
Conseil communautaire
Séance du 15 février 2024

Délibération

N° 2024_02_10

Bilan de la concertation "Quartier d'affaires" relevant de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

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, 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. 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.

L'opération d'aménagement envisagée vise à proposer une programmation d'environ 12 800 m² 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 surface totale de 3 500 m² autour du bâtiment principal réhabilité, comprenant une pépinière d'entreprises et un espace de coworking, et l'accueil d'un hôtel de 60 à 80 chambres. Il est envisagé d'en confier la réalisation et la commercialisation à un aménageur.

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement projetée étant qualifiable d'opération de renouvellement urbain, une concertation préalable auprès du public a été réalisée.

L'objet de cette délibération est donc de tirer le bilan de la phase de concertation faite entre le 31 août et le 28 septembre 2023, qui comprenait une réunion publique le 14 septembre 2023.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, synthétise les échanges qui ont eu lieu durant la concertation préalable à l'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot.

Y sont rappelés en première partie le contexte réglementaire, les objectifs du projet et le programme envisagé, les modalités de la concertation, les mesures de publicité et moyens d'information aux habitants.

Le rapport expose ensuite le bilan quantitatif de la concertation, puis les principales observations formulées et les réponses apportées, à savoir :

- La vocation du projet : économique uniquement
- Un parc d'activité non thématisé mais avec une vocation définie
- L'intérêt et la nécessité d'implanter un équipement hôtelier
- Favoriser la création de start-up qui pourront ensuite se développer sur notre territoire
- L'intégration des dimensions du Développement Durable au projet
- L'intégration paysagère avec l'habitat riverain
- Le dimensionnement des stationnements sur le site
- Le devenir des entreprises actuellement sur le site
- La conservation d'une trace du patrimoine industriel d'Yvetot
- Les enjeux de désenclavement et de sécurisation des accès y compris pour les riverains

Le bilan explicite ensuite :

- La méthodologie mise en place pour concevoir et mettre en œuvre ce projet :
 - Concevoir un projet sur le temps long
 - Les différentes étapes du projet, de son élaboration à sa concrétisation
 - Un territoire dynamique soutenu par une politique d'animation et d'accompagnement forte
 - Un projet coconstruit avec des partenaires techniques et financiers et les élus du territoire
 - Le choix du prestataire pour réaliser l'étude de programmation
- La procédure de concertation menée :
 - La communication
 - Une concertation avec les habitants, les associations locales et les personnes concernées
 - Une concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme
- Les impacts du projet sur la circulation, les accès au site
 - L'aménagement de l'accès via l'impasse du site Ex-Environnement Forêt
 - L'aménagement de l'entrée/sortie principale du site
 - Les accès piéton/cyclo
 - L'impact du projet
- L'opportunité du projet, ses risques et son impact financier :
 - L'impact financier du projet sur les finances de la collectivité
 - Un projet correspondant aux priorités des politiques publiques
 - L'intérêt d'intégrer au projet la création d'un espace coworking et d'une pépinière d'entreprise

Paraphe :

Puis, dans une troisième et quatrième partie du document sont présentés les propositions alternatives ou complémentaires et les éléments pris en compte dans le projet d'aménagement :

- Un projet ouvert sur la ville et accueillant pour les usagers et habitants
- Un projet adapté et adaptable aux enjeux d'aujourd'hui et de demain
- Une nécessaire intégration des évolutions liées au changement climatique pour s'assurer que ce projet s'inscrive dans un développement durable

Cette concertation fut un moment de partages et d'échanges intéressants et importants pour le projet. Elle aura permis de répondre aux différentes interrogations légitimes (intégration d'habitat sur site ou non, accès, impacts financiers, environnement ...) d'un projet d'aménagement urbain complexe et présentant des enjeux forts.

Les questions, remarques et réponses apportées pendant cette concertation ne sont pas de nature à remettre en cause les composantes et la poursuite du projet. Néanmoins, les échanges et avis émis resteront dans la mémoire collective, comme autant de sujets de préoccupations, sur lesquels il faudra continuer à porter une attention particulière et à revisiter à chaque étape du projet.

En effet, ce projet d'aménagement s'inscrit dans un temps long. Dans ce cadre, des temps de réunions et de concertations seront prévus suivant l'avancement et l'approfondissement du projet.

Le Quorum constaté,
Le Conseil communautaire,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération N°2023-06-1 du 22/06/23 engageant une phase de concertation publique et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation,
Vu le dossier du bilan de la concertation annexé à la présente délibération,
Vu l'avis favorable de la commission Développement Économique du 28 novembre 2023,
Vu l'avis favorable du Bureau du 6 février 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
(Pour : 41 ; Contre : 0 ; Abstention : 1)

1. – D'arrêter le bilan de la concertation préalable à l'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot sur la base du rapport ci-annexé contenant les principales observations formulées et les réponses qui y sont apportées.

2. – De poursuivre la mise en œuvre du projet d'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot selon les principes et objectifs présentés, enrichis par cette concertation.

Paraphe : _____

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



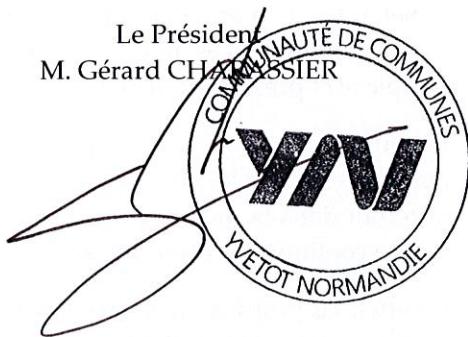
3. – D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et documents en relation avec cette opération.

4. – Que 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.

Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance
M. Gilles COTTEY

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 "télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Conseil communautaire
Séance du 15 février 2024

Sur convocation adressée le 9 février 2024,

Étaient présents (38) :

M. Didier TERRIER,
M. Dominique MACE,
Mme Martine LEBORGNE,
Mme Catherine MAILLOT,
M. Louis EUDIER,
M. Eric CARPENTIER,
M. Éric RENÉE,
M. Claude BELLIN,
M. Vincent LEMETTAIS,
M. Gérard LEGAY,
Mme Régine HAUZAY,
M. Alain LOPEZ,
M. Pascal LEBORGNE,
Mme Odile DECHAMPS,
M. Michaël DODELIN,
Mme Catherine DUCHESNE,
M. Sylvain GARAND
M. Jean-Marc DOUCET,
M. Gilles COTTEY,
Mme Josiane GILLE,
M. Jacques CAHARD,

Mme Natacha BLY,
M. Francis ALABERT
Mme Virginie BLANDIN,
M. Gérard CHARASSIER,
Mme Françoise DENIAU,
M. Alain BREYSACHER,
Mme Herléane SOULIER,
M. Christophe ADE
Pouvoir à Mme TUNA à partir de la délibération n° 15,
Mme Lorena TUNA,
M. Florian LEMAIRE,
Mme Françoise BLONDEL,
M. Arnaud MOUILLARD
Pouvoir à Mme BLONDEL à partir de la délibération n°
11,
Mme Marie-Claude HERANVAL,
Mme Denise HEUDRON,
M. Thierry SOUDAIS
Jusqu'à la délibération n° 11,
Mme Dominique TALADUN,
M. Michel DUSSAUX

Paraphe : _____

Étaient représentés (3) :

Mme Stéphanie ETIENNE
Représentée par M. Didier TERRIER,
M. Mario DEMAZIERES
Représenté par Mme Odile DECHAMPS,

Mme Chantal BIENFAIT
Représentée par M. Sylvain GARAND

Étaient absents (4) :

M. Jean-Louis LUC,
Mme Céline DAMBRY,
M. Daniel DELAFENETRE,
M. Jean-François LE PERF,
M. Laurent BENARD
Arrivée à 19h21, délibération n° 8,

Président de séance : M. Gérard CHARASSIER

Secrétaire de séance : M. Gilles COTTEY