

Annexe 8.1 Etude au cas par cas

Plans de situation :

Cette opération d'aménagement se situe sur la commune de Bois-Guillaume, dans le département de la Seine-Maritime (76).

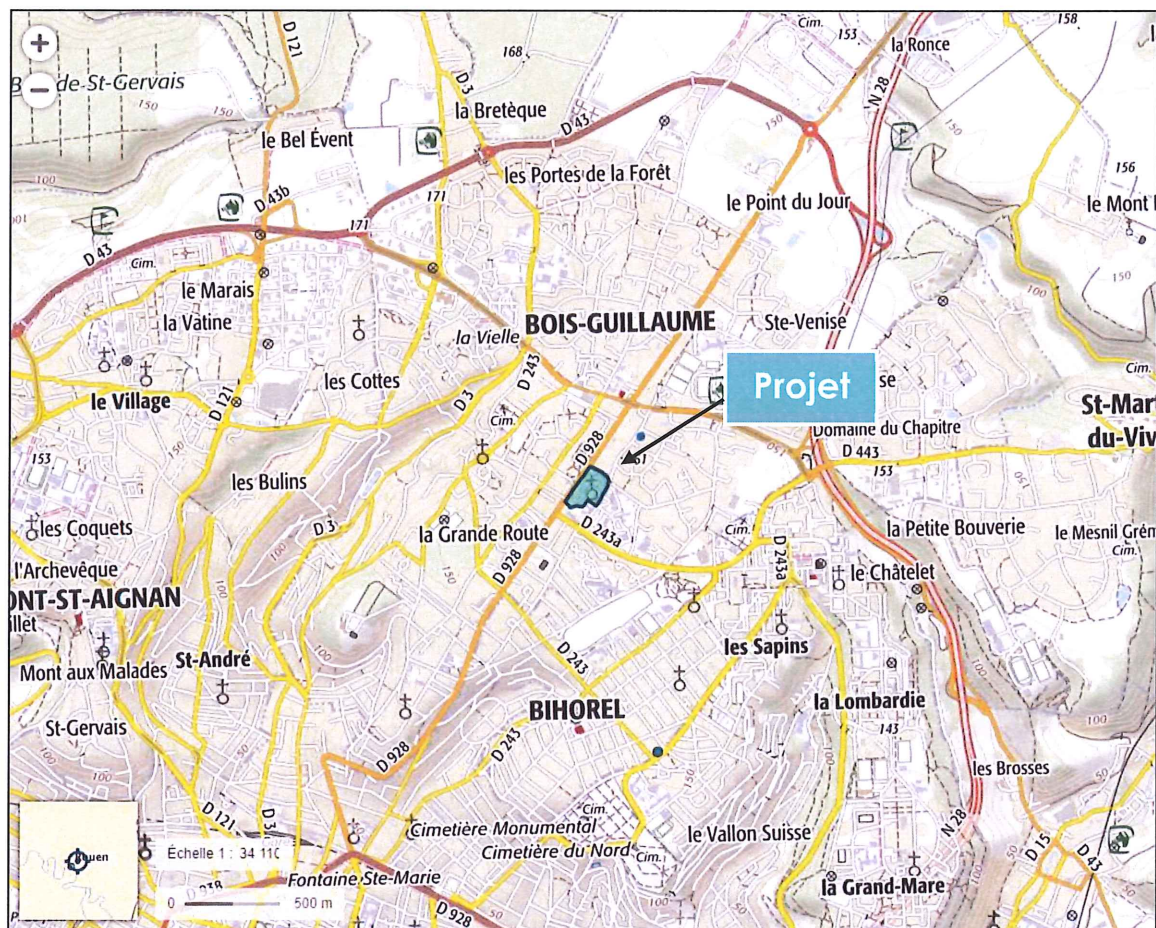


Figure 1 : Plan de situation du macro-du CHU de Bois-Guillaume (Géoportail)

Le projet est accessible depuis l'avenue du Maréchal Juin et depuis la rue de la Prevotière. Il prévoit la construction d'un macro-lot d'habitations.

Sa localisation cadastrale est la suivante : **Section AT, parcelles n° 43, 47, 78, 146, 155, 171, 177 et 191.**

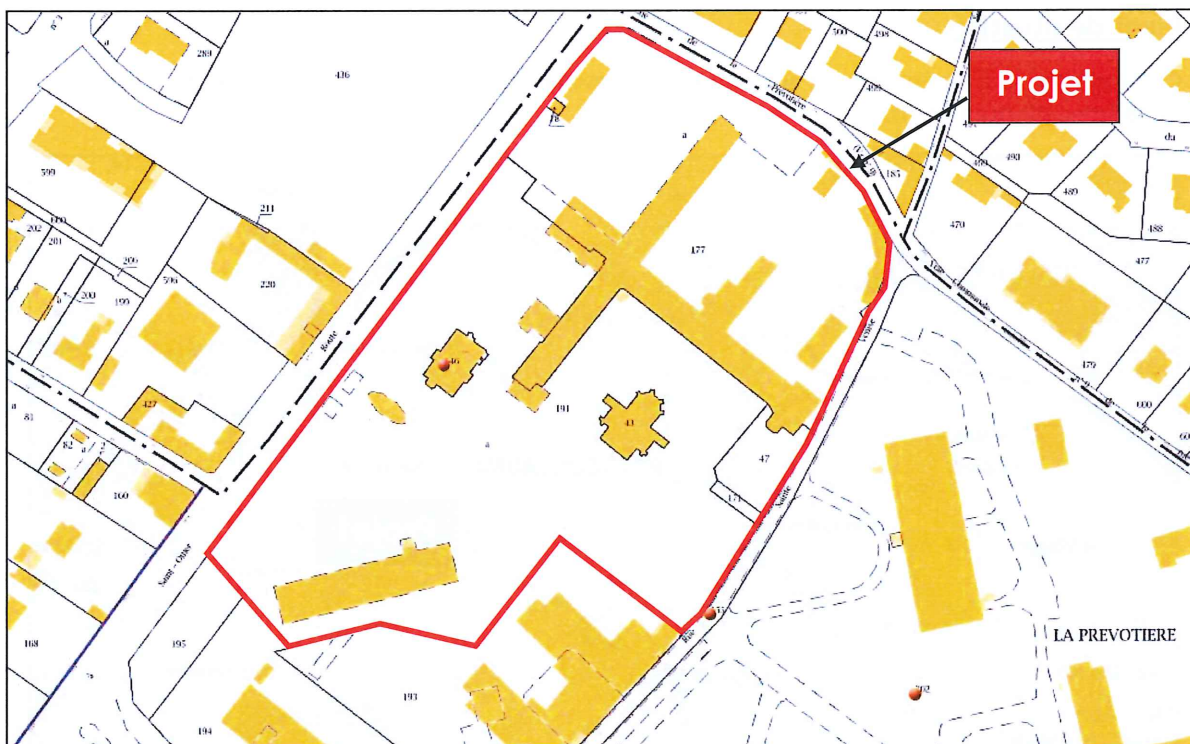


Figure 2 : Parcelles cadastrales (cadastre.gouv)

Image aérienne 1/25 000 :

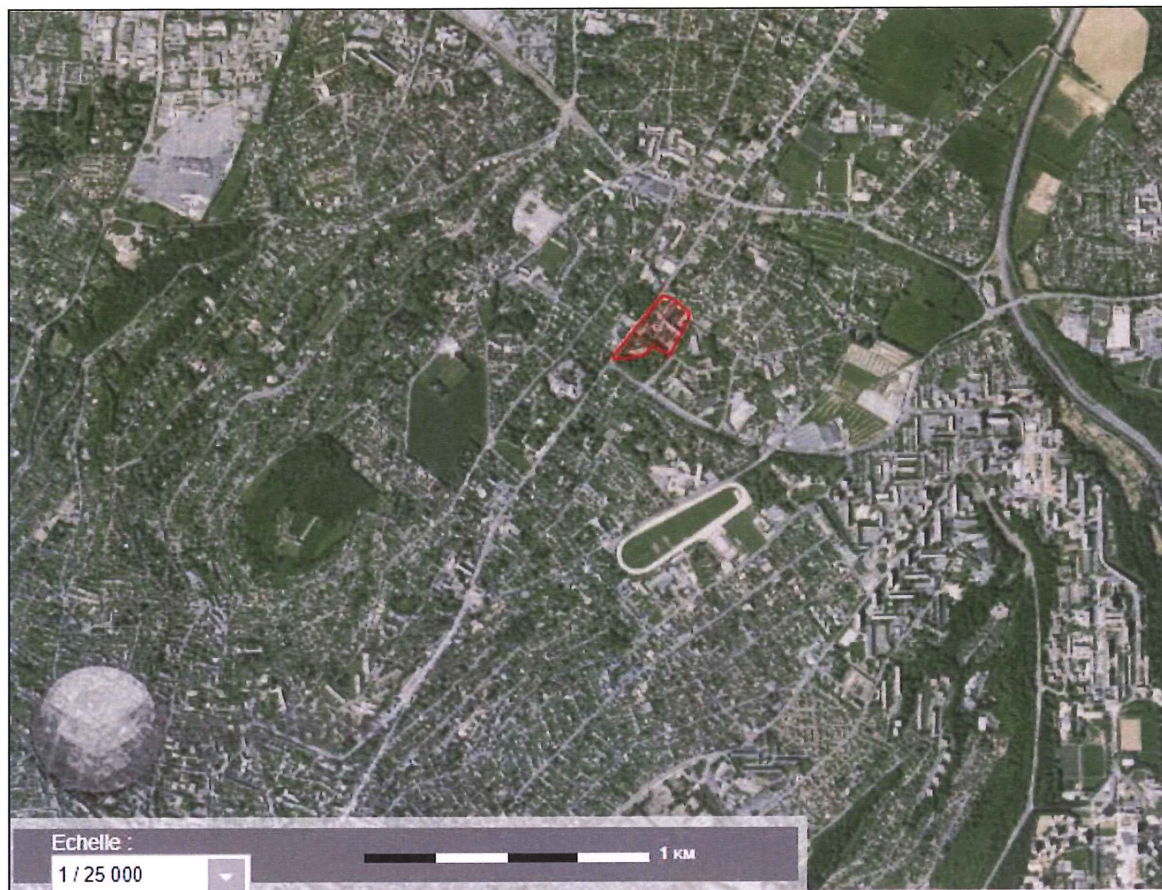


Figure 3 : Vue aérienne au 1/25000ème (Infoterre)

Positionnement des cônes de vue des photos du site :



Figure 4 : Positionnement des photos sur le projet (Géoportail)

Légende :

↑ Cônes de vue

Photo 1 :



Photo 2 :



Photo 3 :



Photo 4 :



Photo 5 :



Localisation des bâtiments conservés





Figure 6 : Photo de la Colombière



Figure 5 : Photo de la Colombière



Figure 8 : Photo de la Clairière

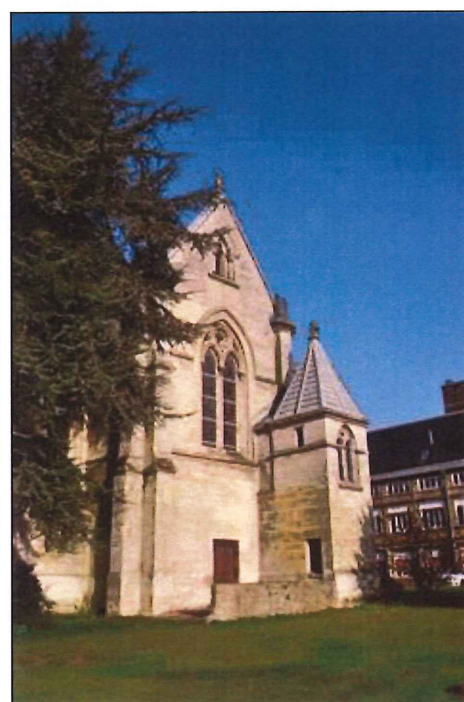


Figure 7 : Photo de l'église

ANNEXE ETUDE CAS PAR CAS A BOIS-GUILLAUME
REALISATION D'UN MACRO-LOT SUR LE TERRAIN DE L'HOPITAL

Plan capacitaire du projet initial de mars 2019 à 600 logements :

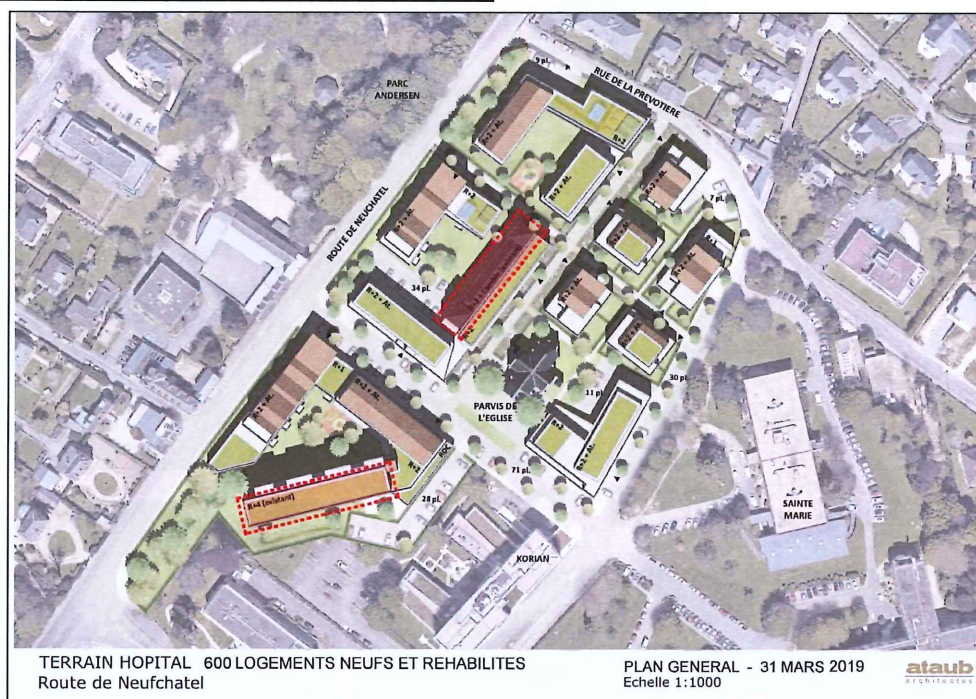


Figure 9 : Plan masse du capacitaire au stade du concours (Kaufman & Broad)

Mise en œuvre de la démarche ERC ; « Eviter - Réduire - Compenser » :

La démarche ERC est un principe qui vise à prévenir autant que possible les risques d'incidences négatives de certains projets et documents de planification sur l'environnement. Cette démarche consiste :

- Prioritairement, d'éviter les atteintes prévisibles à l'environnement ;
- À défaut de pouvoir éviter certaines de ces atteintes, d'en réduire la portée ;
- Et en dernier recours, de compenser les atteintes qui n'ont pu être ni évitées ni réduites.

Compte tenu de l'importance du projet de construction prévu sur le site du CHU de Bois-Guillaume, une démarche ERC a été engagée dès la désignation de l'opérateur immobilier sur la base du capacitaire présenté au concours.

Cette démarche s'est déroulée de la manière suivante :

1. Etude bibliothécaire et documentaire concernant la pollution, le volet Natura 2000, les zones humides, le trafic, le patrimoine et les besoins en termes de logement ;

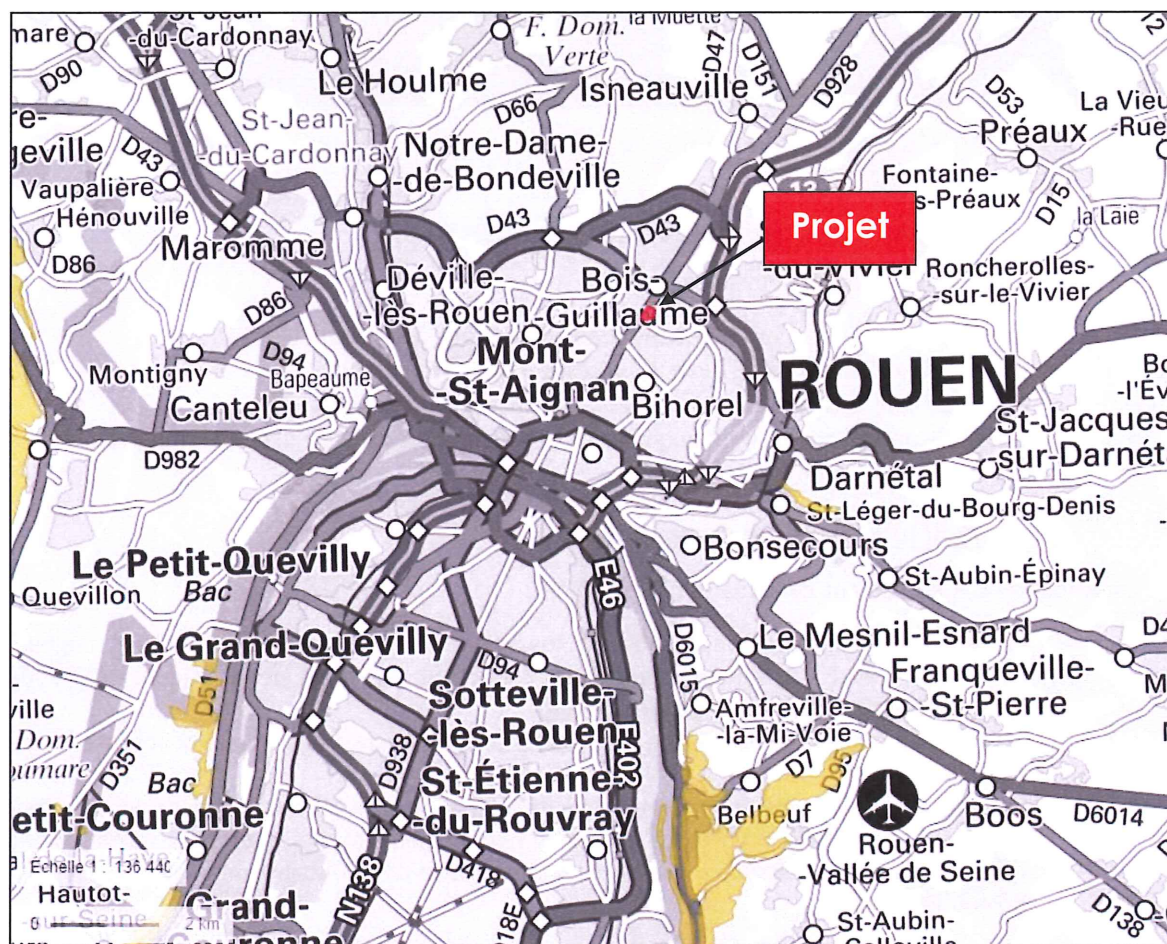


Figure 10 : Zones Natura 2000 les plus proches du projet (Géoportail.fr)



Figure 7 : Cartographie des zones humides et zones humides potentielles (SIG Réseau zones humides (reseau-zones-humides.org))

2. Missions d'expertises sur les volets sensibles

Ces expertises ont porté sur les points suivants :

- Etude architecturale sur le patrimoine bâti existant par l'agence ATAUB
- Etude Faune Flore 4 saisons par M. Jérôme CHAIB - Ecologue
- Etude de Trafic concernant le volet déplacement par le cabinet ETC
- Etude de programmation immobilière par KAUFMAN & Broad en concertation avec les services de la commune.

3. Définition du projet urbain

L'ensemble de ces études ont conclu à la nécessité de :

- Protéger des bâtiments remarquables en les conservant et en les réhabilitant (ex. : église, bâtiments A et F ...) mais également en conservant les murs périphériques (route de Neufchâtel et rue de la Prévotière)
- Protéger les arbres remarquables (Peupliers) et prévoir une végétalisation importante du projet.
- Adapter l'offre de logement aux besoins de la commune et de la métropole en intégrant une proportion plus importante de logements sociaux et de logements familiaux de grandes tailles aboutissant à passer d'un capacitaire de 600 logements à un projet final de 400 logements.

Les études ont permis également de noter qu'il n'y avait pas d'enjeu particulier :

- Sur le volet Trafic compte tenu de la capacité des voies périphériques existantes
- Sur le volet de l'assainissement à condition d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales en zéro rejet (qui fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau)
- Sur les volets du bruit, de la qualité de l'air, etc...

