
Conseil communautaire
Séance du 11 avril 2024

Délibération

N° 2024_04_6

Déclaration d'Utilité Publique "La Moutardière"

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. Grâce à ses actions, Yvetot Normandie participe au développement de l'attractivité de son territoire et à la création d'emplois.

Afin de répondre à la demande importante de locaux en location sur Yvetot et proposer un parcours d'accueil des entreprises tout au long de leur vie, comme le prévoit la stratégie de développement économique d'Yvetot Normandie, il apparaît important de promouvoir de nouveaux projets avec la création de pépinières d'entreprises, espaces co-working et hôtels d'entreprises en complément de la vente de terrains sur les parcs d'activités.

Suite à l'étude d'urbanisme de requalification du quartier de la gare d'Yvetot, menée en partenariat avec l'EPFN, la ville d'Yvetot et la Région Normandie, des friches et secteurs mutables ont été identifiés, et un ensemble de vocations a été déterminé afin de penser la restructuration du quartier à long terme. 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.

Il s'agit d'un secteur à requalifier en profondeur afin de moderniser et rendre plus accueillant le quartier de la gare, qui constitue l'une des principales entrées sur le territoire et participe donc de manière importante à son attractivité. Ce site, par sa taille (plus de 2ha), son positionnement (au pied de la gare, un quartier à requalifier afin d'assurer une entrée attractive pour les personnes arrivant en train), sa desserte (accès via la rue des champs qui relie la RD6015 à la RD 131 assurant le lien entre Rouen et la mer) et son état actuel (avec d'importants désordres et pollutions à gérer relevés dans les études techniques), est donc le plus approprié pour recevoir ce projet public de parc d'activités économiques avec immobilier d'entreprise.

Ce projet correspond aux objectifs du PLUi et est inscrit comme un des projets majeurs du programme d'action de Petites Villes de Demain. Il s'agit d'une opportunité pour le développement de notre territoire, qui, de plus, entre totalement dans les objectifs de zéro-artificialisation net, permettant ainsi de reconstruire la ville sur la ville.

Une étude de marché et de programmation a permis d'élaborer le programme d'opération d'aménagement suivant :

- Réalisation des accès, voiries et espaces publics, parking, réseaux et espaces paysagers
- Création d'environ 12 800 m² de surface plancher, comprenant l'accueil d'un hôtel de 60 à 80 chambres, la réalisation de locaux mixtes avec 70 % d'activités et 30 % de bureaux accompagnants ; d'un cœur d'activités tertiaires d'une surface totale de 3 500 m² autour du bâtiment principal réhabilité, comprenant une pépinière d'entreprises et un espace de coworking.

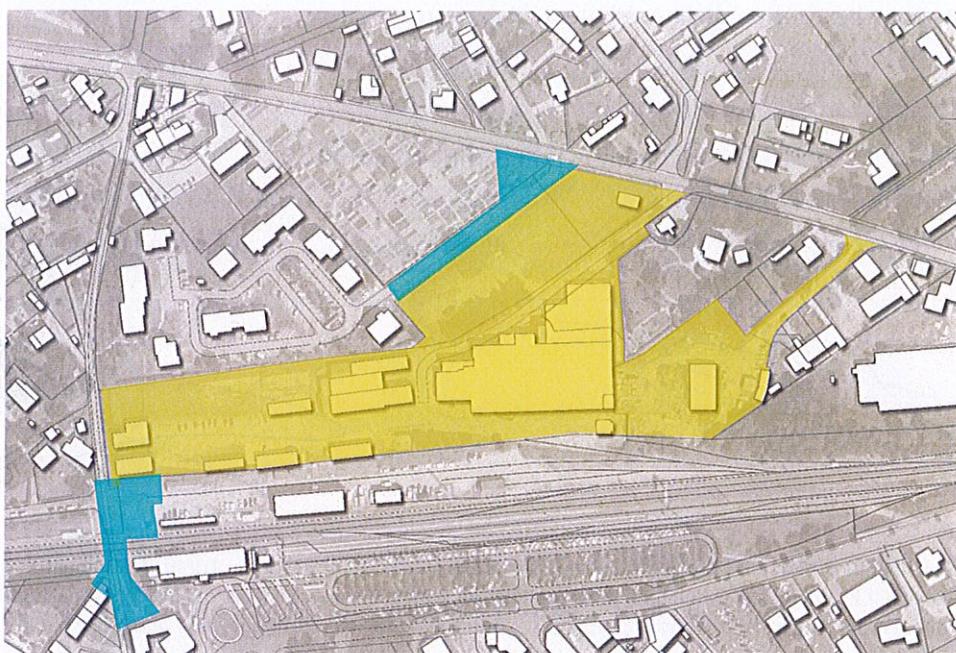
Les études techniques réalisées sous maîtrise d'ouvrage EPFN (dans le cadre de la convention signée le 17/11/2021) et l'étude de programmation ont permis d'évaluer le coût du projet et d'envisager le mode de réalisation le plus adapté, à savoir la concession d'aménagement. Le projet a ainsi été intégré à la prospective financière du budget communautaire, ce qui a permis de vérifier et confirmer sa soutenabilité financière sur la base du niveau et de la typologie actuelle de la fiscalité (sous réserve de réforme nationale).

Le projet objet de la déclaration d'utilité publique porte sur les parcelles suivantes : AD11, AD71, AD392, AD483, AD486, AD240, AD242, AD485, une partie des parcelles AD484, AD12, AC487, AD 360 et AD461. Toutes ne feront pas l'objet d'une acquisition et/ou d'une expropriation.

Le terrain qui accueillait l'entreprise Environnement Forêt (parcelles AD240 et AD242 en copropriété) a été acquis le 20/07/22 par l'EPFN dans le cadre d'une convention de portage foncier (signé le 22/04/22 suite à la délibération du 24/02/22) pour la réalisation de cette opération. Des négociations ont été menées pour l'acquisition du site de la Moutardière (parcelles AD11, AD71, AD392, AD483, AD486). Elles n'ont pu aboutir à ce jour, et ce site étant essentiel à la réalisation du projet, il est proposé de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique confiée à l'EPFN.

Dans le cadre de cette délibération, il s'agit également d'ajuster le périmètre de portage foncier confié à l'EPFN selon le plan du projet ci-dessous, en cohérence avec le périmètre de DUP. Les parcelles ajoutées à ce périmètre de portage foncier sont les suivantes :

- La parcelle cadastrée section AD485 et une partie des parcelles AD484 correspondant à la voirie d'accès de la résidence Caroline et une partie de la parcelle AD12 dans l'objectif de mutualiser les accès à la Résidence Caroline et au quartier d'affaires afin de les sécuriser
- Une partie de la parcelle AC487 pour un aménagement permettant de retravailler les accès piétons/Cyclos et véhicules des riverains.



Le Quorum constaté,
Le Conseil communautaire,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération n° 2022-02-13 décidant de l'opération et sollicitant le concours de l'EPF pour assurer la maîtrise foncière,
Vu la convention signée le 22 avril 2022 entre l'EPF Normandie et la Communauté de Communes Yvetot Normandie fixant les modalités de son intervention,
Vu l'avis favorable de la commission Développement Économique du 13 mars 2024,
Vu l'avis favorable du Bureau en date du 2 avril 2024,
Ayant entendu l'exposé de M. Jacques CAHARD,
Après en avoir délibéré et procédé au vote,

Décide :

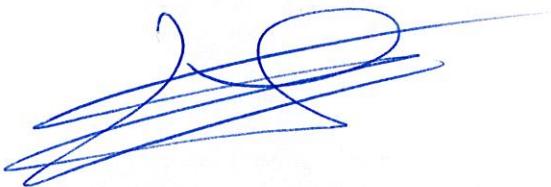
Résultat du vote : adoptée à l'unanimité des voix exprimées
(Pour : 34 ; Contre : 0 ; Abstention : 10)

1. – De solliciter auprès de M. le Préfet la déclaration d'utilité publique du projet et des acquisitions qui permettront sa réalisation.
2. – De confier la conduite de la procédure d'expropriation, pour les seules parcelles concernées, dans toutes ses phases à l'EPF Normandie
3. – De solliciter l'EPF afin d'intégrer l'ensemble des parcelles au périmètre de portage foncier, le cas échéant, et de s'engager à racheter les biens acquis par l'EPF Normandie au plus tard dans le délai de cinq ans.

4. – D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes les formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance
M. Jacques CAHARD



Le Président
M. Gérard CHARASSIER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 ROUEN, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Conseil communautaire
Séance du 11 avril 2024

Sur convocation adressée le 29 mars 2024,

Étaient présents (33) :

Mme Stéphanie ETIENNE,
M. Dominique MACE,
Mme Martine LEBORGNE,
Mme Catherine MAILLOT,
M. Eric CARPENTIER
Arrivé à 18h55, avant le vote de la question n° 1,
M. Éric RENÉE,
M. Daniel DELAFENETRE,
M. Claude BELLIN,
M. Vincent LEMETTAIS,
M. Gérard LEGAY,
M. Alain LOPEZ,
M. Pascal LEBORGNE,
Mme Odile DECHAMPS,
M. Michaël DODELIN,
Mme Catherine DUCHESNE,
M. Sylvain GARAND,
Mme Chantal BIENFAIT,
M. Gilles COTTEY,
Mme Josiane GILLE,

M. Jacques CAHARD,
Mme Natacha BLY
Arrivée à 19h07, avant le vote de la question n° 1,
M. Francis ALABERT
Mme Virginie BLANDIN,
M. Gérard CHARASSIER
Absence pendant les délibérations n° 19, 20 et 21,
Mme Françoise DENIAU,
Mme Herléane SOULIER,
Mme Lorena TUNA,
M. Florian LEMAIRE,
Mme Françoise BLONDEL,
Mme Marie-Claude HERANVAL,
Mme Denise HEUDRON,
M. Thierry SOUDAIS
Absence à partir de 21h01, après le vote de la délibération n° 11,
M. Michel DUSSAUX
Absence à partir de 21h41, après le vote de la délibération n° 19,

Étaient représentés (11) :

M. Didier TERRIER

Représenté par Mme Stéphanie ETIENNE,

Paraphe : _____

M. Louis EUDIER

Représenté par M. Gérard CHARASSIER, excepté pour la délibération n° 19,

M. Jean-Louis LUC

Représenté par M. Eric CARPENTIER,

Mme Régine HAUZAY

Représentée par M. Gérard LEGAY,

M. Mario DEMAZIERES

Représenté par Mme Odile DECHAMPS,

M. Jean-Marc DOUCET

Représenté par Mme Chantal BIENFAIT,

M. Alain BREYSACHER

Représenté par Mme Herléane SOULIER,

M. Arnaud MOUILLARD

Représenté par Mme Lorena TUNA,

M. Jean-François LE PERF

Représenté par Mme Virginie BLANDIN,

Mme Dominique TALADUN

Représentée par M. Thierry SOUDAIS,

M. Christophe ADE

Représenté par Mme Françoise BLONDEL,

Étaient absents (2) :

Mme Céline DAMBRY,

M. Laurent BENARD

Président de séance : M. Gérard CHARASSIER

Secrétaire de séance : M. Jacques CAHARD

Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

S²LO

ID : 076-247600620-20240411-DEL2024_04_06-DE