



Géomètre-Expert



Topographie
et prestations drone



Modélisation 3D



Implantations de précision



Urbanisme & Environnement



Ingénierie VRD
& Aménagement



Énergies renouvelables



A.M.O

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de NGREPELISSE

4 Place Nationale
82800 NGREPELISSE
negrepelisse@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique
www.urbactis.eu

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Département : TARN-ET-GARONNE (82)

Commune : MONTAUBAN

Maître d'ouvrage :

COGEDIM PROMOTION

COGEDIM

Opération :

Projet réhabilitation institut familial

ANNEXE VOLONTAIRE 1

**DESCRIPTIF GENERAL DU PROJET ET
INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN ET LE
PATRIMOINE**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 Préambule	3
1.1 Introduction	3
1.2 Contexte réglementaire	4
❖ Evaluation environnementale au cas par cas	4
2 Présentation du projet	5
2.1 Situation du projet	5
2.2 Les objectifs du projet	9
3 Situation du projet au vu du PLU	10
4 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	11
5 Analyse du site du projet, les potentielles incidences	11
5.1 Potentielles incidences sur le milieu humain	11
❖ Nuisances sonores	11
❖ Trafic routier	12
5.2 Potentielles incidences sur le patrimoine	13

1 PREAMBULE

1.1 INTRODUCTION

Le présent document est une annexe volontairement transmise dans le cadre de l'examen au cas par cas au titre du Code de l'environnement, d'un projet d'aménagement situé sur la commune de Montauban dans le département de Tarn-et-Garonne.

Cette annexe volontaire a pour but d'expliciter le bien fondé du projet en exposant plus précisément le projet et en explorant ses incidences potentielles. La présente notice vient compléter les éléments déjà mentionnés dans le CERFA.

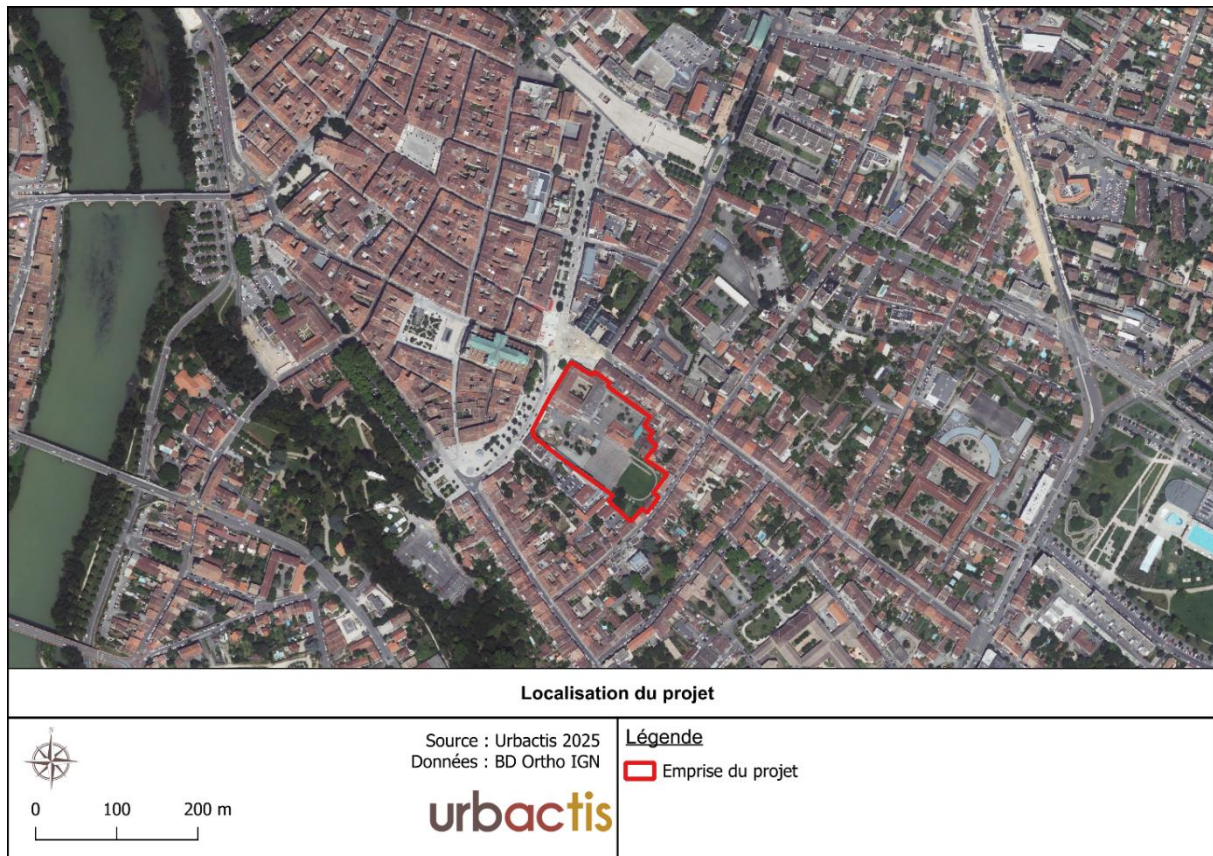


Figure 1 - Localisation du projet

1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

❖ Evaluation environnementale au cas par cas

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation européenne demande alors, que ces projets fassent l'objet d'une évaluation environnementale, à travers la Directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, révisée en 2014 (2014/52/UE).

En France, cette directive a été retranscrite notamment dans les articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes récents y ont apporté des modifications :

- L'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016) ;
- Le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, ont créé une réforme structurante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette dernière réforme a pour but principal d'achever la transposition de la directive européenne dans le droit français. L'objectif affiché est de réduire le nombre des évaluations environnementales à réaliser (principalement grâce à l'introduction de la procédure d'examen dite « au cas par cas »), mais d'exiger en contrepartie que celles qui sont élaborées soient plus complètes et soient abordées comme une procédure participant de l'élaboration du projet.

Aujourd'hui, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement peuvent être soumis de façon systématique à évaluation environnementale ou après examen « au cas par cas ». Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences néfastes notables sur l'environnement ou la santé humaine doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 vient ainsi préciser, dans une annexe ajoutée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, les catégories de projets soumis à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas.

Le projet d'aménagement sur la commune de Montauban entre dans la catégorie 39)b du tableau suivant.

Catégories de projets	a) Projets (soumis à examen au cas par cas)	b) Projets (soumis à examen cas par cas)
39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement	L'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure à 40 000 m ²	Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même Code supérieure ou égale à 10 000 m ²

En effet, ses dimensions sont les suivantes :

Commune	Emprise du projet	Surface de plancher maximale (selon PA)	Nombre maximum de lots (selon PA)
Montauban	1ha66a	15 500 m ²	121

NB : Il est à préciser que les 15 500m² de surface de plancher maximale projetée dans l'opération comprennent les nouvelles constructions mais également la surface de plancher existante des bâtiments à rénover.

Concernant le nombre de lots maximum, les 121 lots seront décomposés de la manière suivante :

- Lots 1 à 5 : pouvant être subdivisés selon le découpage opérationnel et les lots vendus en VEFA (5 lots + 14 lots supplémentaires selon montage) ;
- Lots 6 et 7 : destinés à accueillir des équipements communs aux lots (garage à vélos, ...) ;
- Lots parking P1 à P100 : stationnements privés pouvant faire l'objet d'une cession aux acquéreurs des logements.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 SITUATION DU PROJET

La société COGEDIM projette la reconversion d'un site actuellement occupé par l'établissement d'enseignement privé, l'Institut familial, amené à quitter les lieux. Le site de l'opération d'aménagement s'étend sur plusieurs parcelles cadastrales, déjà urbanisées, d'une contenance totale de 1ha66a.

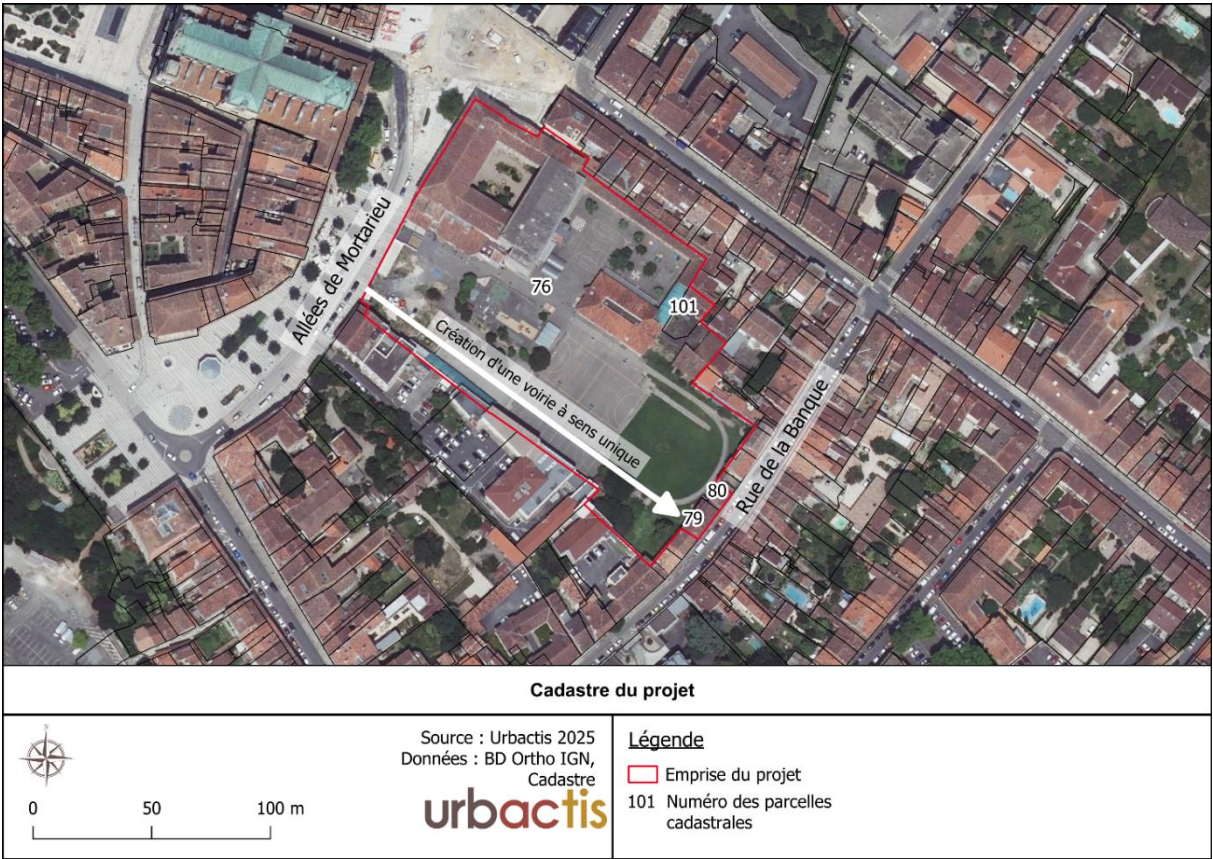


Figure 2 - Ortho photo du projet

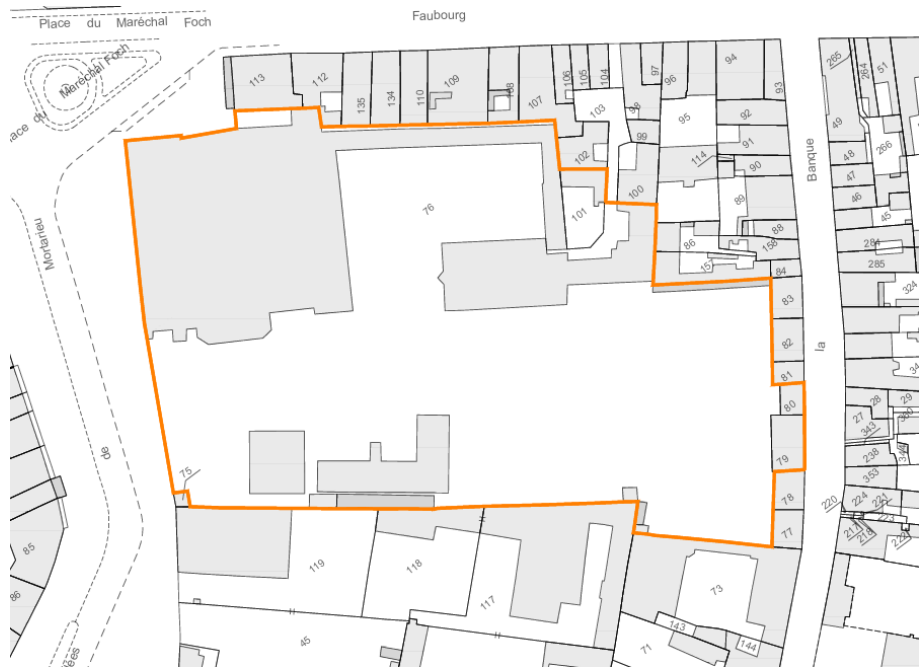


Figure 3 - Extrait cadastral du projet

Tableau 1 – Tableau récapitulatif des parcelles

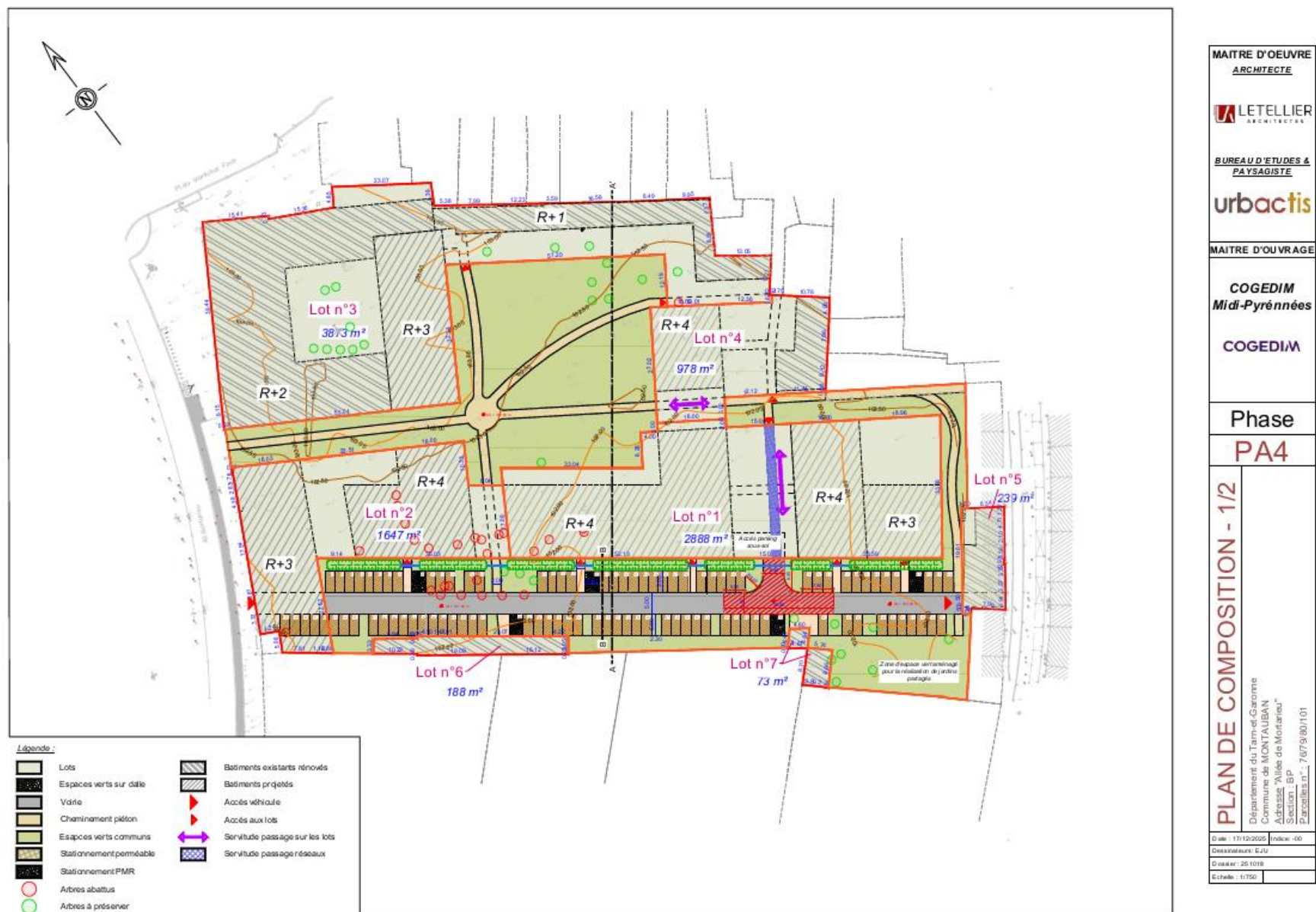
	Section	N° de Parcelle	Contenance cadastrale
Unité Foncière	BP	76	1ha61a95ca
	BP	79	1a37ca
	BP	80	56ca
	BP	101	2a39ca
	Total		1ha66a27ca

Le projet prévoit la réalisation d'environ 200 à 210 logements. La surface plancher maximale projetée du projet est de 15 500m², comprenant les nouvelles constructions mais également la surface de plancher existante des bâtiments à rénover. Les constructions neuves auront une hauteur comprise entre R+1 et R+4, s'inscrivant dans la continuité du bâti existant et participant à une densification urbaine maîtrisée.

Ces constructions neuves seront essentiellement bâties le long d'une voirie privée qui sera créée pour la desserte des immeubles et des places de stationnement. La nouvelle voirie sera à sens unique, l'entrée sera située Allées de Mortarieu et la sortie sera située Rue de la Banque.

L'opération prévoit également la création d'un parc paysager en cœur d'îlot, ouvert au public, ainsi que la mise en place de liaisons piétonnes permettant de relier les différentes entrées du site et de favoriser les déplacements doux. La réalisation du projet implique la démolition de bâtiments existants afin de libérer de l'espace en cœur d'îlot. Cette intervention permettra la création du parc paysager, ainsi que la dés-imperméabilisation d'espace actuellement fortement minéralisés, notamment l'ancienne cour d'école majoritairement bétonnée, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre environnemental du site.

Le projet est à proximité directe du centre historique de Montauban, à 150m de la cathédrale baroque Notre Dame de l'Assomption et 450m de la Place Nationale. Le projet permet de profiter d'une opportunité de prioriser la densification du bâti, en évitant l'extension de la ville en construisant dans des zones à urbaniser. De plus, il est prévu que 60% du site du projet soit rendu perméable, contre 20% actuellement avec l'occupation de l'établissement scolaire. Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche de densification urbaine conciliant optimisation du foncier existant dans une zone déjà urbaniser et réduction de l'artificialisation des sols par la désimperméabilisation de ces derniers. Ci-dessous figure un plan du projet, qui se trouve encore en phase d'étude en décembre 2025.



2.2 LES OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif du projet est de créer un nouveau lieu d'habitation tout en aménageant un parc paysager ouvert au public, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et s'insérant harmonieusement dans le bâti déjà existant.

Le projet s'appuie sur des choix d'aménagement favorisant la dés-imperméabilisation des sols, notamment par la transformation de l'actuelle cour d'école, aujourd'hui bétonnée, en parc paysager. Cette démarche vise à limiter l'artificialisation et à renforcer la présence du végétal en cœur d'îlot.

Dans le cadre de la création du parc, les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible et intégrés au projet. Les places de stationnement auront un revêtement perméable et accompagné par des plantations ponctuelles, afin de réduire l'impact visuel, favoriser l'infiltration des eaux pluviales et favoriser l'ombrage pour limiter l'albedo.

L'opération prévoit également des cheminements piétons, ouverts au public, favorisant les liaisons douces.

Ainsi, le projet veut concilier une fonction résidentielle par les logements mais également une fonction lieu de vie par le parc paysager, proposant ainsi un espace de vie qualitatif.

Le projet répond ainsi au PADD du PLU de la commune. Notamment :

- L'axe 1 « Accueillir de nouveaux habitants, répondre aux besoins diversifiés en logements, mettre en œuvre les projets urbains, relier les quartiers » qui indique une volonté d'accueillir de nouveaux habitants en limitant l'expansion de la ville et en priorisant les zones susceptibles d'être densifiées ;
- L'axe 3 « Préserver et gérer durablement les ressources naturelles, mettre en évidence la diversité des paysages et patrimoines, modérer la consommation d'espaces » indique également la volonté de renforcer la présence végétale et sa qualité en milieu urbain en espaces publics et privés.

Par ailleurs, et notamment sur le volet environnemental, le projet souhaite être le moins impactant possible. C'est pour cette raison qu'une expertise écologique a été menée sur le terrain d'implantation (expertise à retrouver en annexe du dossier de cas par cas) dans le but d'identifier les espaces à enjeux de conservations puis de faire évoluer le projet pour en tenir compte et les éviter.

3 SITUATION DU PROJET AU VU DU PLU

Les parcelles concernées par cette opération sont situées dans la zone UA du PLU de la commune de Montauban.

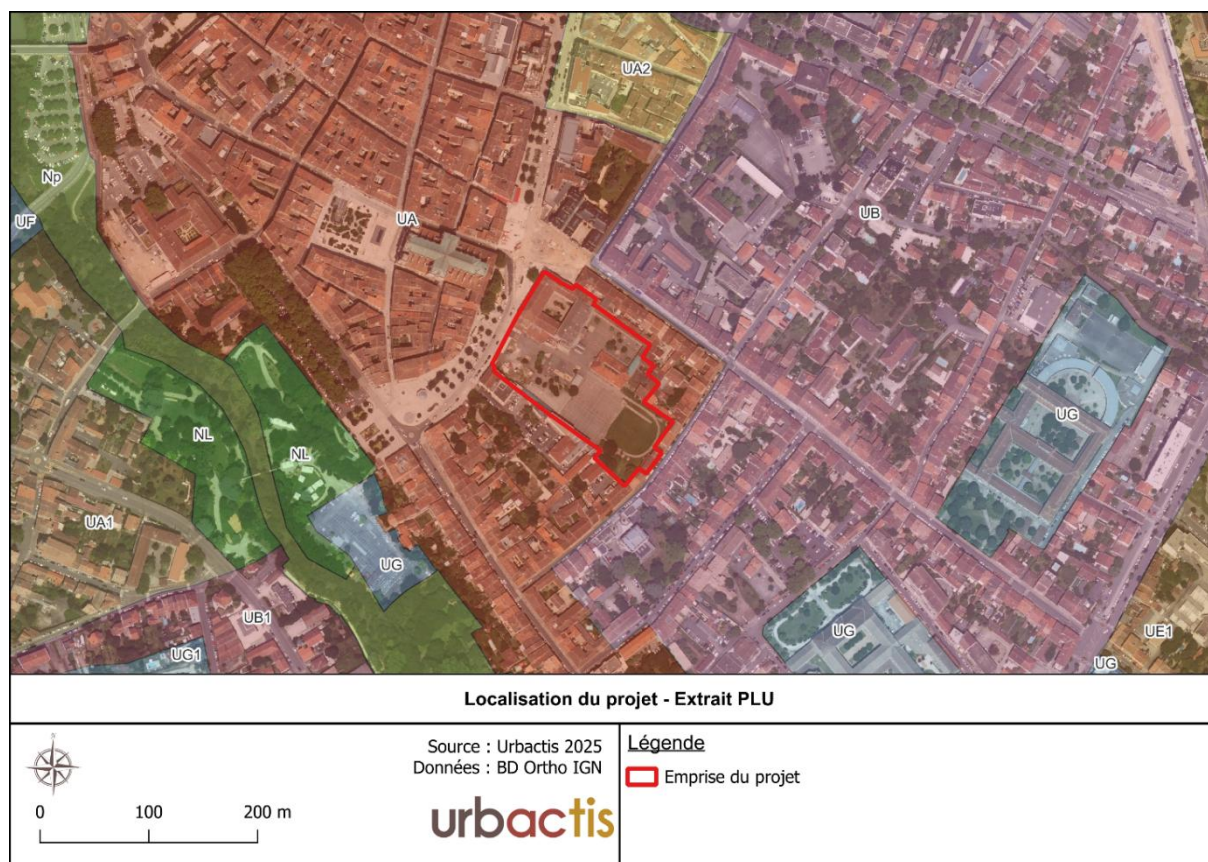


Figure 4 - Localisation du projet - Extrait du PLU

- Analyse du PLU en zone UA

La zone UA couvre les espaces urbains à caractère central, en rives droite et gauche du Tarn. Ces zones sont principalement destinées à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci.

Tableau 2 - Extrait du PLU de Montauban

Sujet	PLU
Eaux usées	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe, et doit respecter les caractéristiques de ce réseau.
Eaux pluviales	- Superficie inférieure à 2500m² : Les aménagements doivent garantir l'écoulement sans stagnation vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans un réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ; - Superficie comprise entre 2500m² et 1ha : le débit de fuite maximum est fixé à 10l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ; - Superficie supérieure ou égale à 1ha : le débit de fuite maximum est fixé à 3l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel
Hauteur des constructions	En zone UA, le principe de hauteur de référence s'applique, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant. La

	hauteur de référence est définie au regard du contexte bâti existant, en vue d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou d'un espace public.
Continuité écologique	Les zones humides inscrites dans la trame bleue devront être préservées ou compensées.

4 MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

Le pré-diagnostic écologique propose plusieurs mesures de réductions et d'accompagnement qui sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Celle-ci seront appliquées en fonction des enjeux présents sur la zone d'aménagement du projet.

Tous ces éléments sont détaillés dans la partie pré-diagnostic écologique jointe en annexe du document.

Tableau 3 – Récapitulatif des mesures de réduction envisagées

Type de mesure	Phase	Compartiments de l'environnement concerné	Mesure envisagée
Réduction	Travaux	Milieux naturels Biodiversité	Réalisation des travaux de libération des emprises en période de moindre sensibilité des espèces
Réduction	Pré-travaux	Milieux naturels Biodiversité	Réalisation d'inventaires complémentaires visant principalement les chiroptères sur l'ensemble des bâtiments
Réduction	Travaux	Milieux naturels Biodiversité	Accompagnement par un chiroptérologue lors de la destruction des bâtis
Réduction	Travaux	Milieux naturels Biodiversité	Début de démolition des bâtiments d'enjeu faible à modéré de nuit, avec accompagnement par experts chiroptérologues
Réduction	Travaux	Milieux naturels Biodiversité	Accompagnement par un expert chiroptérologue pour la conception des travaux de rénovation sur le bâtiment 1
Accompagnement	Travaux	Milieux naturels Biodiversité	Implantation de gîtes à Chiroptères dans les nouveaux bâtis

5 ANALYSE DU SITE DU PROJET, LES POTENTIELLES INCIDENCES

5.1 POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

Il est important de s'intéresser aux potentielles nuisances que le projet pourrait engendrer sur le milieu humain, particulièrement sur les nuisances sonores et l'impact sur le trafic que cela peut impliquer.

❖ Nuisances sonores

Il y aura des nuisances sonores lors de la phase de chantier impactant les habitants déjà présents aux alentours. En phase d'exploitation, les émissions sonores seront principalement liées à l'occupation des logements ainsi qu'à l'usage du parc ouvert au public. Ces nuisances relèveront essentiellement des bruits de la vie quotidienne.

Il convient toutefois de souligner que le site accueille un établissement scolaire regroupant plus de 700 élèves, dont l'utilisation des espaces extérieurs lors des récréations et de la pause déjeuner génère déjà des niveaux sonores significatifs. Ainsi, le projet ne devrait pas engendrer de nuisances sonores supérieures à celles déjà existantes. Le projet pourrait conduire à une répartition plus diffuse des sources de bruit dans le temps. En effet, alors que l'établissement scolaire n'était pas source de nuisances sonores lors des week-ends et des vacances scolaires, cela ne sera pas le cas pour le projet. Néanmoins, le site de l'opération est dans un milieu urbain dense, déjà marqué par des nuisances sonores et des bruits ambiants inhérents à l'activité de la ville.

Il est attendu que les nuisances sonores générées par le projet soient limitées. En phase d'exploitation, elles resteront comparables à celles existant auparavant sur le site et seront principalement liées à la vie quotidienne et à l'usage du parc. Les nuisances seront plus étalées dans la journée, mais elles seront également présentes les week-ends et les vacances scolaires, ce qui n'était pas le cas avec la présence de l'établissement scolaire.

❖ Trafic routier

Il convient également de prendre en compte les nuisances potentielles liées au trafic, susceptibles d'être générées par le projet, notamment par la création d'environ 200 places de stationnement. Sur les 200 places de stationnement prévues, environ la moitié seront en sous-sols et/ou à rez-de-chaussée, l'autre moitié sera répartie le long de la nouvelle voirie, privée à sens unique.

Cette augmentation potentielle du trafic doit toutefois être mise en perspective avec le contexte existant. Le site du projet est déjà situé à proximité de voiries structurantes, supportant actuellement le trafic routier, ainsi que la présence de plusieurs parkings à proximité générant du flux.

La création de la voie de desserte interne, privée et à sens unique, permettra de canaliser les circulations automobiles, ainsi que les nuisances sonores associées en organisant l'accès aux stationnements. L'aménagement paysager de la nouvelle voie de desserte permettra également de réduire les nuisances sonores concernant les places de stationnement.

La présence de l'établissement scolaire génère déjà des flux importants, notamment lors des heures d'entrée et de sortie de l'école. Avec les habitations du projet, les flux seront un peu plus répartis le long de la journée.

Le site bénéficie également de la présence de transports en commun à proximité, permettant aux habitants de ne pas être dépendants de leurs voitures. Le projet est à proximité de lignes de bus urbaines comme périurbaines. En effet, le site du projet est situé à 350mètres de la place Prax Paris, pôle de desserte majeur du réseau de transports en commun de Montauban, offrant des liaisons régulières vers le centre-ville, la gare SNCF, ainsi que les communes périphériques de l'agglomération.

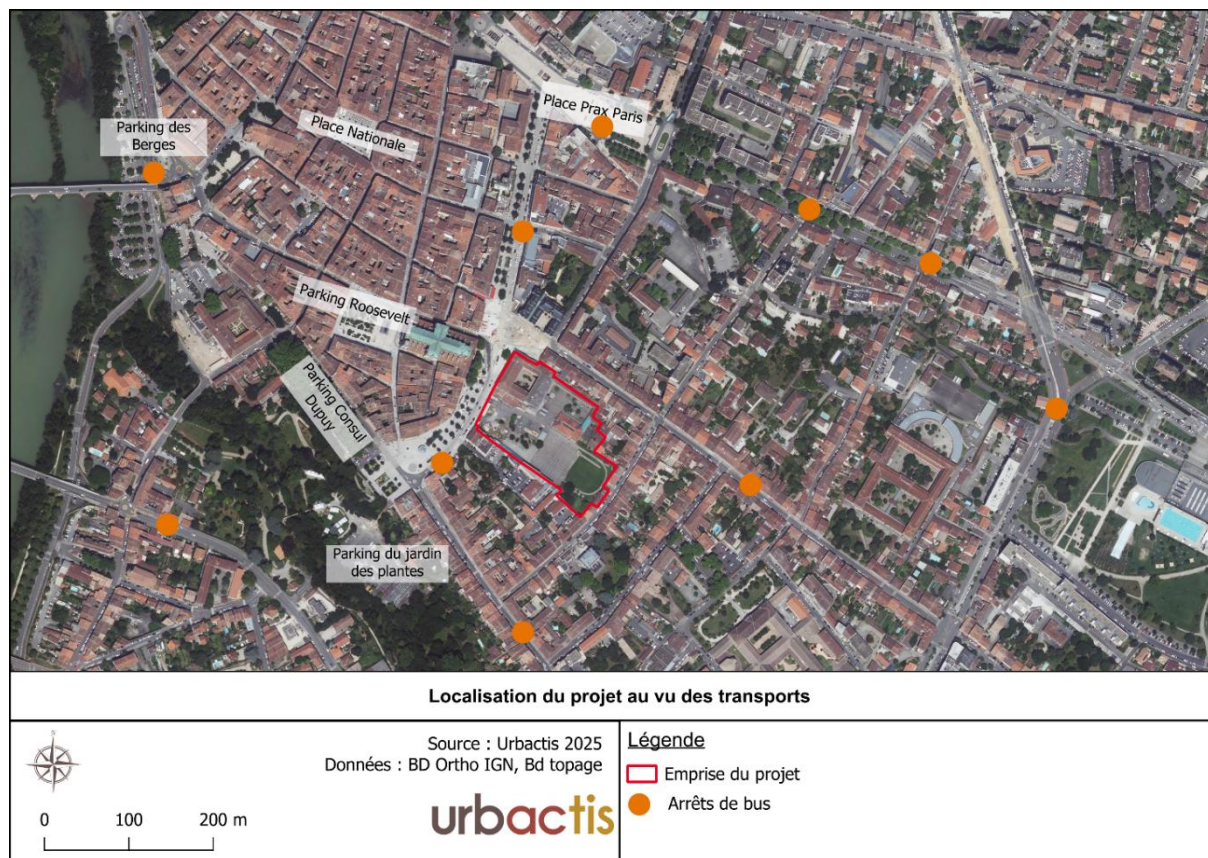


Figure 5 - Localisation du projet au vu des transports

Le projet prévoit également des espaces dédiés au stationnement des vélos, encourageant l'usage des modes de déplacements doux.

Le projet ne semble pas être susceptible d'augmenter significativement le trafic routier, et ne semble pas être source de nuisances sonores associées au trafic.

5.2 POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE

Le site du projet est compris dans plusieurs périmètres impliquant du patrimoine.

En effet, le site est compris dans plusieurs servitudes AC1, relatives aux monuments historiques, car il est à proximité de plusieurs immeubles inscrits ou classés.

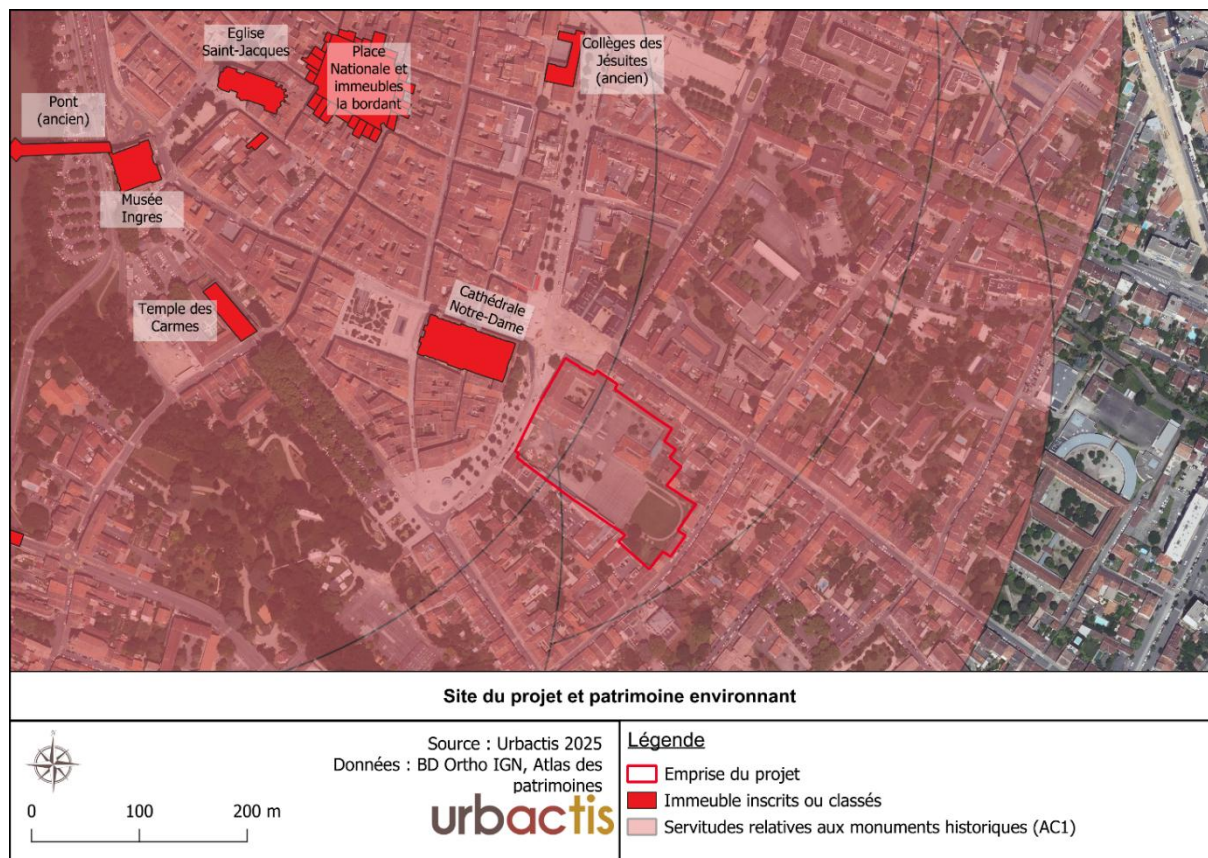


Figure 6 - Site du projet et patrimoine environnant

La cathédrale Notre-Dame, monument classé, est l'élément patrimonial le plus proche du projet, localisé à environ 100 mètres du site. Une co-visibilité existe entre le projet et la cathédrale. A ce titre, les aménagements du parc paysager sont conçus de manière à préserver et valoriser les points de vue depuis le site en direction de la cathédrale, contribuant ainsi à sa mise en valeur dans le paysage urbain.

Le projet est également inclus dans le site inscrit « Ensemble urbain de Montauban (extension) » et dans un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

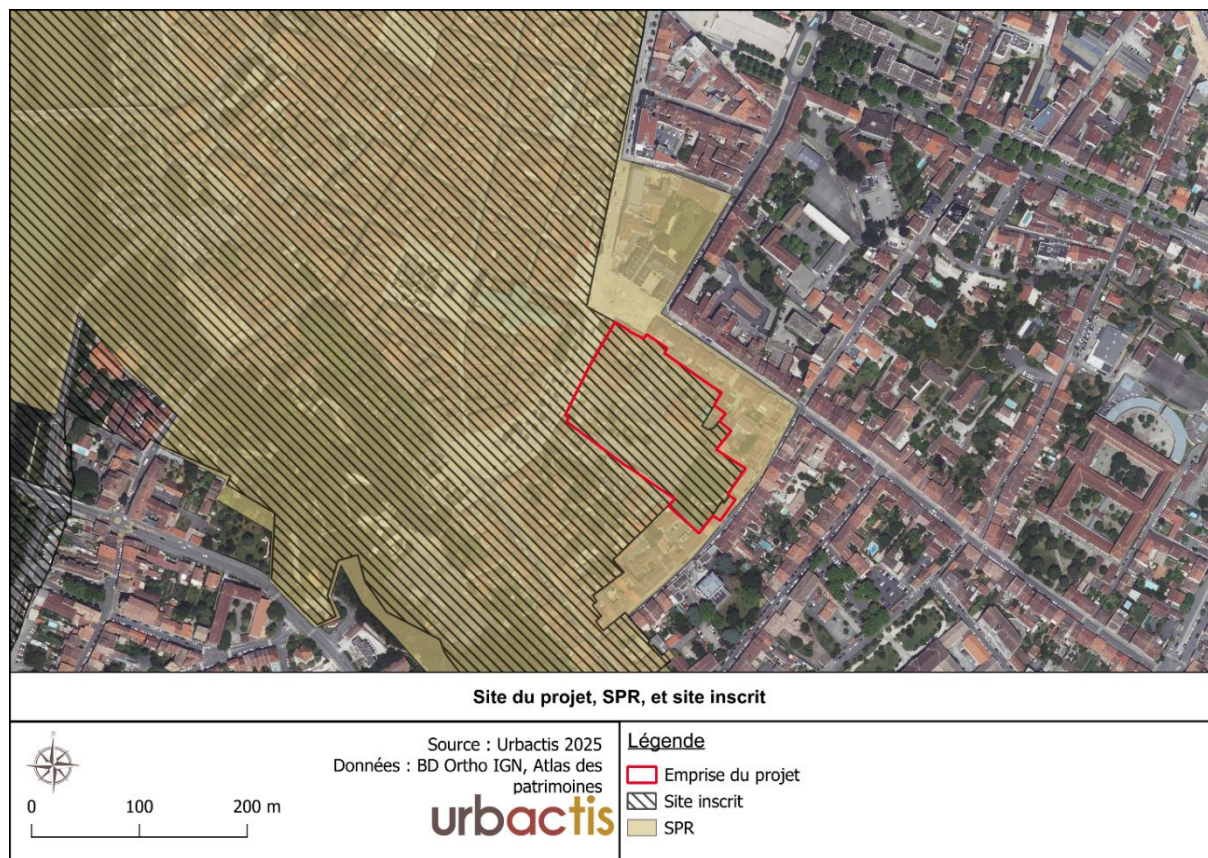


Figure 7 - Site du projet, SPR et site inscrit

Le projet s'inscrit donc dans un secteur présentant un fort intérêt patrimonial et architectural, caractéristique du centre urbain de Montauban. A ce titre, une attention particulière sera portée à la qualité de l'insertion architecturale des aménagements projetés. Les façades visibles depuis l'espace public feront l'objet d'un traitement soigné afin d'assurer une cohérence architecturale avec le bâti environnant, notamment en matière de tailles et de teintes.

Par ailleurs, le bâtiment le plus ancien présent sur le site sera conservé et valorisé, afin de préserver la qualité architecturale existante et de maintenir l'unité urbaine et patrimoniale propres à ce secteur du centre-ville.

L'ensemble du projet veillera à respecter une insertion dans le tissu urbain existant, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.