

**DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'YVETOT NORMANDIE**

COMMUNE D'YVETOT

**REQUALIFICATION DU QUARTIER DE
L'ANCIENNE USINE
LA MOUTARDIERE A YVETOT**

**Déclaration d'Utilité Publique
Enquête parcellaire**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
DU 10 au 27 juin 2025**

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

Rapport d'enquête

Chapitre 1 : Généralités concernant l'objet des enquêtes	page 3
Chapitre 2 : Organisation et déroulement des enquêtes	
<i>2.1 Organisation</i>	page 17
<i>2.2 Composition du dossier des enquêtes</i>	page 17
<i>2.3 Déroulement des procédures</i>	page 18
Chapitre 3 : Observations du public	page 19
Analyse du commissaire enquêteur	page 22

Conclusions motivées sur :

La Déclaration d'Utilité Publique	page 26
L'enquête parcellaire	page 34

Pièces annexes :

Notification des observations des enquêtes au Maître d'ouvrage

Mémoire en réponse

Chapitre 1 : Généralités concernant l'objet des enquêtes

• L'objet de la consultation

La communauté de communes Yvetot Normandie (CCYN) et la ville d'Yvetot ont souhaité définir une structuration urbaine du secteur gare. Une étude d'urbanisme a été menée entre 2018 et 2020 et le site de l'ancienne usine de la Moutardièrre ainsi que la parcelle voisine qui accueillait précédemment l'entreprise Environnement Forêt ont été identifiées comme une opportunité stratégique pour accueillir des activités économiques.

Ce site a été retenu en raison de sa localisation au nord de la commune d'Yvetot, à proximité de la gare et du centre ville et de sa taille.

La CCYN exerce une compétence clé en matière de développement économique. Une convention cadre d'intervention a été signée entre la ville d'Yvetot, la CCYN, la Région Normandie et l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Plusieurs études ont fait suite à ce partenariat et des négociations ont été engagées avec les propriétaires des parcelles concernées par le projet. Ces démarches ont été menées par l'EPFN dans le cadre d'une convention de portage financier.

Les négociations entamées en 2021 avec le propriétaire du foncier principal n'ont pas abouti. Les discussions relatives aux autres terrains ont permis d'obtenir des accords de principe. Face à ces difficultés, la CCYN a décidé de recourir à une Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération du conseil communautaire n°2024-04-06 du 11 avril 2024, la CCYN a décidé d'une part de solliciter auprès de Monsieur le Préfet la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet et des acquisitions qui permettront sa réalisation et d'autre part de confier la conduite de la procédure à l'EPFN.

Malgré la procédure de DUP, les négociations amiables seront privilégiées autant que possible, la procédure d'expropriation ne sera utilisée qu'en cas d'échec des négociations.

La Déclaration d'Utilité Publique est demandée au bénéfice de l'Établissement Public Foncier de Normandie.

Le présent rapport porte sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. La procédure a été menée conformément aux articles L.110-1 et suivants du code de l'expropriation. Une enquête parcellaire a été diligentée conjointement.

Ce rapport relate le déroulement de la consultation du public, il est accompagné de mes conclusions exprimées séparément sur :

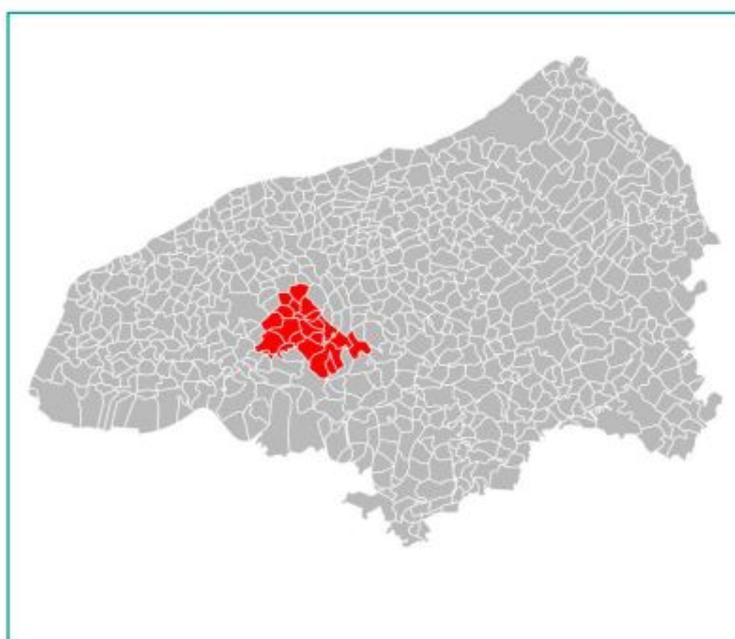
→ la Déclaration d'Utilité Publique

→ l'enquête parcellaire

- **Les acteurs de l'opération**

La communauté de communes d'Yvetot Normandie (CCYN)

Créée en 2002, elle compte depuis le 1er janvier 2019 19 communes représentant 26156 habitants en 2021 pour une superficie de 168,30 km². La CCYN exerce en lieu et place des communes membres plusieurs compétences obligatoires optionnelles et facultatives. Elle est compétente en matière d'actions de développement économique, création aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.



Périmètre de la CCYN au sein du département de la Seine-Maritime (Source : Wikipédia)

L'Établissement Public Foncier de Normandie

Communauté de communes d'Yvetot Normandie-Commune d'Yvetot
Requalification du quartier de la Moutardière-Déclaration d'utilité publique

L'Établissement Public Foncier de Normandie est un opérateur public de l'État au service des collectivités territoriales de la région, de leurs groupements et d'autres établissements publics. Il agit dans le cadre d'une convention de portage financier.



Périmètre d'intervention de l'EPFN (Source : site internet de l'EPFN)

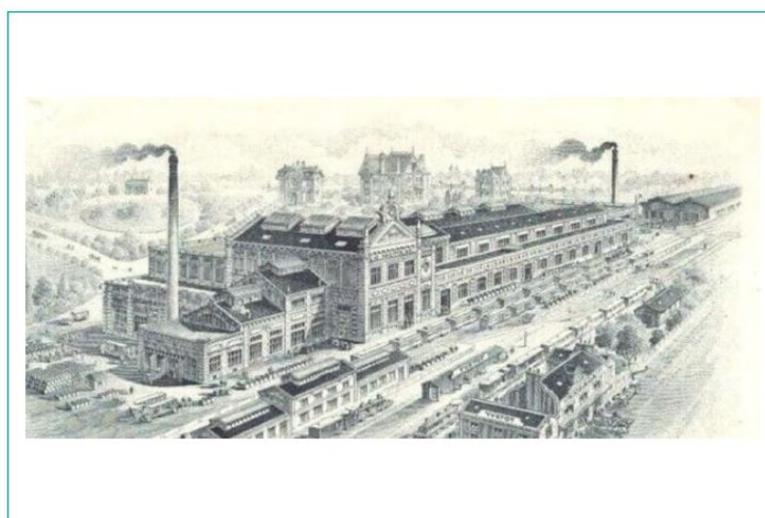
La région est partenaire de l'opération, dans le cadre de la première phase du projet elle prévoit une subvention de 1 289 628 € inscrite au contrat de territoire.

L'état, intervient au travers du Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE). Un montant de 1 343 108 € a été alloué pour la période 2024-2026 pour le projet.

Étant donné la proximité du site avec la gare SNCF, plusieurs aménagements facilitant l'accessibilité ont été validés. Ils permettront de connecter la gare au site de la Moutardière.

- **La consistance du projet**

Une grande partie du projet est situé sur le périmètre du site de la Moutardière, ancien site industriel.



Ancien site
industriel de la
Moutardière
(Source : Diagnostic
technique du site -
IPH)

Le bâtiment de la Moutardière fut construit en 1912 à proximité de la gare SNCF. Les industriels ont profité des rails pour développer leurs activités. Les locaux abritaient l'ancienne usine Jean Motte & Cie qui fabriquait de la margarine Astra.

Les locaux avaient été laissés à l'abandon au début de la 2e guerre mondiale avant de servir de baraquement pour les troupes alliées pendant le conflit.

En 1944, l'entreprise Bocquet achète le bâtiment et installe son usine qui fabrique la célèbre moutarde Bocquet.

En 1992, l'entreprise décide de centraliser sa production de moutarde à Dijon et ferme l'usine d'Yvetot.

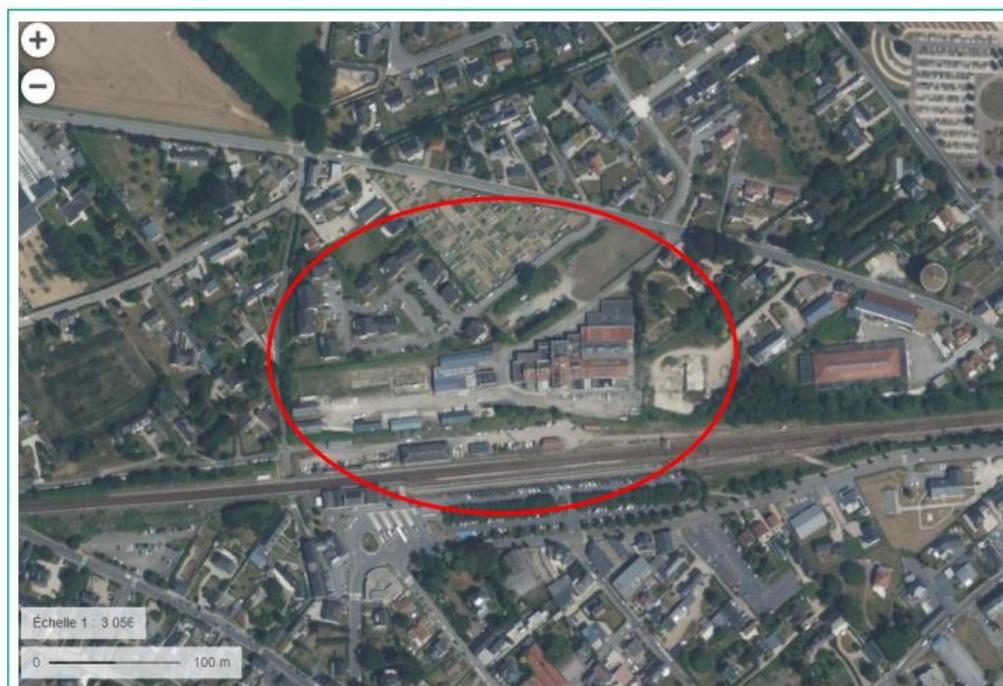
Aujourd'hui, la Moutardière n'abrite plus d'activités industrielles au profit d'activités commerciales et héberge différentes entreprises.

Actuellement le site est composé de:

- L'ancien bâtiment de la Moutardière d'environ 8.000 m²
- D'un bâtiment dédié à des espaces de stockage et de bureaux d'environ 1.000 m²
- De deux bâtiments dédiés à des bureaux d'environ 100 m²
- De trois locaux de stockage d'environ 100 m².

Dans sa globalité, le site représente une surface de l'ordre de 28.500 m².

L'ensemble du foncier est situé derrière la gare SNCF, à 10 minutes à pied du centre ville d'Yvetot.



Localisation du projet - (Source : Géoportail)

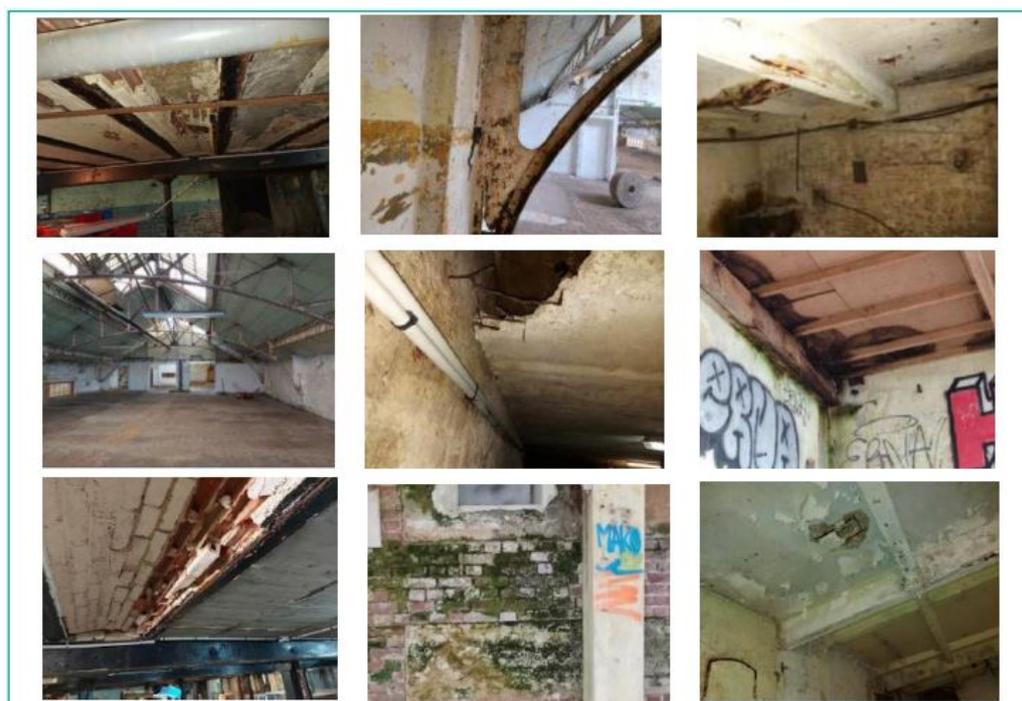
L'état des lieux

Le site, composé de l'ancienne Moutardière et des parcelles anciennement détenues par la société Environnement et Forêt a conservé une vocation d'activités économiques. Aucune importante réhabilitation n'a été menée sur les bâtiments.

Une étude de marché de 2023 relève une occupation du site sur une surface de 4.000 m² sur 9.855 m² de surface de plancher totale correspondant à une occupation des bâtiments à hauteur d'environ 40 %.

Un diagnostic relatif à la qualité du sous-sol a constaté la présence de zones à risque de pollution. La requalification du site permettra la remise en état des sols pollués.

Une étude menée sur le principal bâtiment du site a mis en exergue l'état de dégradation de ce dernier sur lequel de nombreux désordres structurels ont été constatés. Ils sont principalement liés à des infiltrations d'eau et au manque d'entretien.



Photographies des différents désordres structurels - (Source : Diagnostic technique du site - IPH)

La présence de plomb et d'amiante a également été détectée sur le site

Les objectifs attendus du projet de requalification

Quatre objectifs majeurs sont attendus :

- Qualifier le secteur et valoriser son positionnement stratégique en pied de gare

Ce site, par sa taille de plus de 2 hectares, son positionnement au pied de la gare, sa desserte par la rue des Champs qui relie la RD 6015 à la RD 131 assurant le lien entre Rouen et la mer et son état actuel, qui offre aujourd'hui une image peu valorisante de l'entrée de ville, nécessite d'être requalifié afin d'améliorer l'attractivité du territoire.

- Répondre à la demande des entreprises notamment pour de petits locaux en location

Une étude réalisée en juin 2023 a révélé qu'il existait une forte demande en immobilier d'entreprise sur le territoire. Cette demande est principalement portée par des PME et des artisans.

- Continuer à accueillir de nouvelles activités et entreprises tout en répondant aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Cet objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols oriente nécessairement vers la priorisation du recyclage de fonciers existants. La réalisation du quartier d'affaire sur ce site détérioré en état de friche répond à cet objectif.



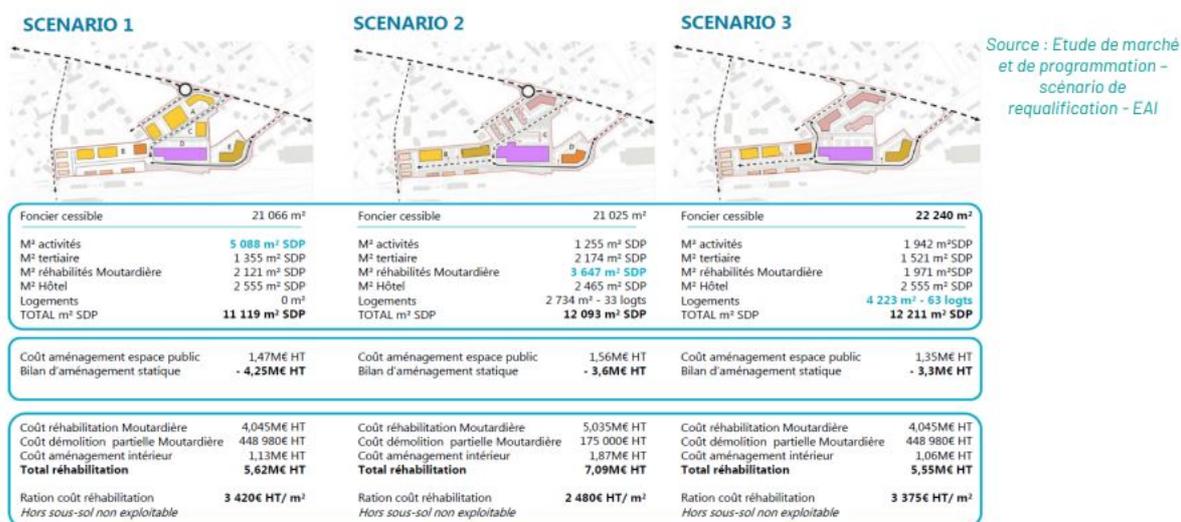
Façade principale du site de la Moutardière (Source : Diagnostic technique du site - IPH)

- Proposer un parcours d'accueil des entreprises tout au long de leur vie

Le cycle de vie des entreprises nécessite différentes offres d'accueil et de services d'accompagnement en fonction de leur stade de développement. Les entreprises en voie de création se tournent davantage vers des espaces de co-working ou des pépinières d'entreprises; celles en développement ou en croissance s'orientent vers la location de locaux en hôtels d'entreprise, puis vers l'installation dans leurs propres locaux sur des parcs d'activités.

- **Le parti d'aménagement retenu et les raisons de son choix**

L'étude de marché et de programmation menée entre 2022 et 2023 sur les emprises de la présente DUP a permis d'affiner différents scénarios d'aménagement.



Les scénarios 2 et 3 font état d'une programmation mixte d'activités et de logements. Le scénario numéro 1 propose une programmation exclusivement dédiée à l'activité économique. Il sera retenu à l'issue de l'étude de marché et de la concertation. La création de 175 emplois est escomptée.

L'opération d'aménagement envisagée consiste à réaliser le programme suivant :

1. La création d'un cœur de quartier autour du bâtiment principal réhabilité à minima et comprenant une offre de co-working et salles de réunion au sein de de la nef principale réhabilitée, une offre neuve dédiée à la création d'une pépinière et hôtel d'entreprises artisanales et une offre de services de restauration et café .
2. La constitution d'une offre foncière pour la réalisation de locaux d'activités et de bureaux.
3. La création d'un hôtel de 60 à 80 chambres en lien avec la proximité de la gare.

Le projet porte sur une superficie globale de 12 275 m² de surface de plancher.

Dans un premier temps, la démolition de certains bâtiments sera différée afin de permettre aux entreprises de se maintenir dans les lieux. Le phasage de l'opération prévoit un déroulement des travaux sur un horizon d'environ 6 ans.

Les dépenses engendrées par le projet se décomposent de la manière suivante :

Acquisitions : 2 201 000 €

Travaux : 20 166 339 € HT

soit un total de 22 367 339 €

Dans ce montant, les contributions allouées par les personnes publiques sont de :

4 783 726 € au titre des subventions

7 824 961 € de participation de la CCYN

- **La procédure et les démarches réalisées avant le dossier d'enquête publique**

Plusieurs concertations ont été menées avec les habitants et les élus, des ateliers ont été organisés avec les habitants en 2018 et 2019.

En 2019 et 2020 des comités de pilotage de l'étude du secteur gare ont été menés avec l'ensemble des élus et partenaires.

De 2020 à 2023 des commissions se sont tenues pour présenter le projet et son suivi avec les élus et au cours de l'année 2022, onze entretiens ont été menés avec les acteurs économiques et immobiliers sur le projet.

En septembre 2023, une concertation a été engagée au titre de l'article L 103-2 du code de l'Urbanisme. Les objectifs du projet et les modalités de la concertation pour l'aménagement du périmètre de l'opération ont été définis et adoptés par délibération n° 2023-06-01 prise par le Conseil Communautaire du 22 juin 2023. Une réunion publique s'est déroulée à ce titre dans les locaux de la CCYN le 14 septembre 2023.

Le 06/07/2023 une rencontre a été organisée avec le syndic de copropriété de la résidence Caroline pour la présentation du projet.

Le 24/09/2024 une réunion s'est tenue avec les riverains et les indivisaires de la parcelle AD 242.

Le 13/01/2025, un échange a été organisé avec les riverains du futur rond-point d'accès principal du site.

A trois reprises, en novembre et décembre 2024, plusieurs réunions de présentation du projet ont été organisées à l'attention de différents membres de l'association des Jardins d'Yvetot.

Les entreprises actuellement locataires du site ont été invitées par courrier à participer à la concertation et notamment à la réunion publique qui s'est tenue le 14 septembre 2023.



Réunion publique qui s'est tenue le 14 septembre 2023 – (Source : Bilan de concertation préalable)

Les observations recueillies ont fait ressortir les principales thématiques suivantes :

- La crainte d'accueil de logements sociaux.

Les porteurs du projet ont assuré que celui-ci est exclusivement à vocation économique.

- L'absence de thématisation

Certaines contributions proposaient de spécialiser le parc d'activités autour de la filière du lin. Sans écarter l'implantation de projets de recherche et développement en lien avec cette filière, la CCYN a répondu que le site n'était pas adapté à des activités agricoles ou industrielles lourdes.

- La nécessité d'un hôtel

En réponse aux doutes soulevés, il a été exposé que les études de marché ont confirmé une demande locale pour un hôtel 3 ou 4 étoiles.

- Soutien au start-up

La CCYN a rassuré sur la disponibilité de terrains et de parcs d'activité pour accueillir ces entreprises au fil de leur croissance.

- Le développement durable et l'intégration paysagère

Le projet porte de fortes ambitions en terme de développement durable. L'imperméabilisation des sols sera réduite et les espaces végétalisés augmentés.

- Dimensionnement des stationnements

La CCYN indique que les parkings, réservés exclusivement aux usagers du site dépasseront les normes fixées par le PLUi.

- La conservation du patrimoine industriel d'Yvetot

La nef du bâtiment principal, symbole du passé industriel, pourrait être conservée et réhabilitée en fonction des conclusions des études structurelles à mener en phase opérationnelle.

- Le devenir des entreprises actuellement locataires

Il est prévu de les accompagner et de les relocaliser. Certains bâtiments seront maintenus provisoirement.

- Le désenclavement et la sécurisation des accès

Des aménagements pour améliorer les connexions avec la gare et le centre ville sont prévus. Les riverains et copropriétaires voisins y seront associés.

Certains participants ont mal perçu la méthodologie employée pour concevoir le projet estimant qu'elle aurait dû se baser davantage sur des demandes d'entreprises déjà identifiées ; La CCYN a expliqué que l'anticipation avait guidé la démarche effectuée. La collectivité a également insisté sur l'importante communication faite autour du projet.

En réponse aux inquiétudes exprimées sur le coût de l'opération, les porteurs du projet ont répondu que l'analyse avait été intégrée dans la prospective financière de la CCYN, sans alourdir la fiscalité.



Article de presse « La Moutardière sortira-t-elle de terre en 2030 ? » - (Source : Journal Paris-Normandie du 26/06/2023)

Un bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024.

La finalisation de la maîtrise foncière

Une parcelle a d'ores et déjà été acquise par l'EPFN, une est partiellement maîtrisée et plusieurs autres doivent être acquises.

Des parcelles restent à maîtriser :

La SCI DES CHAMPS, propriétaire du site de la Moutardière. Malgré plusieurs tentatives, les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord.

L'Hôpital d'Yvetot dénommé « Hôpital ASSELIN HEDERLIN » est propriétaire d'une parcelle louée à usage de jardin partagé. Un accord de principe est en vue.

La copropriété de la résidence Caroline possède deux parcelles qui servent de voies d'accès. Dans le cadre du projet, elles ont vocation à devenir des voies communales, leur permettant de conserver l'accès à leur propriétés.

Un propriétaire privé détient une parcelle utilisée comme garage.

Pour permettre un accès à la partie nord du projet, une convention de superposition d'affectation sera passée avec la SNCF.

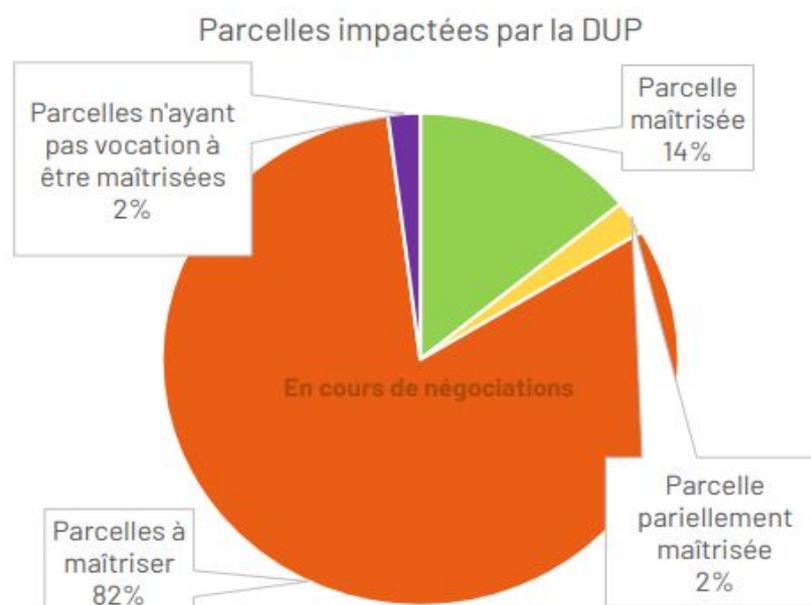


Tableau récapitulatif des parcelles comprises dans le projet

Catégories de parcelles	Propriétaires	Parcelles	Etat de la maîtrise foncière	Superficies
Parcelle maîtrisée	EPFN	AD 240	Acquis le 20/07/22 en pleine propriété	Environ 4.032 m ²
Parcelle maîtrisée partiellement	Indivision (dont EPFN)	AD 242	Négociations en cours	Environ 635 m ²
Parcelles à maîtriser	Propriétaire privé	AC 487 (emprise partielle)	Maîtrise foncière d'une partie de la parcelle dans une seconde phase d'acquisition le cas échéant	Environ 30m ²
	Hôpital d'Yvetot	AD 12 (emprise partielle)	Négociations en cours (accord de principe)	Environ 429 m ²
	SCI DES CHAMPS	AD 11	Négociations en cours	Environ 21.754 m ²
		AD 71		
		AD 392		
		AD 483		
Copropropriété Caroline	AD 484 (emprise partielle)	Négociations en cours (accord de principe)	Environ 1.120 m ²	
	AD 485			
Parcelles n'ayant pas vocation à être maîtrisées	SNCF	AD 360	Absence de maîtrise foncière (convention de superposition d'affectations)	Environ 575 m ²
		AD 461		

La justification de l'utilité publique

L'acquisition du site de la Moutardière est essentielle à la réalisation de l'opération. La CCYN entend poursuivre les négociations engagées, mais en cas d'échec la collectivité juge nécessaire de recourir à l'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'utilité Publique. Par délibération du Conseil communautaire en date du 11 avril 2024, il a été décidé de solliciter auprès de M. le Préfet la déclaration d'utilité publique du projet et des acquisitions qui permettront la réalisation et de confier la conduite de la procédure d'expropriation à l'EPFN Normandie. Le Conseil d'administration de l'établissement public foncier a accepté cette demande lors d'une séance du 6 décembre 2024.

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

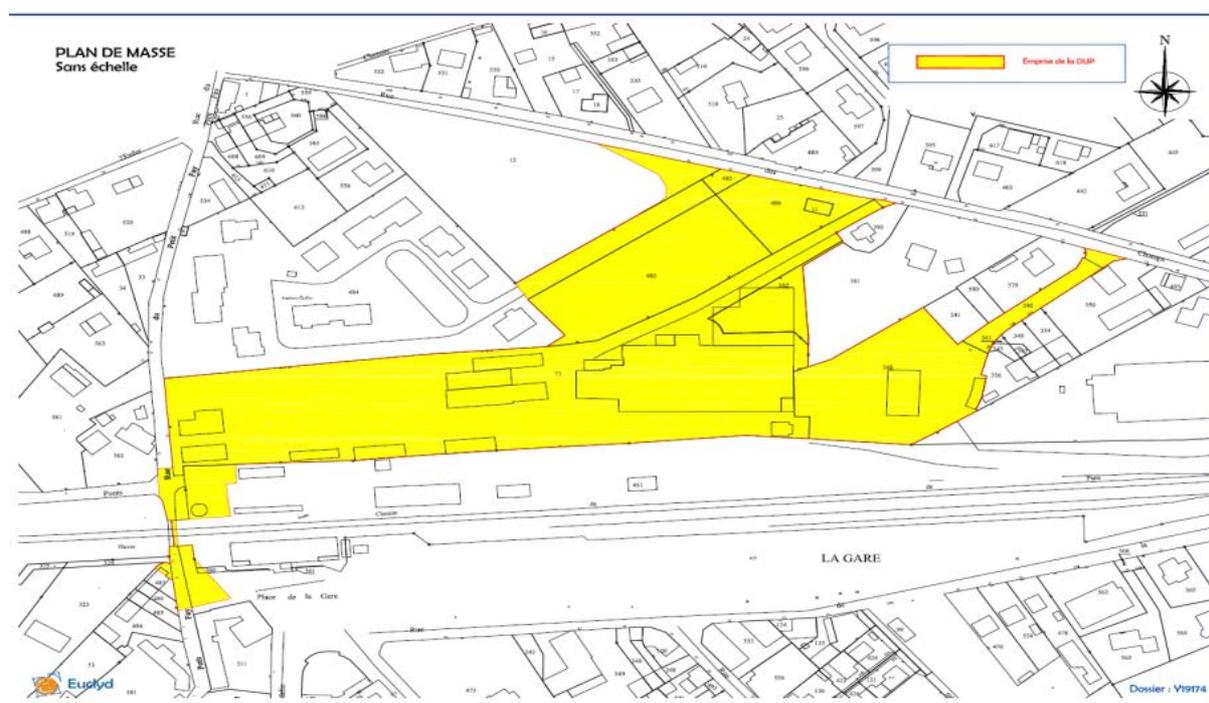
La requalification du quartier de la Moutardière est nécessaire pour faire face à une importante demande en immobilier d'entreprise sur le territoire.

Le projet envisagé permet le développement de l'activité économique du territoire tout en recyclant une zone dès à présent dédiée à l'activité économique mais sous utilisée et vétuste.

Sa localisation à proximité du centre ville et de la gare SNCF rend le site d'une importante superficie particulièrement attractif. Il est escompté la création de 174 emplois directs sans compter les emplois indirects générés par le développement économique induit.

La gestion durable des espaces extérieurs occupe une place centrale dans le projet. Vingt pour cent de la surface du terrain est aménagé en espaces verts de pleine terre. Pour la maîtrise des eaux pluviales, des ouvrages de gestion à ciel ouvert sont prévus. Cette opération respecte les contraintes liées à l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) dont l'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols.

La DUP est délimitée selon le plan suivant



 Périmètre de la DUP

Conformément à l'article L.314-2 du code de l'urbanisme, les occupants pourront se voir proposer des offres de relogement. Seize locataires des locaux d'activité présents sur le site de la SCI de la Moutardière sont concernés par ces dispositions.

Des dispositions similaires sont applicables pour les locataires des jardins familiaux.

Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Après avoir été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 23 avril 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, le 29 mars 2025, j'ai pris contact avec les services préfectoraux pour recueillir le dossier d'enquête et mettre au point la consultation.

Par arrêté préfectoral du 02 mai 2025, les dates de l'enquête ont été fixées du mardi 10 juin à 14 h au vendredi 27 juin 2025 à 17 h.

Le 6 mai 2025, j'ai rencontré les personnes en charge du dossier à l'EPFN et à la CCYN. Le contexte de l'opération m'a été précisé et j'ai effectué une première visite du site.

Le 23 juin 2025, j'ai eu un entretien avec Monsieur CHARASSIER Président de la CCYN et Madame LEFEVRE Directrice générale des services de l'établissement public afin de faire un point sur le déroulement de la consultation en cours. Je me suis ensuite rendu sur le site pour vérifier certains éléments du dossier de projet.

A l'issue de la consultation, le 1er juillet 2025, j'ai transmis par courriel le procès verbal des observations recueillies aux personnes en charge du dossier à l'EPFN et à la CCYN. Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 9 juillet 2025.

2.2 La composition du dossier d'enquête

Le dossier élaboré par la collectivité expropriante comporte :

- L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête.
- Un dossier relatif au contexte de l'opération composé
 - une notice explicative
 - le plan de situation
 - le plan général des travaux et des principaux aménagements
 - les caractéristiques principales des ouvrages et aménagements les plus importants
 - l'appréciation sommaire des dépenses.
- Un sous dossier relatif à l'enquête parcellaire comprenant

- une notice explicative
 - le plan parcellaire
 - l'état parcellaire.
- Des annexes
 - délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Yvetot Normandie en date du 11 avril sollicitant la Déclaration d'Utilité Publique et de confier la procédure à l'Établissement Public Foncier de Normandie
 - délibération du Conseil d'administration de l'EPFN en date du 6 décembre 2024 acceptant la prise en charge de cette procédure
 - délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Yvetot Normandie en date du 22 juin 2023 décidant d'engager une phase de concertation préalable
 - délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Yvetot Normandie en date du 15 février 2024 arrêtant le bilan de la concertation préalable
 - le bilan de la concertation
 - la demande d'examen au cas par cas en date du 4 juillet 2023
 - Recours gracieux sur la prescription d'évaluation environnementale de décembre 2023
 - Arrêté Préfectoral du 15 février 2024 retirant la décision initiale de soumission du projet à évaluation environnementale

2.3 Déroulement des procédures

La publicité réglementaire annonçant l'enquête a été réalisée à l'initiative des services préfectoraux au moyen d'avis dans les journaux locaux, Paris Normandie et le Courrier Cauchois

Il a été procédé à l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux du siège de la CCYN et de la mairie d'Yvetot. Ces informations figuraient également sur les sites internet des deux communes.

En périphérie de l'emprise du projet, des panneaux d'information sur lesquels était affiché l'arrêté préfectoral en format A2 ont été posés.

Par courriers recommandés, il a été notifié l'ouverture de l'enquête parcellaire aux propriétaires concernés et identifiés dans l'état accompagnant le dossier de projet. Cette formalité a été effectuée à l'initiative de l'EPFN.

Aux jours et heures d'ouverture des bureaux, le dossier d'enquête et des registres destinés à recevoir les observations étaient mis à la disposition du public en mairie d'Yvetot et au siège de la CCYN.

J'ai tenu trois permanences au siège de la CCYN :

Le mardi 10 juin 2025 de 14 h à 17 h (jour d'ouverture)

Le jeudi 19 juin 2025 de 14 h à 17 h

Le vendredi 27 juin 2025 de 14 h à 17 h (jour de clôture)

Il était possible de m'adresser des contributions par voie postale à la CCYN, par voie électronique sur le site internet de la préfecture de la Seine Maritime ou sur le registre électronique mis en place.

Chapitre 3 : Observations du public

Quatorze personnes se sont présentées lors des permanences

- Permanence du 10 juin 2025

J'ai reçu trois personnes qui m'ont indiqué ne pas être favorables au projet. Parmi elles, au nom de l'association Action Citoyenne dont le siège est à Yvetot 25 rue Carnot, monsieur TANGY m'a remis un courrier dans lequel il est reproché à la CCYN d'avoir dressé un bilan de la consultation organisée en 2023 ne rendant pas compte des contributions défavorables déposées et de ne pas avoir donné suite aux démarches de solutions alternatives.

Pour répondre aux attentes des habitants dont la CCYN s'est affranchie, il demande que soit organisée une réunion d'information et d'échanges.

- Permanence du 19 juin 2025

J'ai reçu deux personnes parmi celles qui étaient venues lors de la précédente permanence. Monsieur TANGY m'a remis un nouveau courrier de l'association Action Citoyenne accompagné de plusieurs annexes commentant le contenu de la notice explicative du dossier de DUP. Ces remarques sont assorties de demandes de communication de documents utilisés pour la construction du dossier mis à l'enquête et d'une liste de 17 questions adressées au maître d'ouvrage.

En substance, le collectif souhaite avoir connaissance dans le détail de tous les éléments administratifs, juridiques et financiers du projet.

- Permanence du 27 juin 2025

J'ai reçu neuf personnes. Quatre représentants d'Action Citoyenne, monsieur François MARTOT Président du Cercle d'Études du Patrimoine Cauchois, deux personnes impliquées dans la défense des jardins familiaux, un riverain du projet et une représentante de la résidence Caroline dont les accès sont impactés par l'opération.

Au nom de l'association Action Citoyenne, monsieur TANGY m'a remis de nouveaux documents rédigés avec la collaboration de professionnels de la finance et du droit. Ces pièces contredisent les calculs économiques figurant dans le dossier établi par la CCYN.

Monsieur MARTOT estime que l'étude diligentée par la CCYN survole les enjeux sans apporter de pistes d'actions concrètes. Il déplore que la filière lin ne soit pas ciblée et que l'approche financière soit aléatoire.

Une pétition déplorant les atteintes aux jardins ouvriers m'a été remise. Elle comporte 487 signatures.

Le registre numérique a enregistré 102 visites. Le dossier d'enquête a été visualisé 150 fois et 177 téléchargements ont été effectués.

J'ai procédé à l'examen de

- 11 avis exprimés sur les registres, par lettre ou document remis en permanence.
- 8 avis transmis par voie dématérialisée

Les observations favorables au projet. :

Elles sont exprimées par 5 personnes.

Les arguments avancés sont le développement et la dynamisation de la ville dans le cadre d'un projet ambitieux dont la sobriété foncière est soulignée. Un élu de la ville d'Yvetot considère en outre que le quartier de la Moutardière, très défavorisé sera nettement amélioré et approuve l'abandon de l'habitat qui figurait en option dans le projet présenté lors de la concertation préalable. Une représentante de la Résidence CAROLINE qui jouxte le projet transmet le souhait que les copropriétaires aient accès à des places de stationnement en soirée et le week-end puisque le chemin appelé à devenir l'une des entrées de la zone d'activité sert actuellement de stationnement.

Les observations défavorables au projet :

Elles sont présentées par 9 personnes ou associations (2 avis ont été exprimé simultanément sur les 2 registres papier et numérique) . Divers aspects de l'opération sont évoqués.

- L'amputation de parcelles des jardins familiaux

Le président de l'association des jardins ouvriers de France évoque le préjudice résultant de la création d'un rond-point pour l'accès au site de la Moutardière. D'après son analyse les terrains que la CCYN envisage d'acquérir seraient inaliénables. Il estime que le projet repose sur une étude économique faussée.

Une personne se fait l'écho des jardiniers concernés par l'expropriation de leur parcelle en mettant en avant le fait qu'ils résident à proximité et qu'un déplacement leur serait préjudiciable. Une pétition lancée en ligne, forte de près de 500 signatures intitulée: « Sauvons les jardins ouvriers d'Yvetot » est jointe à la contribution.

- Le coût trop élevé pour la collectivité

Il est noté une disproportion entre les ressources de la collectivité et l'investissement engendré par le projet.

- Un choix d'aménagement contesté pour le quartier

Quelques riverains, résidant en limite de l'opération se préoccupent de l'évolution des accès et de la circulation aux abords du site, plus particulièrement rue des Champs, principale voie de desserte du futur quartier.

Le projet est assimilé à une zone d'activité froide et peu attractive. L'absence de prise en compte de la filière lin est jugée regrettable, compte tenu de son poids en tant que premier employeur privé du territoire.

- L'aspect juridique et économique du projet

Les contributions les plus denses sur cet aspect du projet ont été présentées au nom de l'association Action Citoyenne dont monsieur TANGY a été le porte parole lors de chaque permanence.

Dans ses courriers, l'association estime que le bilan de la concertation ne rend pas compte des contributions défavorables déposées et déplore qu'aucune suite n'ait été donnée aux démarches de solutions alternatives. Elle demande qu'une réunion publique soit organisée.

Dans le cadre d'une analyse des différentes pièces du dossier à laquelle elle a procédé, l'association demande que des informations complémentaires et des documents administratifs lui soient communiqués.

Concernant l'aspect économique de l'opération, l'association a joint aux registres papier et numérique un ensemble de calculs faisant apparaître des distorsions entre les chiffres annoncés dans le dossier et les résultats d'une analyse réalisée par leur collectif de citoyens, conseillé par des professionnels de la finance et du droit.

En conclusion, l'association souhaite que les services préfectoraux procèdent à une vérification de l'approche financière et économique du projet afin de vérifier qu'à terme, la CCYN ne risque pas le péril au terme des articles L.2212-1 à L.2212-15 du CGCT.

J'ai effectué la synthèse des observations sur un procès-verbal que j'ai transmis par courriel au maître d'ouvrage le 1er juillet 2025.

Examen des observations

→ Les avis favorables

le projet est qualifié d'ambitieux, en mesure de développer et dynamiser la ville. L'habitat qui avait figuré dans les options n'a pas été retenu après la concertation, ce qui aux yeux d'un élu adjoint au maire d'Yvetot constitue un bon choix.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage indique que le souhait des copropriétaires de la résidence Caroline d'avoir accès à des places de stationnement sera étudié lors de l'élaboration du plan d'aménagement du site afin qu'une rangée de stationnement soit prévue le long de la voie de desserte de leur résidence.

Analyse du commissaire enquêteur

Je prends note de la prise en compte de la demande des habitants de la résidence Caroline.

→ Les avis défavorables :

Le projet nécessite de réorganiser les accès au site de La Moutardière. La création d'un rond-point sur la voie de desserte neutralise plusieurs parcelles à usage de jardin familial. Le Président de l'association gestionnaire des terrains est opposé à la cession et affirme qu'elle n'est pas possible, les parcelles étant inaliénables. Le montant de l'éventuelle transaction lui semble ne pas refléter les prix du marché. L'étude économique sur laquelle repose l'opération serait faussée avec pour conséquence un déficit de 12 millions d'euros.

Cette problématique du coût de l'investissement est exprimée par quelques contributeurs qui doutent des capacités financières de la CCYN pour réaliser cette opération de requalification.

Une pétition intitulée « Sauvons les jardins ouvriers d'Yvetot », mise en ligne par une personne engagée dans la sauvegarde des jardins ouvriers a recueilli près de 500 signatures.

Un collectif associatif d'habitants « Collectif Quartier d'Affaires de la Moutardière » opposés au projet s'est créé lorsque l'opération a été rendue publique. Intégré au sein d'une association dénommée « Action Citoyenne ». Il a été très actif au cours de l'enquête.

Parmi les points soulevés, le collectif juge la concertation insuffisante et demande la tenue d'une réunion publique d'information et d'échanges.

Les éléments de coût du projet sont jugés inexacts. D'après l'association, la CCYN pourrait, à terme, mettre son équilibre budgétaire en péril. Elle souhaite que les services préfectoraux procèdent à une vérification de l'approche financière et économique.

Le collectif a également demandé la communication de nombreux documents administratifs et juridiques.

Il est regretté que l'orientation du projet vers la filière Lin n'ait pas été privilégiée.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

En réponse aux riverains de la rue des Champs inquiets de la création d'un rond-point d'accès au site, le maître d'ouvrage précise que cet aménagement permettra une amélioration de la sécurité routière en réduisant la vitesse sur cette voie très fréquentée.

Une précision importante est apportée sur l'importance de l'amputation des jardins familiaux. La réalisation du rond-point d'accès au site impacte 8% de la parcelle comprise dans l'emprise du projet. En outre la CCYN a proposé de compenser le périmètre concerné sur un autre site.

Les propos tenus par le Président des jardins familiaux au sujet de la création de logements sociaux à la place des jardins sont inexacts, le démenti de cette hypothèse a été formulé lors de la concertation préalable par les représentants de la collectivité.

Concernant le coût du projet fortement contesté par le Collectif Action Citoyenne, la CCYN passe en revue les informations fournies lors de la phase de concertation qui décrivent la justification économique du projet et les garanties dont s'est entourée la collectivité pour construire cet investissement pour l'avenir. La CCYN fait observer que l'analyse financière réalisée par le collectif est construite à partir de données erronées quant à la répartition des dépenses entre la collectivité, le concessionnaire et les investisseurs.

Le chiffrage du projet présenté dans le dossier d'enquête ne peut pas être comparé aux calculs du collectif construits sur des hypothèses fausses. Les conclusions sur la capacité de la collectivité à mener à bien l'opération de la Moutardière sont de ce fait inexactes.

En réponse à la demande de communication de documents administratifs, juridiques, techniques et financiers à partir desquels le projet a été élaboré, le maître d'ouvrage précise les conditions de leur mise à disposition, en distinguant les documents accessibles sur le site Internet de la CCYN et les pièces à caractère confidentiel non transmissibles.

Il est rappelé que la majorité des points soulevés par le Collectif Action Citoyenne a été abordée lors de la phase de concertation préalable.

Analyse du commissaire enquêteur

Comme le souligne le maître d'ouvrage, il est utile de rappeler que toutes les contributions traduisant les avis défavorables recueillis lors de l'enquête ont déjà été exprimées lors de la phase de concertation préalable de 2023 . La CCYN a répondu aux attentes des participants en précisant certains points, en expliquant les démarches effectuées pour l'élaboration du dossier et en intégrant des demandes formulées telle que la suppression de l'option habitat.

Cinquante huit personnes ont participé à la réunion de présentation du projet, seulement huit habitants se sont présentés lors des permanences, dont six membres du collectif citoyen. On peut en conclure qu'une partie importante des habitants concernés par le projet a vraisemblablement été satisfaite des réponses et de l'échange d'informations avec la CCYN.

Dans son mémoire, le maître d'ouvrage revient sur quelques éléments mis en exergue lors de la concertation et de l'enquête.

L'amputation des jardins familiaux

Il est compréhensible que l'amputation d'une partie des jardins familiaux nécessaire pour construire le rond-point d'accès au site soit mal perçue par les jardiniers qui les exploitent. Toutefois comme le souligne la CCYN, cette neutralisation ne représente que 8% de la surface totale de la parcelle occupée par les jardins et pour lesquels une compensation est proposée.

La pétition en ligne initiée par le collectif Citoyen intitulée «Sauvons les jardins ouvriers d'Yvetot » forte de 500 signatures émanant de personnes résidant dans diverses régions de France m'apparaît disproportionnée eu égard à l'enjeu réel, qui ne constitue nullement une menace pour l'avenir des jardins d'Yvetot.

Le coût du projet à la charge de la collectivité

A propos du coût du projet, le maître d'ouvrage rappelle les conclusions du bilan de la concertation sur ce point et justifie la validité des données fournies. Les chiffrages ont intégré toutes les composantes du projet et un assistant à maîtrise d'ouvrage a réalisé un travail d'analyse critique des évaluations ainsi qu'un chiffrage approfondi des risques.

Lors de l'enquête, le collectif « Quartier d'affaires de la moutardière » qui regroupe une dizaine de riverains a produit un nombre important de documents uniquement axés sur l'aspect juridique et économique du dossier(50 pages de calculs réunies dans 3 documents) . Ces contributions remises par monsieur Norbert TANGY souhaitent montrer que les réponses apportées au collectif sont insatisfaisantes, voir inexactes.

Le collectif conclut à l'existence de graves distorsions entre les chiffres annoncés par les services du bureau d'études de l'EPFN et les résultats de son analyse menée avec l'aide de professionnels de la finance et du droit.

A Titre d'exemple le montant de l'expropriation évalué par l'EPFN à 2 201 000 € s'élèverait à 4 451 000 € selon les calculs figurant sur l'analyse économique du collectif . Dans le même ordre d'idée les dépenses d'investissement, arrêtées à 22 367 339 € par le bureau d'études de la CCYN, se situerait dans une fourchette de 30,6 à 34 millions d'euros.

Le projet de requalification du quartier de la Moutardière porté par la CCYN pourrait mettre en danger ses finances et entraîner des conséquences désastreuses.

Après avoir analysé l'ensemble des calculs affirmant que la CCYN a sous estimé les coûts, le maître d'ouvrage relève que l'expertise comptable du document intitulé « Pole Financier » est construite avec des hypothèses erronées due à une connaissance incomplète de tous les éléments d'élaboration du projet. Les chiffrages attribuent la totalité des dépenses à la CCYN sans tenir compte de leur répartition entre la collectivité, le concessionnaire et les aménageurs.

A l'examen du bilan de la concertation, on constate que le collectif a pu exprimer son point de vue en dialoguant directement avec les représentants de la collectivité. Il m'est donc apparu inutile d'organiser une nouvelle réunion de concertation et d'échange comme le demandait le comité de coordination. Cette étape supplémentaire n'aurait probablement pas permis d'éliminer les divergences profondes apparues dès le démarrage du projet.

La participation du collectif citoyen a pour objectif essentiel de contester les données de l'étude économique et démontrer les risques encourus par la CCYN et ses habitants si une DUP est prononcée.

Au delà du projet soumis à l'enquête, les propos tenus lors des permanences par monsieur TANGY, principal porte parole du collectif, traduisent une forte opposition aux instances communautaires et à leurs dirigeants.

Fait à Bonsecours le 20 juillet 2025



Jacques LAMY

Commissaire Enquêteur

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'YVETOT NORMANDIE

COMMUNE D'YVETOT

REQUALIFICATION DU QUARTIER DE
L'ANCIENNE USINE
LA MOUTARDIERE A YVETOT

Déclaration d'Utilité Publique
Enquête parcellaire

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

DU 10 au 27 juin 2025

Conclusions sur la Déclaration d'Utilité Publique

L'objet de l'enquête

La Communauté de Communes Yvetot Normandie (CCYN) et la ville d'Yvetot ont souhaité définir une structuration urbaine du secteur gare .

Une étude d'urbanisme a été menée entre 2018 et 2020 et le site de l'ancienne usine de la Moutardière a été identifié comme une opportunité stratégique pour accueillir des activités économiques. Une convention cadre d'intervention a été signée entre la ville d'Yvetot, la CCYN, la région Normandie et l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

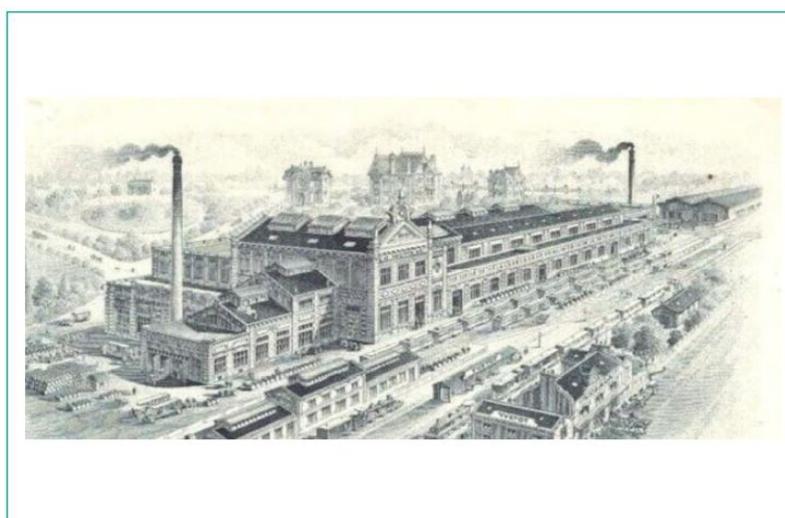
Plusieurs études ont fait suite à ce partenariat et des négociations ont été engagées avec les propriétaires des parcelles impactées par le projet.

Des accords ont été obtenus avec certains propriétaires, mais les discussions entamées avec le propriétaire du foncier principal n'ont pas permis d'aboutir.

Face à ces difficultés la CCYN a décidé de recourir à une Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération du Conseil Communautaire du 11 avril 2024, la CCYN a sollicité de Monsieur le Préfet la Déclaration d'Utilité Publique du projet et des acquisitions et il en a confié la conduite à l'EPFN.

La procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.110-1 et R.111-1 à R.112-24 du code de l'expropriation et une enquête parcellaire a été diligentée conjointement afin de déterminer avec précision les parcelles situées en tout ou partie dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires réels.



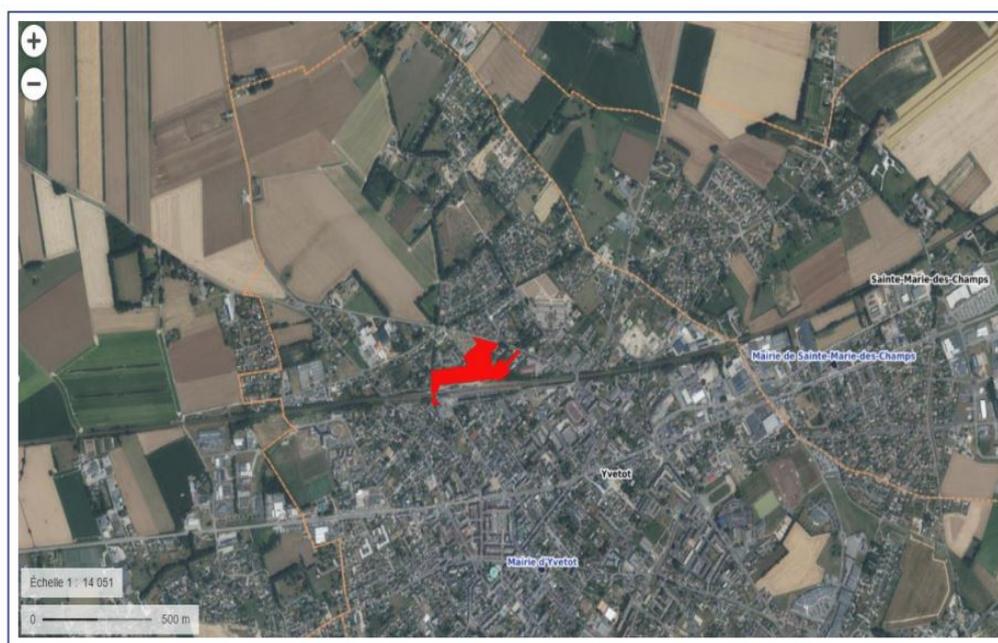
Ancien site
industriel de la
Moutardière
(Source : Diagnostic
technique du site -
IPH)

La définition du projet

Il se situe en grande partie sur le site de l'ancienne usine de la Moutardière à proximité de la gare SNCF et du centre ville d'Yvetot. Ce site industriel a été construit en 1912. Après plusieurs affectations, il héberge aujourd'hui différentes entreprises dans le bâtiment historique et dans plusieurs locaux de bureaux et de stockage qui sont partiellement occupés.

Aucune importante réhabilitation n'a été menée sur les ouvrages qui offrent une image peu valorisante de l'entrée de ville d'Yvetot. Une étude structurelle menée sur le principal bâtiment du site a mis en exergue de nombreux désordres principalement liés à des infiltrations d'eau et au manque d'entretien.

La localisation du projet



■ Localisation du futur périmètre du projet de quartier d'affaires

L'opération d'aménagement envisagée consiste à réaliser :

la création d'un cœur de quartier autour du bâtiment principal réhabilité à minima et comprenant une offre de coworking et salles de réunion au sein de la nef principale, une offre neuve dédiée à la création d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises artisanales et une offre de services de restauration et café.

La constitution d'une offre foncière pour la réalisation de locaux d'activité et de bureaux.

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

Le projet porte sur une superficie de 12 275 m² de surface de plancher.

Les dépenses engendrées par le projet se décomposent de la manière suivante :

- Acquisitions : 2 201 000 €

- Travaux : 20 166 339 €

soit un total de 22 367 339 €

dans ce montant, les contributions allouées par les personnes publiques sont de :

4 783 726 € au titre des subventions

7 824 961 € de participation de la CCYN

La procédure et les démarches réalisées avant le dossier d'enquête publique

Depuis 2018 des échanges ont été menés avec les habitants. En 2023, une concertation a été engagée au titre de l'article L 103-2 du code de l'Urbanisme. Une réunion publique s'est déroulée le 14 septembre 2023 avec la participation de 58 habitants.

Lors de cette rencontre la CCYN a présenté le projet et répondu aux remarques du public.

Un bilan de cette concertation a été arrêté par le conseil communautaire le 15 février 2024.

Dans le cadre de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération, des négociations ont été menées avec les différents propriétaires. Plusieurs accords ont été obtenus mais les contacts établis avec la SCI DES CHAMPS, principal propriétaire du site de la Moutardière n'ont pas permis d'aboutir.

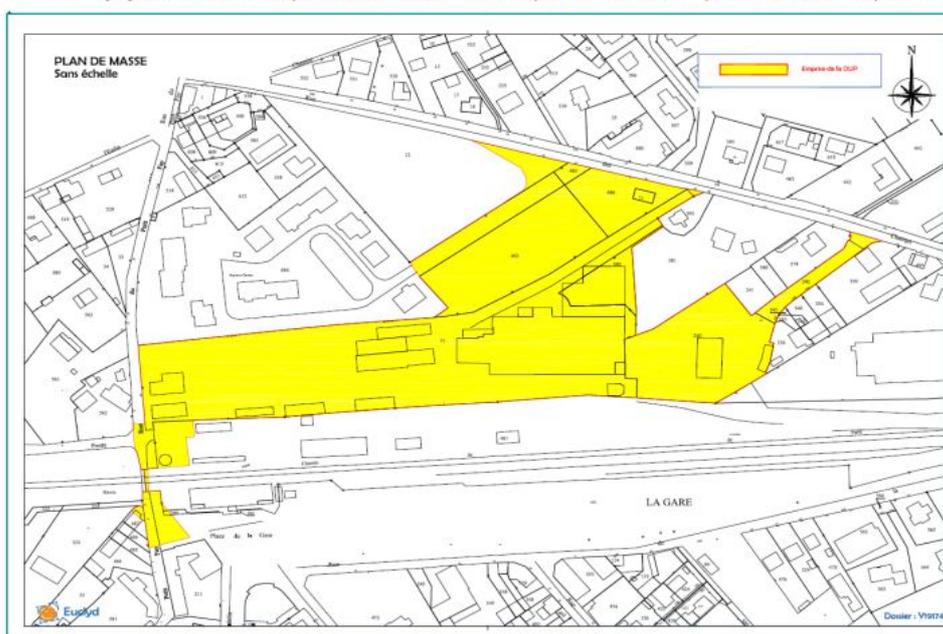
Cette acquisition est essentielle à la réalisation du projet. La CCYN entend poursuivre les négociations mais en cas d'échec, la collectivité juge nécessaire de recourir à l'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024, il a été décidé de solliciter de M le Préfet la Déclaration d'Utilité Publique du projet et des acquisitions qui en permettront la réalisation et de confier la conduite de la procédure d'expropriation à l'EPF Normandie.

La requalification du quartier de la Moutardière permettra de faire face à une importante demande en immobilier d'entreprise sur le territoire. Le projet envisagé permet le développement de l'activité économique du territoire tout en recyclant une zone à présent dédiée à l'activité économique, mais sous utilisée et vétuste.

La DUP est délimitée selon le plan suivant

La DUP engagée s'étend sur le périmètre détaillé dans le plan ci-dessous représentant une superficie d'environ 28 500 m²



Plan de périmétrie de la DUP - (Source -CCYN)

La justification de l'Utilité Publique

Une opération peut être déclarée d'Utilité Publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

Le bilan coût/avantages du projet fait apparaître :

L'opportunité de créer un quartier d'affaires permettant de répondre à une forte demande en immobilier d'entreprise. Le site localisé en entrée de ville, à proximité de la gare SNCF et du centre d'Yvetot répond aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). A terme, il permettra la création de 174 emplois directs.

La concertation préalable à l'enquête publique a permis aux riverains de s'exprimer et de faire remonter leurs arguments dont l'essentiel a été intégré dans le projet définitif.

Les négociations avec la SCI DES CHAMPS, principal propriétaire du site n'ont pas été concluantes jusqu'à présent. La mise en œuvre d'une DUP offrira un cadre plus contraignant pour la fixation du prix d'acquisition des bâtiments et terrains indispensables à la réalisation de l'opération.

Le déroulement de l'enquête

Après ma désignation en qualité de commissaire enquêteur par décision du 23 avril 2025, je me suis entretenu avec les services préfectoraux pour arrêter les modalités de la consultation qui a été fixée du mardi 10 juin au vendredi 27 juin 2025. Le 6 juin 2025, j'ai rencontré les personnes en charge du dossier à l'EPFN et à la CCYN et ensemble nous avons effectué une visite du site.

J'ai également rencontré monsieur CHARASSIER Président de la Communauté de Communes pour faire un point sur le déroulement de la consultation.

La publicité réglementaire a été réalisée par avis dans deux journaux locaux, avant et en début d'enquête. Le maître d'ouvrage a implanté plusieurs panneaux d'information sur le site et a procédé à l'affichage de l'avis officiel en mairie d'Yvetot et au siège de la CCYN.

Les propriétaires dont l'acquisition des parcelles est envisagée ont été informés de la procédure par courrier recommandé.

J'ai tenu trois permanences en mairie les 10 juin, 19 juin et 27 juin 2025, J'ai reçu la visite de 8 personnes dont certaines ont participé à plusieurs permanences.

Dix neuf avis ont été exprimés sur les registres et par voie dématérialisée.

Observations favorables :

les arguments avancés sont principalement le développement et la dynamisation de la ville dans le cadre d'un projet ambitieux dont la sobriété foncière est soulignée.

Observations défavorables

L'amputation de quelques parcelles de terrain utilisé comme jardins familiaux pour créer un rond point d'accès sécurisé au site est perçue négativement par les utilisateurs et certains défenseurs de l'environnement.. Cet impact est réel mais il doit être relativisé car il ne concerne que 8 % de la superficie totale dédiée à cette activité et une compensation est proposée par le maître d'ouvrage.

Un collectif de riverains s'est constitué lors de l'annonce du projet. Il estime n'avoir pas été entendu lors de la concertation préalable. Il a produit une série d'études juridiques et économiques concluant à l'incapacité financière de la CCYN pour réaliser l'opération de requalification.

J'ai consigné l'ensemble des observations sur un procès-verbal que j'ai transmis par courriel au maître d'ouvrage le 1er juillet 2025. Les éléments en réponse m'ont été transmis le 9 juillet 2025.

Mes conclusions sur la Déclaration D'utilité Publique

La création d'un quartier d'affaires par la Communauté de communes d'Yvetot (CCYN) en collaboration avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) a pour objectif de requalifier un secteur idéalement placé sur la commune d'Yvetot, à proximité immédiate de la gare SNCF et de répondre à une demande en immobilier d'entreprise.

Ce site de l'ancienne usine de la Moutardière construite en 1912 est dégradé et offre aujourd'hui une image peu valorisante de l'entrée de ville.

Le projet établi par la collectivité a fait l'objet d'une importante communication lors de son élaboration et a donné lieu à une phase de concertation qui s'est déroulée en septembre 2023.

Lors de cette étape, à laquelle une soixantaine d'habitants ont participé, le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations soulevées en précisant les principales caractéristiques de son projet :

- Pas de construction de logements sociaux**
- Création d'un accès sécurisé au site avec une emprise raisonnable sur les terrains affectés à des jardins familiaux**
- Intégration paysagère respectant les objectifs minimisant l'artificialisation des terres**
- Garantie que le coût de l'opération entre dans le cadre budgétaire de la CCYN**

Lors de l'annonce du projet, une dizaine de riverains de l'opération, inquiets pour leur cadre de vie se sont regroupés au sein d'un collectif d'opposition « Le collectif quartier d'affaires de la Moutardière »

Ce collectif reçu par les élus de la collectivité à la suite de la réunion de concertation a exposé son point de vue sur les orientations à donner au projet : exclure la construction de logements sociaux, privilégier l'implantation d'activités en lien avec la filière lin, préserver l'intégrité des jardins familiaux exploités à proximité.

Il a exprimé des réserves sur l'aspect économique et son impact sur les finances de la communauté de communes.

Lors de l'enquête, monsieur Norbert TANGY référent du quartier Nord d'Yvetot au sein du collectif a participé à toutes les permanences et m'a remis une importante contribution axée exclusivement sur les aspects juridiques et financiers du dossier porté par la collectivité.

L'analyse du collectif présentée comme une étude construite en collaboration avec des professionnels de la finance et du droit, a pour objectif de démontrer que la CCYN n'est pas en mesure d'assumer le coût du projet sans mettre en péril son équilibre budgétaire.

Cette série de calculs est établie à partir d'une répartition erronée de l'affectation des dépenses entre la collectivité, le concessionnaire de l'opération et les investisseurs. Le maître d'ouvrage estime que ces chiffrages ne peuvent pas être comparés avec les données du projet pour en déduire que la CCYN ne dispose pas de la capacité financière permettant de réaliser l'opération de requalification du quartier de la Moutardière.

Je partage cet avis.

Dans le mémoire qu'elle m'a remis après avoir analysé les observations recueillies, la collectivité confirme que l'essentiel des demandes des habitants sont prises en compte.

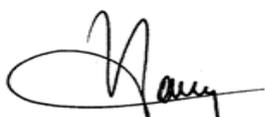
Au delà du projet soumis à l'enquête, le collectif semble être en profonde opposition avec les instances communautaires et leurs dirigeants. Cette divergence de vues explique en partie la radicalité de sa contribution à l'enquête.

Une maîtrise foncière complète du site est nécessaire pour mener l'opération de requalification à son terme.

La Déclaration d'Utilité Publique offre un cadre plus contraignant, indispensable pour faire aboutir les négociations.

Je donne un avis favorable à la mise en œuvre de cette procédure.

Fait à Bonsecours le 20 juillet 2025



Jacques LAMY

Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

COMMUNAUTE DE COMMUNES

D'YVETOT NORMANDIE

COMMUNE D'YVETOT

REQUALIFICATION DU QUARTIER DE

L'ANCIENNE USINE

LA MOUTARDIERE A YVETOT

Déclaration d'Utilité Publique

Enquête parcellaire

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

DU 10 au 27 juin 2025

Conclusions sur l'enquête parcellaire

L'objet de l'enquête

La Communauté de Communes Yvetot Normandie (CCYN) et la ville d'Yvetot ont souhaité définir une structuration urbaine du secteur gare .

Une étude d'urbanisme a été menée entre 2018 et 2020 et le site de l'ancienne usine de la Moutardière a été identifié comme une opportunité stratégique pour accueillir des activités économiques. Une convention cadre d'intervention a été signée entre la ville d'Yvetot, la CCYN, la région Normandie et l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Plusieurs études ont fait suite à ce partenariat et des négociations ont été engagées avec les propriétaires des parcelles impactées par le projet.

Des accords ont été obtenus avec certains propriétaires, mais les discussions entamées avec le propriétaire du foncier principal n'ont pas permis d'aboutir.

Face à ces difficultés la CCYN a décidé de recourir à une Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération du Conseil Communautaire du 11 avril 2024, la CCYN a sollicité de Monsieur le Préfet la Déclaration d'Utilité Publique du projet et des acquisitions et il en a confié la conduite à l'EPFN.

Conjointement à la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique, une procédure d'enquête parcellaire est diligentée conformément au Code de l'expropriation.

Elle a pour objet de recueillir les observations des personnes intéressées sur :

- la limite des biens à acquérir en vue de réaliser l'aménagement ;
- la recherche des propriétaires et titulaires des droits réels.

L'enquête parcellaire concerne 9 parcelles et 4 terriers pour une superficie de 23.939 m².

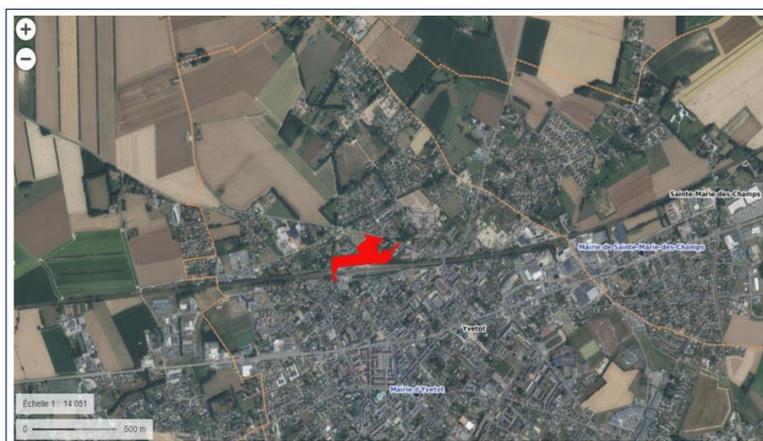
Les négociations entamées n'ont pas pour l'instant toutes abouties et il est donc nécessaire d'engager une procédure d'expropriation, afin de permettre à la Communauté de communes Yvetot Normandie de réaliser le projet de requalification de l'ancienne usine de la Moutardière.

Cette procédure d'enquête parcellaire est diligentée conformément aux articles R.131-3 à R.131-8 du code de l'expropriation.

La définition du projet

Il se situe en grande partie sur le site de l'ancienne usine de la Moutardière à proximité de la gare SNCF et du centre ville d'Yvetot. Ce site industriel a été construit en 1912. Après plusieurs affectations, il héberge aujourd'hui différentes entreprises dans le bâtiment historique et dans plusieurs locaux de bureaux et de stockage qui sont partiellement occupés.

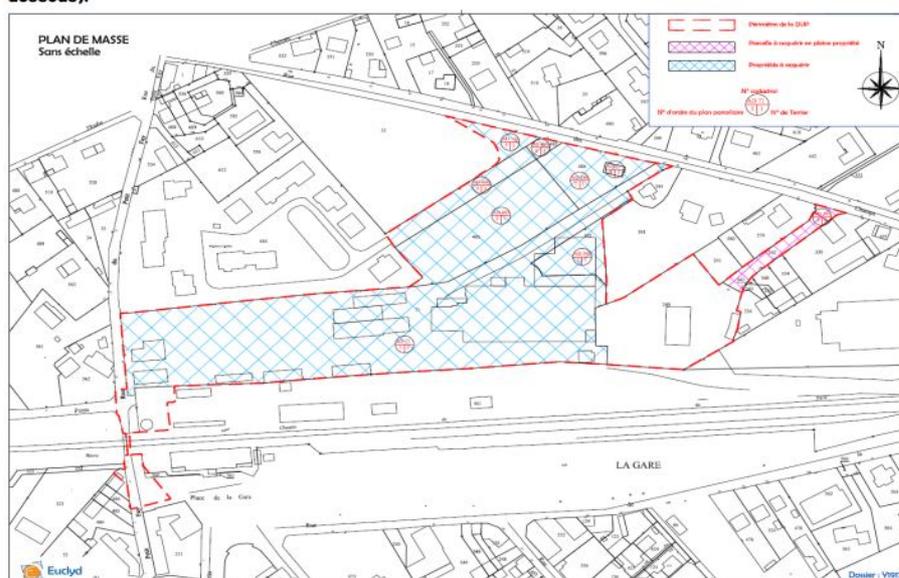
Aucune importante réhabilitation n'a été menée sur les ouvrages qui offrent une image peu valorisante de l'entrée de ville d'Yvetot. Une étude structurelle menée sur le principal bâtiment du site a mis en exergue de nombreux désordres principalement liés à des infiltrations d'eau et au manque d'entretien.



■ Localisation du futur périmètre du projet de quartier d'affaires

Par arrêté du 02 mai 2025 le préfet de la Seine-Maritime a prescrit l'ouverture de la consultation qui s'est déroulée du mardi 10 juin 2025 au vendredi 27 juin 2025.

Ce plan montre l'emprise du projet (périmètre de la DUP entouré en rouge) et les parcelles cadastrales concernées (voir extrait de plan ci-dessous).



Le déroulement de l'enquête

Après ma désignation en qualité de commissaire enquêteur par décision du 23 avril 2025, je me suis entretenu avec les services préfectoraux pour arrêter les modalités de la consultation qui a été fixée du mardi 10 juin au vendredi 27 juin 2025. Le 6 juin 2025, j'ai rencontré les personnes en charge du dossier à l'EPFN et à la CCYN et ensemble nous avons effectué une visite du site.

J'ai également rencontré monsieur CHARASSIER Président de la Communauté de Communes pour faire un point sur le déroulement de la consultation.

La publicité réglementaire a été réalisée par avis dans deux journaux locaux, avant et en début d'enquête. Le maître d'ouvrage a implanté plusieurs panneaux d'information sur le site et a procédé à l'affichage de l'avis officiel en mairie d'Yvetot et au siège de la CCYN.

Les propriétaires dont l'acquisition des parcelles est envisagée ont été informés de la procédure par courrier recommandé.

J'ai tenu trois permanences en mairie les 10 juin, 19 juin et 27 juin 2025, J'ai reçu la visite de 8 personnes dont certaines ont participé à plusieurs permanences.

Dix neuf avis ont été exprimés sur les registres et par voie dématérialisée.

Observations favorables :

les arguments avancés sont principalement le développement et la dynamisation de la ville dans le cadre d'un projet ambitieux dont la sobriété foncière est soulignée.

Observations défavorables

L'amputation de quelques parcelles de terrain utilisé comme jardins familiaux pour créer un rond point d'accès sécurisé au site est perçue négativement par les utilisateurs et certains défenseurs de l'environnement.. Cet impact est réel mais il doit être relativisé car il ne concerne que 8 % de la superficie totale dédiée à cette activité et une compensation est proposée par le maître d'ouvrage.

Un collectif de riverains s'est constitué lors de l'annonce du projet. Il estime n'avoir pas été entendu lors de la concertation préalable. Il a produit une série d'études juridiques et économiques concluant à l'incapacité financière de la CCYN pour réaliser l'opération de requalification.

Aucune remarque a été formulée sur les documents parcellaires

Mes conclusions sur l'enquête parcellaire :

Tous les documents décrivant les parcelles incluses dans l'opération de requalification étaient accessibles dans le dossier d'enquête. Les différents propriétaires étaient clairement identifiés. Ils ont été informés de la consultation avant son ouverture et n'ont pas émis d'observations.

Les documents parcellaires établis par le maître d'ouvrage permettent donc la mise en œuvre du projet auquel je donne un avis favorable.

Fait à Bonsecours le 20 juillet 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lamy', with a large, stylized initial 'J'.

Jacques LAMY

Commissaire enquêteur

PIECES ANNEXES

Notification des observations au maître d'ouvrage

Mémoire en réponse

**PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE L'ANCIENNE
USINE DE LA MOUTARDIERE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

ENQUETE PUBLIQUE DU 10 AU 27 JUIN 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUES

J'ai reçu 14 personnes lors de mes permanences
Recueil des observations : 11 sur les registres papier et 9 sur le registre numérique ;
Le registre numérique a enregistré 102 visites du site. Le dossier d'enquête a été visualisé 150 fois et 177 téléchargements ont été effectués.

Les observations favorables au projet :

les personnes qui se sont exprimées favorablement mettent en avant la dynamisation et le développement de la ville, le projet est qualifié d'ambitieux. Monsieur CANAC adjoint au maire d'Yvetot constate que les avis recueillis lors des phases de concertation ont été pris en compte, en particulier avec l'abandon de l'habitat dans le projet.

Les observations qui expriment des réserves :

Elles émanent essentiellement de personnes résidant à proximité de l'opération. Les craintes sont relatives à l'évolution de la circulation et à la création du rond point d'accès.

Une représentante de la résidence CAROLINE transmet le souhait qu'en contrepartie de la cession du chemin, les copropriétaires aient accès à des places de stationnement en soirée et le week-end puisque le chemin sert actuellement de zone de stationnement.

Les observations défavorables au projet :

Les contributions les plus denses ont été présentées au nom de l'Association Action Citoyenne dont monsieur Norbert TANGY a été le porte parole lors des 3 permanences.

L'association a déposé une lettre lors de chaque permanence.

Dans ses courriers, l'association estime que le bilan de la concertation ne rend pas compte des contributions défavorables déposées et déplore qu'aucune suite n'ait été donnée aux démarches de solutions alternatives. Elle demande qu'une réunion publique soit organisée.

Dans le cadre d'une analyse des différentes pièces du dossier à laquelle elle a procédé, l'association demande que des informations complémentaires et des documents administratifs lui soient communiqués.

Concernant l'aspect économique de l'opération, l'association a joint aux registres papier et numérique un ensemble de calculs mettant en évidence des distorsions entre les chiffres

annoncés dans le dossier et les résultats d'une analyse réalisée par leur collectif de citoyens, conseillé par des professionnels de la finance et du droit.

En conclusion, l'association souhaite que les services préfectoraux procèdent à une vérification de l'approche financière et économique du projet afin de vérifier qu'à terme, la CCYN ne risque pas le péril au terme des articles L.2212-1 à L.2212-15 du CGCT.

→ L'amputation de parcelles des jardins familiaux a entraîné plusieurs réactions négatives.

Le président de l'association des jardins Ouvriers de France évoque le préjudice résultant de la création d'un rond-point, d'après son analyse les terrains que la CCYN envisage d'acquérir seraient inaliénables. Il estime que le projet repose sur une étude économique faussée qui engendrera à terme un déficit de 12 millions d'euros.

Une personne se fait l'écho des jardiniers concernés par l'amputation de leur parcelle en mettant en avant le fait qu'ils résident à proximité et qu'un déplacement leur serait préjudiciable. Cette personne a joint au registre une pétition intitulée: « Sauvons les jardins ouvriers d'Yvetot », signée en ligne par 487 personnes résidant dans différentes régions de France.

→ Deux remarques ont trait au coût du projet jugé trop élevé pour la collectivité.

Le commissaire enquêteur souhaite recueillir les commentaires du maître d'ouvrage sur les observations exprimant des avis défavorables, en particulier les contributions juridiques et économiques de l'association Action Citoyenne.

Cette association m'a demandé l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échange. Au vu de la concertation préalable que la CCYN a mise en place, j'ai estimé qu'une telle rencontre ne permettrait pas d'améliorer l'information du public.

Action Citoyenne a par ailleurs souhaité que plusieurs documents administratifs et juridiques du dossier soumis à l'enquête lui soient communiqués. Je vous laisse juge de la suite à donner à cette requête.

Pendant la consultation vous avez pu prendre copie du détail des observations, si certains éléments vous manquent, je suis à votre disposition pour vous les transmettre.

Je vous remercie de m'adresser votre mémoire en réponse pour le 15 juillet 2025.

Jacques LAMY
Commissaire enquêteur

Procès verbal Transmis par courriel le 01/07/2025

– à l'attention de Madame Sonia HACHARD, Responsable Développement économique à la Communauté de Communes Yvetot Normandie.

– À l'attention de Madame Agnès Girard EPFN Normandie

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Réponses au PV du commissaire enquêteur (enquête publique DUP)

I. Sur les observations qui expriment des réserves

- Circulation rue des champs : des travaux et aménagements sont prévus le long de la rue des champs par la ville d'Yvetot en partenariat avec le Département, tous deux compétents sur la voirie. La CCYN n'ayant pas de compétence générale voirie (en dehors des parcs d'activités), elle portera uniquement les travaux liés à l'aménagement du carrefour d'entrée du projet de quartier d'affaires et ses voiries internes, et la réfection de l'impasse qui mène à la parcelle AD240. Ce second accès servira uniquement pendant les travaux d'aménagement de cette parcelle et d'accès de secours par la suite. Il restera utilisé par les riverains de cette voie, conformément aux engagements pris auprès d'eux. La voirie d'accès actuelle au site de la Moutardière sera condamnée. Les études techniques réalisées avec validation de la ville et du Département concluent que l'aménagement de ce carrefour à cet emplacement est le meilleur scénario permettant une amélioration de la sécurité routière de la RD (réduction de la vitesse, suppression d'une voirie), tout en réduisant l'emprise de voirie/imperméabilisée.
- La volonté des copropriétaires de la résidence Caroline d'avoir accès à des places de stationnement en soirée et le week-end sur les parcelles AD 484 et 485 qui servent actuellement de zone de stationnement : sera étudié lors de l'élaboration du plan d'aménagement du site, afin qu'une rangée de stationnement soit prévue le long de la voie d'accès à leur résidence.
- Par rapport à la remarque de M. Martot au sujet de « la filière lin et de l'approche financière », comme indiqué dans le bilan de la concertation :
« *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. »

De même, une remarque met en avant le fait que l'on pourrait imaginer à la place du projet présenté : un espace vert, une salle d'escalade. Il est important de rappeler que le projet se veut ambitieux en matière d'aménagement d'espace vert, l'idée est d'avoir un site agréable pour la balade, qui permettra de rejoindre facilement le parc du Manoir du Fay situé à proximité immédiate. Une salle d'escalade privée n'est pas du tout exclue pour animer le site, comme l'indique la programmation, et le rappelle le bilan de la concertation cité ci-dessus.

II. Sur les observations défavorables au projet

- Par rapport à la concertation préalable : l'ensemble des contributions ont été reprises, des réponses apportées, et le projet adapté en fonction, comme cela est indiqué paragraphe III et IV du bilan de la concertation préalable. Par exemple, suppression de l'option habitat. De plus, une réunion supplémentaire avait été organisée après la fin de la concertation préalable, avec le collectif afin de répondre à leurs questions.

- Concernant les documents demandés par l'Association Action Citoyenne :

LISTE DES DOCUMENTS DONT ACTION CITOYENNE SOLLICITE LA COMMUNICATION PAR L'EPCI

1. La convention EPFN du 22 avril 2022
 2. L'avis du CAUE sur le projet de requalification
 3. Le diagnostic HPC ENVIROTEC du 14 juin 2022
 4. L'étude IPH Ingénierie du 27 avril 2022
 5. Les études de marché relatives à l'hôtel
 6. Le budget prévisionnel 2026-2036 de l'EPCI
 7. Le courrier CCYN du 20 décembre 2022 formant recours gracieux de l'étude environnementale
 8. L'avis favorable de la DRD en date du 16 octobre 2024
1. La convention EPFN est accessible sur notre site Internet
 2. L'avis du CAUE sera sollicité au stade de la demande de permis d'aménager, comme cela est usuellement pratiqué sur les autres zones
 3. Et 4 : Etudes techniques du site

Les études portant sur une propriété privée, ce sont des documents non communicables. La décision de ne conserver que la Nef du bâtiment centrale est issue d'études techniques concrètes réalisées par des experts, reflétant les problématiques d'entretien (« Constat de désordres structurels sur site principalement liés au problème d'infiltration d'eau et au manque d'entretien. Cela permet de conserver une trace de l'histoire du site tout en rationalisant le coût de l'opération.

5. Etudes de marché relatives à l'hôtel :

La synthèse apparaît dans le document mis à disposition dans le cadre de la concertation préalable. En tout état de cause, l'investisseur qui réalisera ce projet mènera sa propre étude de marché. Il est rappelé que l'hôtel ne sera pas construit, ni géré, ni porté par la collectivité, contrairement à ce qu'indique le collectif dans ses calculs ou l'étudiante en architecture dans son mémoire. Cette possibilité n'a d'ailleurs jamais été envisagée. Le projet est de rechercher un opérateur privé afin que celui-ci investisse dans ce type d'équipement sur le site.

6. Cf. réponse à la question n°8 ci-dessous

7. Le dossier de DUP comprend la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale et le mémoire transmis pour le recours gracieux.

Le courrier d'accompagnement est joint ci-après

8. Les échanges techniques n'ont pas vocation à être diffusés au grand public. La Direction des routes a été consultée pour émettre un avis sur les différentes options envisageables, elle s'est prononcée en faveur d'un carrefour au niveau de l'entrée de la résidence Caroline pour des questions de

faisabilité, de lisibilité et surtout de sécurité. Lors du permis d'aménager (PA) qui sera déposé par le concessionnaire, la Direction des Routes sera de nouveau sollicitée pour émettre un avis dans le cadre de l'instruction du PA.

- Concernant les questions posées par l'Association Action Citoyenne :

1. Quel est le calendrier de gestion et de validité de la subvention de la région ?

Cf conseil communautaire : Les fonds du contrat de territoire doivent être engagés avant fin 2027. Il a été inscrit dans le contrat de territoire, une première partie de l'aménagement et la construction du 1^{er} bâtiment qui servira notamment à reloger les entreprises du bâtiment principal avant démolition partielle. Ce bâtiment pourrait être porté par la CCI, qui est éligible à la subvention présentée en Contrat de Territoire, le cas échéant. Une délibération du conseil communautaire en date du 10 avril 2025 a ainsi donné un avis favorable pour la signature d'un bail à construction au profit de la CCI qui réalisera ce projet à ses frais et risque. La suite du projet sera inscrite dans le contrat de territoire suivant.

2. Quelle est la durée calendaire de validité du CRTE ?

Le CRTE est amené à être régulièrement actualisé, il n'a pas de durée de validité à proprement parler. Un avenant est ainsi proposé tous les 2 ans environ. Une délibération du Conseil communautaire a ainsi été adoptée le 24 juin 2025 approuvant un avenant 2025-2027 intégrant la première phase d'aménagement du site et la réalisation de l'hôtel d'entreprise, en parallèle du Contrat de Territoire.

3. Quelles sont les cibles d'offre et quelles sont les réserves foncières que l'étude de marché 2023 met en évidence ?

Les réserves foncières qui permettront d'accueillir les entreprises dont la création aura été accompagnée via la pépinière d'entreprises, puis l'hôtel d'entreprises, sont les zones d'activités en cours de commercialisation, et les projets d'extension. Les entreprises tertiaires pourront s'implanter directement sur le foncier aménagé sur le site du quartier d'affaires. Les cibles d'offres concernent le tertiaire et l'artisanat.

Ces éléments ont été abordés de manière approfondie dans le cadre de la concertation préalable.

4. Comment fonctionne le processus de recyclage foncier et quel est l'inventaire selon les cibles d'activités (codes NAF) ?

Une étude a été menée en 2018 par l'EPFN pour identifier du foncier autour de la gare à recycler/qui présente une vraie opportunité en termes d'attractivité.

Par ailleurs, en conformité avec La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, un inventaire des zones d'activités a été réalisé et présenté en conseil communautaire le 21/12/2023. Une copie est jointe ci-après. Cet inventaire met en avant qu'il n'y a pas de locaux vacants sur les zones d'activités.

5. Quels sont les ratios de places de stationnement usagers / clients / livreurs par activité ?

Il existe plusieurs solutions pour gérer le parking sur un site.

En plus du fait que les usagers/clients pourront venir en train, ce qui est un des objectifs de cette implantation, cela répond à une demande et des usages déjà existants. Les ratios dépendent du type d'activité. Des parkings mutualisés sont prévus pour limiter l'imperméabilisation du site. Le nombre de place de parking prévisionnel a été détaillé dans les documents de la concertation préalable, toujours disponibles sur notre site internet. Tout cela sera précisé avec le concessionnaire lors du dépôt du Permis d'Aménager et traduit lors du dépôt des PC des différentes constructions, et respectera en tout état de cause les règles prévues à ce sujet dans le PLUi applicable.

6. Est-ce que la compatibilité de ces ratios avec le PLUI est garantie ? Prière de référencer les informations aux passages concernés dans le texte du PLUI.

Les places de stationnement respecteront en tout état de cause les règles d'urbanisme applicables (cf PLUI article 6 du chapitre 2 dispositions communes dans le règlement). L'étude de programmation a intégré le PLUI dans la modélisation du projet.

7. Quel est le niveau annuel de l'impact économique du projet selon les scénarios, quelles sont les charges annuelles résultantes auxquelles l'EPCI s'engage sur son périmètre propre d'investissement ?

Comme présenté en conseil communautaire, sur 20 ans, la participation totale de la collectivité est évaluée à 7 millions d'euros, soit une moyenne de 350 000 € par an, qui pourra varier effectivement selon les phases de réalisation.

La répartition annuelle de cette participation sera définie en accord avec le concessionnaire.

8. Quel est le budget prévisionnel 2026-2036 de l'EPCI, compte tenu de la réalisation effective du programme ?

Comme indiqué dans le bilan de la concertation : « Comme présenté dans le paragraphe II(B)2) des documents mis à disposition pendant la concertation préalable, 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.** »

Le Rapport d'Orientation Budgétaire consultable sur notre site internet en tant que document public, adopté en Conseil Communautaire du 6 mars 2025 présente les éléments de prospective financière de

la collectivité, basés sur des chiffrages pessimistes de coût des différents investissements prévus entre 2025-2029. Une prospective plus lointaine devient trop incertaine sur les recettes et les dépenses, notamment sur des futurs investissements qui pourraient être décidés ultérieurement, pour être pertinente. Sachant que notre capacité d'investissement repartira à la hausse, à la fin de la réalisation des projets actuels d'Yvetot Normandie.

9. Pour les activités 70/30 quel est le ratio espace paysager / foncier cessible ?

10. Pour les activités 70/30 quel est le ratio SDP / foncier cessible net de l'espace paysager ?

11. Pour les activités 70/30 quelle surface / quel nombre de places de parking usagers / clients / livreurs ?

12. Pour les activités 70/30 quel est le ratio SDP / foncier cessible net de l'espace paysager et de la surface des parkings ?

13. Est-ce que la compatibilité de ces différents ratios avec le PLUI 2023 est assurée ? Prière de référencer les informations aux passages concernés dans le texte du PLUI.

L'ensemble des projets respecteront le PLUI avec la volonté d'aller même au-delà, en travaillant sur la mutualisation des parkings par exemple. Tout cela est détaillé dans les documents qui ont été mis à disposition pour la concertation préalable et sont toujours disponibles sur notre site Internet. Il faut par exemple distinguer les espaces paysagers dans l'emprise publique de ceux dans le foncier cessible.

14. Si, à la fin d'année 2025, le juge annule l'arrêté d'expulsion, la réalisation du projet de requalification sera définitivement clos :

- Est-ce que l'EPCI a imaginé une alternative au projet ?

- Quel sera alors le montant total des dépenses effectuées ?

15. Si, au terme de la procédure d'expropriation, le juge refuse celle-ci, quel sera le montant total des dépenses effectuées et des engagements pris ?

Le juge judiciaire ne statue pas sur la légalité ou l'opportunité de l'expropriation, il actera le transfert de propriété et rendra une décision sur le montant des indemnités, après que le préfet aura rendu un arrêté de déclaration d'utilité publique et cessibilité.

Les principales dépenses effectuées sont des études subventionnées à 80% en moyenne par la Région, l'EPF et l'Etat qui nous accompagnent sur un projet en cohérence avec leur stratégie. L'acquisition déjà réalisée à l'amiable du 1^{er} terrain conservera toujours sa valeur.

16. Quel modèle de concession d'aménagement la CCYN envisage-t-elle ?

Comme cela a été décidé en conseil communautaire, la consultation lancée par la CCYN pour la concession d'aménagement est une concession d'aménagement sans transfert du risque comme cela se fait habituellement pour des projets de parcs d'activités de ce type. Dans ce type de concession, la collectivité est très impliquée dans la gouvernance du projet, et valide chacune des étapes.

17. Quel est le calendrier de l'adoption du cahier des charges, de l'appel d'offres et de l'attribution du marché ?

La Commission d'Appel d'Offres qui retiendra les candidats admis à remettre une offre se tient le 9 juillet. Le calendrier prévisionnel de la consultation pour choisir un aménageur concessionnaire (qui est l'étape suivante de ce projet lancé depuis 2017), prévoit une attribution théorique au printemps 2026, après une phase de négociation, si celle-ci est concluante.

Par rapport à l'analyse économique :

Pour répondre aux conclusions de l'analyse présentée par le collectif :

- La CCYN prévoit de concéder l'aménagement du site, la réhabilitation/extension de la nef du bâtiment historique et la construction en option de 2 bâtiments à un concessionnaire comme cela apparaît dans le dossier de DUP et dans toutes les délibérations de lancement de la concession. Le périmètre d'investissement confié au concessionnaire est donc très clair, et détaillé page 6 du bilan de la concertation. Les 2 bâtiments en option (1^{er} bâtiment activités et bâtiment tertiaire) seront réalisés soit par le concessionnaire, soit par un partenaire. Les options seront affirmées en fonction de la signature définitive des accords et de la commercialisation du site. Pour le 1^{er} bâtiment, la CCYN et la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) ont délibéré afin que ce projet soit réalisé et porté par la CCI.
- L'engagement ferme de la CCYN à ce stade porte sur l'aménagement du site y compris l'aménagement du carrefour d'entrée et la requalification du bâtiment principal uniquement.
- Il n'a jamais été question que la CCYN ou le concessionnaire construise un hôtel, l'hôtel sera construit et géré par un investisseur à qui il aura été cédé, par le concessionnaire un droit à construire, comme cela a été clairement indiqué dans le programme que l'on retrouve sur divers documents et notamment page 56 de la notice de la DUP, cela n'a donc pas à apparaître dans le chiffrage des dépenses (estimé à 7.8millions d'€ hypothèse basse par le collectif).
- De même, le collectif émet de nombreuses hypothèses qui n'ont jamais été évoquées, le fait que l'EPCI porterait en direct une partie du projet (aménagement du site, construction de la pépinière d'entreprise...) et le concessionnaire le reste des surfaces de plancher du projet... Ainsi, par exemple, ils chiffrent 232 places de parking à 1 624 000€, alors que comme indiqué p59 et 65 de la notice explicative de la DUP ces places sont en quasi-totalité dans les espaces cessibles qui seront aménagés par des investisseurs. Le collectif indique que 3646m² de bâtiment seront réhabilités par l'EPCI pour le parcours entreprise, alors que l'EPCI ne porte aucune dépense en propre, et que le concessionnaire a dans sa mission en tranche ferme, la réhabilitation de la nef principale (environ 500m²) et la construction de 2 extensions pour un bâtiment global qui fera environ 1435m²) pour y accueillir diverses activités : coworking, pépinières d'entreprises, restauration et hall d'accueil.
- L'interprétation proposée par le collectif ne correspond pas aux données communiquées. Cela explique que leurs conclusions sont également inexactes, tant sur le coût du projet, que sur le besoin de financement associé.
- L'ensemble du projet a fait l'objet d'une évaluation financière complète dans le cadre des premières études de faisabilité. Un AMO a ensuite été désigné pour le lancement de la concession. Celui-ci a réalisé une analyse critique de cette première estimation, et précisé les éventuels risques que pouvaient rencontrer la collectivité, ainsi que leurs incidences

financières. Tout cela a été présenté aux élus en conseil communautaire et intégré à la prospective financière de la CCYN.

- L'ensemble des évaluations du projet a été réalisé sans prendre en compte les retombées fiscales du projet, directes et indirectes, qui est pourtant l'un de ces objectifs avec la création d'emplois, l'attractivité du territoire et l'amélioration de son cadre de vie.
- Le collectif indique qu'il aurait été pertinent d'interroger les principaux employeurs du territoire, cela a bien entendu été fait dans le cadre de l'étude de marché dont les conclusions ont été diffusées dans le cadre de la concertation préalable. Ces entretiens sont confidentiels, et par respect pour les entreprises nous n'avons pas divulgué leurs noms. Les acteurs économiques sont d'ailleurs favorables à ce projet.
- Enfin le collectif semble plus inquiet de l'accompagnement de la Région sur ce projet que de la pertinence de sa programmation lorsqu'il écrit : « Personne ne rejette une politique novatrice en matière de développement économique, mais le territoire yvetotais n'est pas prêt pour une mutation, sans un accompagnement régional. »
=> Cependant la Région est fortement impliquée dans ce projet depuis les premières études, et financièrement via le fond friches et le contrat de territoire, comme cela a été régulièrement rappelé pendant la concertation, et lors des différentes délibérations du conseil communautaire.

- L'amputation des parcelles des jardins familiaux :

Il est indiqué : « Dans le cadre d'un projet immobilier, la Communauté de Communes Yvetot Normandie prévoit utiliser les jardins ouvriers (rue des Champs) pour réaliser un rond-point à trois branches. »

Les initiateurs de cette pétition induisent en erreur les signataires en laissant penser que la CCYN envisage de supprimer la totalité des jardins, ce qui est inexact. Seule environ 8% de la parcelle est comprise dans l'emprise du projet. En outre, il a été proposé à l'association de compenser le périmètre impacté sur un autre site.

Pour illustrer ces propos, on peut voir que le président des jardins familiaux écrit dans le registre d'enquête, que la CCYN va créer des logements sociaux à la place des jardins, alors que la CCYN indique qu'elle ne fera pas de logements sur ce projet, d'autant plus qu'elle n'en a pas la compétence, et qu'elle va compenser la surface prise sur la parcelle des jardins. Tout le reste de la parcelle restera en jardins familiaux, conformément au règlement du PLUi.

Yvetot Normandie a pourtant rencontré de nombreuses fois le président et des membres des jardins pour expliquer tout cela, et corriger ces propos inexactes.

Tout est fait pour induire les signataires de la pétition et l'ensemble des habitants en erreur, en communiquant des fausses informations. C'est dommageable pour la concertation sur ce projet.

D'ailleurs, la CCYN souhaite acquérir le chemin d'accès de la résidence Caroline, afin de mutualiser les voiries d'accès et ainsi réduire l'imperméabilisation du secteur et améliorer les usages et circulations.

Il faut rappeler que dans le cadre du projet de quartier d'affaires, il est nécessaire de détacher environ 8% de la parcelle AD12 pour l'aménagement du carrefour d'entrée au futur site. Lors de nos échanges, l'hôpital, propriétaire de la parcelle AD12, a proposé de nous céder la totalité de la parcelle AD12 car la gestion de ce site n'est pas de la compétence d'un hôpital.

De plus, Yvetot Normandie a adopté en 2023 son plan alimentaire territorial, comprenant un ensemble d'actions dont des mesures de sensibilisation à l'alimentation et à l'agriculture afin de maintenir et développer les espaces nourriciers collectifs et individuels sur le territoire. A cet effet, la Communauté de Communes souhaite nouer un partenariat avec l'association des jardins familiaux pour mener des

9

actions de sensibilisation, et la soutient déjà au travers de subventions à l'achat d'équipements (cuve à eau, hôtel à insectes).

Yvetot Normandie souhaite proposer bien entendu de renouveler la convention d'occupation dont bénéficie l'association pour cette parcelle sur la partie non comprise dans le périmètre du projet.

- Le coût du projet :

Ce projet vise à assurer le développement économique (et donc fiscal) à venir du territoire. Il est prévu de le réaliser via une concession d'aménagement afin de répartir son coût sur la durée de la concession (20 ans).

De plus, comme indiqué dans le bilan de la concertation :

*« 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) des documents mis à disposition pendant la concertation préalable, 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. »*

Pièces jointes :

- Courrier de la CCYN du 20/12/2023 adressé au Préfet
- Inventaire des zones d'activités économiques et commerciales de la CCYN – Novembre 2023

