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

## MEMOIRE URBANISME ET ENVIRONNEMENT

*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 PRÉAMBULE ..... 4**

**2 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU ..... 5**

2.1.1 RECONVERSION D'UN BÂTIMENT EXISTANT ..... 5

2.1.2 ANALYSES DES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ ..... 5

2.1.3 DESIMPERMEABILISATION ..... 9

**3 PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS ..... 9**

| N° Dossier | Agence | Document | Rédigé par | Date | Version | Vérifié par |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 124534 B5EICLE | SI TOU | Mémoire U&E | PMO | 03/08/23 | V0 | DTI |

# 1 PRÉAMBULE

EIFFAGE Immobilier Occitanie a engagé le projet de réutiliser le site de l'ancienne clinique d'Encore à Saint-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 les éléments relevant de la prise en compte de l'environnement dans la modification du document d'urbanisme.

# 2 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU

### 2.1.1 RECONVERSION D'UN BÂTIMENT EXISTANT

Le projet de reconversion de l'ancienne clinique d'Encore répond au besoin nécessaire de créer de nouveaux logements sociaux sur la commune de St Gaudens.

Outre le facteur social, ce projet entre pleinement dans le champ du développement durable sur deux plans :

- Il évite de consommer des espaces naturels ou des terres agricoles ;
- Dans ce cas, il réutilise même l'enveloppe bâtie, ce qui permet d'économiser la totalité de l'énergie grise associée au gros œuvre.

### 2.1.2 ANALYSES DES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

Un diagnostic écologique a été réalisé pour recenser les potentiels enjeux environnementaux au droit du site.

Ce diagnostic n'a relevé que des enjeux faibles concernant la faune, la flore et les continuités écologiques. Une étude menée sur le site a révélé que les bâtiments n'abritaient pas de chiroptères ou d'avifaune protégée, en effet la clinique a été fermée en 2020 et a été maintenue close.

Toutefois une mesure d'évitement a été mise en œuvre pour ne pas abattre de grands peupliers présentant un intérêt local pour le nichage des oiseaux. Comme le montre les figures données ci-après, l'entrée Est du projet a été décalée vers le Sud pour conserver ces arbres.

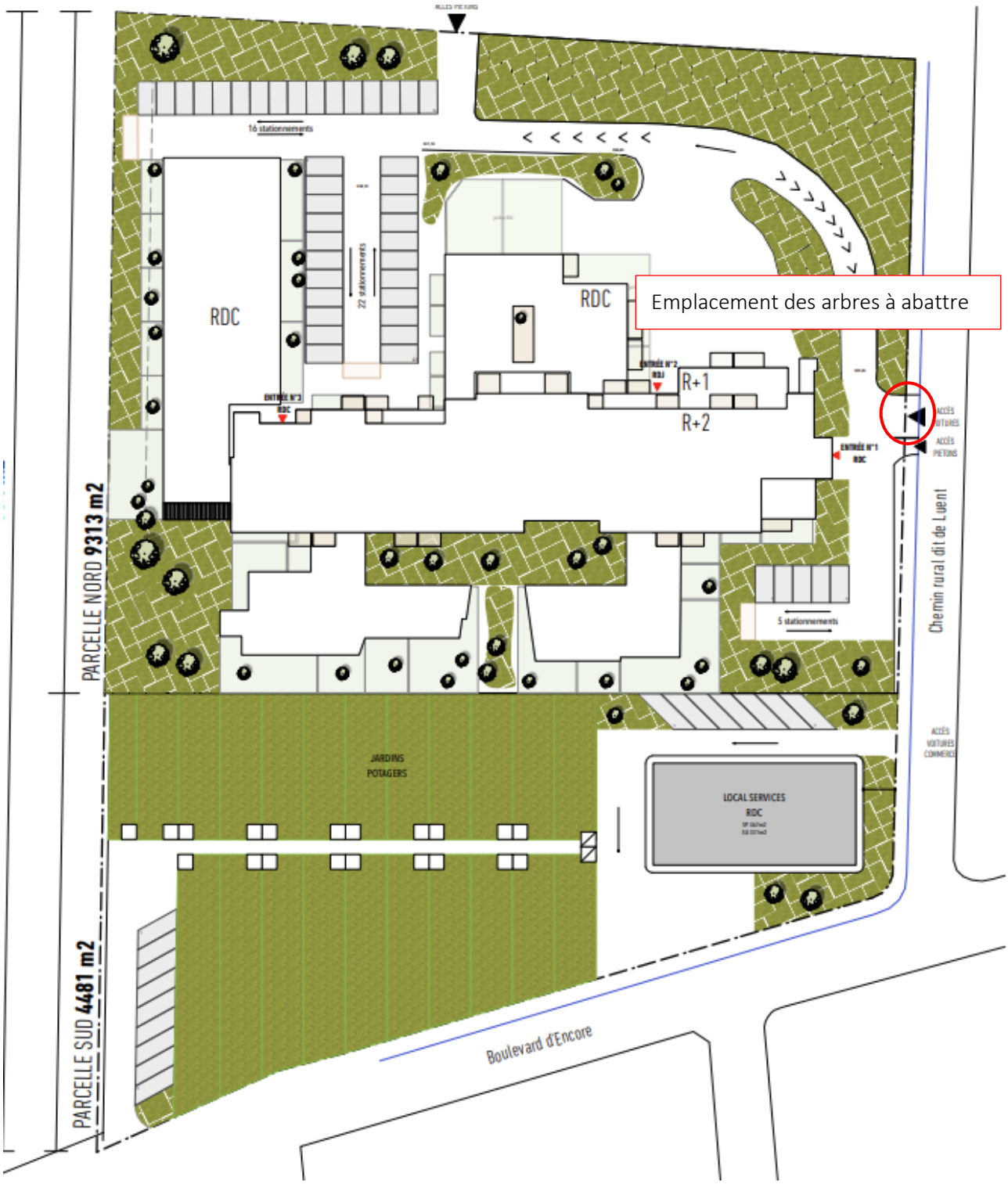



Figure 1: Projet initial

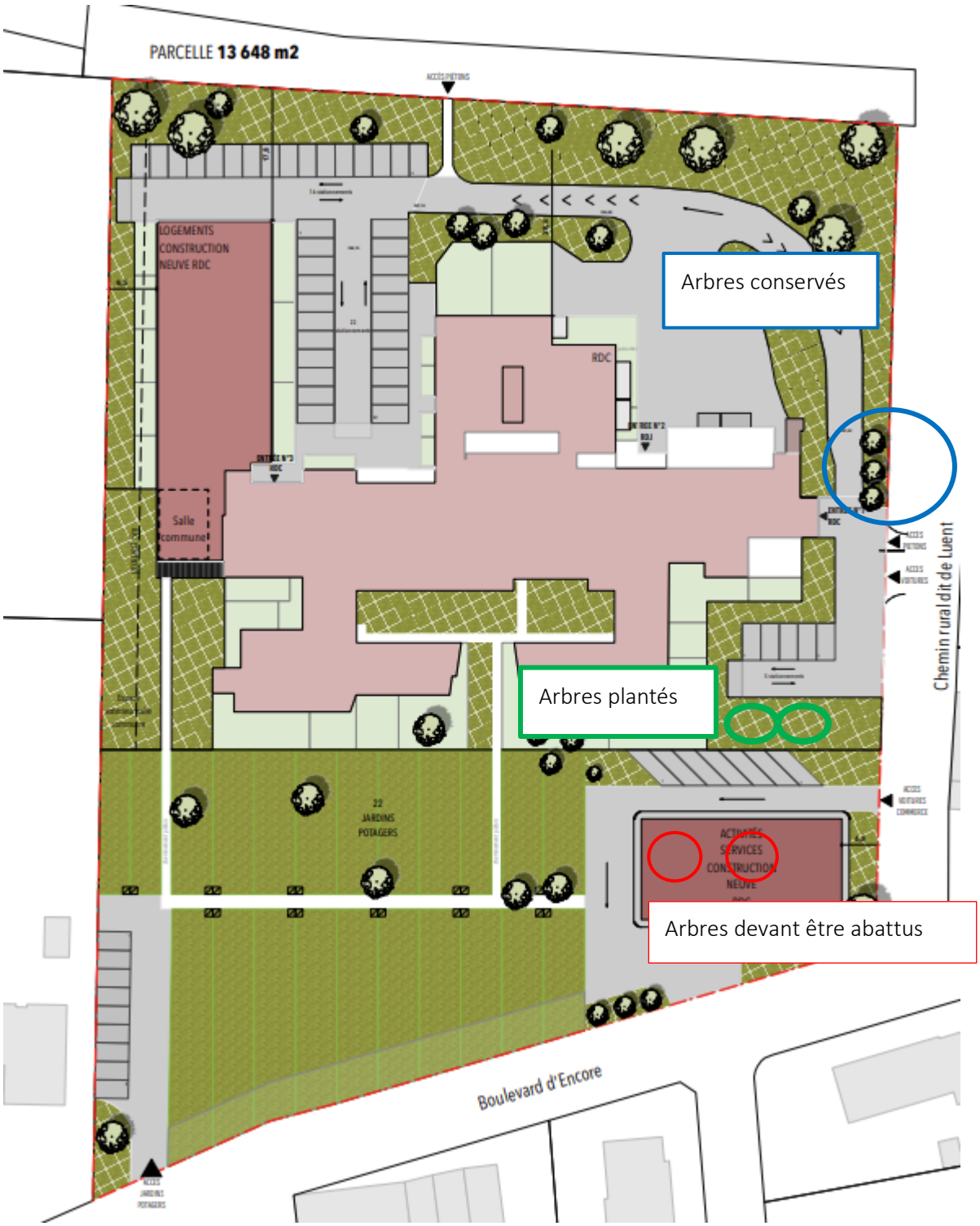



Figure 2: Projet actuel

Deux arbres devront néanmoins être abattus pour laisser place à un bâtiment de service à la personne de 330 m$^2$. De nouveaux arbres seront donc plantés pour compenser cette suppression.

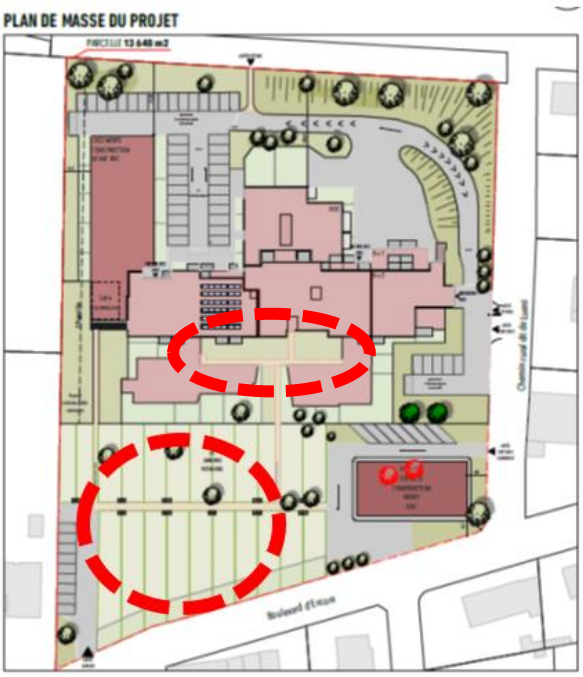
Les deux arbres qui seront abattus, deux érables ne sont pas favorables à la biodiversité selon le diagnostic écologique flash.

Figure 3: Photographie des deux érables devant être abattus

### 2.1.3 DESIMPERMEABILISATION

Le projet prévoit la création de jardins partagés en partie Sud ainsi que d'une cour végétalisée permettant de réduire l'îlot de chaleur.

Cela permettra de désimperméabiliser 1 453m2 sur 13 648 m$^2$ sois plus de 10% de la surface de la parcelle, portant ainsi la surface totale perméable de la parcelle à 6 743 m$^2$.




## 3 PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS

Le site se situe en zone UE du PLU de Saint-Gaudens.

Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, clinique, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,…).

La zone UE comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, ainsi que les éventuels logements de fonction nécessaire aux activités existantes ou projetées. Dans une moindre mesure, elles pourront accueillir des commerces et activités de services (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de détail notamment).

| Articles principaux | Dispositions actuelles | Dispositions projetées |
|---|---|---|
| Vocation de la zone | réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif (hôpital, clinique, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,…). | Zone à vocation habitat, de type collectif, de faible hauteur, à proximité de la zone pavillonnaire UBb de densité moyenne.<br>Habitat, Commerces et services seront autorisés. |
| Implantation par rapport aux voies | Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée. | Alignement ou retrait minimal de 3 m.<br>Non règlementé pour les constructions annexes et locaux techniques : local vélo, local OM, |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | - Soit à une distance des limites séparatives au moins égales à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. | Implantation en retrait de H/2 avec un minimum de 3 m. |
| Hauteur | Non règlementé. | Hauteur maximale fixée à R+2 |
| Emprise au sol | Non règlementé. | 50% pour tous les types de constructions. |
| Stationnement | Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.<br>2) Établissement de santé ou d'action sociale : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits. Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible. | Pour les constructions à usage d'habitation : 0,3 place par logt de type T1 et T2<br>Et 1 place par logt de type T3, T4 et T5.<br>Nombre de places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 20 logts.<br>Commerces, activités de service et équipements coll et services publics : 1 place pour 60 m2 de SDP. |
| Insertion architecturale, urbaine, paysagère | 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :<br>▪ la présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle, | Les plantations existantes seront conservées sauf en cas d'impossibilité technique, les sujets seront alors remplacés en nombre équivalent.<br>Pour les nouvelles constructions implantées en retrait des limites séparatives, un traitement paysager spécifique devra être envisagé. |

| | | |
|---|---|---|
| | ▪ la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités. | |

Les différences entre les dispositions actuelles du PLU et les dispositions projetées sont :

- L'usage de la parcelle, en effet les dispositions actuelles du PLU n'autorise pas la création de logements en zone UE,
- L'implantation par rapport aux voies, actuellement les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée. Les futures dispositions prévois un alignement ou retrait minimal de 3 mètres et pas de retrait minimal pour les constructions annexes et locaux techniques : local vélo, local OM,
- L'implantation par rapport aux limites séparatives, actuellement à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, les futures dispositions prévoient un minimum de 3 mètres,
- actuellement la hauteur maximale n'est pas définie par le PLU, les futures dispositions la fixe à R+2,
- actuellement l'emprise au sol n'est pas définie par le PLU, les futures dispositions la fixe 50% pour tous les types de constructions,
- Stationnement, actuellement il est prévu dans le PLU une place de stationnement pour deux lit, les futures dispositions prévoient 0,3 place par logt de type T1 et T2,1 places par logt de type T3, T4 et T5, 1 place visiteur par tranche de 20 logts et 1 place pour 60 $m^2$ de SDP de commerces, activités de service et équipements coll et services publics.

----- 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