

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

N° 14734*03

Ministère chargé de
l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un macro-lot sur le terrain de l'hôpital de Bois-Guillaume

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

KAUFMAN AND BROAD OUEST

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Guillaume BASILE

RCS / SIRET

3 3 4 4 7 3 3 4 5 0 0 1 3 3

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Création d'un ensemble d'environ 400 logements avec quelques commerces, à proximité de l'hôpital de Bois-Guillaume, entre l'avenue du maréchal Juin, la route de Neufchâtel et la rue de la prévôtère. Surface habitable = 25 000 m ² Surface activités = 1 000 m ²

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Réhabilitation d'une grande partie des bâtiments existants du CHU de Bois-Guillaume qui n'est plus aux normes et démolition des bâtiments en mauvais état avec construction de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments conservés et réhabilités sont :

- La Clairière d'une SDP de 2900 m²
- La Colombière (pour partie) dont la SDP conservée est de 3650 m²
- La Chapelle

Ce terrain d'environ 30 000 m² est à vocation d'un macro-lot de logements sociaux ou accession et prévoit la reconversion des éléments patrimoniaux.

La valorisation des arbres le long de la route de Neufchâtel est prévu pour la mise en valeur de la dimension paysagère et pour conservation du couloir écologique.

4.2 Objectifs du projet

Le projet concerne la restructuration et la revitalisation d'un site déjà urbanisé.

L'objectif du projet est la création de logements d'habitation à proximité du CHU. Il consiste à répondre au besoin résidentiel, notamment en termes de logements sociaux, en offrant un cadre de vie de qualité aux futurs résidents grâce à la conservation des espaces verts arborés, tout en étant à proximité des transports en commun de la métropole Rouennaise.

Pour répondre aux besoins de la commune et de la métropole, le pourcentage de logements sociaux prévus dans l'opération a été porté à 50%

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'intervention comporte la démolition de certains bâtiments existants et la reconversion de quelques éléments patrimoniaux. Le projet comporte une forte dimension paysagère avec la préservation des arbres remarquables le long de la route de Neufchâtel.

Ce projet sera réalisé en deux phases.

La première phase comprend la réhabilitation des bâtiments de "La Clairière" et de "La Colombière". Elle comprend également la construction des bâtiments B, C, E et I représentant 198 logements sociaux, 97 logements en accession et 800 m² de surfaces d'activités. Le plan masse du projet est présenté en annexe.

La deuxième phase comprend la construction des bâtiments D, G et H, représentant 101 logements en accession et 200 m² de surfaces d'activités.

Sur chacune des phases, des aménagements paysagés comme les potagers privés ou l'aire de jeux pour enfants sont prévus.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La création de logements dans la zone de l'hôpital engendrera un trafic complémentaire, notamment sur la route de Neufchâtel qui est déjà très utilisée. Ainsi, une étude de trafic a été réalisée sur cette zone. Celle-ci n'a pas révélé l'existence d'une problématique particulière sur la circulation routière. Le projet est attentif à bien répartir les futurs accès aux parkings résidentiels sur les différentes rues existantes ou à créer de façon à ne pas générer de nuisances

La conservation des arbres permettra une qualité de vie intéressante et un bien-être immédiat pour les futurs résidents, qui seront des particuliers avec résidence principale ou des accédants aux logements sociaux.

Les bâtiments sont sous le statut de la copropriété et une ASL sera créé pour la gestion des voiries avant rétrocession à la commune.

L'aménagement du quartier est l'occasion de favoriser la culture vivrière dans l'espace privé. Ainsi, les jardinets pour les appartements situés au RDC seront équipés de carrés potagers, d'un composteur individuel et planté d'un fruitier. Les autres appartements dans les étages peuvent bénéficier d'un jardinet privé sur toiture, avec un accès commun (fonctionnement équivalent à des jardins familiaux).

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration au titre de la loi sur l'eau.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surfaces habitables :	
- Phase 1 : 96 logements accession + 198 logements sociaux + 800 m ² activités	18 920m ²
- Phase 2 : 102 logements accession + 200 m ² activités	6 929 m ²
Surface d'espaces publics :	env. 4 500 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

CHU Hôpitaux de Bois-Guillaume
147 Avenue du Maréchal Juin
76230 BOIS-GUILLAUME

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 06' 55" 3 Lat. 49° 27' 54" 7

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. 0 1° 06' 57" 0 Lat. 49° 27' 56" 8

Point d'arrivée :

Long. 0 1° 07' 03" 2 Lat. 49° 27' 54" 3

Communes traversées :

Parcelles 47, 171, 177 et 191 de la commune de Bois-Guillaume.

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☒

Non ☐

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en région Normandie.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se trouve à environ 50 km de la mer.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La D928 dite "Route de Neufchâtel" est liée au bruit routier. Elle fait partie du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'agglomération Rouennaise. Les constructions feront l'objet de prescriptions spécifiques contre le bruit. Toutefois, les arbres existants le long de la route de Neufchâtel font déjà fonction de barrière acoustique.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La partie sud du projet est située dans le périmètre de protection du monument historique (AC1) de la Ferme du Colombier. C'est pourquoi le projet reprend les typologies d'aménagement spécifiques aux fermes normandes. Le projet veillera, en lien avec l'ABF, à organiser une bonne intégration avec ce patrimoine à travers notamment le choix des matériaux

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone humide n'a été détectée sur le secteur du projet. Une étude 4 saisons a été effectuée sur le site du projet par un expert écologue ne révélant aucune trace potentielle de zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bois-Guillaume est couverte par le PPRN du Bassin versant du CAILLY, de l'AUBETTE et du ROBEC, prescrit le 29 décembre 2008. Pas de plan de prévention des risques technologiques sur la commune.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il existe un espace de stockage des déchets ménagers sur le site. Ceux-ci récupèrent les déchets ménagers de l'hôpital et sont évacués vers les filières de traitement classiques.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il y a une église présente au milieu du terrain de l'hôpital qui sera conservée et valorisée par le paysage alentour.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site natura 2000 le plus proche "Boucles de la Seine-Amont, Coteaux de Saint-Adrien" se trouve à environ 4 km du site.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre aucun prélèvement d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux de déconstruction des bâtiments pourront être réutilisés.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ce stade du projet, les volumes de déblais/remblais ne sont pas connus, mais la conception du projet fera en sorte de limiter les terrassements et la réutilisation des matériaux en place.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, le remaniement des sols et le bruit lié à l'utilisation d'engins pourront temporairement perturber la faune et la flore locale. Cette perturbation sera largement compensée en phase exploitation, par des aménagements en faveur de la biodiversité tels que des jardins de pluie, plantations d'arbustes avec une continuité écologique, conservation d'arbres remarquables et ornementaux, installation d'hôtels à insectes, de potagers, etc.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est déjà urbanisé. Les emprises des futurs bâtiments seront principalement sur des surfaces déjà minéralisées.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Il y a un risque de pollution dans la zone de stockage des déchets lié à l'activité hospitalière sur le site. Dans l'hypothèse d'une pollution, elle sera traitée et évacuée.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création de logements d'habitation engendrera une augmentation du trafic routier, notamment sur la route de Neufchâtel. Cependant, une étude trafic a été réalisée et ne montre pas d'impact significatif sur la circulation routière.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le trafic sur la route de Neufchâtel peut être source de nuisances sonores. Des haies végétales permettent de faire une barrière acoustique. En phase chantier, la circulation des engins sera source temporaire de bruit.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux, quelques vibrations pourront éventuellement avoir lieu, notamment lors du chantier de démolition.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement aura un éclairage extérieur qui n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement avoisinant.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, mis à part les rejets de GES classiques.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Uniquement les eaux usées liées à l'activité humaine. Elles seront renvoyées vers une STEP.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Éventuellement lors de la démolition, certains matériaux ne pourront peut-être pas être réutilisés, comme l'amiante.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet se situe dans un quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume avec quelques bâtisses remarquables. Le projet s'intégrera avec le style architectural local.</p> <p>Les arbres remarquables seront conservés sur le site du projet. Le réaménagement devra se faire avec minutie.</p> <p>Une église est présente au centre du terrain de l'hôpital et sera conservée.</p>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La surface de l'activité hospitalière sera réduite mais permettra la création de logements de proximité.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet prévoit la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales, afin de respecter les écoulements naturels des eaux de ruissellement, favoriser l'infiltration, stocker l'eau au plus proche du lieu de précipitation et veiller à la prise en compte d'événements pluvieux exceptionnels. Les bâtiments conservés seront déconnectés du réseau pluvial.

Il permet également de développer une trame verte, selon les différences de caractéristiques des sols : pleine terre, toiture végétalisée, noues paysagères. L'ambiance du quartier est souhaitée « naturelle » en particulier le long des noues. L'alliance de fleurs et de légumes / fruits sera favorisée afin de créer un paysage comestible, permettant à chacun de cueillir et de profiter des richesses de la nature.

Les arbres remarquables, le Séquoia géant et les 2 cèdres seront valorisés.

Les nouveaux bâtiments seront moins énergivores et plus respectueux de l'environnement.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard de l'étude au cas par cas ci-présente, il ne semble pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact. En effet, le projet valorise les bâtiments existants en les réhabilitant au maximum.

Il vise surtout à créer des logements sociaux inclusifs à haute qualité paysagère et architecturale en s'inspirant du patrimoine local.

Le projet permettra de favoriser le retour de la biodiversité sur son emprise grâce à la plantation de fruitiers et d'espèces végétales locales en cohérence avec les arbres qui seront conservés et favorisera également la protection de la ressource en eau.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Etude faune flore 4 saisons. Etude de trafic.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



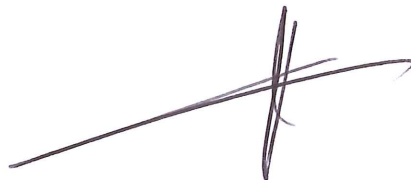
Fait à

Raven

le,

05/04/2022

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

