



**BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE PROJET DE
QUARTIER D’AFFAIRES DE LA GARE D’YVETOT**



SOMMAIRE

Partie 1 - LE CONTEXTE DU PROJET ET DE LA CONCERTATION	4
I. Le contexte du projet	4
A) La compétence Développement Economique de la CCYN	4
B) Yvetot Normandie décline sa compétence en stratégie pour le développement économique du territoire	4
C) Historique - Genèse du projet	5
II. Les objectifs du projet et le programme envisagé	6
III. Les modalités de la concertation.....	7
IV. Mesures de publicité et moyens d'information aux habitants	9
Partie 2 - LE BILAN DE LA CONCERTATION	10
I. Bilan quantitatif du dispositif de concertation.....	10
II. Principales observations formulées et réponses apportées	10
A. Le contenu du programme	10
1) La vocation du projet : la crainte d'y accueillir des logements sociaux	10
2) Un parc d'activité non thématiqué mais avec une vocation définie	11
3) L'intérêt et la nécessité d'implanter un équipement hôtelier sur le site.....	11
4) Favoriser la création de start-up qui pourront ensuite se développer sur notre territoire	12
5) L'intégration des dimensions de Développement Durable au projet	12
6) L'intégration paysagère avec l'habitat riverain	13
7) Le dimensionnement des stationnements sur le site.....	14
8) Le devenir des entreprises actuellement locataires du site.....	14
9) La conservation du patrimoine industriel d'Yvetot	14
10) Une opération de requalification urbaine portant les enjeux de désenclavement, et de sécurisation des accès y compris pour les riverains.....	15
B. La Méthodologie mise en place pour concevoir le projet	15
1) Concevoir un projet sur le temps long	15
2) Les différentes étapes du projet, de son élaboration à sa concrétisation	16
3) Un territoire dynamique soutenu par une politique d'animation et d'accompagnement forte.....	18
4) Un projet coconstruit avec des partenaires techniques et financiers et les élus du territoire	18
5) Le choix du prestataire pour réaliser l'étude	19
C. La procédure de concertation	20
1) La communication	20

2) Une concertation avec les habitants, les associations locales et les personnes concernées	20
3) Une concertation au titre de l'article L102-3 du code de l'urbanisme	20
D. Les impacts du projet sur la circulation, les accès au site	21
1) L'aménagement de l'accès via l'impasse du site ex-Environnement Forêt.....	21
2) L'aménagement de l'entrée/sortie principale du site	21
3) Les accès piéton/cyclo	22
4) L'impact du projet	22
E. L'opportunité du projet, ses risques et son impact financier.....	22
1) L'impact financier du projet sur les finances de la collectivité	22
2) Un projet correspondant aux priorités des politiques publiques.	23
3) L'intérêt d'intégrer au projet la création d'un espace coworking et d'une pépinière d'entreprise	23
III. Les propositions alternatives et complémentaires	24
A. Les propositions alternatives.....	24
B. Les propositions complémentaires.....	25
IV. Les éléments pris en compte dans le projet d'aménagement	26
A. Un projet ouvert sur la ville et accueillant pour les usagers et habitants.....	26
B. Un projet adapté et adaptable aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.....	26
C. Une nécessaire intégration des évolutions liées au changement climatique pour s'assurer que ce projet s'inscrive dans un développement durable	27
CONCLUSION	27
ANNEXES.....	29

Partie 1 - LE CONTEXTE DU PROJET ET DE LA CONCERTATION

I. Le contexte du projet

La Communauté de Communes Yvetot Normandie porte ce projet au titre de sa compétence Développement Economique.

A) La compétence Développement Economique de la CCYN

Le Développement Economique est une compétence qui relève des EPCI (la Communauté de Communes Yvetot Normandie sur notre territoire).

Cette compétence est définie de la manière suivante dans le cadre stratégique annexé aux statuts d'Yvetot Normandie :

« Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 et création, **aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale**, [...]

Les actions prioritaires menées par Yvetot Normandie sont les suivantes :

- **Assurer la cohérence globale du développement économique** et commercial du territoire de la communauté de communes ;
- **Accompagner les activités économiques et commerciales existantes et inciter à l'installation de nouvelles entreprises ;**
- **Favoriser les partenariats institutionnels participant au maintien et au développement des entreprises et des emplois ;**
- **Faciliter ou participer à la réalisation de voie(s) d'accès et/ou de stationnements en lien avec des équipements structurants »**

B) Yvetot Normandie décline sa compétence en stratégie pour le développement économique du territoire

La stratégie de Développement Economique de la CCYN s'articule autour de plusieurs axes :

- **L'urbanisme circulaire et la valorisation des friches** : c'est-à-dire privilégier la réaffectation des cellules/locaux vides (travail important de mise en relation entre l'offre privée et la demande des chefs d'entreprises) pour limiter l'étalement urbain, et favoriser la densification : **le projet de Quartier d'Affaires fait partie de cette stratégie.**

- **La gestion économe du foncier** : insertion d'une clause de réméré dans les ventes de terrain, sélection des projets, réflexion sur la mise en place des baux à construction pour garder la maîtrise du foncier des zones...

- **Le parcours immobilier des entreprises tout au long de leur développement :**

En effet, lors de son parcours de vie, l'entreprise va passer par plusieurs phases, avec des besoins en espaces différents : location à prix réduit ou en très courte durée en espace coworking/pépinière pour les jeunes entreprises/start-up, puis location en hôtel d'entreprise avant d'investir dans des locaux en propre (foncier/locaux à acquérir ou louer en bail longue durée), pour lesquels ils pourront aussi bénéficier d'une aide à l'immobilier d'entreprise financée par le Département et Yvetot Normandie.

La CCYN dispose d'un hôtel d'entreprise actuellement complet, et 4 parcs d'activités :

- Parc d'activités de Valliquerville : il reste une parcelle privée à vendre et un projet d'extension est à l'étude
- Parc d'activités d'Auzebosc : Actuellement complet, les travaux de son extension commencent début 2024

- Parc d'activité de Croixmare : il reste des parcelles disponibles (3 sont vendues sur un potentiel de 15)
- Parc d'activité d'Ecretteville : il est complet.

=> Au total, avec le quartier d'Affaires, la CCYN disposera de près de **14 ha de fonciers viabilisés commercialisables à court, moyen ou long terme**. En effet dans le cadre de la zéro artificialisation nette à horizon 2050, il sera très difficile de proposer de nouveaux fonciers dans le temps au-delà de ceux-ci. Un élément à prendre en compte dès maintenant dans la stratégie de commercialisation.

Il est donc important de créer les outils non-existants, ou pas assez nombreux (espace co-working/pépinière d'entreprise, hôtel d'entreprises) et de continuer à aménager du foncier pour accueillir les entreprises qui se seront développées en pépinière/hôtel d'entreprise, mais également les entreprises exogènes qui choisissent de s'installer sur notre territoire.

Les autres axes de la stratégie économique de la CCYN :

- Démarche de labélisation RSE des Parcs d'activités en cours
- Accompagnement des porteurs de projet à travers divers outils : guichet unique avec la CCI et CMA, participation aux fonds Initiative Rouen et PME Développement, participation aux cafés de la création
- Animation du réseau des entrepreneurs du territoire : organisation trimestrielle de rencontres, événements de réseautage...
- Accompagnement et valorisation des entreprises impliquées dans une démarche de développement durable avec la mise en place du Label Eco-défis en partenariat avec la CMA, et valorisation des entreprises au travers d'interviews
- Promotion du territoire autour d'une démarche d'attractivité résidentielle et économique

Une stratégie qui doit intégrer des contraintes :

- Le temps de réalisation des projets : il faut compter entre 5 et 10 ans pour aménager une zone d'activité, ou son extension (10 ans par exemple pour le parc d'activités de Croixmare)
- Les entreprises ont une visibilité à 1 ou 2 ans (voir moins ces dernières années, du fait de la conjoncture)

Il faut anticiper et aménager des parcs d'activités et espaces d'accueil pour les entreprises avant d'avoir identifié précisément celles qui s'y planteront.

Le projet de la Moutardière a donc été conçu pour répondre à ces différents enjeux, et aux demandes que l'on reçoit régulièrement.

C) Historique - Genèse du projet

Voici les différentes étapes qui ont amené au projet présenté en concertation :

2018-2020 : Une étude d'urbanisme de requalification du quartier gare d'Yvetot a été réalisée en partenariat de la Ville, la Région Normandie, la Communauté de Communes Yvetot Normandie sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie. Cette étude est co-financée à 80% par la Région et l'EPFN dans le cadre du fonds Friches.

Cette étude a mis en relief des friches et secteurs mutables entre le quartier gare et le centre-ville d'Yvetot. Un ensemble de vocations a été déterminé afin de penser la restructuration du quartier à long terme.

Parmi ces emprises mutables, le site de l'ancienne Moutardière et la parcelle voisine qui accueillait l'entreprise Environnement Forêt ont été identifiés pour accueillir ces nouvelles activités économiques. L'ensemble représente une surface totale de 26 431 m².

2022-23 : Etude de marché et de programmation co-financée par l'Etat (77%) et la CCYN

2022 : Etudes pollution, structure, sous maîtrise d'ouvrage EPFN cofinancées par le fond friches EPFN/Région (80%) et la CCYN

20/07/22 : Acquisition du terrain où était l'entreprise Environnement Forêt par l'EPFN dans le cadre d'une convention de portage signée le 21/04/22

2023 : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le mode de portage du projet (analyse de risque...)

Depuis 2021 : échanges et négociations avec le propriétaire de la Moutardière

II. Les objectifs du projet et le programme envisagé

Aussi la requalification du site de la Moutardière en quartier d'affaires s'inscrit dans la stratégie de développement économique portée par la CCYN et répond à plusieurs enjeux :

- Répondre à la demande des entreprises notamment pour de petits locaux en location,
- Continuer à accueillir de nouvelles activités et entreprises tout en répondant aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), il est important de travailler sur la requalification de friches et la densification.
- Proposer un parcours d'accueil des entreprises tout au long de leur vie en mettant en place différents outils : pépinières d'entreprises, espaces co-working, hôtels d'entreprises en complément de la vente de terrains sur les parcs d'activités

Pour cela, l'opération d'aménagement envisagée consiste à réaliser le programme suivant :

- Réalisation des voiries et espaces publics (y compris accès piéton/cyclo par le passage sous voie SNCF rue du petit Fay et l'aménagement du carrefour d'accès principal rue des champs), parking, réseaux et espaces paysagers
- Démolition partielle du bâtiment principal avec réhabilitation uniquement de la nef et ajout de deux nouvelles ailes via la réalisation de bâtiments neufs pour former un ensemble architectural cohérent d'environ 1435 m² de SDP. Ce bâtiment comprendra :
 - Une pépinière d'entreprise (environ 600 m² SDP) pour accueillir les jeunes entreprises et faciliter leur développement avec un loyer modéré et des services mutualisés d'accompagnement, associé à
 - Un espace coworking (environ 420 m² SDP), afin de répondre aux nouvelles organisations du travail qui permettent aux salariés d'habiter hors des grandes métropoles tout en bénéficiant d'un cadre de travail adapté, et aussi aux start-ups qui cherchent un environnement de travail favorisant le réseau et les affaires,
 - Un espace d'accueil partagé dans la Nef, permettant la mutualisation des ressources du bâtiment et pouvant servir de lieu d'exposition et d'information (environ 235 m² de SDP).
 - et un espace restauration (environ 180 m² SDP).
- Démolition phasée des autres bâtiments
- Construction de 2 autres bâtiments par le maître d'ouvrage ou un partenaire investisseur :
 - Un bâtiment d'activités d'environ 1 145 m² de SDP—permettant de reloger des entreprises présentes sur le site
 - En option, un bâtiment tertiaire d'environ 1 205 m² SDP pour relocaliser les activités tertiaires si les autres bâtiments sont complets et que cela permet d'améliorer le bilan d'aménagement
- Commercialisation des fonciers à vocation économiques (environ 14 886 m²), pour la création d'immobilier d'entreprises privé (bureaux, ateliers), d'un hôtel, d'espace de loisirs par exemple dans le style des quais à Rouen.



Éléments de programme :

- Développement Tiers-Lieu avec espace coworking
- Pépinière / Hôtel d'entreprises avec cellules artisanales
- Programmes connexes : bureau pour services publics, café/restauration, espaces culturels/loisirs,
- Hôtel 80 chambres
- Développement foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises endogènes et exogènes

Surface totale du projet : 26 421m²

Emprise espace public envisagée : 5 348m² (hors parking)

Foncier dédié au projet « public » :

- Bâtiment pour reloger des entreprises actuellement sur site :

2669m² foncier pour 1145m² SDP

- Nef et annexes (pépinière, coworking, hôtel d'entreprises, communs) : 2058m² foncier pour 1435m² SDP

- Eventuel autre bâtiment de bureaux : 1487m² foncier pour 1205m² SDP

=> soit un **total maximum de foncier économique porté par le public de 6214m² pour 3785m² SDP (30% de la surface viabilisés)**

=> Foncier cessible restant :

14 860m² à vocation économique (dont 3569m² envisagé pour accueillir un hôtel) : 70% de la surface viabilisée

Les parkings du site seront mutualisés au maximum (des parkings en rdc d'immeuble peuvent également être envisagés pour limiter l'imperméabilisation du site). Tous ces parkings seront accessibles uniquement aux usagers du site (pas pour la gare)

III. Les modalités de la concertation

Le cadre réglementaire :

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement projetée étant qualifiable d'opération de renouvellement urbain, cette dernière doit faire l'objet d'une concertation préalable auprès du public.

L'article L103-3 rappelle : « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par [...] 3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

En effet, le détail des modalités d'organisation de la concertation préalable ne sont pas définies dans la loi et il appartient au porteur de projet de les définir. Yvetot Normandie a décidé de mettre en œuvre tous les moyens de communication à sa disposition pour informer les habitants.

La délibération DEL 2023-06-01, approuvée lors du Conseil Communautaire du 22 juin 2023, a initié cette concertation en définissant les objectifs du projet et les modalités de concertation pour l'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot (cf annexe) :

« Le conseil communautaire décide d'engager une phase de concertation sur l'opération d'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot qui se déroulera du 31 août 2023 au 28 septembre 2023, selon les modalités suivantes :

- Les informations sur les caractéristiques du site, les grands objectifs poursuivis, et le programme envisagé, seront affichés/mis à disposition au siège de la Communauté de communes Yvetot Normandie, 4, rue de la Brême - CS 60115 - 76190 Yvetot, aux heures d'ouverture au public des locaux, ainsi qu'en mairie d'Yvetot, Place de l'hôtel de Ville, aux heures d'ouverture du public ;
- Une page spécifique sera ouverte sur le site internet de la communauté de communes Yvetot Normandie durant la même période ;
- Une réunion publique consacrée à l'opération d'aménagement se déroulera le 14 septembre 2023 ; L'heure et le lieu de cette réunion feront l'objet d'une annonce par voie de presse et d'affichage ;
- Un registre d'observations sera mis à disposition du public pour recueillir leurs contributions, dans chacun des lieux d'affichages précités durant la même période.

A l'issue de la phase de concertation, le Conseil communautaire sera amené à en tirer le bilan. »

Pour mémoire, tout au long du projet des temps de rencontre et d'échanges ont été organisés avec les habitants et les élus :

Avec les habitants, les associations et les personnes concernées (acteurs économiques et immobiliers du territoire notamment)

- 19/12/18 Atelier habitants
- 24/01/19 Atelier Dev Eco
- 24/09/19 Atelier habitants
- 2022 : 11 entretiens avec les acteurs économiques et immobiliers sur le projet
- 6/07/23 : rencontre avec le syndic de copropriété de la résidence Caroline pour leur présenter le projet, qui reçoit un accueil favorable (y compris pour la mutualisation de l'accès au site)
- Du 31/08/23 au 28/09/23 Concertation préalable avec réunion publique le 14/09/23 à 18h dans les locaux d'Yvetot Normandie



Présentation du projet et discussions entre les élus :

- 8/02/19 ; 16/05/19 ; 17/01/20 ; 9/09/20 : Comité de Pilotage de l'Etude Secteur Gare avec l'ensemble des élus et partenaires
- 20/10/20 : Commission Urbanisme Ville + CCYN
- 29/06/21 ; 5/10/21 ; 18/01/22 ; 18/05/22 ; 21/11/22 ; 28/03/23 ; 07/06/23 : Commission Economie où le projet, son suivi est présenté et discuté avec les élus
- 15/04/21 : Séminaire avec les Conseillers Communautaires
- 21/10/21 : Délibération sur le portage des études techniques par l'EPFN (financées à 80% par le Fond friches EPFN/Région)
- 22/12/21 ; 23/02/22 ; 29/06/22 : Comité de pilotage de l'Etude de marché et de programmation
- 24/02/22 : Délibération pour le portage foncier des terrains d'assises du projet par l'EPFN
- 29/06/22 : Présentation du rendu des études techniques de l'EPFN
- 24/05/23 : Les membres de la commission Economie sont invités à la visite de NES Proworking à Dieppe (espace coworking/pépinière/hôtel d'entreprise dont la gestion est déléguée à un organisme privé). Le suivi du projet est régulièrement présenté en commission.
- 31/08/22 : Réunion des vice-présidents
- 31/01/23 : Bureau communautaire
- 22/06/23 : Conseil Communautaire : lancement de la concertation préalable

IV. Mesures de publicité et moyens d'information aux habitants

Un ensemble de mesures de publicité ont été mise en œuvre pour assurer la bonne information du public sur cette concertation préalable, et les possibilités de participer à la réunion publique et/ou d'émettre un avis dans les registres prévus à cet effet.

- Bien que ce ne fut pas une obligation, une information a été communiquée dans les annonces légales du Paris-Normandie le 19/08/2023 et du Courrier Cauchois le 18/08/23.
- Un affichage a été réalisé aux abords du site (cf plan ci-dessous), du 28/08/23 au 28/09/23 avec constat d'affichage réalisé par des agents assermentés.



- Un boitage a été réalisé chez les riverains du site : rue du Petit Fay, les co-propriétaires du chemin d'accès au site ex- « Environnement Forêt » et les habitants des 17, 19 et 21 rue des champs (entre l'entrée Environnement Forêt et l'entrée de la Moutardière).
- Le projet avait été présenté en amont au syndic de la Résidence Caroline, en leur demandant de bien vouloir transmettre le projet aux propriétaires et résidents, ainsi que l'information (par affichage, mails) sur les modalités de la concertation préalable afin qu'ils puissent y participer.
- L'information a également été transmise au comité de quartier nord par l'intermédiaire de son référent, en amont de la période de concertation.
- Une page spécifique ainsi qu'un bandeau actualité a été ajouté sur le site d'Yvetot Normandie, avec l'ensemble du dossier mis à disposition en téléchargement.
- Une publication précisant toutes les modalités de la concertation et le lien vers le site Yvetot Normandie a été réalisée sur Facebook et LinkedIn et Panneau Pocket le 31/08/23 et le 13/09/23 (veille de la réunion publique), une publication également sur l'application de la ville d'Yvetot et sur le panneau lumineux en centre-ville.
- Une affiche faisant part de l'avis de concertation a été mise sur les panneaux d'affichage de la CCYN et de la Mairie.

Sans compter les articles dans la presse sur le projet qui rappelaient les dates de la concertation.

Le dossier complet de la concertation a été mis à disposition avec un registre pour recueillir les avis, à l'accueil de la Mairie d'Yvetot et de la Communauté de Communes.

Partie 2 - LE BILAN DE LA CONCERTATION

I. Bilan quantitatif du dispositif de concertation

Cette concertation a suscité un fort intérêt de la part de la population.

Pendant cette concertation, nous avons reçu 3 contributions dans le registre papier au siège de la CCYN, 7 contributions dans le registre papier à la Mairie, et 11 contributions par e-mail, soit un total de 21 contributions.

58 personnes ont participé à la réunion publique du 14/09/23, auxquelles s'ajoutent 3 élus et 3 techniciens dont le bureau d'étude en charge de l'étude de marché et de programmation pour présenter le projet et répondre aux questions.

II. Principales observations formulées et réponses apportées

L'analyse de l'ensemble des contributions reçues a permis de décomposer les réflexions et contributions en plusieurs grands thèmes, souvent évoqués par les participants.

Les contributions ont porté sur les thèmes suivants :

- Le contenu du programme
- La méthodologie mise en place pour concevoir ce projet
- La procédure de la concertation
- L'impact du projet sur la circulation, les accès au site
- L'opportunité du projet, ses risques et son impact financier

Quelques contributions ont également fait part de leurs propositions alternatives ou complémentaires pour l'aménagement du site, elles seront présentées dans le III/.

A. Le contenu du programme

De manière générale, les contributeurs voient plutôt la requalification de ce quartier/ces friches avec une vocation économique de manière positive, ils ont néanmoins exprimés des craintes sur certains sujets.

1) La vocation du projet : la crainte d'y accueillir des logements sociaux

Plusieurs personnes s'interrogent sur le fait qu'une vocation économique est affichée, mais qu'une partie de l'emprise est en zonage UP (pavillonnaire) et qu'il est indiqué page 9 du support de concertation (document présenté en réunion publique) que la vocation de la partie Nord du site (5200 m²) restait à définir entre économie et habitat.

La page 9 est l'une des seules mentions de cette possibilité qui avait été évoquée pendant l'étude de programmation, mais qui n'a pas été retenue. Les élus ont d'ailleurs confirmé à différentes reprises (conseil communautaire, réunion publique) que le projet présenté à la concertation préalable identifie la vocation du site comme économique., en cohérence avec les compétences de la CCYN. Un changement du zonage UP est d'ailleurs prévu lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Le document intitulé « Partie 1 Diagnostic du site et des bâtiments » prévoit d'ailleurs cette évolution du zonage page 8.

2) Un parc d'activité non thématisé mais avec une vocation définie

Plusieurs contributions ont souligné l'intérêt que le projet aurait à être orienté vers la filière Lin notamment avec un pôle d'excellence agricole, afin de donner une identité propre au territoire.

En premier lieu, il est important de rappeler qu'une analyse des opportunités et atouts du territoire a bien été menée dans le cadre de l'étude. On peut d'ailleurs retrouver sa synthèse pages 83-84 du document partie 2. L'étude de marché réalisée a permis de définir un positionnement du site (page 86 du même document), les activités que l'on pourra y accueillir, avec une cohérence d'ensemble, une complémentarité des structures et des espaces pour en faire un quartier vivant (loisirs, culture, restauration) et ouvert sur le territoire.

Ensuite, il faut souligner, que le site de la Moutardière est implanté en milieu urbain, une vocation industrielle comme la transformation du Lin, est donc exclue sur ce site, comme le précise le positionnement précédemment défini. Pour autant, le service développement économique rencontre régulièrement des acteurs de la filière (Linex, Agylin, Ecotechnilin) afin de connaître leurs besoins, notamment dans le cadre du ZAN. Ainsi, les élus se sont mobilisés, pour faire remonter à la Région dans le cadre de l'avis sur le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire), leurs besoins fonciers à venir, afin d'assurer le développement industriel de cette filière sur le territoire, sur leur site actuel, ce qui fait sens pour eux.

Par ailleurs, les acteurs de la filière Lin (Ecotechnilin notamment) ont été sollicités dans le cadre des entretiens menés en début d'étude de marché et programmation afin de leur proposer d'implanter sur le site de la Moutardière leurs futurs projets de recherche et développement. Le chef d'entreprise, qui est l'un des acteurs majeurs et pilote du développement de la filière a partagé l'avis très favorable qu'il porte sur ce projet de quartier d'affaires à côté de la gare qui est un vrai atout pour le territoire, en précisant cependant qu'il souhaitait garder ses bureaux et projets de développement sur son site actuel.

Aussi, ce projet dont la vocation économique est clairement définie, pourra bien sûr accueillir des projets de recherche et développement dans le domaine agricole mais pas uniquement, et il serait trop restrictif de se spécialiser dans un domaine, qui nous fermerait des portes et qui pourrait par ailleurs occasionner des contraintes : les laboratoires de recherche sont parfois classés ICPE, ce qui impose des normes de retraits non compatible avec un secteur urbanisé, et ce type d'installation n'est pas autorisé au PLUi sur ce secteur.

Enfin, sur ce projet, comme sur les autres parcs d'activités du territoire, une sélection des projets accueillis sera réalisée, afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Même si l'aménagement et la commercialisation sont confiés à un aménageur spécialisé, qui pourra valoriser ses contacts, le territoire pourra être force de proposition pour amener des projets et les élus valideront au préalable chaque implantation.

3) L'intérêt et la nécessité d'implanter un équipement hôtelier sur le site

Des doutes ont été émis sur le fait que le territoire ait besoin d'un équipement hôtelier supplémentaire.

Le schéma de développement touristique arrêté en 2022 met en avant un déficit d'hébergement et notamment l'absence d'offre hôtelière 3 ou 4 étoiles, comme le rappelle l'analyse AFOM p83 du document Partie 2 mis à disposition. En effet, le territoire comptait il y a quelques années 2 hôtels, l'un des 2 situé en centre-ville a fermé et été remplacé par une pharmacie (les travaux de mises aux normes étaient trop coûteux notamment).

L'autre hôtel présent, le B&B est régulièrement complet et peut se permettre de pratiquer des prix au-dessus des tarifs conventionnels pour ce type d'équipement du fait de l'absence de concurrence sur le secteur.

Un hôtel au pied de la gare et à proximité du centre-ville permettrait notamment de développer le tourisme d'affaire sur le territoire. En effet, nous disposons de nombreuses salles de séminaires et de jauge importante qui sont sous-valorisées du fait du manque d'hébergement.

De plus, la position géographique d'Yvetot, prédestine le territoire à développer la formation, notamment sur le site de la Moutardière (idéal en pied de gare), et ce projet ne va pas sans un développement de nos capacités d'hébergement.

L'opportunité de cette implantation a d'ailleurs été testée pendant l'étude de marché, et un porteur potentiel s'est montré intéressé pour implanter un hôtel sur le site (p91 et 96 du document Partie 2).

4) Favoriser la création de start-up qui pourront ensuite se développer sur notre territoire

L'une des inquiétudes évoquées dans les contributions portait sur la capacité du territoire à proposer des solutions d'implantation immobilières aux entreprises qui commenceront leur parcours de vie d'entreprise dans la pépinière ou l'espace co-working.

Ils ont pu être rassuré sur ce point, car d'une part le projet en lui-même comprend une majorité d'espace foncier (70% des surfaces viabilisées) dédié à la vente pour des entreprises qui souhaiteraient investir dans des locaux sur le territoire (cf p24 du document Support de concertation), d'autres parts la communauté de communes a aménagé et aménage encore plusieurs parcs d'activités pour les accueillir à proximité d'Yvetot : 3ha sur Croixmare disponibles dès maintenant, 2.5ha sur Auzebosc disponible en 2024, 7ha sur Valliquerville à moyen terme et 1.5ha sur le site de la Moutardière à terme, soit un total de 14ha de foncier disponible à court ou moyen terme.

De plus, les parcs d'activités sont aménagés pour pouvoir découper les parcelles à la demande, afin d'avoir toujours une offre (taille de terrain) adaptée à la demande.

Enfin, comme précisé en partie 1 du présent bilan, nous souhaitons développer une stratégie de gestion économe du foncier.

5) L'intégration des dimensions de Développement Durable au projet

Des doutes sont émis sur l'ambition environnementale du projet, et sa capacité à répondre aux besoins de demain.

Les grandes orientations données au projet montrent son adaptabilité : une grande partie du site sera dédiée à la location ou la vente pour accueillir des projets novateurs, porteurs d'emplois et qui répondent aux évolutions des besoins de la société et la nécessaire adaptabilité de celle-ci aux changements climatiques, et à la bonne gestion du foncier urbanisé.

A ce titre, et en tant que quartier économique, intégré à la ville, le projet porte de fortes ambitions en termes de développement durable (cf p31 à 38 du document partie 3 et p28 du document support de concertation), véritables guides de conception et de réalisation du projet, ces ambitions portent sur quatre enjeux clés :

1. La gestion durable des espaces extérieurs

Regénérer des espaces verts de pleine terre
 Encourager la végétalisation des toitures
 Encourager l'usage de matériaux semi-perméables
 Aménager des corridors de biodiversité
 Limiter les îlots de chaleur



2. La gestion alternative des eaux pluviales

Aménagement d'ouvrages à ciel ouvert participant à la qualification paysagère du site
 Récupérer les eaux pluviales pour l'entretien des espaces
 Viser le principe de zéro rejet au réseau,



3. La performance énergétique des bâtiments

Favoriser la conception bioclimatique des bâtiments (orientations, ouvertures, processus constructif,...),
Encourager les apports d'énergie renouvelable (panneaux solaire, ombrière sur parkings,...)
Viser une labellisation E+C- niveau 2 limitant la consommation énergétique des bâtiments

4. Formes urbaines et matériaux

Une densification raisonnée en lien avec la nature des tissus avoisinants (R+2+ combles maximum)
Encourager l'usage de matériaux de réemploi et/ou biosourcé
Mobiliser les filières locales (clauses d'insertion locale et sociale dans les marchés de travaux)

Ces ambitions et recommandations seront déclinées et affinées tout au long du projet afin de garantir la pérennité de l'opération dans le temps et sa pleine inscription aux enjeux de transition énergétique, aujourd'hui incontournables. Elles seront notamment renforcées et formalisées au regard de l'ensemble des études complémentaires qui seront à mener : études de sols, études de perméabilité et étude de potentiel en Energies Renouvelables.

6) *L'intégration paysagère avec l'habitat riverain*

L'objectif du projet est d'allier densification, optimisation foncière et paysage. La notion de densification a interpellé certaines personnes. Dans le cadre de l'objectif ZAN de la loi Climat et Résilience, la densification est un impératif à tout projet d'aménagement. Un sujet dont se saisit dès maintenant la collectivité en requalifiant cette friche, en reconstruisant la ville sur la ville pour limiter la consommation de terres agricoles.

Cela ne signifie pas que ce sera au détriment du paysage, de la biodiversité, et de la gestion alternative des eaux pluviales. En effet, un des autres objectifs présentés ci-dessus reste la limitation de l'imperméabilisation des sols. La densification repose principalement sur l'optimisation foncière des emprises bâties permettant de libérer des espaces paysagers et de la pleine terre.

En effet, le site compte actuellement 11 221 m² de voirie et stationnement, une emprise au sol de 24% et des espaces végétales de 3650 m² si l'on enlève le terrain non exploité au Nord.

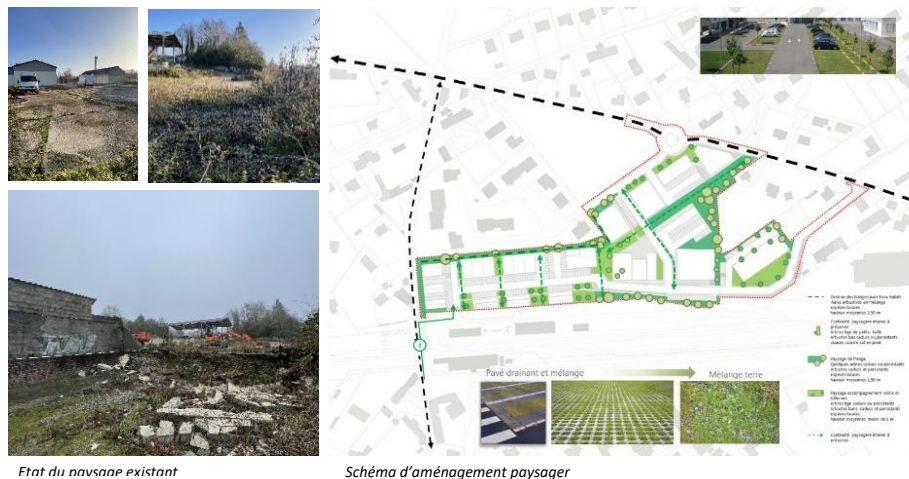
Le projet prévoit (cf p22 du document support de présentation) des espaces de voirie pour 3200 m², des espaces de stationnement dont une grande partie seront perméables et mutualisés pour 6623 m², une emprise au sol minimum de 36% (pourrait être densifiée si certains parkings sont en rdc d'immeuble), et des espaces végétalisés (hors parkings perméables) d'environ 9000 m². Le projet améliore donc la situation actuelle.

Par rapport aux riverains, le projet présenté en page 23 du document support de concertation détaille bien les franges paysagères prévues en limite de projet.

Le projet vise la désimperméabilisation du site et sa qualification paysagère. En effet, le site est actuellement marqué par un paysage de friche et une forte imperméabilité (75% des surfaces), essentiellement dédiés aux circulations et aux stationnements.

Ces enjeux de qualification paysagère se traduisent par :

- La qualification des espaces existants en franges des tissus habités par l'aménagement d'une frange paysagère dense constitués d'arbres de haute et de moyenne tige,
- L'aménagement de continuités paysagères Nord/Sud, corridors écologiques, cadrant le découpage parcellaire envisagé et servant les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales à mettre en œuvre,
- La création de grands espaces paysagers d'un seul tenant praticable par les futurs utilisateurs.



Etat du navsae existant

Schéma d'aménagement paysager

7) Le dimensionnement des stationnements sur le site

La question des parkings, notamment du fait de la proximité avec la gare a été soulevée. Seront-ils suffisants pour répondre aux besoins ?

Les parkings du site seront exclusivement réservés aux usagers du site, et non pas aux usagers de la gare.

En termes de nombre de places : le projet (cf p12 du document partie 3) va au-delà des objectifs fixés par le PLUi avec 1 place/45m² de bureaux (contre 1pl/60m² au PLUi) et 1 place par chambre pour l'hôtel (contre un nombre de place au moins égal à 50% du nombre de chambre). Pour la partie activités, il est prévu 1 pl. /100m² (le PLUi ne règlemente pas le nombre de places).

L'offre de stationnement est donc adaptée et répond aux besoins des acteurs à attirer.

8) Le devenir des entreprises actuellement locataires du site

Comme le précisent les documents mis à disposition pendant la concertation (notamment p24 du document support de concertation). Le projet prévoit dans un premier temps de maintenir certains bâtiments, les entreprises resteront donc locataires du site. Pour les entreprises présentes dans le bâtiment principal, il est prévu de construire un bâtiment sur l'emprise du site ex « Environnement Forêt » pour reloger les entreprises qui le souhaitent et qui ont une activité compatible avec la vocation du site, avant de commencer la démolition d'une partie du bâtiment et la requalification de la nef. Dans tous les cas, des solutions seront proposées à toutes les entreprises du site.

Nous n'avons pu rencontrer ces entreprises en amont, car le propriétaire n'y était pas favorable, mais nous avons souhaité les informer sur le projet en les invitant à participer à la concertation et notamment à la réunion publique.

9) La conservation du patrimoine industriel d'Yvetot

Ancien site de l'entreprise Bocquet dédié à la fabrication de Moutarde, le site conservera sa vocation économique par le développement d'une programmation économique étroitement inscrite dans les logiques de développement territorial.

Les élus ont affirmé leur souhait de conserver et réhabiliter, la partie la plus haute du bâtiment principal, que l'on appelle la Nef et qui est l'élément marqueur du passé industriel du site, à laquelle des extensions seront ajoutées pour une bonne intégration architecturale d'ensemble. Différents scénarii ont été étudiés

(cf p21 du document support de concertation), cette solution est celle qui permet de conserver une trace du passé industriel, tout en limitant les surcoûts de réhabilitation.

Tout sera mis en œuvre pour assurer cette ambition. Cependant, il convient de préciser que les études ont été menées en site occupé (et ne sont donc pas exhaustives).

Par ailleurs, dans une logique d'écoconstruction, les matériaux du site qui pourraient être réutilisés le seront.

10) Une opération de requalification urbaine portant les enjeux de désenclavement, et de sécurisation des accès y compris pour les riverains

Bénéficiant d'une très bonne visibilité depuis la gare, le site demeure enclavé avec des accès à sécuriser. Desservi par la rue des Champs, le site souffre d'un manque d'accessibilité piéton et vélo depuis la gare. Dans ce contexte, le projet propose une amélioration des connexions depuis la gare (cf p11 à 15, 22 et 27 du document support de concertation) via :

- La création d'un accès piéton directement depuis le quai Nord de la gare, via la mise en place d'une servitude de passage sur les terrains actuellement propriété de la SNCF qui permettra des accès directs et sécurisés vers la gare et plus largement vers le centre-ville d'Yvetot,
- Cette servitude comprend également le droit d'utiliser le passage sous-terrain avec les ascenseurs pendant les heures d'ouverture de la gare,
- Le réaménagement et la sécurisation de la rue du Petit Fay qui deviendra l'un des axes d'accès piétons et vélos privilégiés pour l'accès futur au site.

Parallèlement aux confortements des accès piétons, le projet envisage le réaménagement des accès existants depuis la rue des Champs par la création d'un carrefour, visant un double enjeu de réduction de la vitesse sur cet axe et de sécurisation des entrées-sorties au site ainsi que sur le réaménagement de l'accès secondaire, anciennement dédié au site Environnement Forêt.

Tous ces projets seront menés en concertation avec la direction des routes du Département, la Ville d'Yvetot, les propriétaires riverains, et co-propriétaires du chemin d'accès au site Environnement Forêt.

B. La Méthodologie mise en place pour concevoir le projet

Malgré tout l'intérêt d'engager une concertation avec le public afin de présenter, échanger et compléter les projets publics avec les contributions et apports des habitants et usagers du territoire, il faut avoir conscience que cet exercice présente certaines limites. En effet, malgré les efforts de pédagogie lors de la réunion publique notamment et la volonté de transparence en transmettant un dossier très détaillé, l'aménagement du territoire et le développement économique sont des domaines complexes, avec leurs règles propres et des temps qui ne sont pas toujours compatibles. Aussi, il est parfois difficile pour des personnes qui n'y sont pas initiés d'appréhender ces notions. Ce qui explique une certaine incompréhension sur la méthodologie menée pour concevoir les projets, que nous nous appliquons ici à lever.

1) Concevoir un projet sur le temps long

Il est ressorti de certaines remarques, le fait que l'on aurait dû concevoir le projet sur la base de demandes identifiées d'implantation d'entreprises, des contacts auraient dû être pris en amont pour trouver ces entreprises. Cette remarque qui peut paraître légitime, dénote une méconnaissance des contraintes de temps différentes entre le monde économique et l'aménagement d'un espace.

En effet, la stratégie de développement économique présentée en 1^{ère} partie de ce bilan doit intégrer l'anticipation nécessaire à l'accueil d'entreprises.

Il faut compter entre 5 et 10 ans pour aménager un parc d'activités ou réaliser son extension. Un projet de requalification urbaine, potentiellement plus complexe (pollution, démolition...) ne saurait être plus court. Alors que les entreprises ont une visibilité à 1 ou 2 ans maximum (voir moins ces dernières années, du fait de la conjoncture). Aussi, elles ne peuvent se positionner sur un site qui ne sera disponible que dans 5 ou 10 ans.

Cela ne remet pas en cause la pertinence du projet, mais explique le fait qu'il s'agit, en le lançant maintenant, de travailler pour le futur. Ce projet répond d'ailleurs aux objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette à horizon 2050). Si nous prenions contact avec des entreprises dès aujourd'hui, à ce stade du projet, elles s'installeraient finalement ailleurs dans tous les cas, car elles ne pourraient attendre que le site soit aménagé, le foncier prêt à être vendu/loué.

Le projet de la Moutardière comprend à la fois des espaces d'accueil pour les jeunes entreprises (pépinière/coworking, hôtel d'entreprises) et du foncier qui pourra accueillir des entreprises plus matures. Les entreprises ayant commencé leur activité sur le site pourront ensuite investir sur le site, ou s'orienter vers du foncier ou des espaces de bureaux/ateliers construits à cet effet sur le site, mais également s'installer sur l'un de nos parcs d'activités situés à proximité immédiate d'Yvetot. Il y aura ainsi des solutions pour les accueillir et les maintenir sur notre territoire.

Quand le projet sera en phase de réalisation, nous pourrons réaliser des démarches de prospection, répondre aux entreprises qui recherchent des plateaux de bureaux... A ce jour, ces démarches ne sont pas possibles, car il n'y a plus d'offres disponibles sur le territoire. Il est nécessaire d'avoir une offre immédiatement disponible et diversifiée pour attirer des entreprises exogènes, et assurer le développement des entreprises endogènes sur notre territoire. Il faut également prendre en compte que notre territoire dispose d'un taux de vacance très faible, comme le reflète l'inventaire des zones d'activités en cours de finalisation. C'est une preuve de l'attractivité de notre territoire, mais un taux de disponibilités minimum est nécessaire pour assurer la rotation des entreprises.

2) Les différentes étapes du projet, de son élaboration à sa concrétisation

Un tel projet revêt une certaine complexité, qu'il peut être difficile d'appréhender.

Aussi, il est important de travailler en mode projet, c'est-à-dire d'une part, identifier toutes les étapes incontournables (diagnostic, plan d'actions/programme, budgétisation du programme, réalisation, évaluation du projet), à engager chronologiquement, mais également d'intégrer les contraintes d'un projet au long court, et enfin d'associer toutes les parties prenantes pour assurer la transversalité du projet avec toutes les équipes à associer.

Diagnostic :

Comme rappelé précédemment, la programmation présentée est issue de l'étude secteur gare, qui a identifié les emprises mutables et les équipements manquants au territoire. Les conclusions de cette étude, à laquelle la population a été associée, ont été la base de travail de l'étude de marché et de programmation (comme cela est rappelé page 4 du document support de concertation présenté le 14/09/23 et page 4 du document Partie 2 – Diagnostic économique et études de marché).

Diagnostic complémentaire pour vérifier la faisabilité du programme :

En parallèle de l'étude de programmation et afin d'alimenter la construction du projet, des études techniques (pollution, structure, démolition) ont été menées sous maîtrise d'ouvrage EPFN pour identifier les sources de pollution possible (et donner une première évaluation des coûts de dépollution), évaluer les structures qui ont un intérêt patrimonial et sont assez solides pour être conservées, pour quel coût approximatif (présenté partiellement en Partie 1 et p11 à 21 du document support de concertation). Cependant, il est important de noter que ces études ont été menées en site occupé, elles ne sont donc pas exhaustives (études cavités trop invasives par exemple), et devront être approfondies en phase travaux.

Programmation :

Le travail partenarial des élus, acteurs économiques, techniciens, structures publiques, parapubliques et privées a permis d'identifier plusieurs scénarii qui ont fait l'objet de nombreux échanges pour arriver à la programmation présentée en concertation préalable (cf Partie 3 et support de concertation). C'est pourquoi, certains éléments présentés dans la partie 2 « Diagnostic économique et étude de marché » abordent des orientations qui n'ont pas été retenues par les élus (habitat privé), notamment du fait de la priorité donnée à la compétence Economique relevant de la CCYN et des objectifs du ZAN qui ne permettront plus d'autres projets de parc d'activités que ceux déjà programmés.

Le bilan de la concertation sera présenté en conseil communautaire qui se prononcera par délibération sur le lancement du projet tenant compte des avis/observations du public émis pendant la concertation (cf partie IV du présent bilan).

Bilan financier :

Le programme complété par toutes les études techniques et évaluations de coût a été traduit en bilan prévisionnel. Une analyse contradictoire des risques financiers encourus a été réalisée par un autre bureau d'études indépendant des premières études, et présenté en commission, bureau, et conseil communautaire avec le programme, afin de recueillir l'avis, les remarques de l'ensemble des élus. Le projet a également été intégré à la prospective financière du budget communautaire pour vérifier sa soutenabilité financière sur la base du niveau et de la typologie actuelle (sous réserve de réforme nationale) de la fiscalité.

Le mode de réalisation du projet a également fait l'objet d'une analyse comparative qui sera présentée en conseil communautaire, pour choix définitif.

Réalisation de l'opération :

L'EPFN a été mandaté par Yvetot Normandie pour acquérir le foncier, cela permet de bénéficier du fonds friches pour les futurs travaux de dépollution et démolition (financés par le fonds à 80%). Celui-ci a acquis un premier terrain, dans le cadre d'une opportunité foncière (terrain en vente), et a engagé des négociations avec le second propriétaire. Sachant, que l'acquisition de ce site principal ne pouvait être envisagé avant l'issue des études de programmation financière.

Les prochaines étapes consistent donc à acquérir le site principal de la Moutardière, arrêter le mode de réalisation et lancer l'opération. Des architectes, paysagistes, bureaux d'études VRD pourront alors commencer à travailler sur un plan masse sur la base de la programmation envisagée.

A titre indicatif, voici la chronologie envisagée du projet :



Eléments de programme :

- Développement Tiers-Lieu avec espace coworking
- Pépinière / Hôtel d'entreprises avec cellules artisanales
- Programmes connexes : bureau pour services publics, café/restauration, espaces culturels/loisirs,
- Hôtel 80 chambres
- Développement foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises endogènes et exogènes

Chronologie envisagée :

- Acquisition site Moutardière, lancement de la concession puis réalisation des études complémentaires
- Maîtrise d'œuvre aménagement (par le concessionnaire) et démolition (par l'EPFN)
- Travaux d'aménagement du site (occupé)
- Début de commercialisation du site (4)
- Construction du 1^{er} bâtiment (1) pour reloger les entreprises du site qui souhaitent rester
- Démolition des bâtiments en mauvais états : bâtiment principal (2)
- Travaux de réhabilitation de la Nef principale et construction des extensions pour accueillir la partie coworking, pépinière, hôtel d'entreprise, restauration (2).
- Eventuellement construction d'un 3^{ème} bâtiment (3) par le concessionnaire qui sera revendu à un investisseur ou à la CCYN en fin de concession
- Et Poursuite de la commercialisation du site pour du foncier à vocation économique (4-5)

=> Nous sommes au tout début du projet, le plan masse sera arrêté en phase maîtrise d'œuvre

3) *Un territoire dynamique soutenu par une politique d'animation et d'accompagnement forte*

Une autre remarque portait sur l'absence d'animation, l'un des facteurs clés de succès du projet, notamment pour le coworking.

En effet, c'est un élément important pour assurer la réussite du tiers-lieu, cependant, comme indiqué ci-avant, il est trop tôt pour commencer ce travail. Yvetot Normandie a néanmoins déjà rencontré plusieurs sociétés/gestionnaires privés de ce type de lieux, qui ont montré un intérêt pour le projet et le territoire. Il est envisagé de confier l'animation du lieu à des professionnels du métier, qui pourront ainsi valoriser leur savoir-faire et leur réseau.

Le service Développement Economique de la Communauté de Communes, qui accompagne chaque année plus de 90 porteurs de projet (cf rapport d'activité et magaz'YN) et chefs d'entreprises du territoire dans leur projet de création ou de développement (recherche de locaux pour s'implanter, s'étendre, recherche de financement...) et organise régulièrement avec ses partenaires des rencontres inter-entreprises, sera également un relais fort pour cet équipement.

Yvetot Normandie est en effet un territoire dynamique (cf p10 du document partie 2), avec en moyenne plus de 250 entreprises créées/an.

De plus, la Communauté de Communes soutient cette dynamique avec par exemple, l'aide à l'immobilier d'entreprise qui a permis d'aider 44 entreprises qui ont réalisé 28 millions d'euros d'investissement subventionné à hauteur de 2,27millions d'euros (subvention CCYN + Département) pour 156 créations d'emplois prévus.

Yvetot Normandie soutient également la création d'entreprise au travers du fond Initiative Rouen, des cafés de la création organisés chaque trimestre sur le territoire, du guichet unique avec la CCI et la CMA qui permet aux porteurs de projet de trouver toutes les réponses en un lieu commun.

4) *Un projet coconstruit avec des partenaires techniques et financiers et les élus du territoire*

Des doutes ont été émis sur le fait que la Région ait été associée au projet, ou que le projet avait été imaginé par un bureau d'étude seul.

Or comme cela est présenté en page 4 du document support de concertation mis à disposition et présenté en réunion publique, la Région est l'un des principaux partenaires de l'opération. Les services mobilités, aménagement du territoire et développement économique de la Région ont participé aux

études, et la Région finance les études via le fond friches Région/EPFN. On retrouve d'ailleurs, à ce titre, son logo sur chacun des documents mis à disposition.

La Région n'est pas le seul partenaire comme on le voit p4 du document support de concertation, on compte également l'Etat, dont les services ont pu participer aux études et qui finance également ces études, au travers de son fond friches France Relance.

L'EPFN est un partenaire majeur de l'opération, il assure le portage foncier, réalise la maîtrise d'ouvrage des études de pollution, démolition et co-finance avec le fond friches Région/EPFN les travaux de démolition/dépollution et réhabilitation du clos/couvert de la nef.

La SNCF est également un partenaire important, vu la proximité du site avec la gare et les accès facilités que nous avons pu obtenir entre la gare et le site. En effet, SNCF Gares et Connexions a accepté que le passage sous-terrain, soit utilisé pendant les ouvertures de la gare (5h30-23h30), avec une ouverture du portillon qui donne un accès facile au site de la Moutardière. La SNCF accepte également d'octroyer un droit de passage pour les piétons/vélos via la rampe d'accès qui lui appartient (et qui sera à réaménager) côté Moutardière. Cela permettra de travailler sur l'aménagement d'un circuit piéton/cyclo depuis la gare, en passant sous le pont de la rue du Petit Fay pour rejoindre la Moutardière via la rampe SNCF réaménagée.

D'autres partenaires sont associés et/ou le seront pour la suite du projet : les chambres consulaires, l'AURH, la Banque des Territoires, le CAUE, comme nous le faisons sur tous nos projets. En effet, l'avis du CAUE est sollicité pour l'aménagement ou l'extension de chaque parc d'activités. Les architectes conseil du CAUE assurent également des permanences dans nos locaux pour assurer un développement le plus harmonieux possible de l'urbanisation sur le territoire (habitat et économie). Ainsi, cela pourra être prévu pour les constructions à venir sur le quartier d'affaires.

De plus, comme le rappelle le paragraphe 3) de la Partie 1 de ce bilan, les élus ont largement contribué et échangé sur le projet lors des nombreuses réunions de commission, de comité de pilotage et conseil communautaire, qui ont abordé ce sujet.

Ainsi, l'ensemble de ces partenaires, les élus, techniciens et acteurs du territoire ont tous participé et contribué à l'élaboration de ce projet essentiel pour l'avenir de notre territoire.

5) Le choix du prestataire pour réaliser l'étude

Une remarque portait sur le fait que les études aient été menées avec l'aide de bureaux d'études non locaux.

Yvetot Normandie, comme tout établissement public est soumis au code des marchés publics, cela n'interdit pas pour autant les bureaux d'études locaux de répondre, même s'ils sont assez peu nombreux dans des domaines aussi spécialisés.

Cependant, le groupement retenu disposait d'un co-traitant local (le Havre), ce qui a sans doute, en effet, été un plus pour l'étude.

Et le service Développement Economique Yvetot Normandie a pu partager sa connaissance du tissu économique, de la demande qu'il reçoit régulièrement pour des locaux sur Yvetot, des terrains... (dimensionnement, secteurs d'activités...) en complément des agents immobiliers du secteur et entreprises du territoire qui ont également été interrogés dans le cadre de l'étude.

C. La procédure de concertation

1) *La communication*

Quelques contributions ont remis en cause la communication réalisée pour cette concertation. Comme cela a été présenté en partie 1 3d) de ce bilan, tous les moyens possibles ont été mis en œuvre (notamment des annonces presses) pour faire connaître la concertation organisée sur ce projet, bien au-delà de la réglementation, puisque le cadre légal de la concertation préalable au titre du code de l'urbanisme n'est pas détaillé. Preuve en est, la participation importante à la réunion publique (plus de 60 personnes) et les contributions très détaillées remises à la CCYN.

Une autre remarque portait sur la période de la concertation. La délibération pour définir les modalités de la concertation a été prise en juin. Elle précisait toutes les dates de consultation et réunion publique, qui se tiendraient donc sur le mois de septembre. En effet, les élus ont préféré attendre la fin des périodes de congés, en programmant la concertation à la rentrée, pour favoriser une participation plus large que pendant l'été.

2) *Une concertation avec les habitants, les associations locales et les personnes concernées*

L'ensemble de la communication déployée visait à toucher un public le plus large possible. Le comité de quartier a bien sûr été invité, de même que les riverains avec un boitage spécifique, et les entreprises locataires du site ont été invitées par courrier.

N'étant pas propriétaire de la voirie menant à la résidence Caroline, imaginée comme une voirie mutualisée, constituant l'entrée principale du site, nous avons présenté le projet au syndic de copropriété de la résidence Caroline (comme indiqué en 1^{ère} partie de ce bilan) afin de recueillir leur avis. Les propriétaires n'ayant pu participer à cette réunion, ont été informés par le gestionnaire qui leur a transmis le projet. Le gestionnaire du syndic a émis un avis favorable à ce projet, et nous sommes en attente d'un retour plus large de la part de ses propriétaires.

Pour l'accès via l'accès au site ex-Environnement Forêt, un projet d'aménagement sera réalisé en phase projet, en co-construction avec les co-propriétaires.

Les acteurs économiques ont été interrogés à plusieurs reprises.

Ainsi, chaque étape de l'élaboration du projet (diagnostic, programmation) a fait l'objet d'une concertation avec le public comme présenté dans le paragraphe 2b ci-dessus.

Les habitants continueront aussi à être associés au projet, lors des prochaines étapes.

3) *Une concertation au titre de l'article L102-3 du code de l'urbanisme*

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, par délibération n°2023_06_1 du 22/06/2023, le Conseil Communautaire a décidé d'engager une phase de concertation préalable auprès du public pour l'opération de renouvellement urbain suivante : Aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot (cf p2 du document support de concertation).

La concertation portait donc sur le projet de renouvellement urbain au titre du code de l'urbanisme, sans avoir à fournir le bilan financier qui est lui débattu en conseil communautaire (ensemble de membres élus). Le conseil communautaire est en effet public, ouvert aux habitants qui bénéficient ainsi d'une totale transparence d'information sur les projets, et peuvent poser des questions.

Cependant, la partie diagnostic économique et étude de marché notamment a été partagée pendant la concertation afin de faciliter la compréhension des enjeux et le travail de réflexion qui avait été mené, en toute transparence. Les entretiens, réalisés auprès d'acteurs locaux, sont des documents internes et

confidentiels, ils ne peuvent pas être diffusés, car ils peuvent mentionner des projets ou stratégies d'entreprises.

D. Les impacts du projet sur la circulation, les accès au site

En préambule des précisions apportées ci-dessous, il est important de rappeler, que la compétence voirie appartient à la Ville d'Yvetot, pour les routes communales, et au Département pour les routes départementales, comme la rue des Champs (RD 487). Sachant que dans le tissu urbain, la signalisation et les accotements des routes départementales restent du ressort de la commune. Yvetot Normandie est compétente pour ce qui s'agit des voiries sur les parcs d'activités intercommunaux, notamment le futur quartier d'affaires de la gare. C'est pourquoi, ces sujets d'accès seront travaillés en concertation avec la Ville et le Département. Yvetot Normandie, en tant que Maître d'ouvrage de l'opération, en aura la charge financière.

1) L'aménagement de l'accès via l'impasse du site ex-Environnement Forêt

Des inquiétudes ont été remontées sur les modalités de l'aménagement prévu sur l'impasse d'accès au site ex-Environnement Forêt, qui appartient en copropriété à l'ensemble des riverains.

Il est prévu que cet accès soit utilisé en sens unique comme entrée sur le site, car la visibilité est limitée en sortie, et la rue des champs est très passante.

Dans tous les cas, Yvetot Normandie, qui a bien connaissance que ce chemin d'accès est en copropriété avec les riverains, veillera à coconstruire l'aménagement de cet accès avec l'ensemble des copropriétaires, l'objectif étant la sécurisation des accès et de la circulation pour tous (riverains, usagers). Les aménagements du chemin qui auront été validés ensemble seront entièrement pris en charge dans le projet.

2) L'aménagement de l'entrée/sortie principale du site

Des remarques portaient sur l'aménagement de l'accès principal du site, la sécurisation de la rue des champs, et la mutualisation envisagée de l'accès avec la résidence Caroline.

De même, l'objectif premier des aménagements prévus est la sécurisation de la circulation. D'autres aménagements sont d'ailleurs envisagés par la ville d'Yvetot et le Département sur cet axe très utilisé. C'est dans ce cadre de sécurisation, mais également avec le double objectif de limiter l'imperméabilisation, et d'une bonne intégration paysagère que nous avons envisagé la mutualisation de l'accès au site avec celui à la résidence Caroline. Ce projet présenté au syndic de la résidence a reçu un avis positif du gestionnaire qui devait partager le projet avec les membres de la copropriété (qui n'ont pas pu être présent le jour du rdv).

Si cette option était retenue (p22 du document support de concertation), le projet serait coconstruit avec les propriétaires de la résidence, le Département et la Ville d'Yvetot. L'impact sur les jardins familiaux sera limité, mais ils seront également associés au projet, afin de trouver les meilleures solutions d'aménagement pour tous.

Une autre option est à l'étude (p27 du document support de concertation), toujours dans ce souci de sécurisation de la circulation, avec une entrée au site sur son emplacement actuel (accès Moutardière), afin d'avoir un carrefour à 4 branches avec l'entrée du parc des ormes.

Un rdv est programmé avec la direction des routes du Département et la ville d'Yvetot sur l'ensemble de ces points. Ce sujet fera ensuite l'objet d'une co-construction avec la copropriété de la résidence Caroline, et les co-propriétaires de l'impasse qui menait à Environnement Forêt.

A terme, les aménagements prévus apporteront une sécurisation de la circulation rue des champs, au bénéfice de l'ensemble des riverains, mais aussi des usagers de cette route.

3) Les accès piéton/cyclo

Des remarques ont été faites sur la circulation à vélo sur la rue des champs, et les accès piéton/cyclo au site.

La rue des champs a été classée comme itinéraire à éviter en vélo dans le cadre des études menées pour le plan vélo de la Communauté de Communes. En effet, il s'agit d'un axe routier structurant, sur lequel l'aménagement d'une piste cyclable n'est pas envisageable du fait de sa faible largeur. Il n'est donc pas du tout prévu d'y amener des cyclistes. Le plan vélo prévoit des solutions alternatives pour desservir le Nord d'Yvetot en itinéraires vélo sécurisés.

Il s'agit donc de privilégier d'autres solutions pour permettre l'accès des piétons et cyclistes de manière optimum sur le site. C'est ce que l'étude s'est attachée à faire, en permettant un accès facilité depuis la gare et le centre-ville, afin de connecter le site au cœur de ville. Un réaménagement de la rue Haemers a d'ailleurs été préconisé dans la première étude menée sur le secteur gare, afin de reconnecter la gare au Centre-ville.

En premier lieu, les contacts ont été pris avec la SNCF qui a donné son accord pour utilisation, pendant les heures d'ouverture de la gare, du passage souterrain (et des ascenseurs) et l'ouverture du portillon qui permettra de relier les quais au site de la Moutardière.

La SNCF a également donné son accord pour un droit de passage sur leur emprise située entre les quais et le site de la Moutardière.

Un réaménagement de la circulation rue du Petit Fay, avec un passage sous voie exclusivement réservé aux piétons et cyclistes est envisagé par la ville d'Yvetot, afin de sécuriser ce passage.

Les riverains de la rue du Petit Fay seront consultés comme cela a déjà été le cas début juillet en municipalité d'Yvetot. La voirie relève d'une compétence communale, bien que les aménagements liés exclusivement au projet seront pris en charge dans le projet. Ce sont donc des sujets qui sont travaillés en étroite collaboration avec la Ville d'Yvetot qui participe aux commissions, comité de pilotage et avec qui nous avons régulièrement des réunions techniques.

Ainsi l'ensemble des mobilités ont été étudiées et intégrées au projet, dans l'objectif d'améliorer les accès au site, tout en améliorant la situation globale du secteur.

4) L'impact du projet

Comme cela a été présenté dans les différents documents de concertation et dans le paragraphe II/A)6) ci-dessus, l'intégration paysagère et la création d'une végétalisation (haies) de qualité pour les franges du projet entre autres, sont des éléments importants du projet.

Un aménagement paysager de qualité contribue à l'attractivité du site et la revalorisation que l'on souhaite donner à ce quartier, dont les riverains seront les premiers bénéficiaires.

E. L'opportunité du projet, ses risques et son impact financier

1) L'impact financier du projet sur les finances de la collectivité

Certaines contributions font apparaître des inquiétudes quant à l'impact financier du projet sur les finances de la collectivité, la fiscalité, et leurs doutes sur l'analyse des risques financiers d'une telle opération.

La concertation préalable portait sur le renouvellement urbain au titre du code de l'urbanisme, l'ensemble des études et analyses réalisées sur le volet financier ne faisaient donc pas partie des documents à mettre à disposition.

L'ensemble des habitants peut cependant être rassuré sur le fait que les chiffrages ont intégré toutes composantes du projet, qui sont principalement à imputer en investissement. Cela a été réalisé avec sérieux, les élus étant très attentifs à ce sujet.

Comme présenté dans le paragraphe II/B)2) de ce document, une estimation détaillée des coûts d'études, d'acquisition, de travaux de démolition, dépollution, d'aménagement, de construction et réhabilitation, de gestion, de commercialisation, d'amortissements, de participations, d'emprunts et les recettes de cessions/locations, subventions, prévoyant une enveloppe importante pour la prise en compte des aléas et des risques divers, a été réalisée. Il est également à souligner que la collectivité récupérera en fin d'opération des bâtiments entretenus, parfaitement exploitables et générateurs de recettes.

Un assistant à maîtrise d'ouvrage a ensuite réalisé un travail d'analyse critique de ces évaluations et un chiffrage approfondi des risques. L'ensemble de ces chiffrages tout risques confondus, même s'il y a très peu de chance que tous surviennent sur un seul projet, ont été intégrés à la prospective financière du budget d'Yvetot Normandie, pour vérifier la faisabilité de l'opération dans l'état actuel de fiscalité.

De plus, la fiscalité qui sera versée par les entreprises qui s'implanteront sur le site n'a pas été prise en compte dans le calcul du déficit d'opération, alors que cela représentera des recettes non négligeables.

La réalisation de ce projet, en plus des emplois et de l'économie que cela va créer sur le territoire, contribuera au financement des services publics de demain. Il ne s'agit donc pas d'une opération déficitaire mais d'un investissement pour l'avenir de notre territoire.

2) Un projet correspondant aux priorités des politiques publiques.

De plus, contrairement à ce qui a été évoqué pendant la concertation, ce projet de requalification de friche, et de construction d'équipement à vocation économique entre totalement dans les priorités des politiques publiques, ce qui facilitera l'obtention de financements.

En effet, l'Etat, l'Europe, et la Région accompagnés de l'EPFN subventionnent les projets entrant dans les objectifs du ZAN et à ce titre les requalifications de friches et densification de zones d'activités (comme indiqué p4 du document support de concertation). En effet, ces projets étant aujourd'hui la solution à privilégier, mais avec un coût supérieur aux aménagements classiques, les financeurs orientent leurs subventions vers ces projets qui ne pourraient être portés par des privés. C'est le rôle de la collectivité de les impulser.

Par ailleurs, la Région qui est chef de file sur la compétence Economique soutient financièrement les projets de parcs d'activités (notamment en requalification et densification du tissu urbain), ainsi que l'immobilier d'entreprises. Elle accompagne et favorise également fortement la création d'espace de coworking et pépinière d'entreprises.

3) L'intérêt d'intégrer au projet la création d'un espace coworking et d'une pépinière d'entreprise

Des contributions ont fait remonter leurs doutes sur l'opportunité de construire un équipement du type coworking/pépinière d'entreprises car ce sont souvent des projets déficitaires.

Le bureau d'étude a précisé ce point lors de l'étude de programmation, c'est pourquoi une mutualisation cohérente de l'animation entre l'espace co-working et la pépinière est prévue, comme c'est souvent le cas pour ces équipements, afin de limiter le déficit de fonctionnement.

Dans le cadre de l'élaboration du projet, les élus et techniciens ont visité plusieurs espaces privés de ce type, dont certains en milieu rural pour bien appréhender le concept. Le fait qu'il existe des projets privés est la preuve qu'un modèle économique peut exister. Les gestionnaires ont d'ailleurs porté un vif intérêt à notre projet et ont proposé de nous accompagner pour le créer. Une proposition qui sera étudiée, car

elle présente de nombreux avantages. En effet, ces professionnels disposent d'un réseau, d'une expertise et de l'expérience pour assurer la réussite de l'animation du tiers-lieu/pépinière. Accompagnés par les porteurs du projet du territoire et le service développement économique, ils pourront créer le modèle adapté à notre territoire et à la vocation que l'on souhaite lui donner. En effet, comme on le voit dans le benchmark (document partie 2), il y a presque autant d'espaces de coworking différents qu'il y a de territoires.

Il faut également rappeler que la partie coworking ne représente que 420m² de surface de plancher (SDP) sur un projet comprenant au total 12 275 m² de SDP (p24-25 du document support de concertation). Il aura la taille adaptée à celle de notre territoire, mais son rôle d'animation du lieu sera important, il favorisera les synergies entre tous les acteurs économiques du site et du territoire. Cela alors même que l'essentiel de l'investissement n'est pas sur ce bâtiment. De plus, la modularité et l'adaptabilité des espaces sera l'un des axes importants d'aménagement (cf page 23 à 28 du document partie 3).

Enfin, favoriser la création et le développement d'entreprise avec un accompagnement et des espaces adaptés sont un chaînon manquant du parcours de vie d'une entreprise, sur notre territoire (cf p5 du document support de concertation). Ce sont pourtant des outils essentiels de notre stratégie de développement économique, révélateurs de la vision d'avenir et de l'ambition portée par les élus.

III. Les propositions alternatives et complémentaires

L'objectif principal de la concertation est de récolter l'avis des habitants et acteurs du territoire sur le projet, et intégrer le cas échéant les propositions faites en cohérence avec les objectifs poursuivis. Il s'agit en effet de faire travailler l'intelligence collective pour un projet optimisé. C'est d'ailleurs une volonté clairement affichée des élus, qui ont mis en place, par ailleurs, l'appel à projet YOU, afin de participer au financement de projets citoyens sur le territoire.

Peu de propositions alternatives ont été évoquées dans les contributions reçues. On peut imaginer que le fond du projet recueillait un avis globalement favorable et que les contributions visaient davantage à partager des inquiétudes et doutes liés à la difficulté d'appréhender tous les enjeux et contraintes qui s'imposent à chaque porteur de projet.

A. Les propositions alternatives

On retrouve dans les propositions alternatives :

- **Un parc** comme les jardins suspendus au Havre, pour accueillir des expositions, animations, ateliers pour les écoles, un lieu vivant, un café, un espace coworking, un cinéma en plein air, la MJC, un skate parc
- ⇒ On notera que l'on retrouve dans ce projet, un certain nombre d'éléments forts du projet présenté : un espace coworking, des espaces d'expositions qui sont en effet possibles et envisagés dans l'espace d'accueil de la nef, un café, lieu indispensable de convivialité du site que l'on retrouvera dans la cafétéria de l'espace coworking, et dans le restaurant prévu dans le bâtiment principal (cf p25 du document support de concertation).
- ⇒ Le projet a également l'ambition de devenir un lieu de promenade grâce à des aménagements paysagers de qualité.
- ⇒ Une vocation principale dédiée au jardin comme c'est le cas des jardins suspendus du Havre (qui ont été cédés pour 1€ symbolique par l'Etat à la ville) n'est cependant pas envisageable sur ce site situé à proximité immédiate du Parc du Manoir du Fay qui constitue déjà le poumon vert de la ville d'Yvetot et offre aux habitants un cadre de détente exceptionnel au sein d'un magnifique clos masure.

- **Un pôle agricole**, de mise au point et de pilotage d'expérimentations en vue d'une agriculture de conservation au bénéfice de la souveraineté alimentaire
- ⇒ L'accueil d'un pôle de recherche et développement agricole n'est pas exclu du projet, sous réserve de sa compatibilité avec l'environnement urbain du site, mais ne saurait être son unique spécialisation, qui fermerait des portes et opportunités d'autres secteurs (cf paragraphe II/A)2). Tout projet de ce secteur d'activité compatible avec l'urbanité et les atouts du site sera le bienvenu.
- **Un pôle résidentiel de logements** haut de gamme ou de résidences de personnes âgées en semi-collectif, ou encore d'habitat partagé et multigénérationnel.
- ⇒ Ce type de projet a été identifié comme opportunité à étudier pour le territoire, dans le cadre de l'étude sur le secteur de la gare, mais implanté sur d'autres emprises identifiées dans ce secteur.
- **Un pôle de vie du citoyen**, associant les sièges EPCI, CCAS/CIAS, MJC/MJCI, France Services, France Travail, France Tiers lieux
- ⇒ L'implantation sur ce site de différents sièges d'établissement public n'a pu être envisagée pour une question de calendrier. De plus, la vocation première du site est le développement économique, afin de créer une émulation entre des acteurs réunis au sein d'un espace défini, et de répondre à la demande qui peine à trouver des locaux, du foncier sur Yvetot.

Toutes ces propositions très intéressantes ne sont donc pas forcément adaptées au site, mais on note qu'une partie de certaines propositions est déjà intégrée ou tout à fait compatible avec le projet, sans pouvoir en représenter l'essence principale.

B. Les propositions complémentaires

On a pu relever dans les contributions des propositions qui n'avaient pas été détaillées ou envisagées dans le projet présenté, et qui sont pour autant des éléments qu'il serait intéressant d'intégrer ou d'étudier, car ils pourront compléter qualitativement le projet.

L'une des contributions rappelait l'importance **de l'axe Seine**, comme un élément structurant et dont l'attractivité est croissante.

En effet, de nombreux outils d'aménagement et de structuration de l'offre de foncier économique sont aujourd'hui développés à cette échelle, et Yvetot Normandie veille depuis plusieurs années à s'y positionner. Aussi, il apparaît important d'y référencer ce projet, quand l'aménagement sera réalisé afin de l'intégrer dans l'offre d'accueil normande, pour attirer des investisseurs et entreprises à rayonnement national et international.

L'implantation sur le site d'un **site de formation** type IUT a été proposée.

Le développement des CFA depuis la réforme du financement des centres de formations présage en effet des opportunités ainsi créées. Yvetot Normandie a d'ailleurs été en contact avec plusieurs centres de formation qui souhaitaient des locaux pour créer ou développer un centre de formation sur le territoire, c'est ainsi pour cela que cet axe a été identifié comme une opportunité pour le site dans l'étude de marché (cf p84-88 du document partie 2).

Il est donc en effet prévu, le temps venu, de relancer les contacts précédemment pris et d'en initier de nouveaux, notamment auprès de la Région, chef de file sur la formation, afin d'envisager la venue d'un centre de formation éventuellement institutionnel sur le site, si cela reste cohérent avec le reste du projet et l'emprise disponible.

L'implantation d'un **Appart'hôtel** a également été suggéré.

C'est en effet cette forme d'hôtellerie qui a été identifiée comme pouvant répondre le mieux aux besoins de notre territoire, et la prospection de ce type d'opérateur était en effet prévue.

Il a également été proposé de mettre en place **une maison des projets** sur site pour communiquer sur celui-ci, permettre aux habitants de s'y intéresser, et éventuellement d'y contribuer. Cette idée pourra être étudiée, avec le maître d'ouvrage de l'aménagement du site, quand le site aura été acquis, si cela n'occasionne pas de surcoût trop important par rapport à la taille du projet. Dans tous les cas, Yvetot Normandie continuera d'informer la population sur l'évolution du projet et présenter les plans d'aménagement et de construction le temps venu sur son site Internet, sur les réseaux sociaux et au siège de la CCYN, où une exposition pourra être envisagée.

Enfin, il a été souligné l'importance d'**intégrer les questions de sobriété et production d'énergie, de mobilité, d'éco-construction, de biodiversité...** au projet, car ils constituent des éléments aujourd'hui incontournables de tout projet.

Comme cela a été présenté précédemment, ces sujets font partie intégrante du projet et de la commande qui sera faite au maître d'ouvrage de l'opération. Les élus y veilleront particulièrement, car il s'agit ici de faire un projet exemplaire, reflet de l'image que l'on souhaite donner de notre territoire à tous ceux qui auront la chance de travailler sur le site, mais également à tous les usagers de la gare, pour qui le site du quartier d'affaires sera l'une des premières visions qu'ils auront et retiendront en arrivant.

IV. Les éléments pris en compte dans le projet d'aménagement

A. Un projet ouvert sur la ville et accueillant pour les usagers et habitants

Comme cela a été rappelé dans ce bilan, le projet se veut intégré au tissu urbain dans lequel il s'insère, en cohérence avec les riverains, connecté à l'extérieur aussi bien à pied, à vélo, en voiture, en train.

Ce quartier d'affaires, se veut ouvert sur la ville, sur le territoire et sur l'extérieur. A ce titre, il sera comme les autres projets de parcs d'activités d'Yvetot Normandie, référencé comme un atout d'accueil supplémentaire de l'Axe Seine, à proximité des ports, au pied de la gare et des axes autoroutiers majeurs (A29, A13, A150).

Yvetot Normandie veillera à partager le projet, et notamment l'aménagement de ses accès avec les propriétaires et co-propriétaires riverains pour aboutir à une meilleure sécurisation des accès au bénéfice de tous.

Les aménagements paysagers de qualité feront de ce site, un lieu agréable à traverser à pied, à vélo, pour se promener, travailler...

Dans le cadre de la préfiguration du site, et en fonction du calendrier des projets, des usages temporaires pourront être étudiés et des outils de communication avec les habitants prévus.

B. Un projet adapté et adaptable aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

Ce projet se déroulera sur un temps long, comme cela a été détaillé précédemment. Aussi, il est essentiel qu'il puisse prendre en compte les besoins de demain. La vocation économique ne sera pas remise en cause, mais la durée de mise en place d'un tel projet explique le fait que le positionnement du parc d'activité s'affinera avec le temps, les contacts pris, les investisseurs rencontrés. Cependant, Yvetot Normandie veillera à conserver la cohérence du programme à long terme, à s'assurer de l'animation du site en partenariat avec tous les acteurs du projet.

Ainsi le projet présenté s'attache à définir les grandes masses, les activités envisageables et celles à éviter, les aménagements qui structureront et lanceront le projet, sans exclure, à ce stade, de secteur d'activités.

De plus, ce projet intégrera comme cela est présenté en Partie 2 II/E)3) des aménagements dont la modularité et l'adaptabilité des espaces aura été prévue dès la conception.

La formation est l'un des secteurs envisagés pour ce site, du fait de l'atout de centralité d'Yvetot et du positionnement du projet en pied de gare. Des contacts seront repris avec les organismes de formation, la Région, les consulaires... pour identifier les projets pertinents pour le territoire.

L'implantation d'un équipement hôtelier de type Appart 'hôtel pouvant répondre aux besoins diversifiés du territoire (clientèle d'affaires, tourisme, formation courte et longue), est un outil complémentaire essentiel. En effet, ce type d'équipement cible une clientèle variée et permet ainsi de maximiser le taux d'occupation (déplacements des commerciaux nombreux du fait du développement des parcs d'activités sur le territoire, et des familles pour du loisirs/tourisme qui trouvent en Yvetot un emplacement central pour rayonner dans le Département). Un certain nombre d'hôtels réorganisent d'ailleurs leurs structures en ce sens aujourd'hui.

De plus, ce projet de requalification de friche inscrit déjà notre territoire dans la prise en compte des enjeux de demain, et notamment ceux du ZAN (zéro artificialisation nette) en limitant l'étalement urbain, en s'insérant au cœur de la ville, avec ses solutions de mobilités, sa vie commerciale...

Répondant ainsi aux priorités des politiques publiques nationales, il pourra bénéficier de financements plus importants.

C. Une nécessaire intégration des évolutions liées au changement climatique pour s'assurer que ce projet s'inscrive dans un développement durable

Des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols, favorisant la biodiversité, mutualisant les usages et les espaces, avec des accès en mode doux, en transport en commun, et avec des bâtiments intégrant production d'énergie, éco-matériaux, confort d'usage notamment en prévision du réchauffement climatique, accueillant des activités innovantes et tournées vers l'économie verte, sont autant de préoccupations qui seront au cœur du projet.

Yvetot Normandie, qui a déjà montré son implication sur ces sujets, au travers des divers chantiers lancés, labels obtenus, souhaite faire de ce projet et de tous ceux qu'elle lance, des vitrines de son ambition et de son exemplarité sur le sujet pour assurer un développement durable du territoire.

CONCLUSION

Cette concertation fut un moment de partage et d'échange très intéressant et très important pour le projet. Yvetot Normandie tient à remercier chaleureusement l'ensemble des participants pour leurs apports, le temps et l'énergie qu'ils ont consacrés à l'étude, l'analyse du projet et les propositions faites.

Elle aura permis de répondre aux différentes interrogations légitimes (intégration d'habitat sur site ou pas, accès, impact financier, ...) d'un projet d'aménagement urbain complexe et présentant des enjeux forts.

L'avis reçu sur le projet est globalement favorable, avec pour exemple d'avis émis pendant la concertation : « la réhabilitation en pôle économique du site industriel de la Moutardière, est un vrai souhait de l'ensemble des citoyens du territoire » ; « Nous nous réjouissons que la Communauté de communes Yvetot Normandie envisage, et engage un projet structurant ».

Le projet présenté ne nécessite donc pas de modification en soit, une fois les précisions et réponses apportées pendant la réunion publique et une nouvelle fois dans ce bilan. Néanmoins, les échanges et avis émis resteront dans la mémoire collective, comme autant de sujets de préoccupations, sur lesquels il faudra porter une attention particulière et à revisiter à chaque étape et tout au long du projet. En effet,

les principales attentes et suggestions cohérentes avec l'emplacement et la vocation du site, dont une grande partie avaient été imaginées pendant l'étude, sans pour autant être détaillées dans les supports de concertation, seront intégrées au cahier des charges du projet.

En effet, le programme présenté a permis d'établir un plan schématique d'aménagement, mais le plan masse précis du projet sera défini lors de la prochaine étape de conception du projet.

Comme Yvetot Normandie l'a fait, suite à la concertation publique, en recevant un collectif de citoyen le 16 octobre 2023, nous veillerons à poursuivre ce travail de concertation et d'information de la population, lors des prochaines phases d'élaboration du projet, afin d'intégrer au mieux ce quartier d'affaires dans la ville et dans la vie des habitants, et en faire un quartier ouvert sur l'extérieur, un lieu d'accueil et d'échanges au bénéfice de tous.

ANNEXES

Délibération du 22/06/23

Documents mis à disposition pendant la concertation