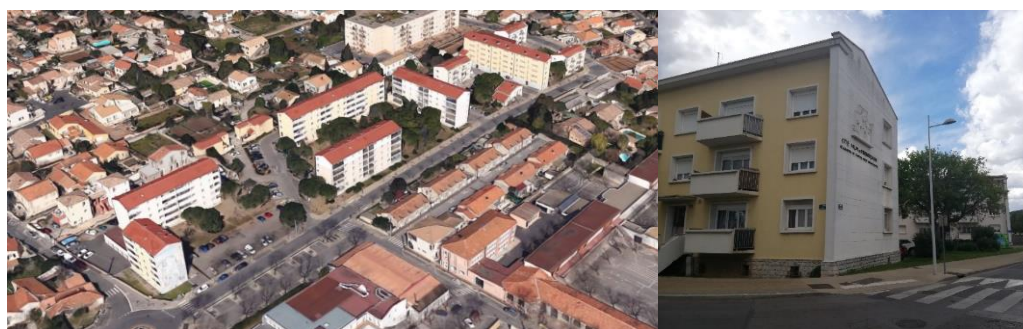




RESTRUCTURATION DU QUARTIER PASTEUR

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

MEMOIRE DE COMPLETUD



Maître d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



MAITRE D'OUVRAGE



100 Rue de l'Oasis,
34080 Montpellier
04 67 84 75 00

MAITRISE D'ŒUVRE



5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
04 67 27 13 13
contact@gau.archi



/ADEQUATION *La Capitainerie*

SOMMAIRE

1	OBJET DU DOCUMENT	4
2	CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET (RUBRIQUE 4 DU CERFA)	4
2.1	PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET GLOBAL FINALISE.....	4
2.2	DEROULEMENT DE LA PHASE CHANTIER.....	8
3	SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION (RUBRIQUE 5 DU CERFA)	10
3.1	INVENTAIRES ECOLOGIQUES.....	10
3.2	DIAGNOSTIC AMIANTE	11
4	ÉVALUATION DES INCIDENCES ET MESURES ENVIRONNEMENTALES (RUBRIQUE 6 DU CERFA).....	12
4.1	INCIDENCES POTENTIELLES EN PHASE CHANTIER	12
4.2	INCIDENCES POTENTIELLES EN PHASE EXPLOITATION.....	12
4.3	MESURES ENVIRONNEMENTALES PREVUES.....	13
5	ANNEXES	14
5.1	ANNEXE 1 : SOGED.....	14
5.2	ANNEXE 2 : CHARTE CHANTIER A FAIBLE NUISANCES	14
5.3	ANNEXE 3 : NOTE DE VERIFICATION DU DIMENSIONNEMENT RESEAU AEP	14

1 OBJET DU DOCUMENT

Cette note a pour objectif d'apporter une complétude au dossier d'examen au cas par cas relatif au projet de restructuration du quartier Pasteur à Frontignan.

Elle vise à préciser certains éléments du projet et à répondre aux interrogations soulevées lors de la première analyse du dossier par les services de la DREAL.

2 CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET (rubrique 4 du cerfa)

2.1 PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET GLOBAL FINALISE

Situé au cœur de la commune de Frontignan, le projet de restructuration du quartier Pasteur s'inscrit dans une démarche globale de requalification urbaine, sociale et environnementale. Il vise à transformer en profondeur ce secteur stratégique, en cohérence avec les objectifs de développement durable portés par la collectivité.



Plan de l'Etat initial

Le projet s'inscrit dans une démarche de transformation progressive, à travers une opération de démolition-reconstruction de grande ampleur, pensée sur le long terme. Cette approche vise à limiter les impacts sociaux de la requalification, en permettant le maintien des habitants dans le quartier autant que possible, et en réduisant les doubles déménagements.

Le projet prévoit la réalisation de 190 logements (qui seront répartis dans 9 bâtiments), accompagnés d'équipements de proximité tels qu'une salle associative et une loge pour le gestionnaire, afin de favoriser la vie de quartier et le lien social.

Le projet urbain du quartier Pasteur s'organise autour d'un axe structurant central : la venelle, qui constitue l'élément paysager majeur de la composition. Véritable colonne vertébrale du quartier, cette venelle assure la connexion des différents îlots bâtis, renforce la perméabilité piétonne du site et met en valeur les espaces publics.

Au-delà de sa fonction de liaison, la venelle joue un rôle de filtre paysager en cœur d'îlot, participant à la structuration des vues et à la limitation des co-visibilités entre logements. Elle contribue ainsi à préserver l'intimité des habitants tout en favorisant une ambiance apaisée et végétalisée au sein du quartier



Principe de plan de masse

Les bâtiments sont implantés de manière à encadrer et animer cet axe paysager, tout en maintenant un alignement fort sur la rue Pasteur et en assurant des liaisons douces vers le cœur de ville. Cette organisation spatiale favorise :

- Une lecture claire des espaces publics et privés,
- Une transition fluide entre les logements et les espaces extérieurs,
- Une appropriation collective de la venelle comme lieu de vie, de rencontre et de respiration.

Conçue comme un espace paysager généreux, la venelle intègre :

- Des cheminements confortables adaptés aux mobilités actives,
- Des espaces de repos et de convivialité,
- Une végétation diversifiée, contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur et au développement de la biodiversité.

L'implantation des bâtiments respecte une gradation des hauteurs (du R+2 au R+4) et une variation des volumes, avec une attention particulière portée aux zones de carrefour. Les bâtiments les plus hauts sont positionnés à ces points nodaux, marquant les intersections et renforçant la lisibilité du quartier. Cette stratégie permet de structurer les perspectives, de créer des repères urbains forts, et de hiérarchiser les espaces publics.

Le stationnement est entièrement repensé pour répondre aux besoins des futurs habitants tout en limitant l'emprise au sol. **167 places** seront aménagées, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, afin de libérer de l'espace en surface pour les usages piétons et les aménagements paysagers.



Plan de principe de stationnement

À ce stade des études, les matériaux définitifs ne sont pas encore arrêtés. Toutefois, une attention particulière est portée à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Les matériaux sélectionnés devront présenter un albédo élevé, afin de limiter l'absorption de chaleur.

Les principaux revêtements envisagés sont :

- Enrobé clair pour les voies circulées,
- Béton désactivé pour les cheminements piétons,
- Revêtements végétalisés pour les espaces paysagers.

Le projet intègre également une forte dimension environnementale, avec une amélioration significative du coefficient de biotope par surface (CBS), qui passera de 0,35 à près de 0,5. Cette progression traduit une volonté de renforcer la place du végétal en ville, à travers :

- La création de noues paysagères,
- L'aménagement de bassins de rétention paysager,
- La plantation d'essences diversifiées adaptées au climat méditerranéen.

Quelques chiffres :	Existant	Projet	Ecart
Surface de Plancher (SDP) :	9 960 m²	12 790 m²	+28,4%
Nombre de logements :	150	190	+26,7%
Imperméabilisation :	10 145 m²	7 610 m²	-25%
Coefficient de biotope par surface :	0,35	0,48	+37%

Bilan arboré

Le projet prévoit une reconfiguration complète du patrimoine végétal du site, avec une attention particulière portée à la préservation et au renouvellement des arbres.

- **Suppressions** : 44 arbres seront supprimés dans le cadre des démolitions et des aménagements
- **Maintiens** : 29 arbres existants seront conservés
- **Plantations** : 100 nouveaux arbres seront plantés sur l'espace public (avec port fastigié ou en cépée).

À ces plantations s'ajouteront les arbres conservés et plantés sur les 6 lots, dans le cadre des aménagements paysagers des nouvelles constructions. Ces plantations nouvelles permettront de compenser les pertes, d'améliorer la qualité écologique du site et de renforcer le maillage végétal du quartier.

La palette végétale est adaptée aux contraintes spatiales et aux objectifs écologiques :

- Arbres à port fastigié ou colonnaire dans les zones étroites : Poirier d'ornement, Chêne colonnaire, Orme de Sibérie fastigié, Amélanchier étroit.
- Arbres à port étalé dans les zones plus ouvertes : Faux-Poivrier, Camphrier, Chêne chevelu, Charme houblon.



- Des massifs arbustifs hauts (Feijoa, Viburnum, Phillyrea, Loropetalum, Pittosporum, Pistacia) créent des ensembles contrastés en termes de hauteurs et de feuillages, favorisant les refuges pour la faune.
- Des arbustes moyens et bas accompagnent les cheminements piétons, habillent les pieds d'arbres et contribuent à la structuration écologique des espaces (Phlomis, Carex, Phormium, Acanthus, Leonotis, Salvia, Ceratostigma, Pittosporum 'Nana', Bulbinella).



2.2 DEROULEMENT DE LA PHASE CHANTIER

Le projet prévoit la **démolition des 150 logements existants** et la **construction de 190 logements neufs**, accompagnée de travaux de terrassement nécessaires à la réalisation des fondations, des voiries et réseaux divers (VRD), ainsi que des bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales et des espaces paysagers.

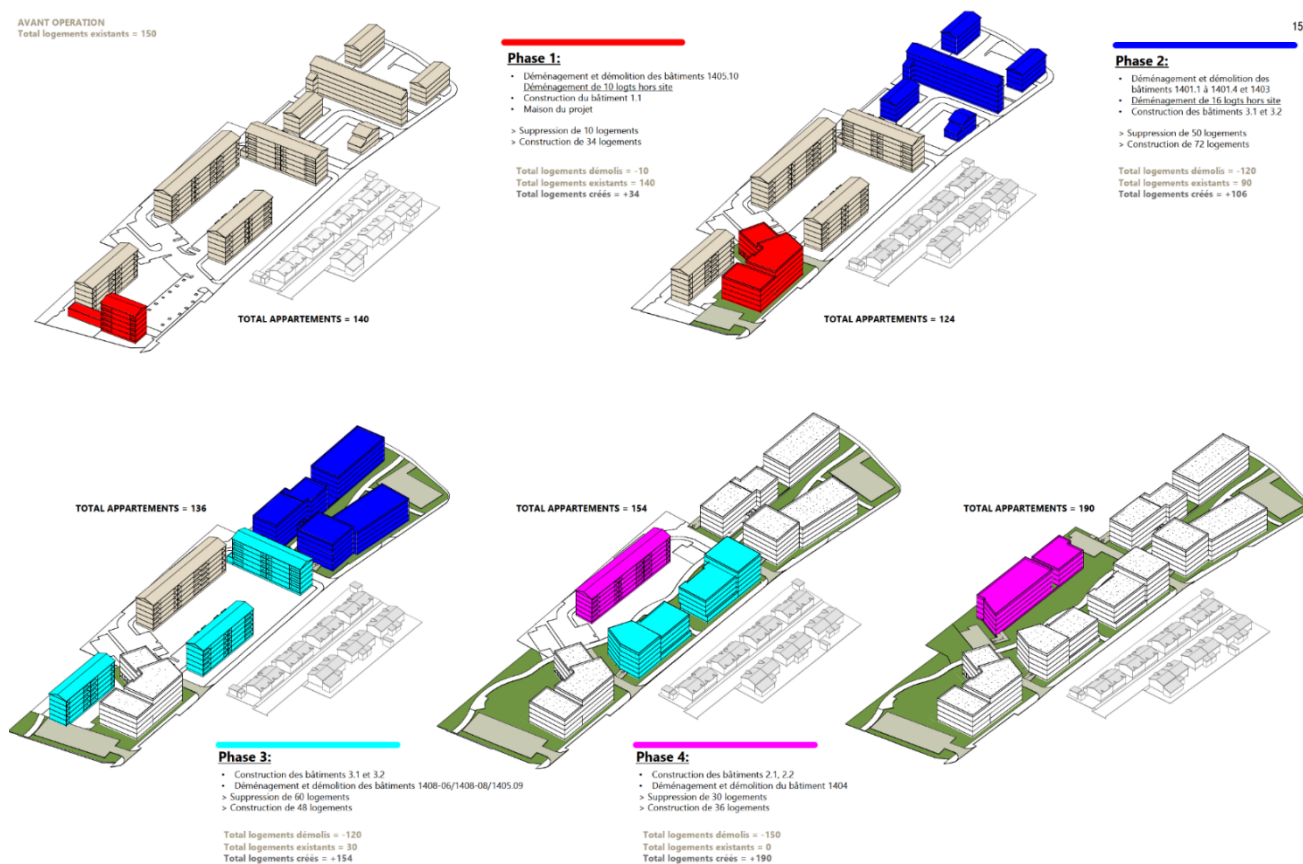
Le chantier sera organisé en **quatre phases principales**, chacune comprenant :

- Des opérations de démolition des bâtiments existants,
- La réalisation des VRD et des aménagements techniques,
- La construction des nouveaux bâtiments.

Cette organisation phasée permet de coordonner efficacement les interventions, tout en assurant une gestion optimisée des accès, des réseaux et des interfaces entre zones en travaux et zones en fonctionnement.

Elle répond également à un objectif fort du projet : maintenir les habitants sur site tout au long de l'opération, grâce à une stratégie de relogement en tiroir. Ce dispositif progressif permet de reloger les ménages dans les nouveaux bâtiments livrés à chaque phase, avant la démolition des logements vacants, limitant ainsi les déplacements contraints et favorisant la continuité du lien social.

Par ailleurs, cette organisation vise à réduire les nuisances pour les riverains, en maîtrisant les emprises de chantier, en planifiant les interventions les plus impactantes et en assurant une communication régulière avec les habitants.



La transformation complète du quartier s'organise suivant les quatre grandes étapes suivantes, permettant une mise en œuvre progressive des démolitions, des aménagements et des constructions, tout en assurant la continuité des usages et la gestion fine des relogements.

Etape 1 (rouge)

- Démolition du bâtiment 1405.10 (10 logements) et des garages attenants.
- Suppression de 12 arbres et de 30 places de stationnement.

- Construction du bâtiment 1.1 comprenant :
 - 34 logements,
 - Une loge pour le gestionnaire,
 - 34 places de stationnement en sous-sol et 10 places extérieures.
- Paysage : maintien de 4 arbres existants et plantation de 10 nouveaux sujets.
- Aménagements : réalisation des VRD et des aménagements sur le premier quart de la rue Pasteur.

Etape 2 (bleue)

- Démolition des bâtiments 1401.01, 1401.02, 1401.03, 1401.04 et 1403 (soit 50 logements).
- Suppression de 10 arbres et de 64 places de stationnement.
- Construction des bâtiments 3.1 et 3.2 :
 - 72 logements,
 - 85 places de stationnement en sous-sol,
 - 20 places extérieures.
- Paysage : maintien de 2 arbres existants et plantation de 34 nouveaux sujets.
- Aménagements : VRD et traitement du dernier tiers de la rue Pasteur.

Etape 3 (cyan)

- Démolition des bâtiments 1408.06, 1408.08 et 1405.09 (60 logements).
- Suppression de 16 arbres et de 17 places de stationnement.
- Construction des bâtiments 2.1 et 2.2 :
 - 48 logements,
 - 48 places de stationnement en sous-sol.
- Paysage : maintien de 8 arbres existants et plantation de 45 nouveaux sujets.
- Aménagements : VRD et aménagements sur la partie centrale de la rue Pasteur.
Création du bassin sud, achèvement de la venelle et du parking

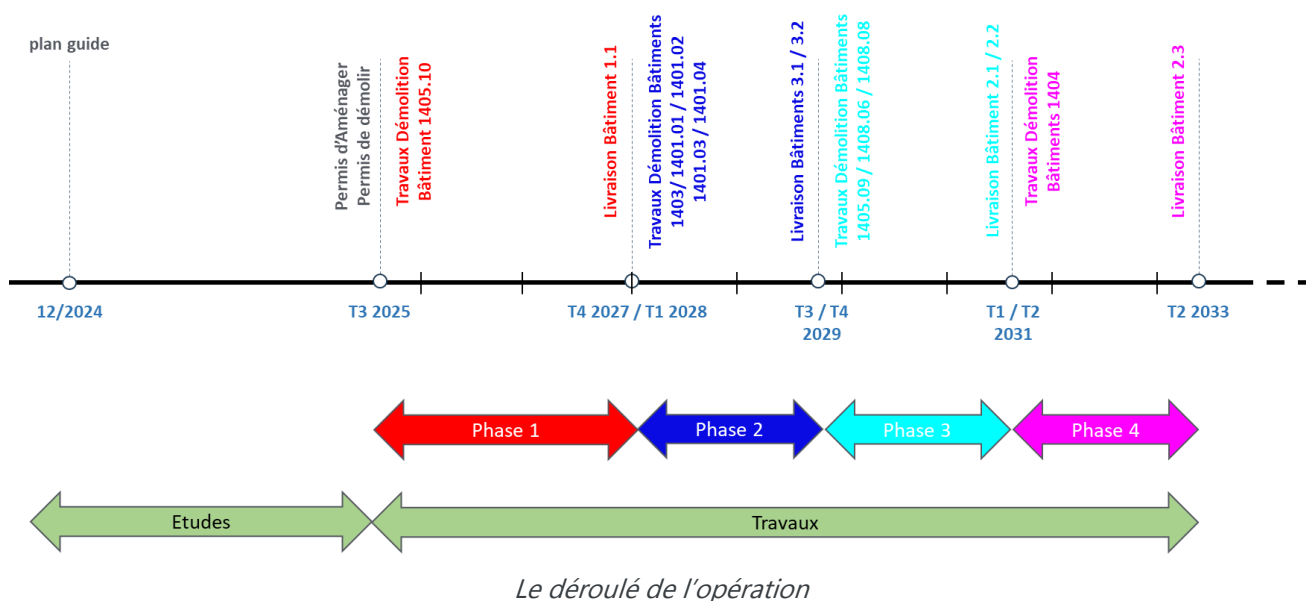
Etape 4 (magenta)

- Démolition du bâtiment 1404 (30 logements).
- Suppression de 3 arbres et de 33 places de stationnement.
- Construction du bâtiment 2.3 :
 - 36 logements,
 - 39 places de stationnement en sous-sol et 17 places extérieures sur les zones de rencontre.
- Paysage : maintien de 17 arbres existants et plantation de 14 nouveaux sujets.
- Aménagements : VRD et traitement complémentaire du premier quart de la rue Pasteur.

Un projet inscrit sur le temps long

La reconfiguration du quartier s'inscrit dans une démarche progressive et maîtrisée, pensée sur un temps long. Ce calendrier étalé permet de coordonner les interventions techniques, de garantir la continuité des usages, et d'accompagner les habitants dans une transformation en douceur de leur cadre de vie.

Chaque étape du projet est conçue pour répondre à des objectifs précis, tout en intégrant les contraintes opérationnelles, environnementales et sociales. Cette temporalité permet également de mobiliser les expertises nécessaires à chaque phase, d'ajuster les solutions en fonction des retours d'expérience, et de maintenir une exigence constante en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale.



3 SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION (rubrique 5 du cerfa)

3.1 INVENTAIRES ECOLOGIQUES

Les premières observations de terrain, menées par un expert naturaliste, n'ont pas mis en évidence d'enjeux écologiques forts ou très fort sur le périmètre du projet. Les bâtiments et espaces concernés présentent un caractère fortement anthropisé, peu propice à l'accueil d'espèces ou d'habitats sensibles.

Par ailleurs, l'état de dégradation avancé de certains bâtiments impose une intervention rapide pour des raisons de sécurité. Cette urgence opérationnelle, conjuguée à l'absence d'enjeux majeurs naturalistes identifiés, ne permet pas de différer les travaux pour la réalisation d'inventaires saisonniers.

Néanmoins, dans une logique de précaution et de respect de la réglementation, une intervention ciblée d'un écologue est prévue en amont de chaque phase de travaux, notamment avant les démolitions. Cette expertise ponctuelle visera à :

- Vérifier l'absence d'espèces protégées au moment des interventions,
- Mettre en œuvre, si nécessaire, des mesures de défavorabilisation des sites (bâchage, fermeture des accès, etc.),
- Accompagner les équipes dans le respect des bonnes pratiques environnementales.

La procédure que nous proposons a pour finalité de garantir, pour chaque bâtiment démoli, une gestion écologique conforme à la réglementation, reproductible, et suffisamment anticipée pour éviter tout blocage de chantier ou demande de dérogation (L.411-2).

Ce protocole s'applique identiquement à toutes les opérations successives, avec des ajustements ponctuels en fonction des enjeux réels constatés par l'écologue.

Le principe général consiste pour chacun des bâtiments à démolir :

- D'une inspection écologique anticipée,
- D'un DAHUU (Destruction anticipée des habitats utilisables),
- D'une gestion en fenêtre écologique,
- De mesures de compensation reproductibles,
- D'un suivi homogène du site.

Phase 1 : Diagnostic préalable systématique (T-4 mois avant démolition)

Pour chaque bâtiment, l'écologue intervient entre novembre et janvier, période idéale pour repérer notamment les moineaux domestiques, les chiroptères fissuricoles et les reptiles (tarente de Maurétanie, lézard des murailles).

L'objet de cette mission préalable est

- D'identifier les gîtes utilisés et ceux utilisables.
- Localiser les cavités, interstices, sources potentielles de refuge.
- Déterminer les actions DAHUU nécessaires.
- Quantifier le nombre de nichoirs/gîtes à installer

Phase 2 : Mesures préalables et compensation (T-2 à T-3 mois)

Avant toute fermeture la maîtrise d'ouvrage installe systématiquement :

- Pour les oiseaux des nichoirs à 4 loges pour chaque groupe de gîte concernés
- Pour les chiroptères des gîtes fissuricoles compensatoires pour chaque gîte utilisable identifié
- Pour les reptiles des gîtes pierreux au sol dans les zones ensoleillées

Phase 3 : Mise en œuvre du DAHUU (T-1 à T-2 mois)

Le DAHUU est la procédure opérationnelle utilisée dans les projets de démolition ou de rénovation de bâtiments susceptibles d'abriter des espèces protégées, notamment chauves-souris, oiseaux cavernicoles et petits reptiles.

Dans notre projet de démolition, on ne peut ni éviter l'impact, ni garantir que les animaux ne sont pas présents. Le DAHUU est donc une méthode permettant d'anticiper et de neutraliser les gîtes avant la démolition, pour éviter la mortalité d'individus ainsi que le blocage du chantier.

Le protocole du DAHUU se déroule en **trois étapes clés**, standardisées dans la doctrine nationale sur les chiroptères et espèces inféodées au bâti

- **Identification des habitats** utilisés ou utilisables (tuiles, coffres de volets, sorties de ventilation, fissures en façade, vides sanitaires, ...). La méthodologie utilisée consistera en :
 - Une observation visuelle,
 - La recherche de guano,
 - Une inspection endoscopique
 - Caméra infrarouge
 - Suivi ponctuel nocturne si chiroptères
- **Rendre ces habitats inaccessibles** avant les travaux afin de vider le bâtiment de ses habitats utilisables :
 - En présence d'individus : Pose d'un dispositif anti-retour (les animaux peuvent sortir mais plus entrer)
 - En absence d'individus : Fermeture immédiate des interstices
- **Préparer des gîtes alternatifs (compensation)** conformément aux divers guides techniques (LPO, CCN/SFEPM, DREAL)
 - la pose de nichoirs pour oiseaux,
 - la pose de gîtes à chiroptères,
 - la création de gîtes pierreux pour les reptiles.

L'ensemble des mesures feront systématiquement l'objet d'un repérage photographique.

Enfin, à terme, le projet prévoit une forte renaturation du site, avec la mise en place d'une palette végétale diversifiée et adaptée, plus favorable à l'accueil de la biodiversité. Cette stratégie vise à renforcer la qualité écologique du site et à créer un cadre de vie plus résilient et durable.

3.2 DIAGNOSTIC AMIANTE

Les bâtiments de la résidence Pasteur, construits dans les années 1950, sont potentiellement concernés par la présence d'amiante dans certains ouvrages. Les diagnostics partiels réalisés à ce jour n'ont pas révélé de concentrations importantes, mais ils restent limités en raison de l'occupation des logements, qui n'a pas permis de mener des investigations approfondies.

Dans ce contexte, les études spécifiques à la démolition des ouvrages permettront d'affiner la connaissance des enjeux liés à l'amiante. Elles intégreront des méthodologies adaptées visant à limiter les risques pour les personnes et l'environnement. Des mesures de précaution renforcées seront mises en œuvre, conformément à la réglementation en vigueur, afin d'assurer une gestion sécurisée des matériaux potentiellement amiantés.

4 ÉVALUATION DES INCIDENCES ET MESURES ENVIRONNEMENTALES (rubrique 6 du cerfa)

4.1 INCIDENCES POTENTIELLES EN PHASE CHANTIER

Les travaux prévus sur le site sont susceptibles d'engendrer plusieurs incidences environnementales, identifiées dès cette phase d'étude. Parmi les principaux impacts potentiels figurent :

- La destruction ponctuelle d'habitats, notamment liée aux opérations de démolition et à l'abattage de certains arbres ;
- Le dérangement temporaire de la faune, en particulier lors des phases de chantier ;
- La pollution des sols, la génération de poussières et la production de déchets.

Afin de limiter ces effets, plusieurs **mesures de réduction** sont d'ores et déjà envisagées :

- Arrosage régulier des zones de terrassement pour limiter l'envol des poussières ;
- Encadrement strict des horaires de chantier pour réduire les nuisances sonores ;
- Tri et valorisation des déchets de chantier, en lien avec les filières agréées ; Un des objectifs du projet est de promouvoir le réemploi.
- Désamiantage préalable des bâtiments concernés, selon les protocoles réglementaires ;

Dans une logique de responsabilité environnementale, le projet s'inscrit dans une démarche de chantier à faibles nuisances. À ce titre, les entreprises intervenantes seront tenues de produire un **Schéma d'Organisation de la Gestion et de l'Élimination des Déchets** (SOGED) dès la phase de consultation. Ce document précisera les modalités de tri, de stockage, de traçabilité et de valorisation des déchets générés.

Dans le même esprit les entreprises sont tenues de signer **la Charte chantier à faibles nuisances**.

Vous trouverez ces deux documents en annexe à cette note.

Enfin, des indicateurs de suivi environnemental seront définis pour chacun des marchés de travaux afin de mesurer l'efficacité des mesures mises en œuvre tout au long du chantier et d'ajuster les pratiques si nécessaire

4.2 INCIDENCES POTENTIELLES EN PHASE EXPLOITATION

L'eau potable

L'exploitation future du site entraînera une augmentation des besoins en eau potable, liée à l'accueil de 40 logements supplémentaires. Afin de garantir la faisabilité de cette évolution, une attestation du gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable a été sollicitée.

Ce document confirme que la capacité du réseau existant ainsi que la ressource disponible sont suffisantes pour assurer la desserte des nouveaux habitants sans impact sur le fonctionnement global du service.

Cette attestation est jointe en annexe au présent dossier.

Une réduction des îlots de chaleur, une amélioration du confort d'été et une meilleure gestion des eaux pluviales.

4.3 MESURES ENVIRONNEMENTALES PREVUES

Le projet intègre un ensemble de mesures environnementales ambitieuses, visant à limiter son impact écologique et à favoriser la biodiversité locale. Ces mesures comprennent notamment :

- La conservation et la transplantation d'arbres existants lorsque cela est possible ;
- La création de noues végétalisées et de bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales ;
- La réduction de l'imperméabilisation des sols, en lien avec une stratégie de désartificialisation progressive ;
- L'utilisation de revêtements perméables pour les stationnements ;
- La mise en place de cheminements doux afin de proposer aux habitants une alternative au tout voiture ;
- L'installation de nichoirs pour les espèces cavicoles, afin de favoriser la faune locale ;
- La gestion différenciée des espaces verts, adaptée aux usages et aux cycles naturels ;
- La limitation des nuisances lumineuses et sonores, notamment en bordure des zones sensibles ;
- La sensibilisation des usagers à la biodiversité, à travers des supports pédagogiques et des aménagements dédiés.

Par ailleurs, la construction des nouveaux bâtiments s'inscrit dans une démarche de performance énergétique renforcée. Le projet vise le respect des exigences de la réglementation environnementale RE2020, avec la mise en œuvre de solutions techniques ambitieuses :

- Installation de pompes à chaleur (PAC) pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- Recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment par l'installation de panneaux solaires.

5 ANNEXES

5.1 ANNEXE 1 : SOGED

5.2 ANNEXE 2 : CHARTE CHANTIER A FAIBLE NUISANCES

5.3 ANNEXE 3 : NOTE DE VERIFICATION DU DIMENSIONNEMENT RESEAU AEP