

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



RÉGION
NORMANDIE



ÉTUDE DE MARCHÉ ET DE PROGRAMMATION POUR LA CRÉATION D'UN QUARTIER D'AFFAIRES

CONCERTATION PRÉALABLE À LA RÉALISATION DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA GARE D'YVETOT

SEPTEMBRE 2023



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.

Objet de la concertation :

L'opération d'aménagement envisagée vise à proposer une programmation d'environ 12 800m² de surface plancher, comprenant la réalisation :

- de locaux mixtes avec 70% d'activités et 30% de bureaux accompagnants,
- d'un cœur d'activités tertiaires, d'une pépinière d'entreprises, d'un espace coworking d'une surface totale de 3500m² autour d'un bâtiment principal réhabilité en partie,
- d'un hôtel de 60 à 80 chambres.

Autorité responsable de la concertation :

L'autorité responsable du projet est la Communauté de Communes Yvetot Normandie représentée par son Président Monsieur Gérard Charassier.

Le siège de la consultation est le suivant : Communauté de Communes Yvetot Normandie 4 rue de la Brême 76190 Yvetot.

Durée et modalités de la consultation :

Le projet est présenté dans **un dossier consultable du 31 août au 28 septembre** :

- Dans les locaux de la Communauté de Communes Yvetot Normandie, 4 rue de la Brême– 76190 YVETOT aux horaires d'ouverture : lundi de 8h30 à 12h et de 14h30 à 17h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.
- Dans les locaux de la Mairie d'Yvetot, Place de l'hôtel de Ville 76190 YVETOT aux horaires d'ouverture : Du lundi au vendredi : 8h – 11h30 et 13h30 – 17h.
- Sur le site Internet de la Communauté de Communes Yvetot Normandie: www.yvetot-normandie.fr

PROGRAMMATION

Contexte - Historique

Dans le cadre de sa compétence obligatoire Développement Economique, Yvetot Normandie créé, aménage et gère les parcs d'activités économiques afin d'accueillir des entreprises sur son territoire et permettre leur développement.

Aussi la requalification du site de la Moutardière en quartier d'affaires s'inscrit dans la stratégie de développement économique porté 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 comme la création de pépinières d'entreprises, espaces co-working, hôtels d'entreprises en complément de la vente de terrains sur les parcs d'activités.

Dans ce contexte, plusieurs études ont été menées :

- Une étude d'urbanisme de requalification du quartier gare réalisée en partenariat avec la Ville d'Yvetot, la Région Normandie et l'EPF entre 2018 et 2020 qui a permis d'identifier le site de la Moutardière et celui d'Environnement Forêt comme des emprises mutables stratégiques
- Une étude de marché et de programmation réalisée en 2022 afin d'affiner le projet visant à créer ce nouveau quartier d'affaires,
- Ainsi que des études techniques (pollution, structures, démolition...) portées par l'EPFN.

Une convention de portage foncier a été signée le 22 avril 2022 avec l'EPFN pour l'acquisition, la démolition et dépollution du site.

L'emprise « Environnement Forêt » (4032m²) a été acquise le 20 juillet 2022 par l'EPFN dans le cadre de cette convention de portage.

Le site de la Moutardière qui comprend les parcelles cadastrée section AD N°11, 71, 392, 483, 486 est actuellement la propriété de la SCI des Champs et accueille aujourd'hui quelques entreprises dans des locaux réhabilités progressivement et sommairement. Il n'y a pas de services mutualisés proposés. Des négociations sont en cours avec le propriétaire pour l'acquisition de ce site.

Partenariats engagés :

- Ville d'Yvetot : Etudes
- Etat : Financement via le Fond Friches
- Région : Financement via le Fond friches Région/EPFN + Ingénierie/conseils : service mobilités et aménagement du territoire et développement économique
- EPFN : portage foncier, études et travaux dépollution, démolition et financement via le fond friches Région/EPFN
- SNCF : accès, autorisation de passage, acquisition de terrain à l'étude

PROGRAMMATION

UN BESOIN DE COMPLÉTER/RENFORCER L'OFFRE À VOCATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



- Un parcours à compléter sur le territoire la CCYN pour proposer une offre adaptée à chaque stade de développement des entreprises
- Une faiblesse de l'offre actuelle qui rend difficilement quantifiable la demande en foncier et immobilier d'entreprises sur le territoire de la CCYN.

PROGRAMMATION

UNE OFFRE DE TIERS-LIEUX À ADAPTER AUX SPÉCIFICITÉS DE LA CCYN

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Enseignements

- Une grande **hétérogénéité** des modèles de tiers-lieux
- Des **publics cibles relativement larges** : porteurs de projet, travailleurs indépendants, start-up, TPE, PME,...
- Une **diversité d'espaces proposés** : bureaux en open space, bureaux fermés, salle de réunion, espaces mutualisés, fablabs ou ateliers,...
- Quelques **offres intégrées au parcours résidentiel** des entreprises : intégration d'une offre pépinière, hôtel d'entreprises.
- Des **effets de flux qui ne semblent pas déterminants** dans la réalisation d'un quartier d'affaires au regard de la diversité des projets;
- Des **effets de taille du bassin d'emploi et de vie** qui paraissent déterminés le dimensionnement du projet plus que les flux voyageurs,
- Une **impulsion des projets par les collectivités locales**
- **3 facteurs de succès** :
 - un lieu visible et attractif,
 - une communauté d'utilisateurs qui fait vivre le site,
 - l'animation du lieu.

Immobiliers analysés :

Tiers-lieux métropolitains :

- Now Coworking (Rouen, 76)
- Les Copeaux Numériques - Le Kaléidoscope (Petit-Quevilly, 76)
- WIP (Colombelles, 14)
- MoHo (Caen, 14)
- Solilab (Nantes, 44)

Tiers-lieux périurbains

- NES-Proworking Arques-la-Bataille et Dieppe (76)
- Station V (Vire Normandie, 14)
- La Filature des possibles (Lisieux, 14)
- Les Bains Douches Numériques (Flers, 61)
- La Villa des Conquérants (Bernay, 27)
- Hub 4.0 (Louviers, 27)
- Le Drakkar (St Romain de Colbosc, 76)

Tiers-lieux ruraux :

- Silicon Valasse (Gruchet-le-Valasse, 76)
- Le Nichoir (Goderville, 76)
- L'écloserie Numérique (Boitron, 61)
- L'Hermitage (Autrèches, 60)
- Au Charbon (Courseulles sur mer, 14)

Immobiliers en pied de gare (flux : 2000 à 2500 v/j) : (Flux voyageurs Yvetot : 2 157 v/j en 2021)

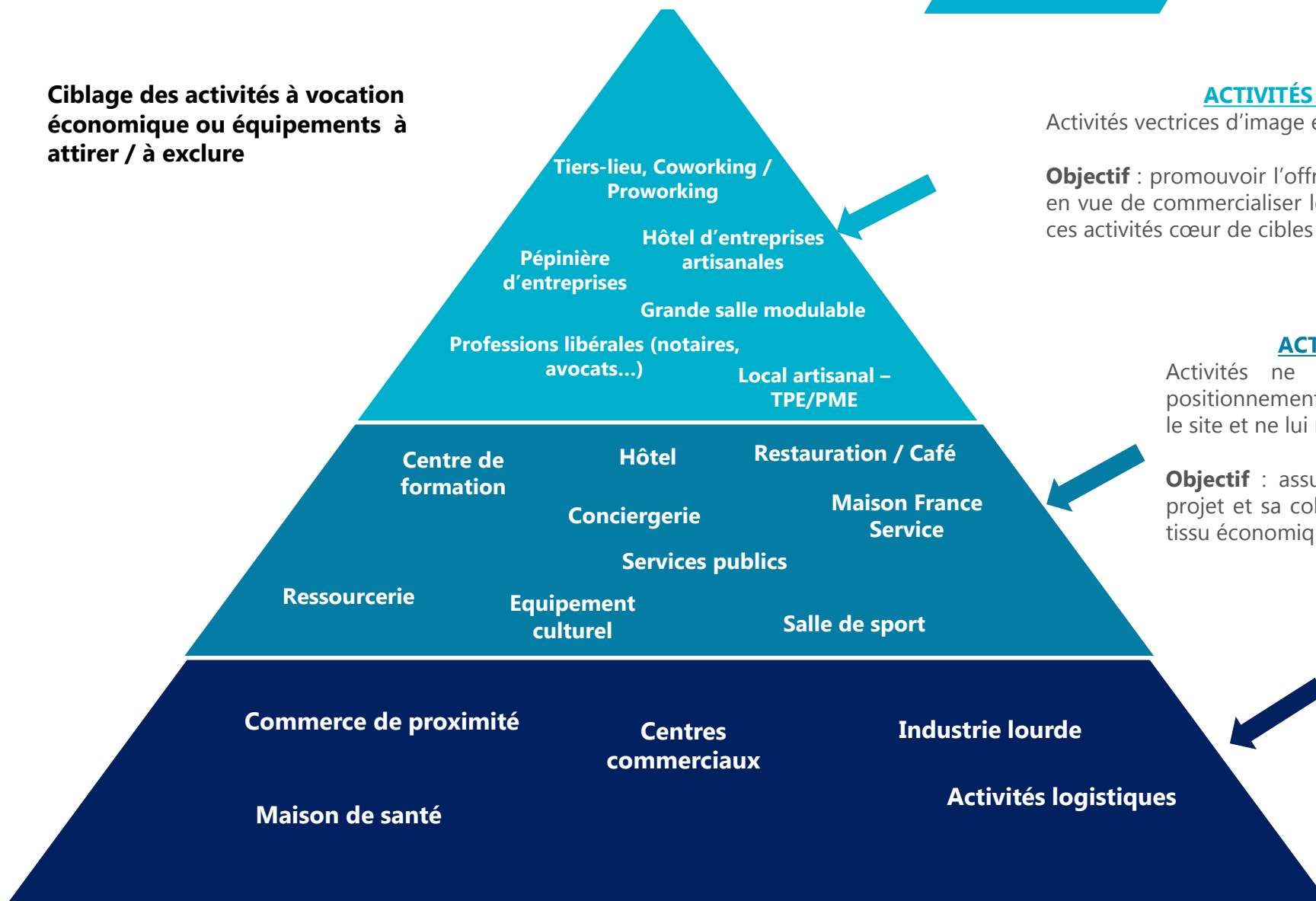
- Les Aubrais Orléans
- Dreux
- Saint-Brieuc
- Mâcon
- Lisieux
- Hazebrouck
- Evreux

PROGRAMMATION

VERS UN POSITIONNEMENT MIXTE ARTICULÉ AUTOUR D'UN IMMOBILIER PRÉFÉRENTIEL DE TYPE TIERS-LIEUX- PÉPINIÈRE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Ciblage des activités à vocation économique ou équipements à attirer / à exclure



ACTIVITÉS CŒUR DE CIBLE :

Activités vectrices d'image et de différenciation pour le site

Objectif : promouvoir l'offre territoriale auprès de ces cibles, en vue de commercialiser le maximum de surfaces dédiées à ces activités cœur de cibles

ACTIVITÉS ACCEPTABLES :

Activités ne correspondant qu'en partie au positionnement choisi mais pouvant s'intégrer sur le site et ne lui nuisant pas

Objectif : assurer l'équilibre financier global du projet et sa cohérence avec l'environnement et le tissu économique local

ACTIVITÉS A EXCLURE :

Activités pouvant faire fuir les activités cœur de cible et pouvant nuire à l'image que la collectivité souhaite donner au site de la Moutardière

PROGRAMMATION

UN QUARTIER ÉCONOMIQUE DÉDIÉ AU PARCOURS IMMOBILIER DES ENTREPRISES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Vers l'aménagement d'un quartier à vocation économique répondant :

- A la demande principalement endogène portée par des PME et des artisans,
- Aux besoins de petites surfaces et notamment aux besoins des TPE recherchant des petites surfaces de bureaux et d'ateliers en location (50 à 100 m²),
- A la constitution d'un immobilier spécifique répondant aux besoins des indépendants et TPE et profitant de la proximité de la gare.

L'aménagement de ce nouveau quartier se traduit par :

1/ La création d'un cœur de quartier autour du bâtiment principal réhabilité à minima :

- Une offre de coworking et salles de réunion au sein de la nef principale réhabilitée,
- La constitution d'une offre neuve dédiée à la création d'une pépinière et Hôtel d'entreprises,
- Une offre de services : restauration/ café servant l'animation du lieu à créer.

2/ La constitution d'une offre foncière pour la réalisation de locaux d'activités et de bureaux :

- Création de locaux neuf et d'un immobilier tertiaire supplémentaire,
- Maintien à court terme des bâtiments existants et loués en partie Est du terrain

3/ La création d'un Hôtel de 60 à 80 chambres en lien avec la proximité de la gare.



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

PROGRAMMATION

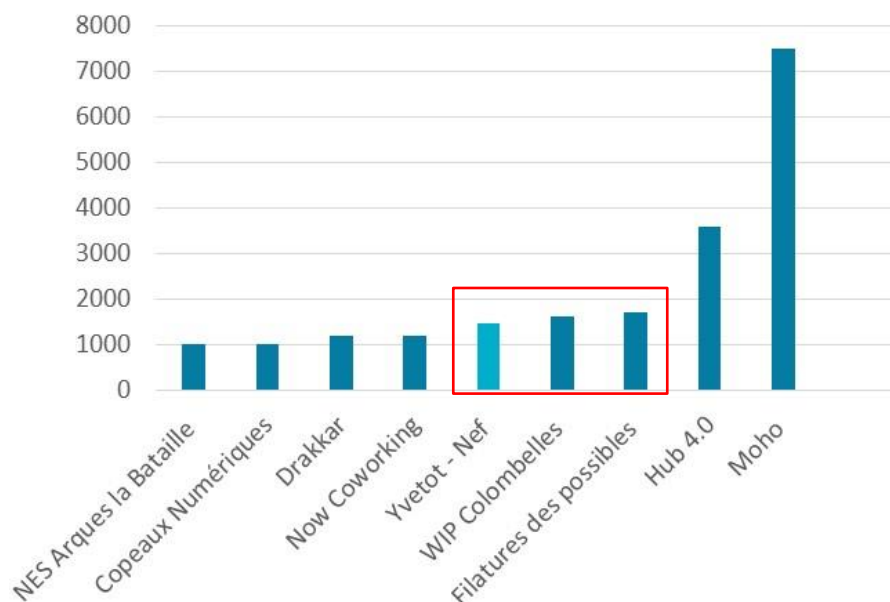
LA CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE OFFRE EN FONCIER ET EN IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

Immobilier d'entreprises :

- Impulser la réhabilitation du site par le développement d'un **tiers-lieu / coworking** de 500 à 550 m²
- Développement d'une **pépinière / Hôtel d'entreprises** avec vocation artisanale de 1 000 à 1 200 m² maximum
- Développer des **programmes connexes garants de l'animation** du quartier :
 - Restauration / brasserie – 50 à 300 m²
 - Services publics – 100 à 500 m²
 - Espaces culturels / loisirs – 200 à 400 m²

TOTAL : 1 500 à 2 500 m² max.

Positionnement du futur équipement en termes de dimensionnement par rapport aux autres tiers-lieux existants :



Constitution d'une offre foncière :

- Développement de 10 250 m² de foncier économique destiné à des comptes propres ou à des opérateurs
- Soit entre 5 000 et 5 500 m² SDP
- Développement complémentaire d'environ 5 200 m² de foncier dont la vocation reste à définir en partie Nord :
 - Foncier à vocation économique (potentiel de 2 500 à 3 500 m² SDP de locaux d'activités)
 - Foncier à vocation résidentielle (potentiel de réalisation de 50 à 65 logements)

Réalisation d'un hôtel de 60 à 80 clés :

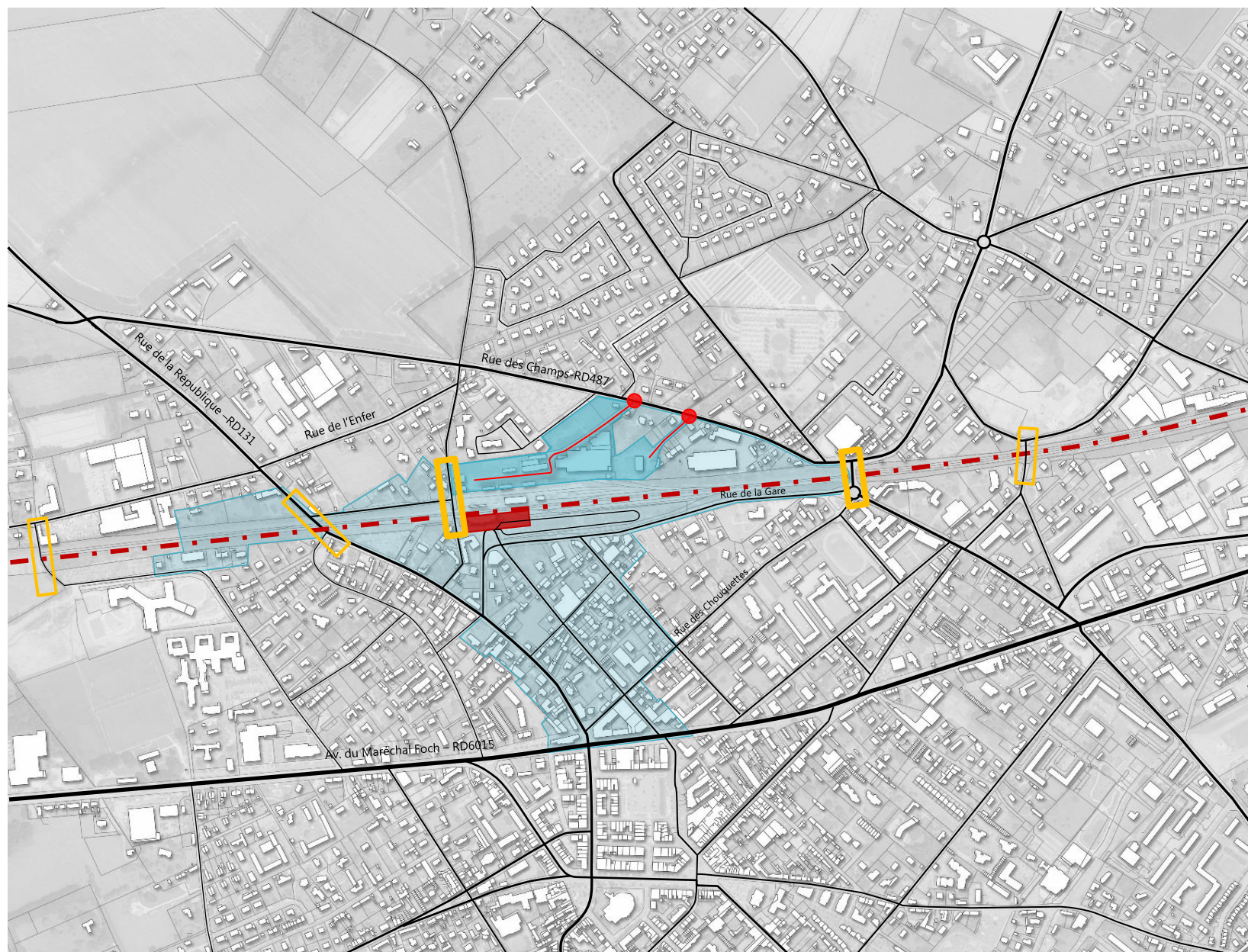
- Répondre à l'offre manquante à proximité de la gare,
- Besoin foncier : 3 500 à 4 000 m²
- M² SDP : 2 500 m²

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC DU SITE

SITUATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Le secteur d'étude s'intègre dans le périmètre plus large de l'OAP du secteur de la gare.

Parcelles :

Moutardière : AD0071, 0483, 0392, 0486, 0011

Surface : 21 754 m²

Environnement Forêt : AD240 et 242

Surface : 4 677m²

Le site s'insère dans un tissu mixte marqué par des tissus liés

- à l'activité économique : site de la Moutardière, partiellement occupé, ex-site Environnement Forêt et carrelage Dante,
- des tissus pavillonnaires au Nord de la rue des Champs,
- Ainsi que des espaces ouverts à préserver dont les jardins familiaux bordant le site sur sa partie Nord-Ouest.

Il est séparé du centre-ville par la voie ferrée.

ENJEUX :

- Intégration du site à son environnement élargi,
- Articulation avec le centre-ville.

DIAGNOSTIC DU SITE

ACCESSIBILITÉ / DESSERTE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Le site est accessible depuis la rue des Champs via deux points d'accès indépendants.

21-23 rue des champs vers le site de la Moutardière (1)

Accès principal, possibilité d'aménagement pour l'accès des PL depuis l'Ouest

15 rue des champs vers l'ex-site Environnement Forêt (2)

Les voiries internes fonctionnent actuellement en impasse.

Un accès piéton existe via un emmarchement depuis la rue du Petit Fay.



ENJEUX :

- Définition d'un bouclage viaire interne au site,
- Amélioration de la desserte en modes doux depuis la gare : accès rue du Petit Fay, passerelle.

DIAGNOSTIC DU SITE

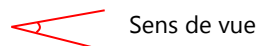
ACCESSIBILITÉ / DESSERTE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Sens de vue

Voies périphériques

Rue des champs (RD 487) :

Voie double sens de circulation de 7,5 m d'emprise

Rue du petit Fay :

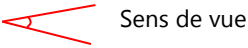
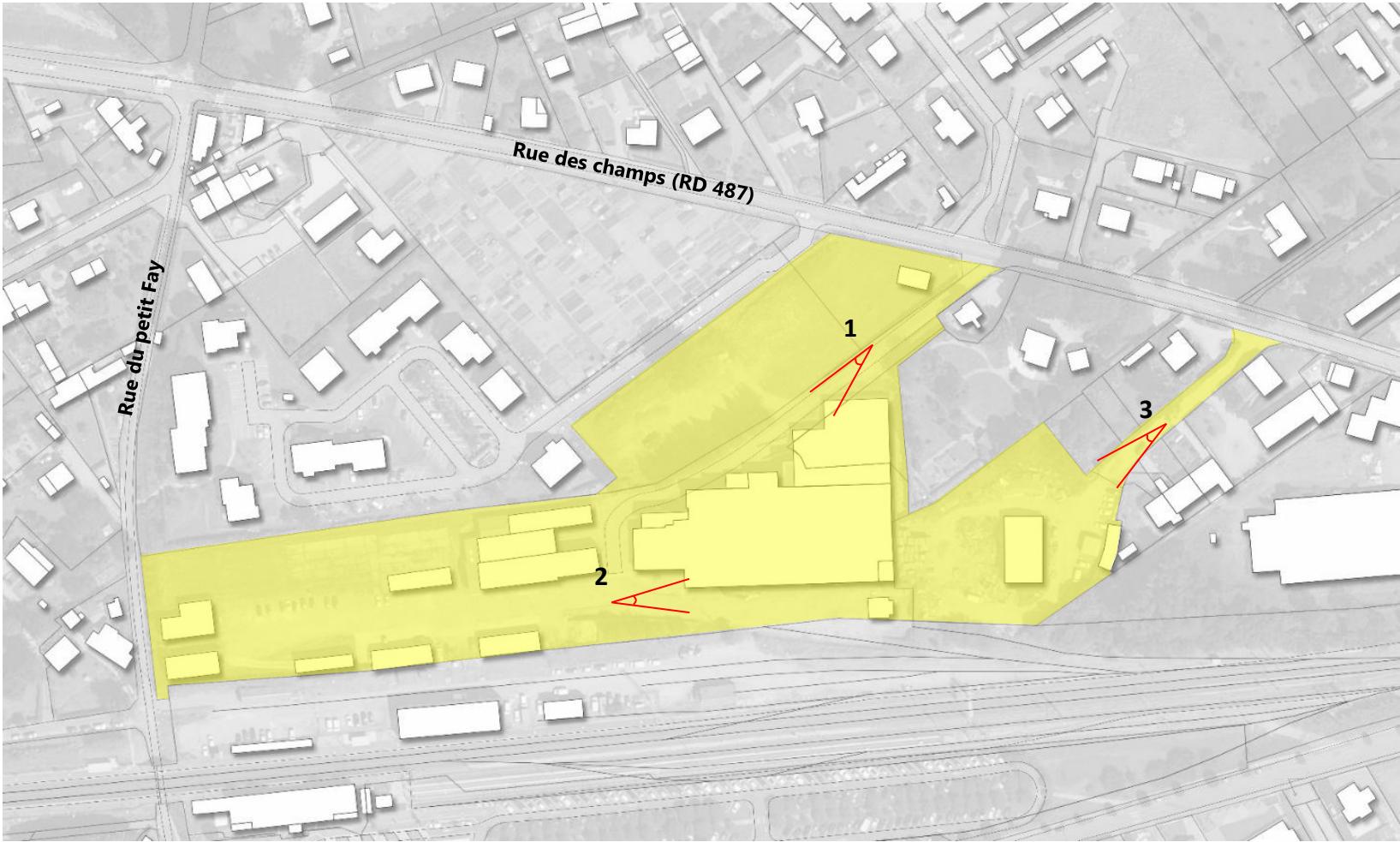
Voie double sens de circulation étroite (4 m) sans trottoir qui va faire l'objet de modification des sens de circulation.

A terme, il est prévu une phase test avec l'aménagement d'une voirie en sens unique montante depuis la rue des 2 ponts et sens unique descendant vers la rue de la République depuis la rue des 2 ponts. Passage sous les voies ferrées au Sud du site faiblement dimensionné et accès piéton vers le quai SNCF



DIAGNOSTIC DU SITE

ACCESSIBILITÉ / DESSERTE



ENJEUX

- Prévoir études de caractérisation de l'état des voiries (déflexion, amiante, ...) en vue de leur réemploi

Voiries internes – Etat visuel



Voie d'accès au site de la Moutardière en enrobé non borduré, état global moyen (fissures, faïençage ...)
Pas de gestion apparente des EP



Espaces de circulation au sein du site de la Moutardière dégradé, composé de plaques résiduelles d'enrobé et de gravillonnage, présence de grilles avaloirs pour la gestion EP

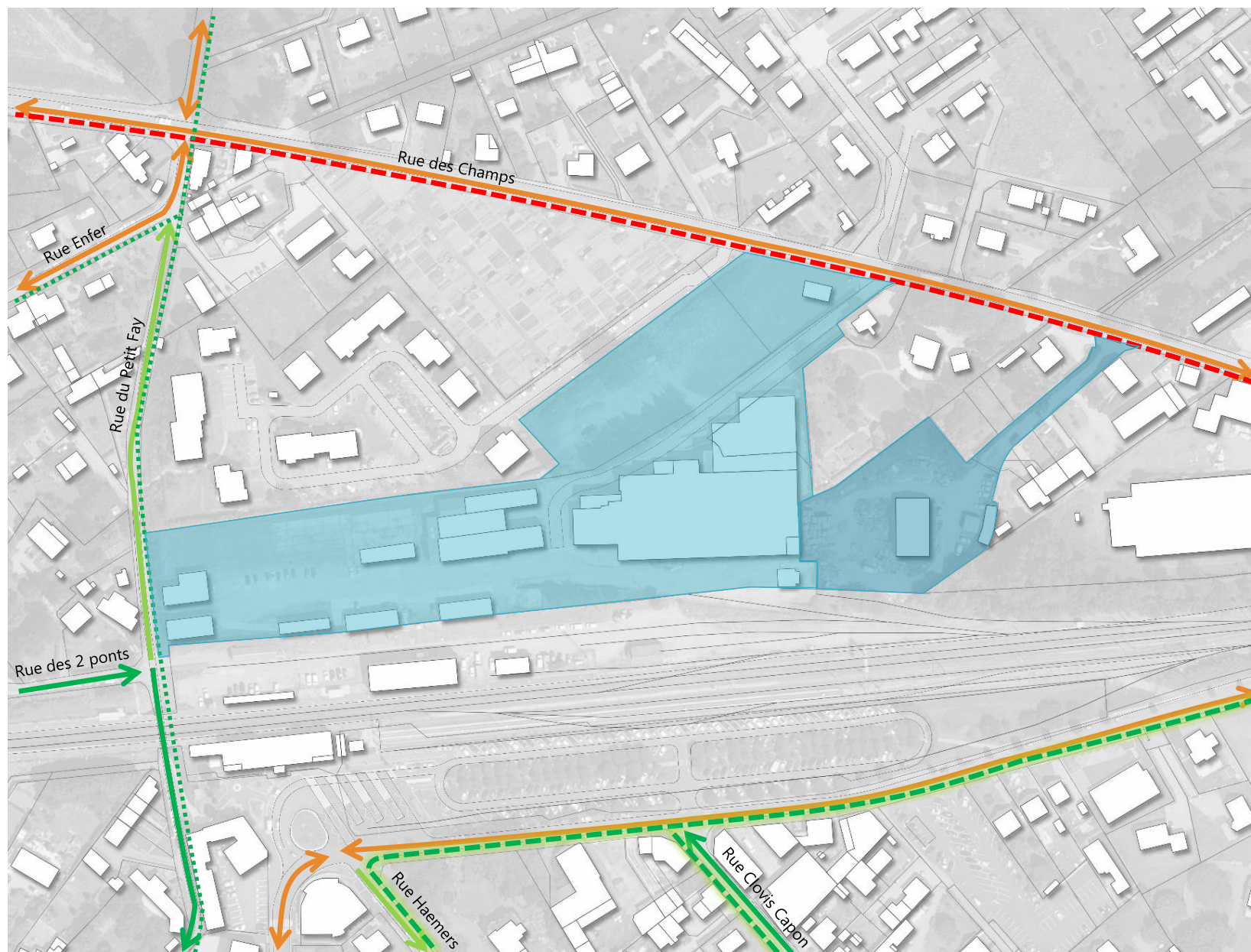


Voie d'accès et espaces de circulation du site Environnement Forêt en gravillonnage, état médiocre (développement sauvage de végétation)
Pas de gestion EP apparente

DIAGNOSTIC DU SITE

ACCESSIBILITÉ / DESSERTE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
 Reçu en préfecture le 23/02/2024
 Publié le 23/02/2024
 ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Aménagement projeté / Circulation douces

La ville d'Yvetot et la CCYN projettent différents aménagements sur le secteur avec :

- Une modification de certains sens de circulation, dont une phase test sur la rue du Petit Fay visant la sécurisation des modes doux,
- Le développement de pistes cyclables en lien avec le plan vélo de la CCYN.

Le plan vélo identifie notamment la rue des Champs comme un itinéraire vélo à éviter.



- ↔ Voirie double sens
- Sens unique
- Zone de rencontre – 20km/h
- Pistes cyclables ou marquage au sol
- ... Cyclabilité du réseau – vigilance normale
- Cyclabilité du réseau – voie à éviter

DIAGNOSTIC DU SITE

PAYSAGE

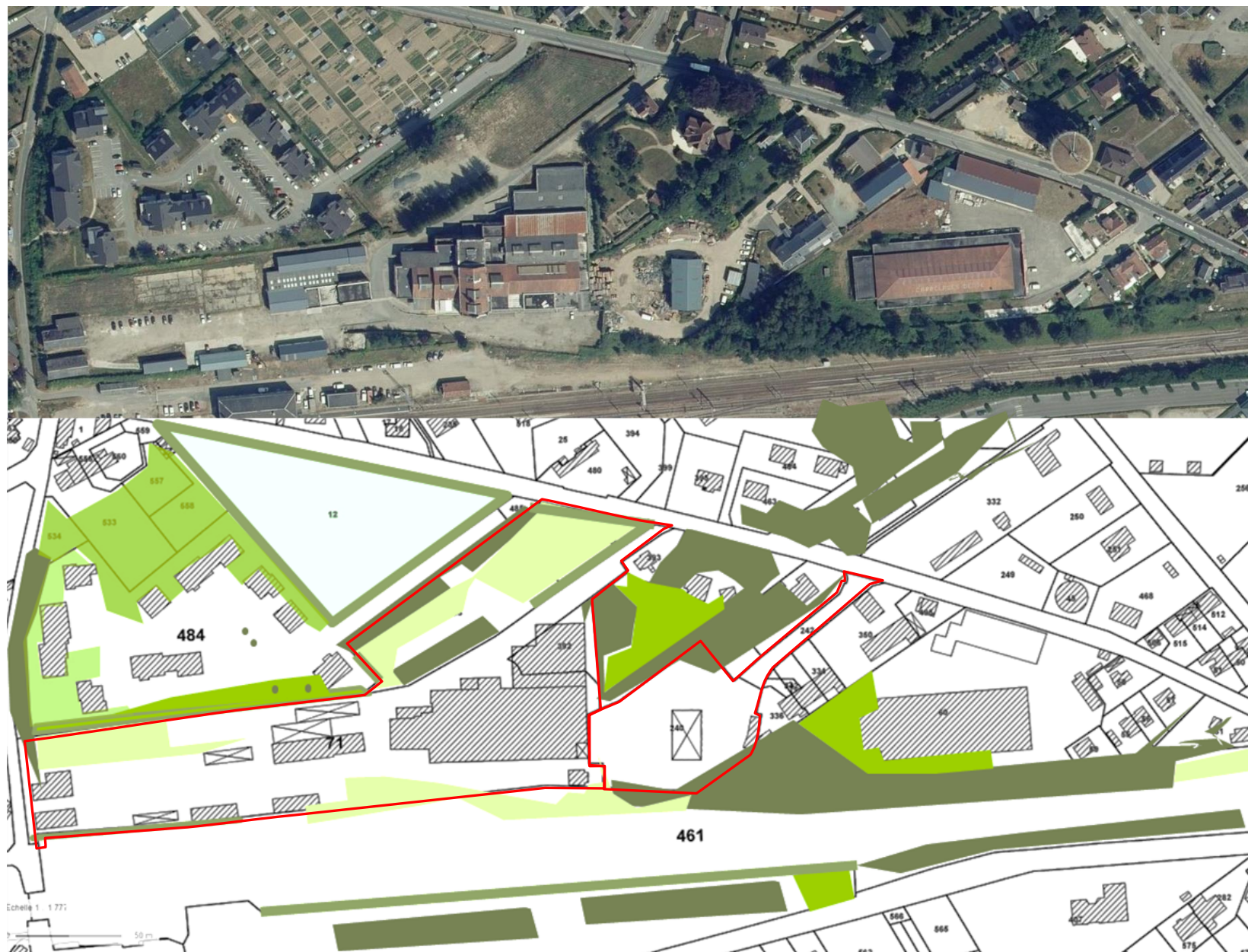
VÉGÉTATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Une faible végétalisation du site marqué par un paysage de friche sur les arrières du site.

- HAIE
- MASSES ARBOREES
- JARDINS FAMILIAUX
DONT HAIE EN POURTOUR
- PELOUSE OU PRAIRIE
- FRICHE BASSE

DIAGNOSTIC DU SITE

PAYSAGE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



LE LONG DES VOIES : arbustes et arbres en cépées (retaillés à la basse).



EXTRÉMITÉ EST : parcelle de hauts jets et conifères



ENTRE LES BATIMENTS A L'OMBRE : friche basse herbacée



SUR LES SOLS ENSOLEILLÉS FRICHE ARBUSTIVE lorsque suffisamment de terre : cornouillers, églantiers, buddleias, ronces. Etc. Friche basse prairies et herbacées entre les plaques béton



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

UN SITE OCCUPÉ MARQUÉ PAR UNE FAIBLE OCCUPATION DES ESPACES

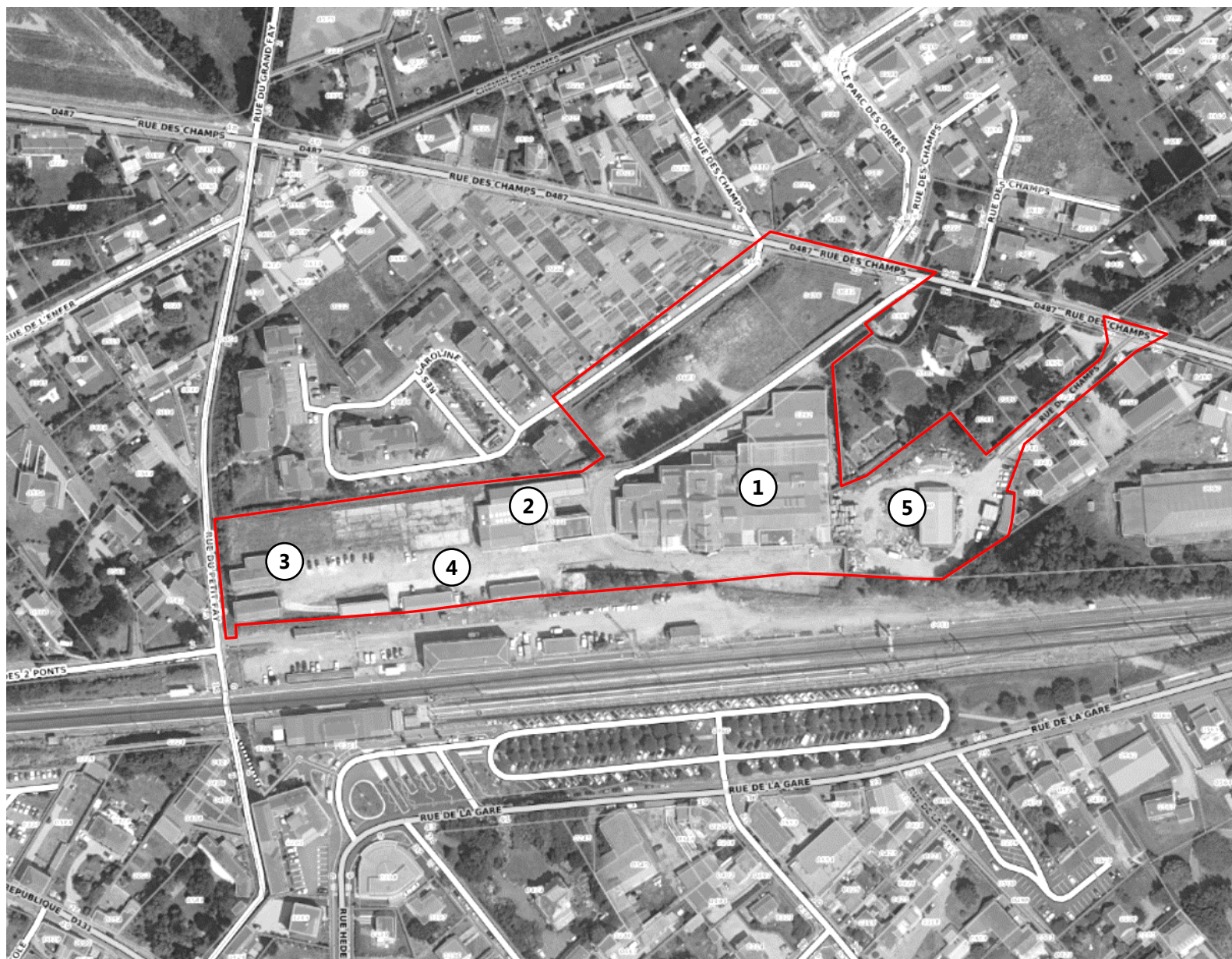
Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

S²LOW



Le site de la Moutardière

Actuellement, le site est composé de:

- l'ancien bâtiment de la Moutardière occupé à moins de 30%, (2 300 m² sur 8 175 m²).
- D'un bâtiment d'activités, d'environ 1 000 m²
- De deux bâtiments d'activités de 150 m²,
- de trois locaux de bureaux en RDC,
- Et de l'ancien bâtiment Environnement et Forêt, actuellement démoli.

A ce jour, 16 occupants sont présents sur le site.

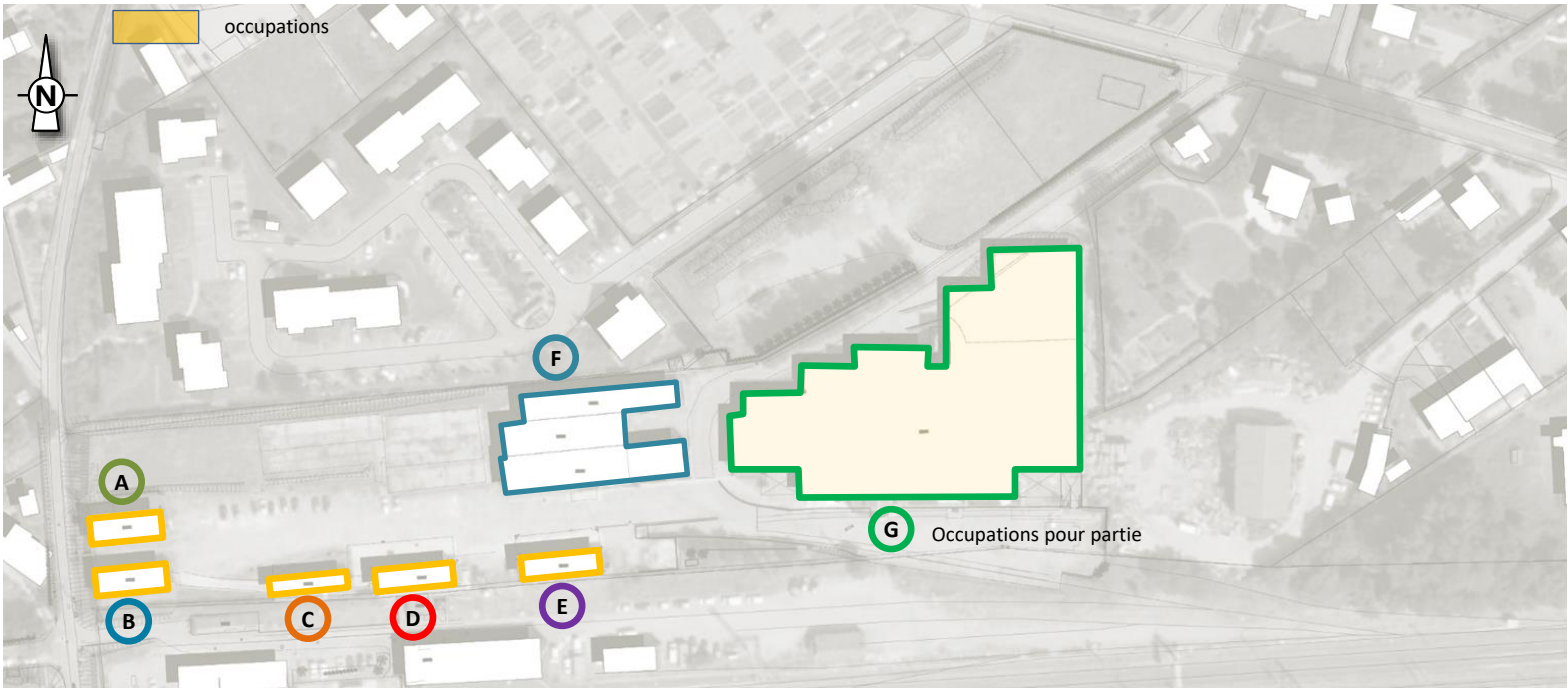
Rappel des surfaces :

- Emprise au sol : 6 380 m²
- Soit **24% d'emprise au sol**
- M² SDP estimative : 9 855 m²
- dont **4 000 m²** occupés et valorisables.
- Voirie stationnement : 11 221 m²
- Zones végétales : 8 650 m²

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

DES BÂTIMENTS HÉTÉROCLITES FORTEMENT DÉGRADÉS

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



BATIMENT	Destination	Usage	NB Niveaux	Surfaces SDP	Surfaces Occupées	NB occupants
A	Activité	Stockage	RDC	148	148	1
B	Activité	Stockage	RDC	146	146	1
C	Activité	Atelier (Bureau 20m²)	RDC	75	75	1
D	Bureaux	Bureaux	RDC	130	130	2
E	Bureaux	Bureaux	RDC	119	119	1
F	Activite Bureaux	Stockage bureaux (140m²)	RDC 1er	1062	1062	3
G	Mixte	Bureaux stockage loisir	Sous sol rdc 1er 2eme etage	8175	2320	7
TOTAL				9855	4000	16



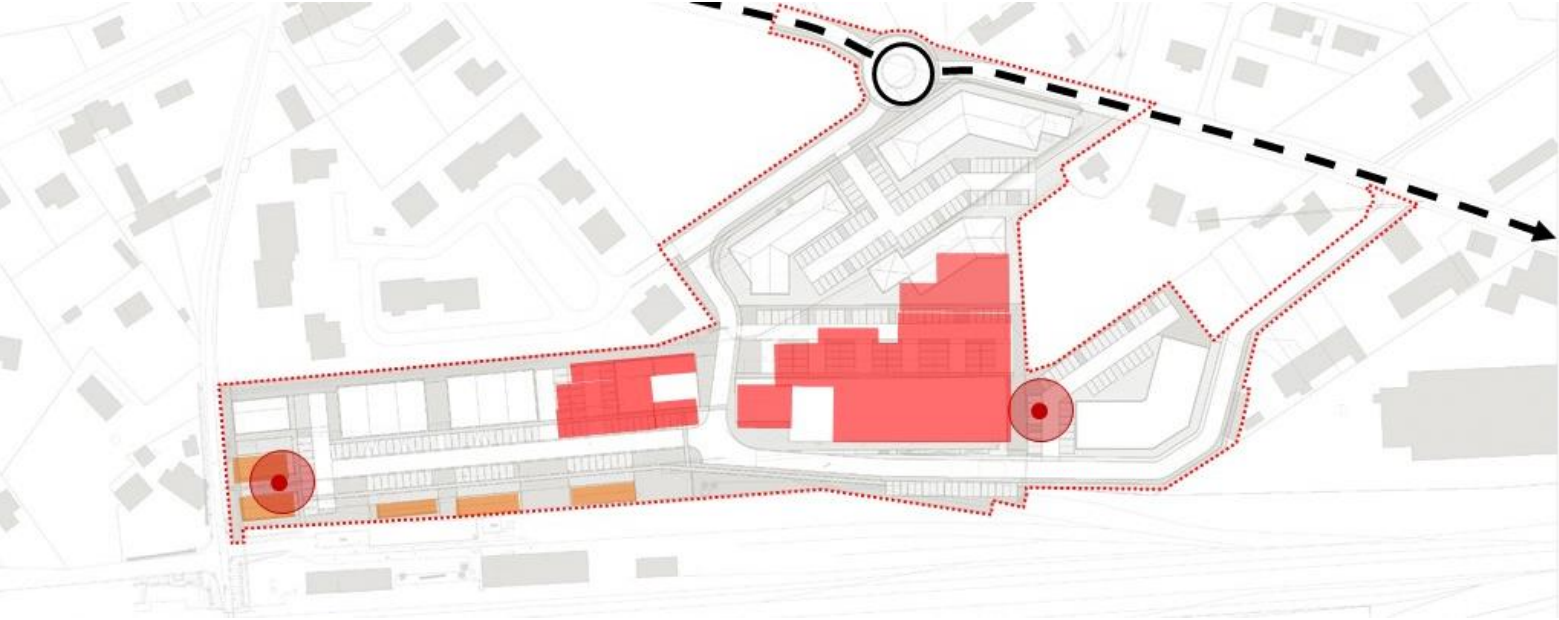
Un état de vétusté important qui implique d'importants coûts de réhabilitation

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

UN ARBITRAGE POUR LA CONSERVATION DE LA NEF ET LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

S²LOW

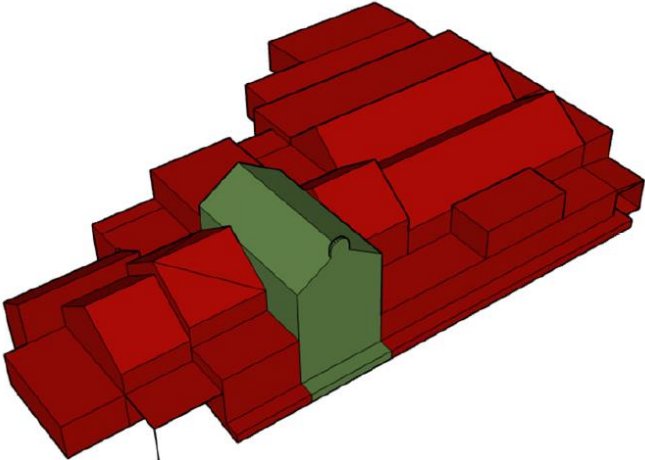


Démolition / Dépollution / Désamiantage

Phase 1 ■
Démolition existant sur le lot B en entrée de zone et démolition partielle du site de la Moutardière – conservation de la nef centrale

Phase 2 ■
Démolition des bâtiments existants en partie Ouest à moyen terme.
Gestion des locataires en place.

Développement M² SDP : **500 à 600 m² SDP**
Programmation : coworking/tiers-lieux avec salles de réunions.



Facade SUD

Conservation de la nef centrale
Conservation du fronton principale } Principaux marqueurs du site

Variantes envisagées avec réhabilitation plus conséquente du bâtiment :

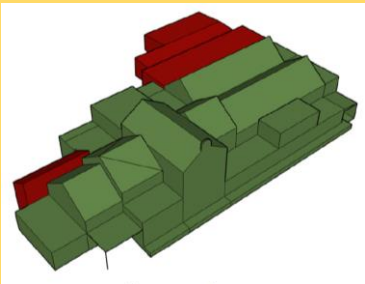
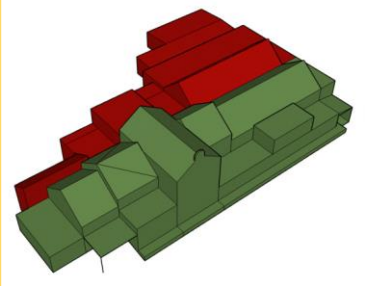


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

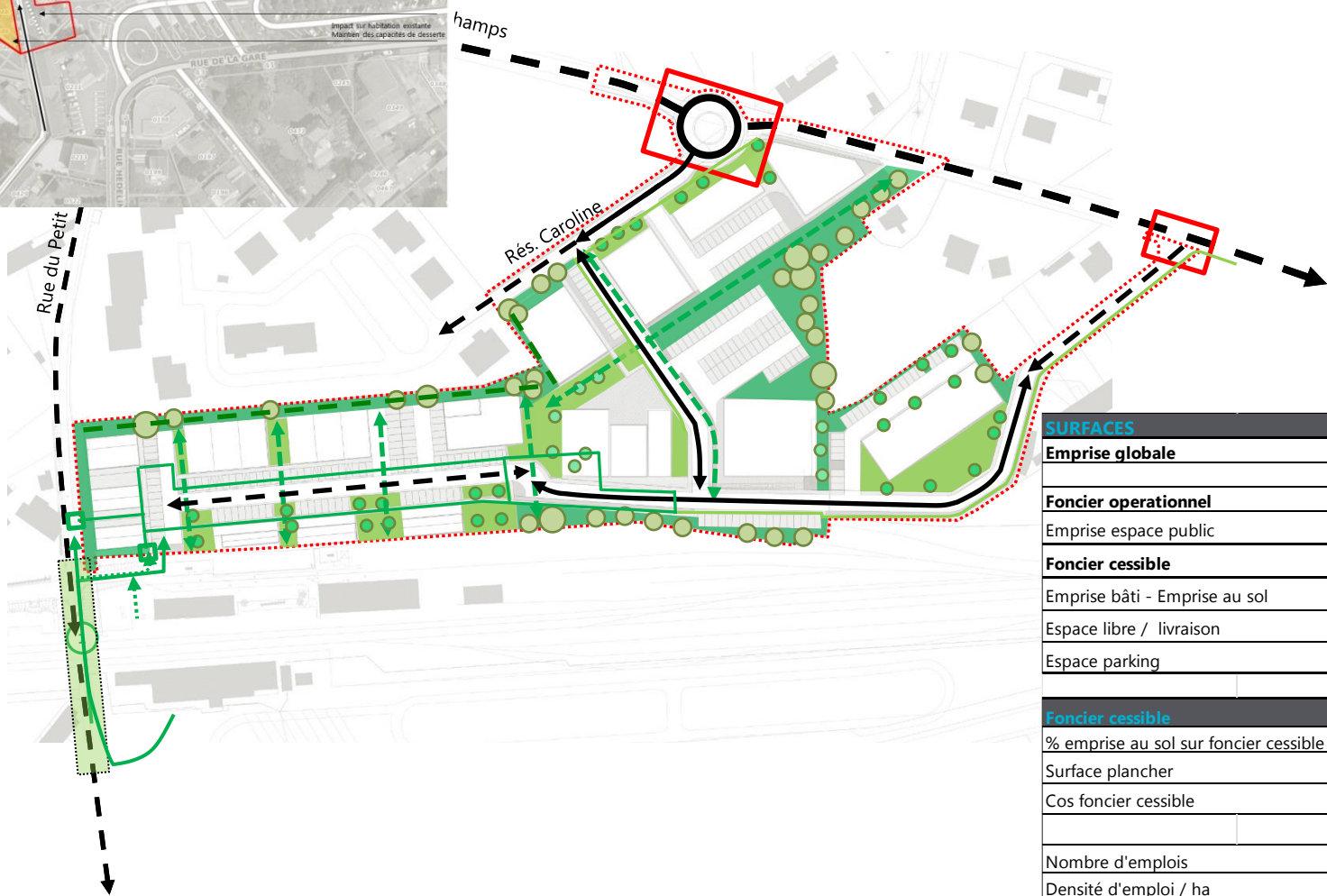
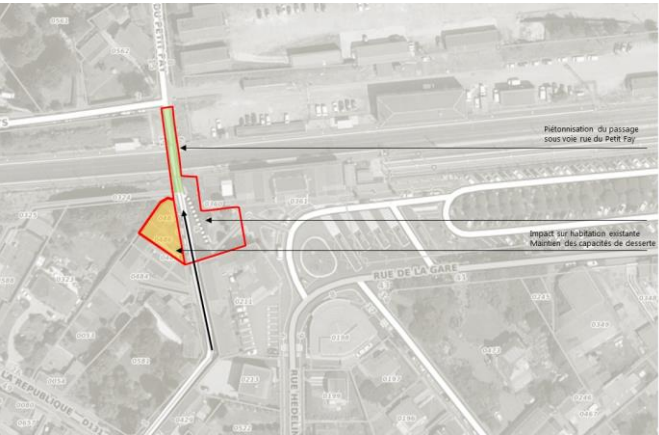
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



- Rappel des principes d'aménagement
- Voirie existante à requalifier
 - Voirie à créer
 - Giratoire à créer
 - Voirie mode actif (piéton/vélos)
 - Voirie piétonne à qualifier
 - Accès VL/PL
 - Accès Piétons /Vélos
 - Aménagement accès piétons/vélos
- Reprise rue du Petit Fay
Passage en sens unique
Aménagement passage sous pont
- Périmètre projet

Surfaces développées :

SURFACES	Part en %	Surface en m²
Emprise globale	100%	26 421
Foncier opérationnel	100%	26 421
Emprise espace public	20%	5 348
Foncier cessible	80%	21 073
Emprise bâti - Emprise au sol	36%	7 543
Espace libre / livraison	33%	6 907
Espace parking	31%	6 623
Foncier cessible		21073
% emprise au sol sur foncier cessible		35,79%
Surface plancher		12 800
Cos foncier cessible		0,61
Nombre d'emplois		203
Densité d'emploi / ha		77

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

TRAITEMENT PAYSAGER & AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Paysage :

- Encourager la constitution d'un paysage qualitatif nécessitant peu d'entretiens,
- Végétaliser les parcelles pour favoriser la perméabilité des sols
- Définir une insertion paysagère qualitative du futur quartier d'activités

Le paysage développé devra répondre à un objectif de :

- création d'un minimum de 20 % de la surface du terrain aménagés en espaces verts de pleine terre et plantée d'arbres en bosquet
- Respect à minima d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,4..

Limitier l'imperméabilisation des espaces au maximum par le choix des revêtements de sols et l'optimisation des implantations

Encourager le développement de continuités paysagères

Veiller à conserver / aménager des espaces ouverts d'un seul tenant et limiter les coupures liées aux voiries et aux clôtures.

Protéger les tissus résidentiels existants des nuisances : encourager l'aménagement de haies denses, s'appuyant sur différentes strates de paysage : strate basse – graminées, strate moyenne et hautes.

Limitier le nombre de clôture pour une meilleure traversée de la faune ainsi que la libre circulation des eaux pluviales : prioriser les clôtures en haie plutôt que grillagées.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

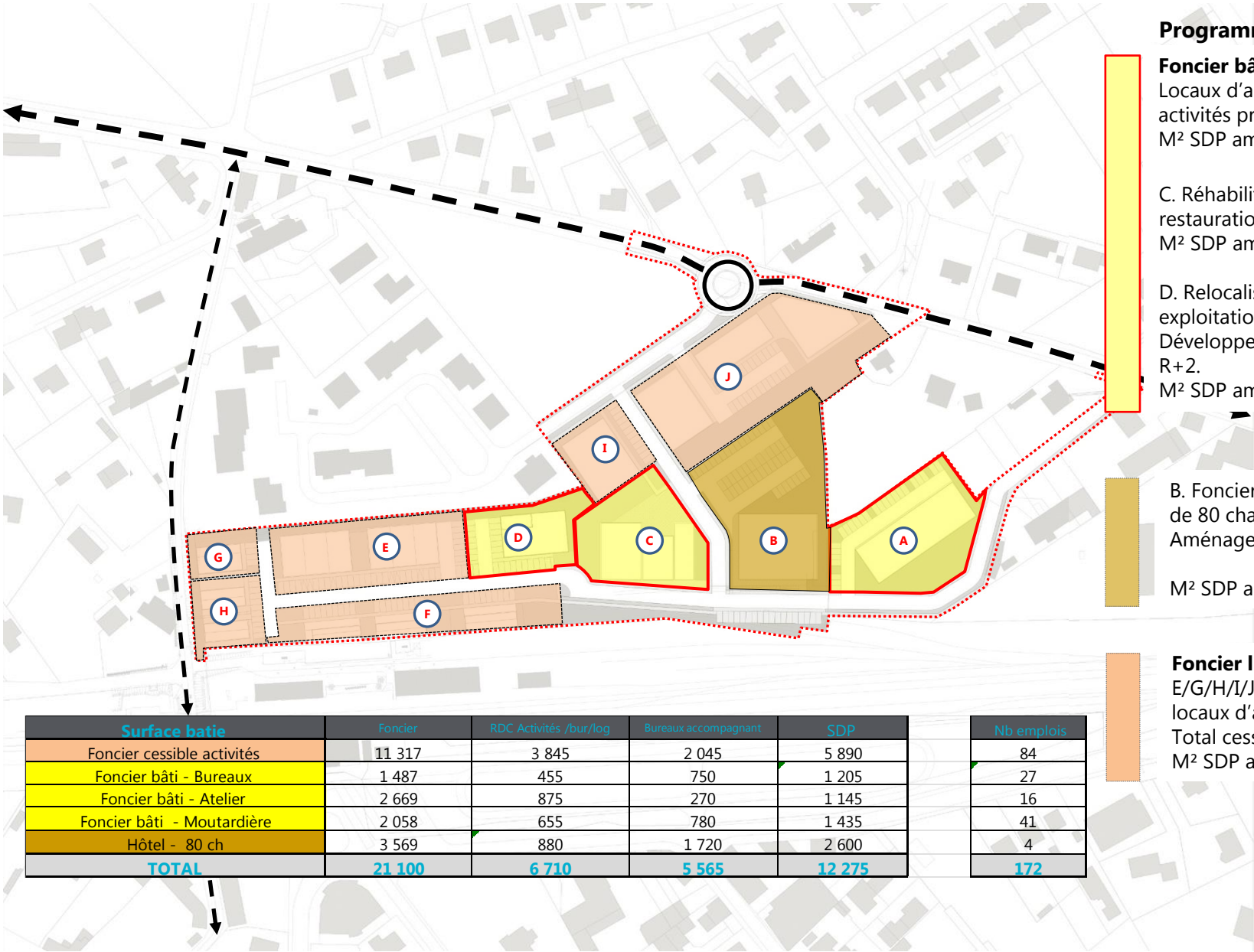
PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Programmation

- Foncier bâti :**
Locaux d'activités - relocalisation partielle des activités présentes sur la Moutardière
M² SDP aménageable : **1 145 m²**
- C. Réhabilitation de la Nef et programmation restauration / coworking / pépinière
M² SDP aménageable : **1 435 m²**
- D. Relocalisation partielle des bureaux en exploitation sur le site de la Moutardière. Développement d'un bâtiment 100% tertiaire en R+2.
M² SDP aménageable : **1 205m²**
- B. Foncier cessible pour implantation d'un **Hôtel** de 80 chambres
Aménagement en R+3 maximum
M² SDP aménageable : **2 600m²**
- Foncier libre pour activités :**
E/G/H/I/J . Foncier cessible pour implantation de locaux d'activités
Total cessible : **13 990 m²**
M² SDP aménageable : **7 035 m²**

Surface batie	Foncier	RDC Activités /bur/log	Bureaux accompagnant	SDP	Nb emplois
Foncier cessible activités	11 317	3 845	2 045	5 890	84
Foncier bâti - Bureaux	1 487	455	750	1 205	27
Foncier bâti - Atelier	2 669	875	270	1 145	16
Foncier bâti - Moutardière	2 058	655	780	1 435	41
Hôtel - 80 ch	3 569	880	1 720	2 600	4
TOTAL	21 100	6 710	5 565	12 275	172

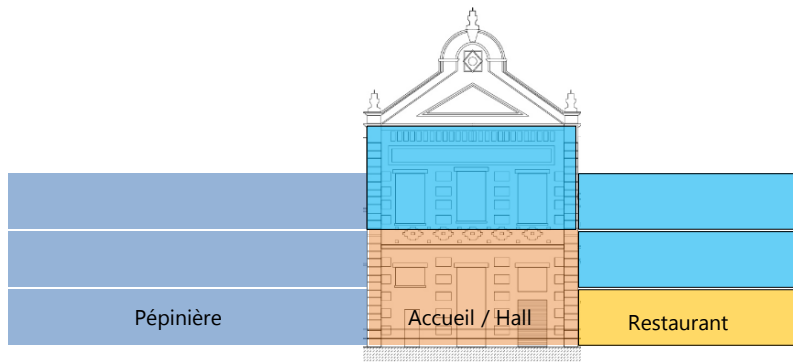
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Schéma programmatique

Bâtiment Moutardière



Total programmation :

- Restauration : 180 m² SDP
- Tiers-Lieux/Coworking : 420 m² SDP
- Accueil / Hall – double niveaux : 235 m² SDP
- Pépinières : 600 m² SDP

TOTAL : 1 435 m² SDP

Nombre de postes :

- Nombre de postes aménageables en pépinières : entre 35 et 40 postes de travail
- Nombre de postes aménageables en coworking (ratio 14m² SDP/par utilisateurs) : environ 30 postes

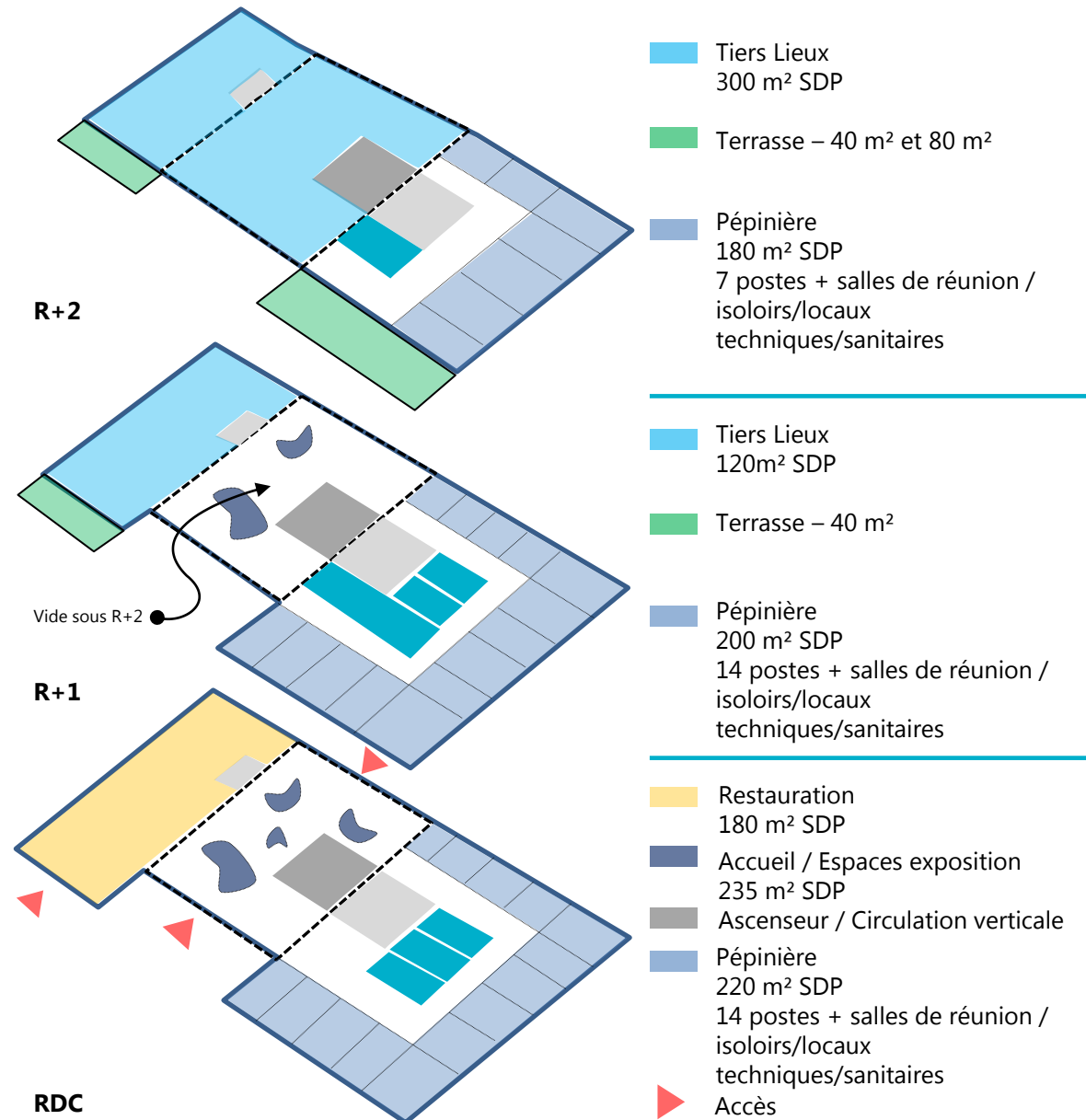


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

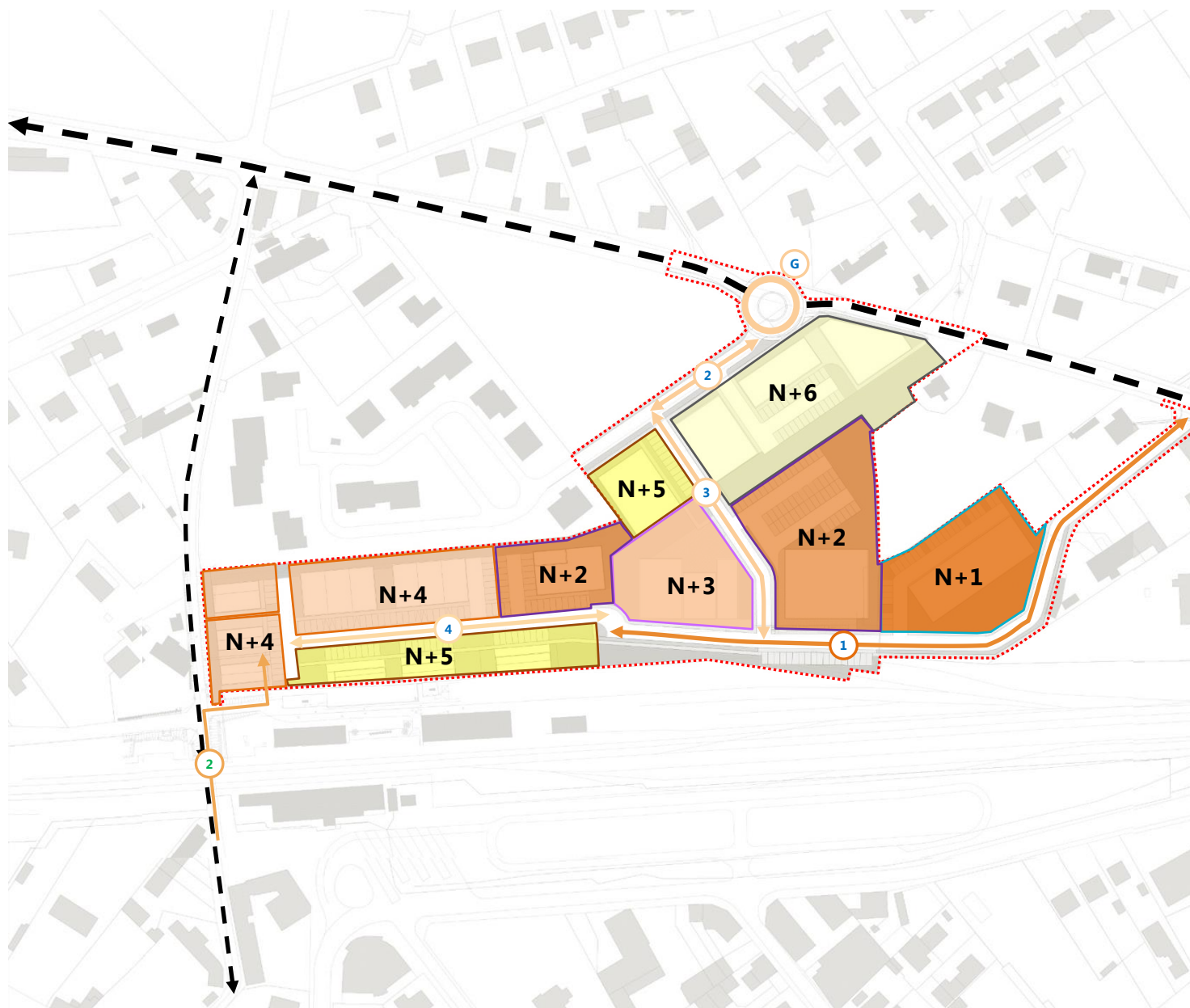
PHASAGE / CESSIONS

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Phasage opérations et cessions:

- Aménagement tronçon 1 et cheminement gare
- Dépollution du terrain Environnement et Forêt et aménagement d'un local d'activités permettant la libération des activités de la Moutardière
- Reprise rue du petit Fay
- Démolition partielle du site de la Moutardière et création d'un Hôtel,
- Démolition des bâtiments annexes et développement Tertiaire
- Aménagement des tronçons 2 et 3 et création du giratoire sur la rue des Champs,
- Réhabilitation de la Nef de la Moutardière pour accueil d'une offre de Tiers-Lieux avec pépinière d'entreprises et restauration.
- Aménagement du tronçon 4,
- Aménagement des terrains libres pour développement de locaux d'activités
- Requalification des bâtiments existants en limite Ouest : locaux d'activités et façade Tertiaire sur front de gare.
- Restructuration des immobiliers existants en locaux mixte : activités / tertiaire.
- Mobilisation des terrains Nord pour développement d'activités.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO ALTERNATIF

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Scénario alternatif

- Proposition des services de la ville lié au repositionnement du giratoire urbain prévu sur la rue des Champs.
- Positionnement du giratoire au droit de l'entrée actuel permettant la création d'une 4^e branche desservant les logements au Nord.
- Reprise de la voirie existante.

Impacts par rapport au projet présenté :

- Perte de m² de foncier cessible : environ 600 m²
- Coûts d'aménagement voirie plus élevés liés à la reprise de la voirie actuelle :
 - Linéaire plus conséquent,
 - Topographie plus marquée,
 - Alignement d'arbres existant à supprimer,
 - Branche supplémentaire sur giratoire.
- Question des accès à la résidence Caroline à court et moyen terme, le temps de la réalisation/reprise des voiries;
- Suppression du tampon paysager envisagé entre les lots au Nord Est et le cœur de site – questionnant la potentialité de développement d'habitats.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Une déclinaison des ambitions environnementales de la CCYN autour de 4 enjeux clés :

1 GESTION DURABLE DES ESPACES EXTERIEURS

Ambitions / Mise en œuvre :

- Atteindre un minimum de 20% d'espace vert de pleine terre
- Atteindre un Coefficient de biotope supérieur à 0,4 via la végétalisation des toitures et l'usage de matériaux semi-perméables sur les aires de stationnement,
- Encourager le développement de continuités paysagères au sein du site,
- Plantation d'essences végétales locales, adaptés au climat,
- Limitation des clôtures,
- Gestion différenciée des espaces végétalisés

2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Ambitions / Mise en œuvre :

- Réaliser des ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert participant aux espaces ouverts,
- Généraliser les revêtements perméables à semi-perméables sur l'ensemble des parcelles,
- Récupérer les eaux pluviales pour l'entretien des espaces,
- Viser le principe de zéro rejet au réseau /

3 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Ambitions / Mise en œuvre :

- Favoriser la conception bioclimatique du site et de ses bâtiments : orientations bâties, processus constructifs,
- Réduction de l'intensité de l'éclairage public – trame noire,
- Encourager les apports en énergies durables : label E+C- niveau E2
- La réglementation RE2020 devra systématiquement être atteinte.

4 FORMES URBAINES / MATÉRIAUX

Ambitions / Mise en œuvre :

- Encourager l'usage de matériaux biosourcés – issu de filière locale - ou de matériaux de réemploi
- Atteindre le niveau base du label BBCA,
- Installer du mobilier urbain créé en éco-matériaux et robuste,
- Développer une architecture intégrée à l'existant.



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PLAN MASSE DE PRINCIPE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

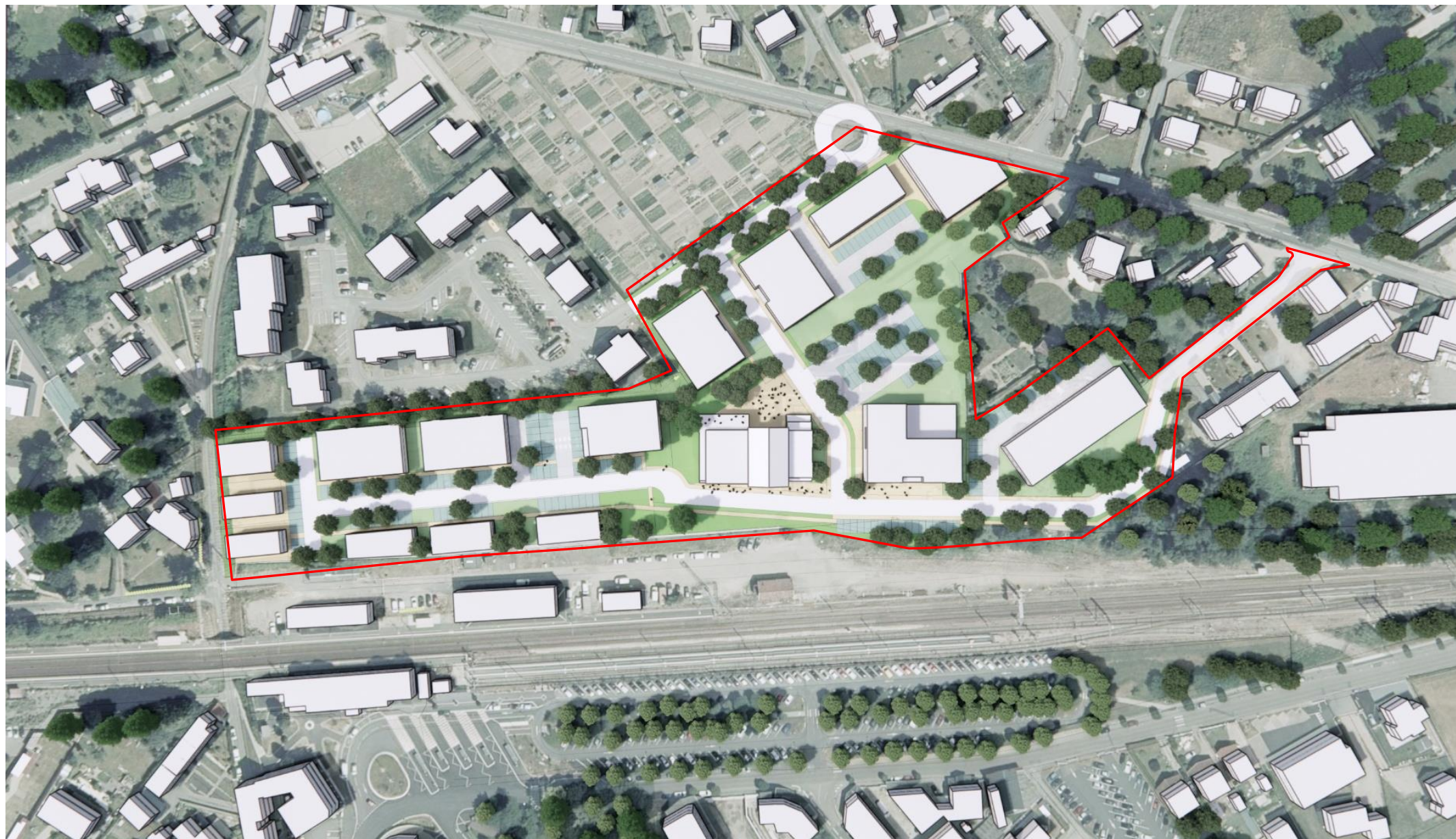


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le 23/02/2024

ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



Données clés :

➤ **Surface terrain :**

- 2,6 hectares

- Un bâtiment patrimonial à restructurer et réhabiliter

➤ **Foncier :**

- Un terrain déjà maîtrisé par la collectivité – site Environnement et Forêt (4 032 m²)
- Un propriétaire à mobiliser pour le reste de l'acquisition

➤ **Durée de réalisation :**

- De 6 ans (aménagement) à 20 ans (réalisation et exploitation des immeubles).

➤ **Mode de réalisation :**

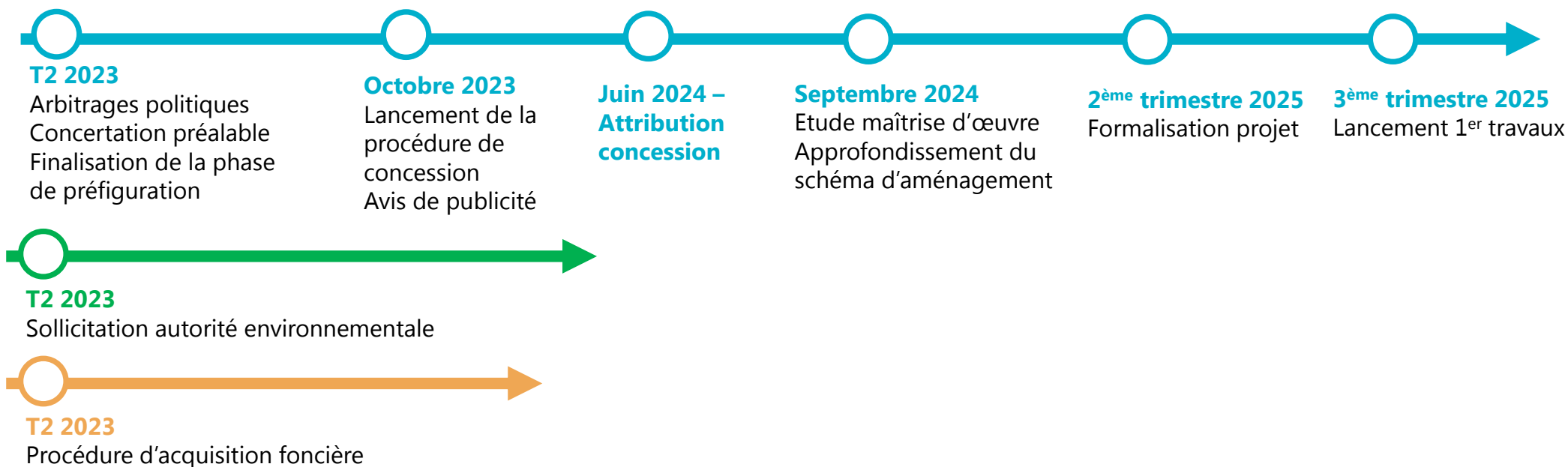
- Au regard du projet et des ressources qu'il nécessite pour la CCYN, le recours à la concession d'aménagement paraît le plus pertinent.

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

- Une opération sur le temps long
- Une phase de formalisation du projet dans l'ensemble de ces composantes portées par le futur aménageur concessionnaire
- Un démarrage travaux prévu sur le 3^{ème} trimestre 2025.



SUITES DE LA CONCERTATION

BILAN DE CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Au terme de la concertation publique, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui se prononcera par délibération sur le lancement du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations du public émis pendant la concertation.

Le bilan de la concertation intégrera l'ensemble des observations ou propositions émises :

- Lors de la présente réunion publique,
- Ou via l'analyse des différentes observations écrites émises soit sur registre papier, soit par voie postale, soit par courriel.

Le rapport et les conclusions de la concertation publique seront tenues à la disposition du public au siège et sur le site Internet de la Communauté de Communes Yvetot Normandie (www.yvetot-normandie.fr), ainsi qu'au format dématérialisé à la mairie d'Yvetot durant un an après la clôture de la concertation.

CONTACT



LUC LEMARCHAND

43, RUE BOBILLOT - 75013 PARIS

TEL. 01 45 89 05 50

06 10 15 26 66

MAIL :llemarchand@groupe-eai.com