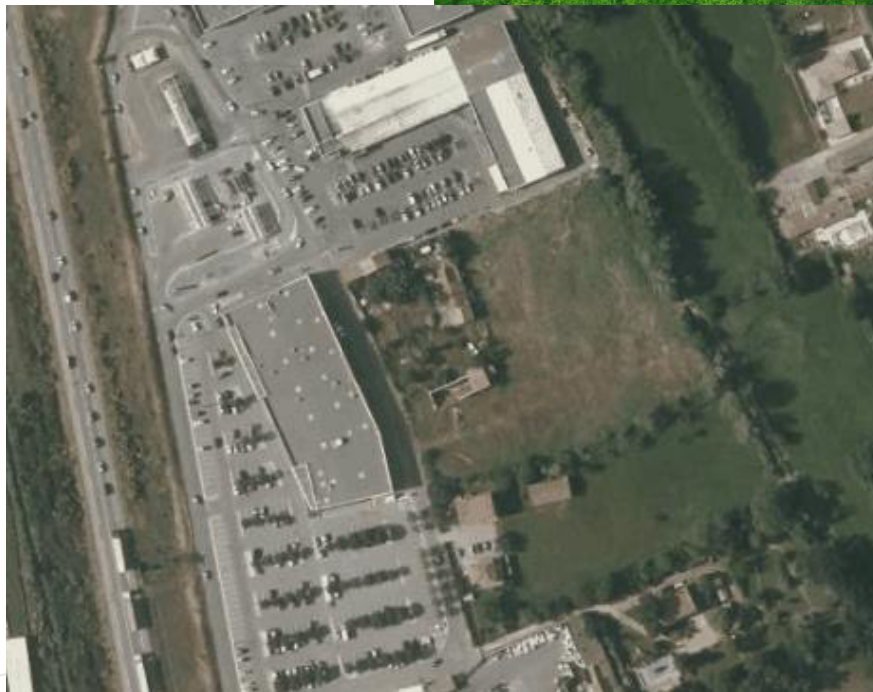




Instruction dossier F09324P0379 – Compléments d'informations

**Projet immobilier Bord de Crau,
sur la commune d'Istres (13)**



Les Carrés du Golf – Bât. B
1165 rue JR Guilibert Gauthier de la
Lauzière
13 290 Aix-en-Provence

Document n° AFF2024_089

13 décembre 2024

Agence Méditerranée (siège) :
290 avenue de Galilée
Bâtiment G
13290 AIX-EN-PROVENCE

www.ekos.fr

IDENTIFICATION			MAITRISE DES DOCUMENTS	
N° Affaire	Révision du document	Motif de la révision	Date de diffusion	Utilisation
AFF2024_089	0	Diffusion	13 décembre 2024	Restreinte

DIFFUSION DU DOCUMENT DÉFINITIF	
Nombre de pages :	17
Nombre d'annexe(s) :	0

INTERVENANTS EKOS	
Personnel	Qualité
Amandine PENEY	Directrice des opérations Supervision
Robin TRINITE	Chargé d'études Relecture
Claire RAVIART	Chargée d'affaires Rédaction

TABLE DES MATIERES

1. Précisions sur les mesures déployées pour réduire l'usage de la voiture	4
2. Précisions sur les mesures déployées pour favoriser les modes de déplacements actifs	9
3. Précisions sur les mesures déployées pour protéger les usagers des nuisances sonores	12
4. Précisions sur les mesures déployées pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain du centre commercial proche	14
5. Précisions sur les mesures déployées pour éviter les gîtes larvaires entraînant la prolifération de moustiques, au niveau du bâti et de la gestion des eaux pluviales	17

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation des arrêts de bus CC des Craux et bord de Crau à proximité du projet immobilier (source : https://www.plan.lametropolemobilite.fr)	4
Figure 2 : Itinéraire de la ligne de bus 6 (source : https://www.plan.lametropolemobilite.fr)	5
Figure 3 : Itinéraire de la ligne de bus 7 (source : https://www.plan.lametropolemobilite.fr)	6
Figure 4 : Itinéraires des lignes de bus 9 (à gauche) et 13 (à droite) (source : https://www.plan.lametropolemobilite.fr)	6
Figure 5 : Itinéraire de la ligne de bus 132 (source : https://www.plan.lametropolemobilite.fr)	7
Figure 6 : Carte isochrone 15 minutes de marche (sources : Géoportail®, PCR étude trafic)	7
Figure 7 : Carte isochrone de 4 km de trajet (sources : Géoportail®, PCR étude trafic)	8
Figure 8 : Localisation des locaux vélos (mis en relief en orange) au sous-sol du projet (source : COGEDIM)	10
Figure 9 : Localisation des locaux vélos (mis en relief en orange) au RDC du projet (source : COGEDIM)	11
Figure 10 : Localisation des dispositifs d'affaiblissement acoustique (source : COGEDIM)	12

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Affaiblissement acoustique en fonction de la voie et de la distance du projet (source : COGEDIM)	13
--	----

Dans le cadre de l’instruction du dossier d’examen au cas par cas du projet de construction de 5 bâtiments comprenant 210 logements porté par COGEDIM, déposé en date du 13 novembre 2024 (numéro F09324P0379), le service instructeur souhaite des précisions sur les points évoqués par mail du 9 décembre 2024. Les points abordés ainsi que le retour du maître d’ouvrage sont précisés ci-après.

1. Précisions sur les mesures déployées pour réduire l’usage de la voiture

Le projet se situe en dent creuse au sein de la zone commerciale du Bord de Craux et est très bien desservi par les transports en communs. En effet, les arrêts de bus CC DES CRAUX et BORD DE CRAU se situent respectivement à environ 100 m et 300 m du projet immobilier, desservis par les lignes de bus 6/7/9/13 et 132.

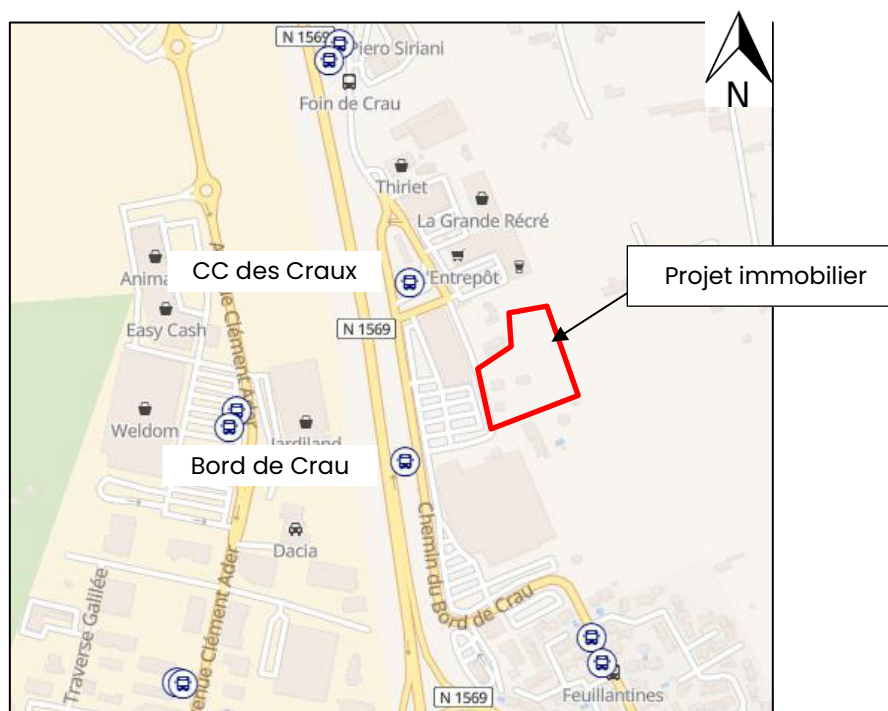


Figure 1 : Localisation des arrêts de bus CC des Craux et bord de Crau à proximité du projet immobilier (source : <https://www.plan.lametropolemobilite.fr>)

- /// Ligne 6 : Istres – Charles Monnier ↔ Istres – Rassuen : cette ligne est cadencée de la façon suivante : un bus toutes les 15 minutes en heures de pointe, toutes les 30 minutes hors heure de pointe (samedi inclus).
- /// Ligne 7 : Istres – Coutarel ↔ Zone industrielle Retortier : cette ligne est cadencée de la façon suivante : un bus toutes les 30 à 45 minutes (samedi inclus).
- /// Ligne 9 : Entressen – Miramas ↔ Istres – Gare : 8 passages quotidiens, toutes les 1h30 environ.
- /// Ligne 13 : Miramas Gare SNCF ↔ Istres – Gare routière : un bus toutes les 30 minutes à 1h aux heures de pointe, un bus toutes les 1h30 hors heure de pointe.
- /// Ligne 132 : Istres – Coutarel ↔ Zone industrielle Retortier : 1 service par jour

A noter que toutes ces lignes sont tournées vers le Pôle d’échanges du Palio en centre-ville d’Istres et que la ligne 6 dessert la gare SNCF qui permet de rejoindre ensuite Marseille (ligne TER Miramas-Marseille).

Depuis le projet immobilier, il est alors aisé de rejoindre en bus le centre d'Istres et Miramas, ainsi que Marseille en train.

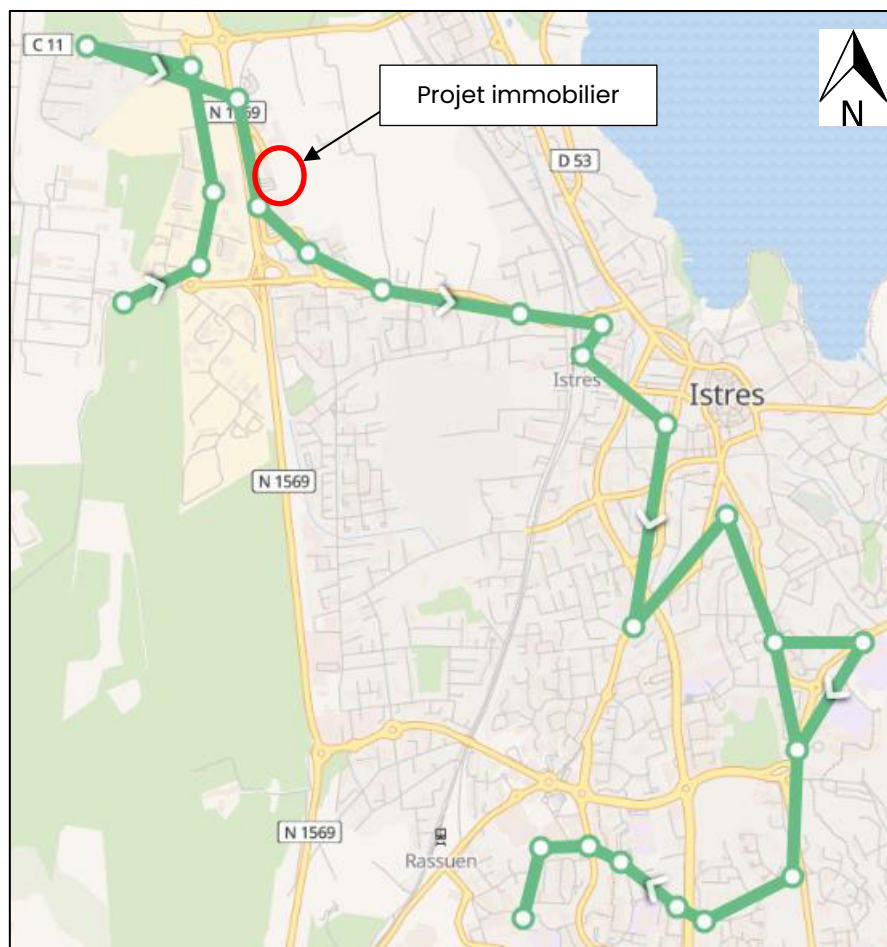


Figure 2 : Itinéraire de la ligne de bus 6 (source : <https://www.plan.lametropolemobilite.fr>)

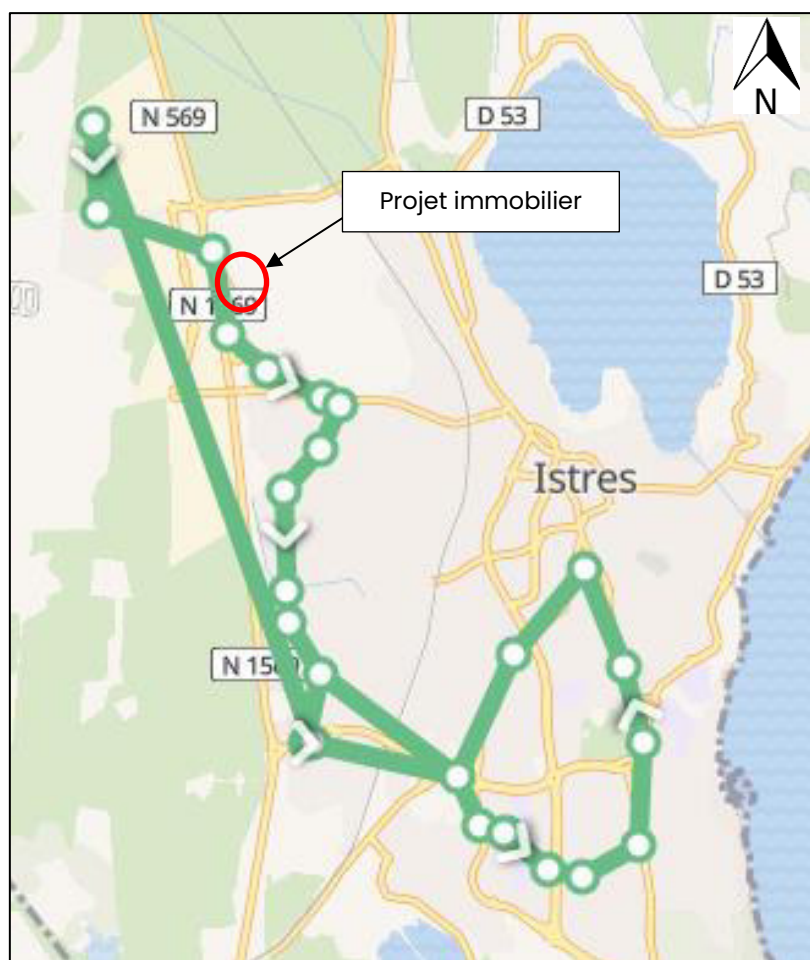


Figure 3 : Itinéraire de la ligne de bus 7 (source : <https://www.plan.lametroplemobiite.fr>)

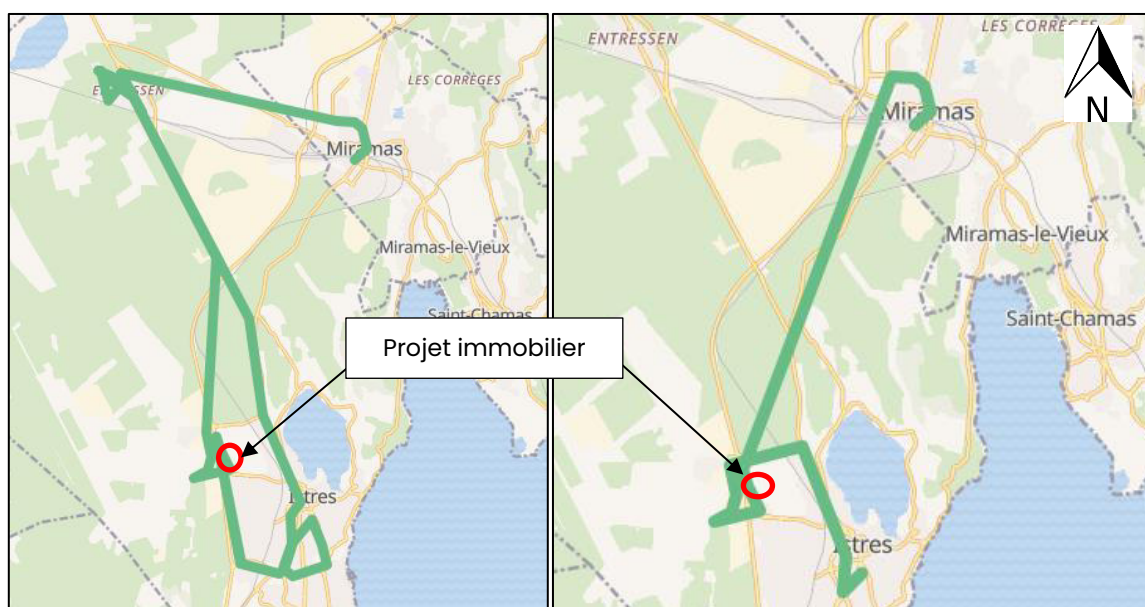


Figure 4 : Itinéraires des lignes de bus 9 (à gauche) et 13 (à droite) (source : <https://www.plan.lametroplemobiite.fr>)

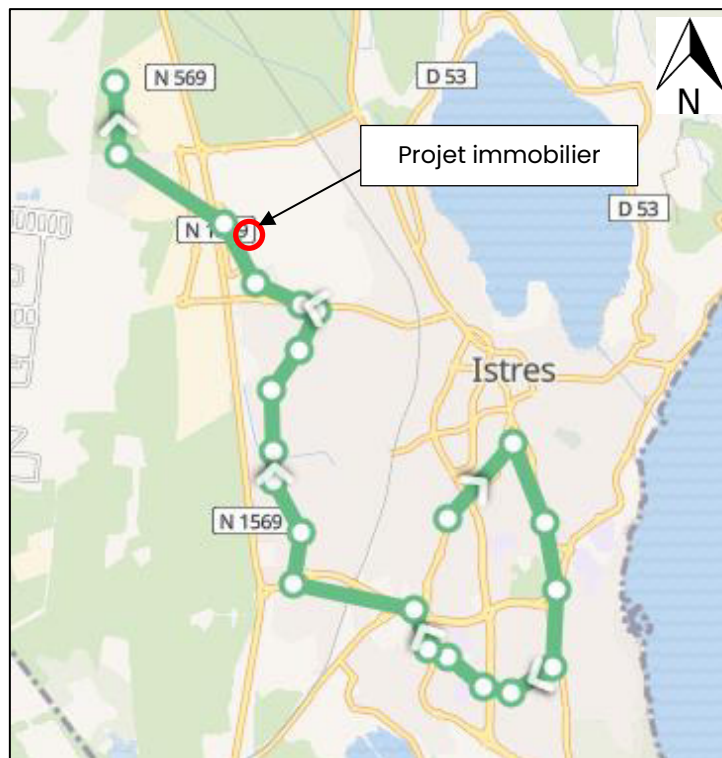


Figure 5 : Itinéraire de la ligne de bus 132 (source : <https://www.plan.lametropolemobilite.fr>)

Les commodités de la zone commerciale sont accessibles à pied à moins de 15 minutes de marche.

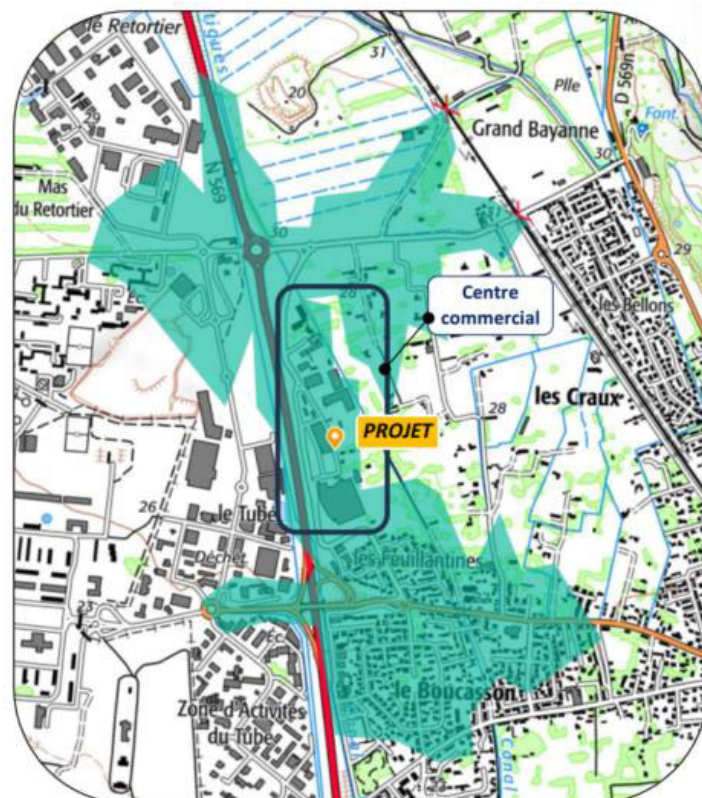


Figure 6 : Carte isochrone 15 minutes de marche (sources : Géoportail®, PCR étude trafic)

Concernant le déplacement à vélo, sur la base de 4 km de trajet (soit 15 minutes à 15 km/h en moyenne), la majorité de l'agglomération d'Istres est accessible à vélo. La topographie du territoire communal est relativement plane, favorable à un déplacement à vélo, bien que certains axes ne disposent pas de bandes cyclables (Bellons, Guynemer).

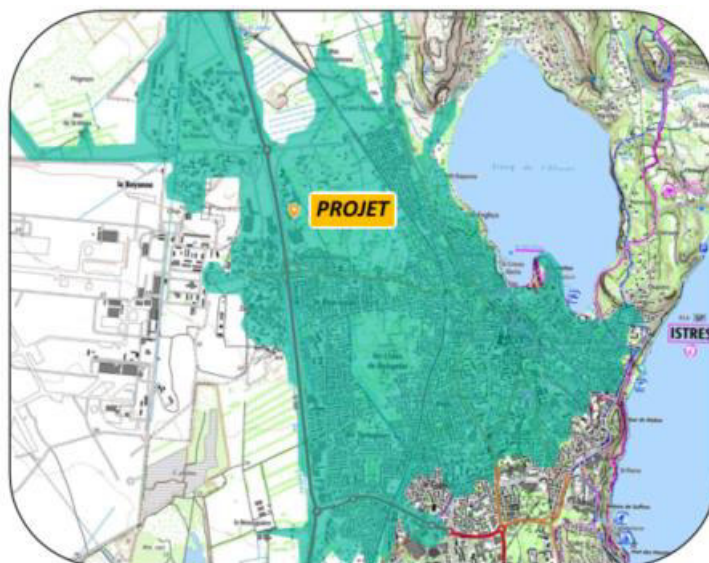


Figure 7 : Carte isochrone de 4 km de trajet (sources : Géoportail®, PCR étude trafic)

Des stationnements pour les vélos des habitants seront créés : il est prévu 336 places pour vélos qui représentent 727 m² de stationnement (516 m² en sous-sol et 211 m² en RDC). La possibilité de stationnement permettra d'encourager le déplacement à vélo.

Le projet immobilier se situe à proximité des commodités du centre commercial qui est accessible à moins de 15 min à pied. Il est situé à 15 min du centre-ville d'Istres à vélo, dont l'utilisation sera encouragée par des possibilités de stationnement sécurisé au sein de la résidence. Le projet est situé à moins de 30 min de bus des centres-villes d'Istres et de Miramas, et à environ 1h de Marseille en transport en commun (bus + train).

2. Précisions sur les mesures déployées pour favoriser les modes de déplacements actifs

Comme explicité ci-avant, le déplacement à vélo sera favorisé en proposant un stationnement vélo aisé et sécurisé :

- 336 places de stationnement vélo au sein de locaux sécurisés en RDC et en sous-sol (pour rappel, 210 logements sont prévus). Ces locaux seront équipés de barres d'attache en acier individualisées fixées au sol permettant d'attacher le cadre et une roue. 9 locaux sont prévus, répartis sur l'ensemble de l'opération ;
- La pente de la rampe d'accès au sous-sol vers les locaux vélos sera adoucie pour favoriser l'utilisation des locaux vélos situés en sous-sol : pente de seulement 12%, selon les recommandations du *Guide d'aide à la conception 2022 du stationnement des vélos dans les constructions* établi par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires.

Le projet prévoit la mise en place de 336 places de stationnement vélos en sous-sol et RDC facilement accessibles, répartis en 9 locaux.



Figure 8 : Localisation des locaux vélos (mis en relief en orange) au sous-sol du projet (source : COGEDIM)



3. Précisions sur les mesures déployées pour protéger les usagers des nuisances sonores

Le projet est soumis aux textes réglementaires suivants :

- Décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

Aucun affaiblissement acoustique n'est nécessaire selon les études et les voies classées aux alentours du projet. Cependant, il est proposé d'améliorer les performances acoustiques via des entrées d'air en menuiseries ou coffre de volets roulants. Cela permettra d'améliorer l'isolement acoustique de 36 dB à 41 dB.

Ci-dessous est présenté l'affaiblissement acoustique du projet issu du classement de façade en fonction de l'environnement et des voies classées :



Figure 10 : Localisation des dispositifs d'affaiblissement acoustique (source : COGEDIM)

Le classement de la façade est de 32 dB au plus défavorable sans compter les masques existants, et donc ne demande aucun traitement acoustique particulier.

Ci-dessous es présenté le tableau de l'affaiblissement acoustique en fonction de la voie et de la distance du projet :

Tableau 1 : Affaiblissement acoustique en fonction de la voie et de la distance du projet (source : COGEDIM)

Distance (m) / Catégorie	0 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 65	65 - 80	80 - 100	100 - 125	125 - 160	160 - 200	200 - 250	250 - 300
1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
4	35	33	32	31	30										
5	30														

Le projet respectera également la nouvelle réglementation acoustique (NRA) s'appliquant aux habitations neuves. La Réglementation Acoustique fixe des exigences de résultats s'appliquant aux différents types de bruit :

- Contre les bruits aériens intérieurs (ex : discussion, bruits de la télévision, etc.), la réglementation impose le renforcement de l'isolation phonique entre les logements afin d'atteindre une valeur réglementaire minimum de 53 dB,
- Contre les bruits aériens extérieurs (ex : rue animée), une isolation acoustique minimum de 30 dB est requise,
- Contre les bruits d'impact (ex : bruits de pas, chutes d'objets), le niveau maximal à ne pas dépasser est fixé à 58 dB,
- Le bruit des équipements individuels (ex : machine à laver), provenant des logements voisins est davantage limité dans les pièces principales et les cuisines,
- Le bruit produit par les équipements intérieurs au logement (ex : bouches de VMC, appareils individuels de chauffage, etc.) doit être limité,
- Une correction acoustique dans les parties communes (ex : couloirs, escaliers, hall) par des revêtements absorbants est à prévoir afin de diminuer le niveau sonore.

Aucun affaiblissement acoustique n'est nécessaire selon les études et les voies classées aux alentours du projet. Cependant, des entrées d'air en menuiseries ou coffre de volets roulants seront installés, permettant d'améliorer l'isolement acoustique de 36 dB à 41 dB.

Le projet immobilier est soumis à la nouvelle réglementation acoustique, définissant des exigences de résultats s'appliquant à différents types de bruit. Elle sera respectée via des tests.

4. Précisions sur les mesures déployées pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain du centre commercial proche

Précisons que l'opération ne se trouvera pas enclavé au sein d'une zone entièrement urbanisée : le projet se trouve :

- A proximité directe d'espaces naturels et agricoles et du canal d'irrigation à l'Est du lotissement,
- A proximité d'une frange végétale au Sud du lotissement.

Le projet prévoit la mise en place des espaces verts, des bassins de rétention paysagers et des places de stationnement en Evergreen participant à limiter les surfaces imperméabilisées et à créer une circulation de l'air et un rafraîchissement qui sera perceptible la nuit en période estivale.

98 arbres seront plantés en supplément de 10 arbres conservés, permettant de créer un îlot de fraîcheur et des espaces d'ombrage de plus en plus important à mesure de la pousse des arbres. Précisons que les espèces d'arbres plantés n'auront pas de potentiel allergisant élevé.

Le projet facilitera les mobilités douces, comme détaillé dans les points ci-avant.

Le projet prévoit la mise en place d'un revêtement des bâtiments de couleur gris clair, favorisant l'albédo et donc le renvoi de la chaleur, et non l'accumulation de la chaleur par les bâtiments. Ces derniers seront dotés d'une bonne isolation (RE2020).

Le projet, du fait de sa localisation et sa conception, limitera l'effet îlot de chaleur urbain.



Photos n° :

1. Prunus avium (merisier)
2. Ficus carica (figuier) cépée
3. Morus alba (mûrier blanc) x3
4. Crataegus monogyna (aubépine)
5. Morus nigra (mûrier noir)
6. Morus nigra (mûrier noir)
7. Quercus pubescens (chêne pubescent)
8. Quercus pubescens (chêne pubescent)
9. Prunus avium (merisier)
10. Ficus carica (figuier)
11. Ficus carica (figuier) x2
12. Ficus carica (figuier) cépée
13. Ficus carica (figuier) cépée
14. Souche non identifiable
15. Morus nigra (mûrier noir)

Impact du projet sur la végétation existante et état des végétaux: 20u

● Arbres sains conservés	7 u
● Arbres supprimés emprise projet	8u
● Arbres transplantés	3u
● Arbres malades	1u
● Arbres morts	1u

--- Emprise sous-sol + 3,5m

À noter que les arbres à l'Est, puis, Sud-Est
ainsi que les haies existantes en périphériques
seront conservés car ils restent en dehors de la limite du projet.

SNC COGEDIM PROVENCE
Immeuble ASTROLABE - 70, Bd de Cimiez
CS 70461 - 13235 MARSEILLE Cedex 02
Tél : 04 96 17 63 20 - Fax : 04 96 17 63 21
SNC au capital de 100 000 €
R 442 739 413 RCS MARSEILLE
APE 4110 A

Projet	Adresse	Phase	Pièce	Indice	
Bord de Crau	Chemin de Bord de Crau, 13 800 ISTRES	PC	4C	B	04 42 55 65 62 architectes@i2l.com
Maitre d'ouvrage	79 Boulevard de Dunkerque 13 002, MARSEILLE	Novembre 2024	Notice Paysagère		4 Boulevard Jean Marie L'Huillier 13 800 Istres
		A24_0979			



Haie arbustive haute de Pistacia lentiscus (pistachier lentisque),
Phillyrea angustifolia (filaire), Myrtus communis (myrte commune),
Arbutus unedo (arbusier)

Cercis siliquastrum (arbre de Judée)

Prairie méditerranéenne

Celtis australis (micocoulier)

Ulmus minor (orme champêtre)

Olea europaea (olivier)

Massifs fleuris composés de Rosa sempervirens (rosier vert), Thymus vulgaris (thym),
Perovskia atriplicifolia (sauge de Russie), Amelanchier ovalis (amélanchier), Vitex
agnus castus (gattilier), Pittosporum tobira 'nana' (pittospor de Chine), Cistus monspeliensis
(ciste de Montpellier), Achillea millefolium (achillée), Agapanthus umbellatus (agapanthe),
Convolvulus arvensis (liseron), Centranthus rubra (valériane rouge), Scabiosa (scabieuse),
Miscanthus sinensis (roseau de Chine), Gaura lindheimeri (gaura), Erigeron karvinskianus
(vergerette), Hedera helix (lierre rampant)

Prunus dulcis (amandier)

Massifs de moutonnement mellifères composés de Pistacia lentiscus (pistachier lentisque),
Myrtus tarentina (myrte de Tarente), Cotinus coggygria (arbre à perruques), Origanum vulgare
(origan), Helichrysum stoechas (immortelle), Perovskia atriplicifolia (sauge de Russie),
Rosmarinus officinalis (romarin), Coronilla valentina (coronille), Stipa pennata (cheveux d'ange),
grandiflora (abélie), Verbena bonariensis (verveine de Buenos Aires), Verbena rigida (verveine rigide),
Loropetalum chinense purpureum (loropétale de Chine), Euphorbia characias (euphorbe des garrets),
Hedera helix (lierre rampant), Asphodelus albus (asphodèle blanc), Thymus serpyllum minor (thym rampant),
Rosmarinus repens (romarin rampant)

Betula pendula (bouleau pleureur)

Acer campestre (érable champêtre)

Haie existante bois limites CONSERVÉE au SUD-EST et EST

Bande stérile entre façades et prairie

EXISTANTS CONSERVÉS 7u

EXISTANTS TRANSPLANTÉS 3u

SNC COGEDIM PROVENCE
Immeuble ASTROLABE - 70, Bd de Cimelique
CS 70461 - 13235 MARSEILLE Cedex 02
Tél : 04 96 17 63 20 - Fax : 04 96 17 63 21
SNC au capital de 100 000 €
R 442 739 413 RCS MARSEILLE
APE 4110 A

Projet	Adresse	Phase	Pièce	Indice	
Bord de Crau	Chemin de Bord de Crau, 13 800 ISTRES	PC	4C	B	04 42 55 65 62 architectes@i2l.com
Maître d'ouvrage	79 Boulevard de Dunkerque 13 002, MARSEILLE	Novembre 2024	Notice Paysagère		
		A24_0079			



5. Précisions sur les mesures déployées pour éviter les gîtes larvaires entraînant la prolifération de moustiques, au niveau du bâti et de la gestion des eaux pluviales

Les dispositions générales en matière de lutte contre la prolifération des moustiques inscrites au Plan Local d'Urbanisme d'Istres, dont la dernière modification a été approuvée le 10 octobre 2024, seront respectées :

ARTICLE 18 – Les espèces allergisantes et lutte antivectorielle :

« Compte tenu de l'implantation dans la région du moustique tigre, vecteur de la dengue ou le chikungunya, la présence d'eau stagnante constituant un potentiel de gîte larvaire représente un risque sanitaire. Ainsi :

- Les bassins de gestion des eaux enterrés ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.*
- Le temps de séjour dans les ouvrages de gestion des eaux à ciel ouvert ne doit pas dépasser 72h. Des mesures (larvicide, création de courant, etc...) ou l'apport d'auxiliaires (larves d'odonates ou poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.*

Les toitures à toits plats doivent présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales, la nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau. »

Le projet mettra en place les préconisations du PLU d'Istres en matière de lutte contre la prolifération des moustiques : récupération des eaux pluviales, vidange des bassins de rétention, traitement des eaux résiduaires dans les bassins le cas échéant, toitures avec pente.