# EIFFAGE OCCITANIE
# PROJET DE RECONVERSION EN LOGEMENTS SOCIAUX DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE SAINT GAUDENS (31)

## MEMOIRE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

*Août 2023*

Réf : 124 534 – B5EICLE

Agence de Toulouse
4, rue Jules Védrines – 31031 Toulouse Cedex 04 - Tél. : 05 62 16 72 72 – occitanie@vertical-sea.com
Siège social SOLER IDE - 11, rue René Cassin - 91300 Massy - Tél. : 01 60 13 69 10
SAS au capital de 218 400 € - RCS Evry B 500 274 972 - TVA/FR 91500274972 – NAF 7112 B
vertical-sea.com

# SOMMAIRE

**1 PREAMBULE** ..... 4
**2 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SITE** ..... 5
**2.1 FACTEURS HUMAINS** ..... 5
**3 ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT** ..... 6
**4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE** ..... 11
4.1.1 GESTION DES DÉCHETS ..... 11
4.1.2 MAITRISE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ..... 11

| N° Dossier | Agence | Document | Rédigé par | Date | Version | Vérifié par |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 124513 B5EICLE | SI TOU | Mémoire HQE | PMO | 03/08/23 | V0 | DTI |

# 1 PREAMBULE

EIFFAGE Immobilier Occitanie a engagé le projet de réutiliser le site de l'ancienne clinique d'Encore à St Gaudens pour un usage d'habitat.

Le projet se situe en zone UE du PLU, cette zone n'a pas vocation à recevoir des habitations. Il sera donc produit un dossier de demande d'examen au cas par cas correspondant à la mise en compatibilité de PLU tel que prévu par le décret n° 2021-1341 du 13 octobre 2021.

Le présent document, annexé aux CERFA règlementaires, vise à exposer la qualité environnementale du projet. Il aborde à ce titre les points suivants :

- analyse environnementale du site ;
- esquisse d'aménagement ;
- dispositions en faveur de la qualité environnementale.

Le Groupe EIFFAGE a adopté deux chartes visant à limiter ses nuisances en phase chantier, concernant des opérations de démolition et de construction.

Ces deux chartes mettent en avant les engagements du groupe afin de réduire les nuisances provoquées par les chantiers chantiers en phase démolition et construction, les principaux engagements de ces chartres seront présentés dans ce mémoire.

# 2 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SITE

*Nota : le volet naturaliste fait l'objet d'un document spécifique, joint aux annexes du CERFA.*

## 2.1 FACTEURS HUMAINS

Comme l'indique la planche graphique ci-dessous, la clinique d'encore est entouré de zone d'habitation.

Les sensibilités de voisinage s'exprimeront au droit des secteurs de logements sur les faces sud du projet le long du boulevard d'Encore, à l'Est le long de l'impasse de Luent et à l'Ouest.

Du côté nord le site est bordé par le Lycée Professionnel Agricole du Comminges cette façade sera la moins sensible aux nuisances de voisinage.

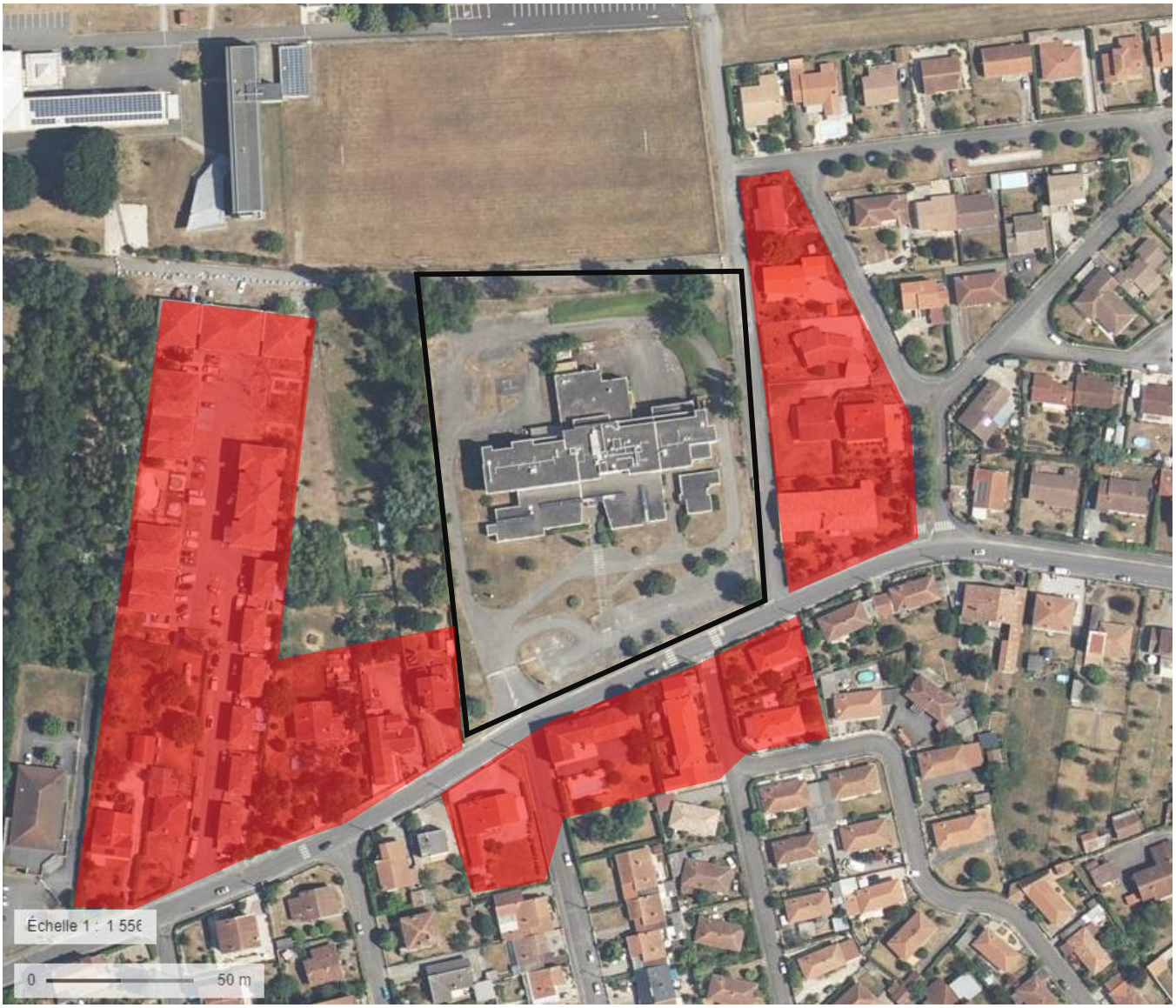


Figure 1 : Zones de sensibilité maximale de voisinage

# 3 ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

Le projet conçu par l'agence d'architecture Penta studio architectes (Toulouse), prévoie la création de 86 logements du T1 au T4, de locaux d'activités et de services à la personne de 367m2 , et de 2 654m2 de jardins potagers.

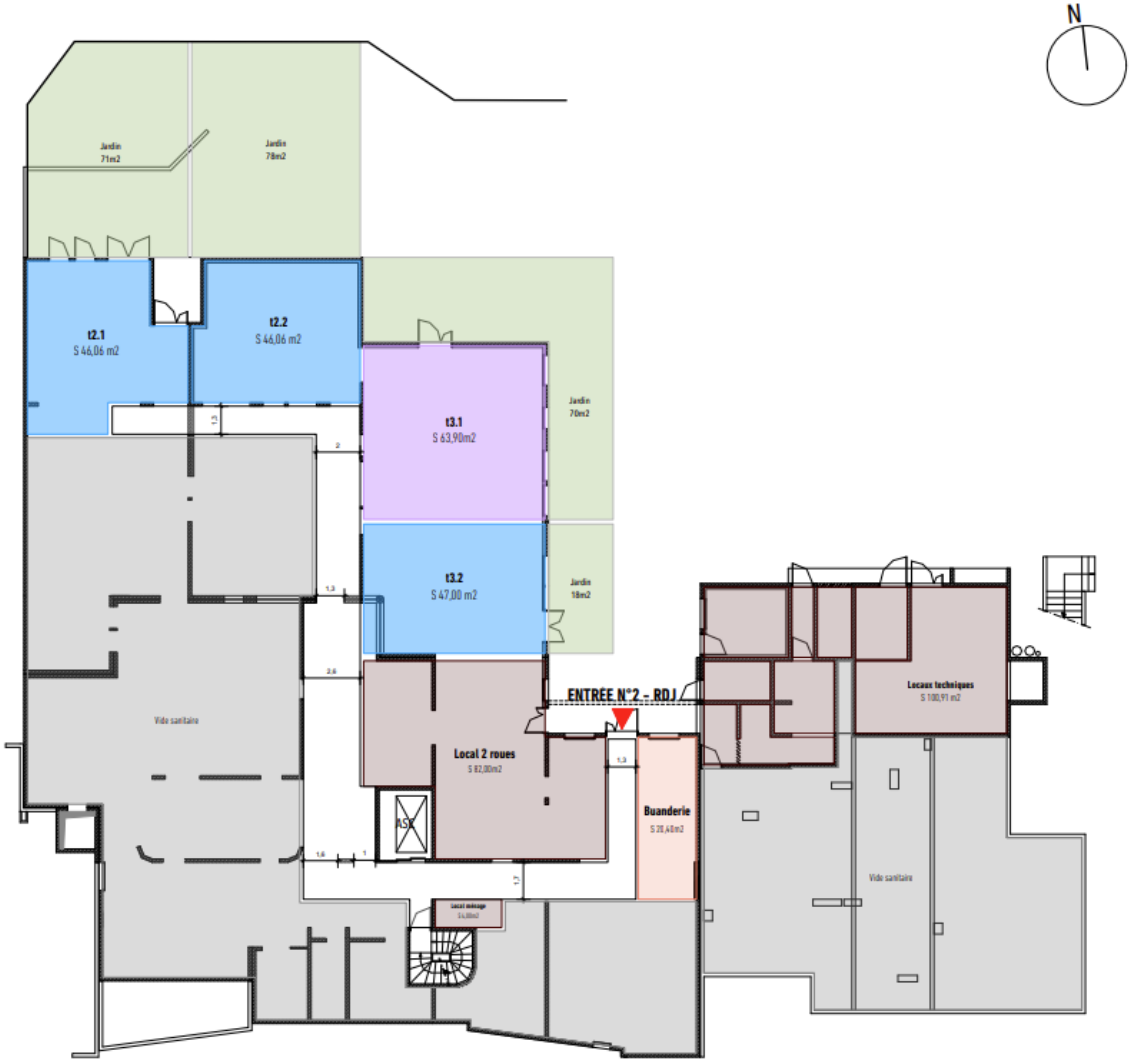


Figure 2: Plan rez-de-jardin

Figure 3: Plan rez-de-chaussée

Figure 4: Plan R+1

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 124513 B5EICLE | SOLER IDE Toulouse | Mémoire Qualité Environnementale | PMO | 03/08/23 | V0 |
| Dossier | Agence | Document | Rédigé par | Date | État |

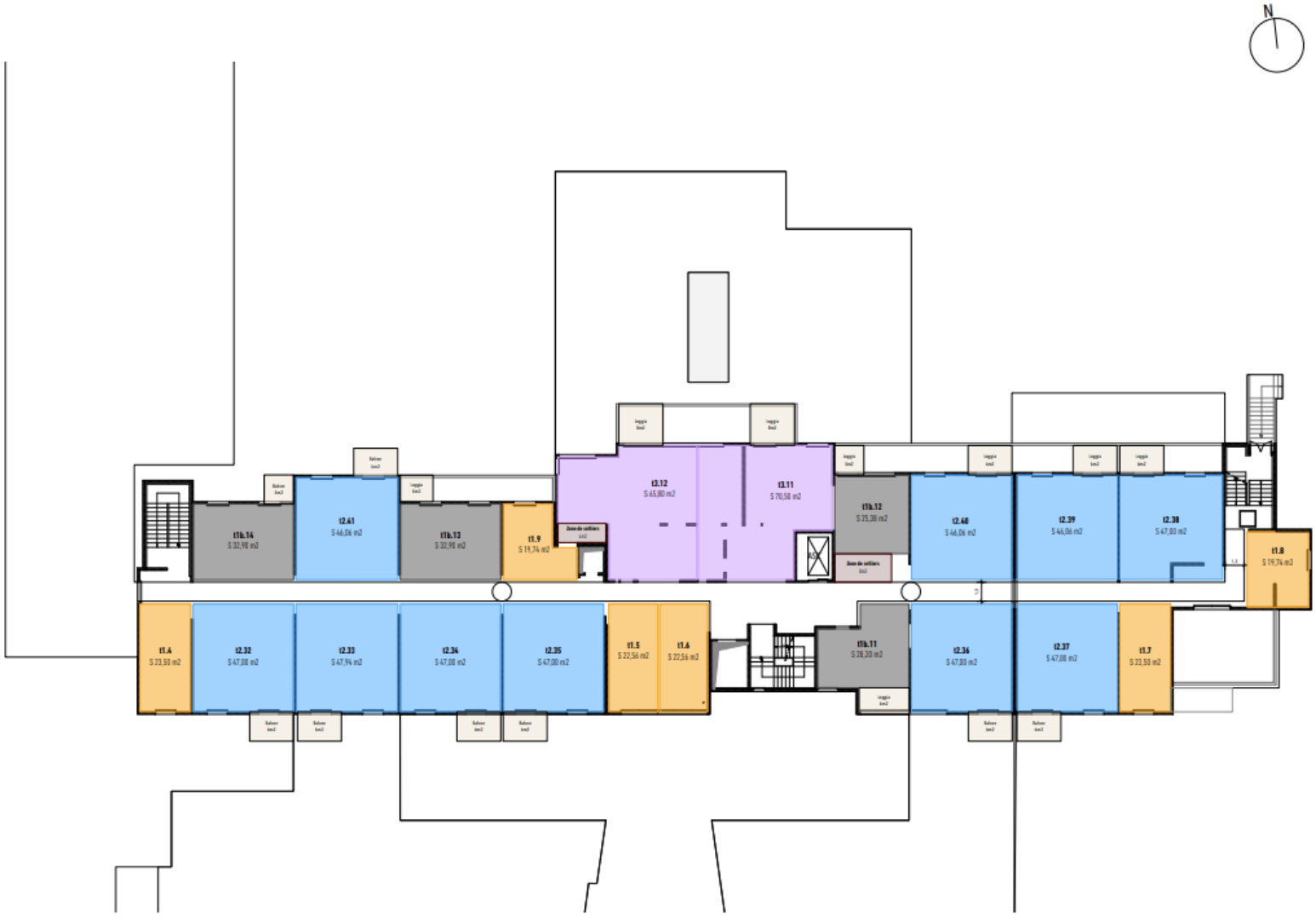


Figure 5: Plan R+2

# 4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

EIFFAGE a engagé le programme de reconversion de la clinique d'Encore dans une démarche de développement durable.

C'est dans cette démarche et dans le cadre du Système de Management ISO14001 de la Branche Eiffage Construction qu'Eiffage Immobilier a rédigé une charte de chantier à faibles nuisances pour les opérations de démolition.

Eiffage Immobilier a également rédigé une chartre dans le cadre du Système de Management responsable (SMR) de chantiers à faibles nuisances pour les opérations de construction

Les objectifs de ces deux chartes sont :

- Limiter les nuisances et les risques sanitaires causés aux riverains,
- limiter les risques pour la santé et la sécurité du personnel de chantier,
- limiter les pollutions de proximité,
- limiter la quantité de déchets mis en décharge et maîtriser leur traitement.

## 4.1.1 GESTION DES DÉCHETS

Un des points sensibles de la phase démolition est la gestion des déchets. Pour y répondre la charte impose la rédaction en phase préparation du chantier, d'un Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets de Démolition (SOGEDD). Celui-ci devra décrire les moyens mis en œuvre pour préserver le potentiel de réemploi des équipements et matériau et faciliter le tri des déchets issus des curages et démolitions.

L'objectif premier est de donner priorité aux filières de réemploi des matériaux. Pour les matériaux ou équipements issus de chantiers de déconstruction qui ne pourraient faire l'objet de réemploi, l'objectif doit rester le tri pour la valorisation matière. Avec un objectif total de valorisation matière de 70% minimum de la masse des déchets de démolition.

Seuls les déchets ultimes n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation matière ou d'une valorisation énergétique seront orientés en filières de stockage ou remblais.

## 4.1.2 MAITRISE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Selon les deux chartes un Responsable Environnement Chantier devra être désigné avant le démarrage du chantier celui-ci sera à plein temps sur site, afin d'assurer la bonne mise en œuvre de la gestion environnementale du chantier.

Les points importants de la gestion environnementale sont : la limitation des nuisances sonores, la limitation de la pollution des eaux, et la limitation des rejets dans l'air des poussières.

En matière de biodiversité des mesures spécifiques sont prévues pour limiter l'impact sur la faune et la flore.

Si des arbres sont présents sur le site d'intervention, des mesures de protection sont prévues :

- La taille ou l'abattage sont à éviter de mars à septembre ce qui correspond à la période de reproduction d'une majorité d'oiseaux.
- La fouille des tranchées sera réalisée dans la mesure du possible à plus de 4m du tronc des arbres. Les racines rencontrées lors des fouilles ne seront pas coupées ni détériorées par les outils de terrassement. L'entreprise prendra les mêmes précautions pour la conservation des racines que pour les réseaux rencontrés lors des fouilles. Si des fouilles doivent être réalisées à moins de deux mètres du tronc, ces mêmes mesures devront être assorties d'un maintien du tronc.
- Sur chaque arbre sera installée une palissade de protection (en bois ou en grillage) descendant jusqu'au sol, d'une hauteur minimum de 2m et de 2 m de côté. Si l'installation de chantier le permet, la palissade de protection aura la dimension de la couronne de l'arbre, afin de protéger au mieux également ses racines (Cf schéma ci-dessous). La propreté est à assurer à l'intérieur de cette enceinte.
- Une taille-douce des arbres devra être effectuée avant le démarrage du chantier.
- À la fin du chantier, les arbres seront aspergés d'eau pour faire disparaitre les poussières déposées sur les feuilles.

Une attention particulière est également apportée pour éviter les pièges et les endroits propices à nidification pour les chauves-souris et les oiseaux.

----- oOo -----

SOLER IDE

GROUPE VERTICAL SEA

SOLER IDE Toulouse
Bureau d'études et de conseils en Environnement
4, rue Jules Védrines – BP 94204
31031 TOULOUSE Cedex 04
Tél : 05 62 16 72 72