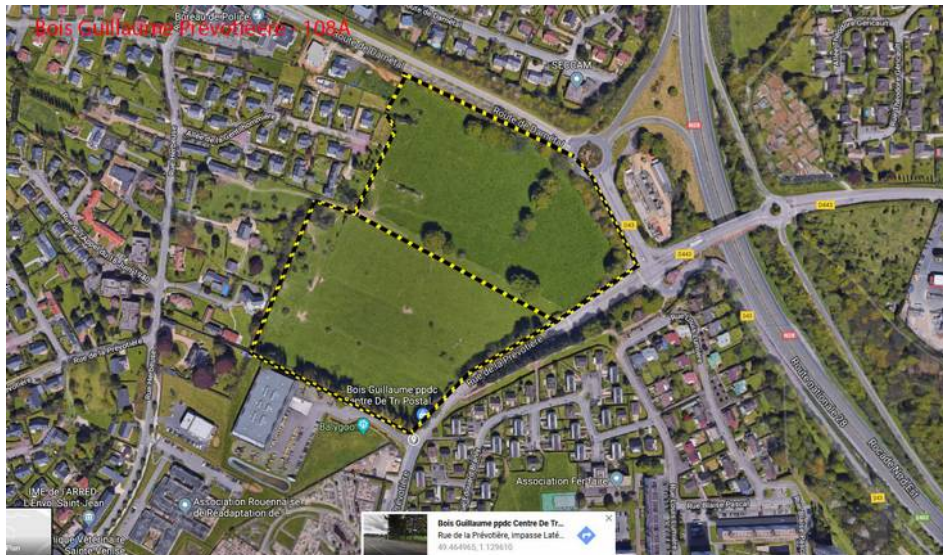


# L'urbanisation de nos territoires

## Bois-Guillaume La Prévôtère 108A

### Description du projet PLUI

Cette OAP prévoit l'urbanisation d'un secteur en dent creuse, composé de deux zones à urbaniser, et totalisant environ 8,5 hectares en limite avec la commune voisine de Bihorel. Le site se développe à l'articulation entre deux voies structurantes ; il est bordé au nord par la route de Darnétal et à l'est par la rue de la Prévôtère. La jonction de ses deux axes structurants se fait sur un important carrefour donnant lui-même accès à la RN 28.



### Notre analyse

**Le grand terrain de la Prévôtère, 8,5ha** est actuellement une riche prairie et sa proximité des Hauts de Rouen permettrait d'en faire une zone maraîchère et de petit ou gros élevage bio pour les écoles du plateau ; ce lieu pourrait aussi avoir une vocation de ferme pédagogique avec quelques jardins pour les enfants de ces écoles. Au lieu de cela ce secteur est prévu en « extension urbaine » avec vocation activité économique au sud et habitat au nord.



# Bois-Guillaume Rouges Terres Ouest 108B

## Description du projet PLUI

Le secteur des Rouges Terres fait l'objet d'une réflexion d'ensemble quant à l'urbanisation de la ville de Bois-Guillaume au nord, entre infrastructures routières, paysage agricole et forestier, et développement urbain le long de la route de Neuchâtel.

Le site Rouges Terres Ouest, d'un peu plus de 8 hectares, se positionne en entrée de ville de Bois-Guillaume, le long de la Route de Neufchâtel. Un espace boisé dit du château des Terres Rouges occupe le site dans sa partie Nord et abrite notamment une mare, ainsi qu'un bâtiment d'intérêt patrimonial.



## Notre analyse

**En périphérie de la ville, les 2 secteurs des Rouges terres, l'un à l'ouest sur 8,2 ha, l'autre au sud sur 5,2 ha, sont aujourd'hui une zone de grandes prairies avec quelques vaches, de petits bois et quelques champs cultivés. Là aussi il est prévu d'urbaniser, essentiellement pour l'habitat.**

**Dans les 2 cas, ce qui n'est pas dit dans la présentation des projets, c'est que l'urbanisation se fera en 2 temps : un premier temps sur les zones indiquées, puis plus tard, une extension en continuité qui doublera la surface bétonnée avec un total pour les 2 projets de l'ordre de 25 hectares.**



# Bois-Guillaume Terres Rouges Sud 108C

## Description du projet PLUI

La partie Sud des Rouges Terres constitue une dent creuse en bordure d'un quartier résidentiel. L'urbanisation du site intégrera le barreau de connexion entre les secteurs urbanisés de l'Est et la rue du Soleil Levant, pour rejoindre l'axe structurant nord-sud qu'est la route de Neuchâtel. Le projet à venir dessinera ainsi la future entrée de ville à ce niveau.



## Notre analyse

Encore une extension sur zone agricole, avec 5 hectares dans un premier temps, puis doublement ensuite. Voir analyse page précédente.



# Bois-Guillaume Rue de l'Église 108D

## Description du projet PLUI

Ce site d'environ 2,5 hectares constitue un espace interstitiel entre le tissu résidentiel de Bois-Guillaume et le vaste ensemble planté du verger de la rue Girot. Aujourd'hui occupé par un terrain de football, le projet à venir sur le site devra composer un espace ouvert.



## Notre analyse

**Le grand site agricole situé entre la rue Girot et la rue de l'Église est aujourd'hui un grand verger bordé d'un terrain de foot, celui-ci étant limité par de beaux peupliers.**

**Ce qui n'est pas dit dans la description du projet du PLUI, c'est que le grand verger de l'ordre de 10 hectares, espace exemplaire de nature en ville est déjà considéré dans le PLUI comme une zone urbanisée (ce qui ne saute pas aux yeux). Donc, circulez, y-a rien à voir.**



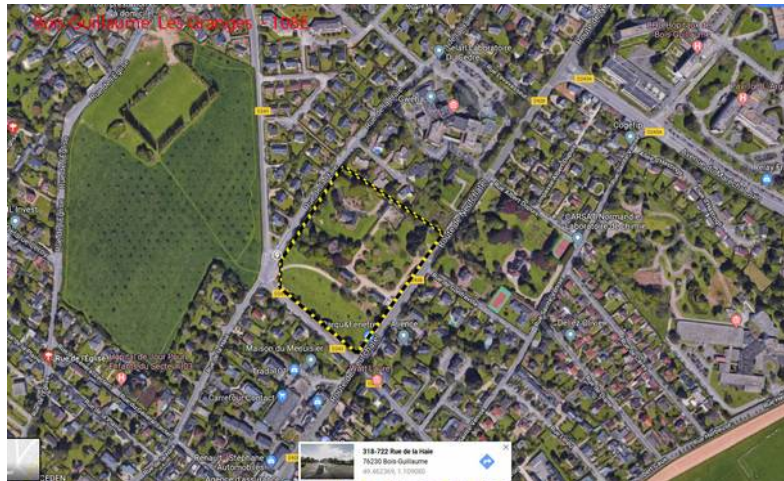
et le verger voisin, lui aussi condamné.



# Bois-Guillaume Les Granges 108E

## Description du projet PLUI

Le site dit des Granges se développe derrière un mur et des haies à l'intersection entre la route de Neuchâtel, axe structurant de Bois-Guillaume, et la rue Giroit, voie de desserte interne du quartier. Le site de plus de 3 hectares abrite des éléments de patrimoine chers aux habitants et usagers du secteur : les vestiges d'une très ancienne ferme dont subsistent les granges et une section du mur de l'ancien logis, d'origine probablement du XIII<sup>ème</sup> siècle et classé à l'inventaire des Monuments Historiques. Ces bâtiments organisés en clos-masure ceinturent un ensemble arboré très remarquable. Propriété du CHU et situé à proximité des équipements hospitaliers du plateau nord, ce site a vocation à être valorisé dans une opération qui poursuivra la vocation médico-sociale du secteur et mettra en avant ces atouts patrimoniaux.



## Notre analyse

Enfin, Bois-Guillaume a la chance d'avoir encore un très beau parc, bien entretenu, avec de très beaux arbres, entre la route de Neufchâtel et la rue de la haie. **Ce site patrimonial dit « des Granges » de plus de 3 ha**, appartient au CHU. Certes celui-ci est à l'étroit, mais sacrifier cette zone de respiration et de promenade urbaine est -elle la seule solution ?

