



Mémoire technique

Mise à jour 17 avril 2026

Concession d'aménagement Pour la réalisation du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot (76)

Sommaire

PARTIE 1 - LES MOYENS

I. La SHEMA.....	5
II. L'équipe projet.....	6
III. Les moyens matériels	11

PARTIE 2 - LA METHODE

I. Le rôle de l'aménageur.....	13
II. La mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire	14
III. Formaliser et mettre en œuvre le pilotage de l'opération	16
IV. Dispositif en faveur de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de l'opération	18
V. La vie de l'opération	20

PARTIE 3 - CONCEPTION REALISATION

I. Un projet au service du développement économique du territoire	21
II. Le projet d'aménagement retenu	26
III. L'approche environnementale	30

Préambule et enjeux



Ville centre d'une Communauté de communes de près de 27 000 habitants, Yvetot bénéficie d'une situation privilégiée à mi-chemin entre Rouen et la façade littorale havraise. Desservie par un réseau routier dense, la ville d'Yvetot dispose d'une gare accueillant plus d'un million de voyageurs par an et assurant la desserte des trains de grandes lignes en provenance de Paris et du Havre ainsi que ceux du réseau régional normand.

Autour de la ville centre, capitale économique et administrative, riche d'un patrimoine historique et bâti remarquable, la communauté de communes propose un cadre de vie attractif offrant commerces, services de proximité, équipements culturels majeurs et activités sportives diversifiées.

Suite à la désindustrialisation dans les années 90, plusieurs emprises urbaines sont tombées en friche ou ont été partiellement reconverties et réinvesties par de l'activité artisanale.

Aujourd'hui, le quartier de la gare s'inscrit dans un projet de restructuration urbaine où la volonté est de redévelopper un quartier mixte attractif associant activités tertiaires et artisanales autour de l'emblématique NEF de la Moutardière qui sera réhabilitée et bénéficiant d'un pôle gare offrant des flux pendulaires importants.

Le territoire a su se mobiliser pour répondre aux enjeux économiques majeurs de ces dernières décennies : accompagner la reconversion des sites industriels et permettre le développement d'un tissu d'entreprises dense. Aujourd'hui, dans un contexte de raréfaction du foncier économique elle souhaite créer un nouveau quartier d'affaires au sein d'un site vétuste de 2.6 h.

Saisir l'opportunité de reconvertir des friches pour structurer l'offre à destination des entreprises

Il a ainsi été décidé de mettre en place une concession d'aménagement regroupant :

- L'aménagement du site autour de l'ancienne usine de la Moutardière en lien avec le quartier de la gare et le tissu urbain existant en privilégiant le recours aux baux à construction (acquisition, démolition, aménagement, commercialisation, etc.).
⇒ Constituer une nouvelle offre foncière
- Conduire le transfert des entreprises présentes sur le site dans le cadre d'opérations d'immobiliers neufs.
⇒ S'appuyer sur la dynamique du site

- Valoriser le patrimoine bâti industriel en réhabilitant la Nef de l'usine de la Moutardière en vue d'implanter une pépinière et un hôtel d'entreprises, un espace de co-working ainsi que des services complémentaires.
⇒ Constituer une offre diversifiée et unique sur le territoire
- Favoriser l'implantation d'un hôtel de tourisme de 60 à 80 chambres en lien avec la proximité de la gare, proche du centre-ville.
⇒ Développer le tourisme d'affaires en répondant à un manque d'hébergement de ce type

En tranche optionnelle :

- La possibilité de réaliser et porter une offre de locaux d'activités et de bureaux par la création de locaux neufs (ateliers et bureaux) et par le maintien à court terme des bâtiments existants et loués en partie Est du terrain.
⇒ Construire un parcours résidentiel des entreprises sur le territoire

La Concession d'Aménagement constitue également un **outil opportun** pour :

- Mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques d'aménagement, et planifier le calendrier prévisionnel des opérations,
- Mobiliser une ingénierie opérationnelle et juridique externe,
- Permettre la coordination, le pilotage et la gestion des divers intervenants et experts, ainsi que l'externalisation du portage financier.

En charge de la réalisation de l'opération d'aménagement telle que définie par la Communauté de communes, l'aménageur se doit de mettre en œuvre, dans les meilleures conditions possibles, les objectifs du concédant.

La SHEMA, aménageur au service de développement des territoires normands propose de poursuivre le partenariat initié depuis quelques années afin de développer cette opération structurante et ambitieuse pour le développement économique et urbain du territoire.

Le développement économique est dans l'ADN de la SHEMA pour avoir porté des projets d'envergure tels que le CITIS à Hérouville Saint-Clair, les parcs d'activités du Plateau et du Mesnil au Havre, le Parc Eole au sud de Caen, le Parc d'activités Calvados Honfleur ou encore avoir accompagné le développement des acteurs de l'énergie sur le Port de Cherbourg.

Notre volonté est de porter aux côtés de la Communauté de communes une impulsion forte en mobilisant notre savoir-faire d'aménageur, de développeur et de gestionnaire immobilier pour concrétiser et sécuriser ces projets dans les meilleures conditions possibles pour la collectivité.

- Par une maîtrise opérationnelle des calendriers sur des sites aux enjeux techniques et programmatiques diversifiés ;
- Par une recherche de l'optimisation financière du projet à chaque étape : en maîtrisant les coûts d'aménagements et de gestion ;
- Par une stratégie vis-à-vis des porteurs de projets permettant de proposer une offre globale et sur-mesure en lien étroit avec la Communauté de communes ;
- Par la concrétisation du développement de nouvelles opérations ambitieuses avec pragmatisme ;
- Par un approfondissement des solutions techniques à mettre en œuvre ;
- Par la mise à disposition d'une équipe opérationnelle motivée et qualifiée dans toutes les composantes sur projet : technique, financière, juridique, développement durable, qui poursuivra la collaboration efficace initiée avec l'ensemble des acteurs ;
- Par une souplesse dans la réflexion stratégique à chaque étape afin de nous adapter tant aux évolutions du marché, qu'à l'ambition politique indispensable à l'émergence de telles opérations ;
- Par des outils de gouvernance et de communication développés sur mesure pour assurer une intelligence de projet partagée à tous les niveaux ;

Nous serions ravis de mener cette opération au carrefour de nombreux enjeux dans le sens de l'intérêt général et dans le souci de la performance économique, valeurs qui caractérisent la SHEMA depuis 35 ans.

PARTIE 1 - LES MOYENS

I. La SHEMA

La SHEMA est une société d'économie mixte d'aménagement au service du développement des territoires normands depuis plus de 35 ans.

Partenaire privilégié des territoires, la SHEMA accompagne les collectivités et les entreprises dans leurs projets d'aménagement foncier et immobilier. Elle a développé un savoir-faire particulier dans différents métiers : aménagement, reconversion de friches, immobilier d'entreprise et équipements publics.

La SHEMA dispose d'une large expérience dans le domaine de la restructuration de sites à vocation économique et l'aménagement de parcs d'activités où à travers la réalisation de nombreux projets structurants, elle a mis en avant une réelle expertise dans la conduite de projets innovants et précurseurs illustrant le soin porté à la programmation ainsi qu'à la qualité architecturale et paysagère tout en offrant un environnement de travail de grande qualité.

Cette expertise d'aménageur se combine avec celle d'opérateur d'immobilier d'entreprise. La SHEMA réalise des constructions de locaux d'activités, elle accompagne les entrepreneurs dans leurs projets d'implantation, propose des montages juridiques sur-mesure, réalise les constructions clés en mains dans le respect des budgets et des délais puis porte et gère les bâtiments. Elle est ainsi devenue le partenaire de grandes entreprises régionales, Serapid, groupe Batteur, ELDIM, Acome, et intervient pour de grands groupes nationaux tels que Orano, Forvia ou LM Wind power, avec lesquels elle construit des relations durables.

Une Société d'Economie Mixte spécialisée dans l'aménagement et le développement économique

La SHEMA, c'est :

- Un savoir-faire reconnu en matière d'aménagement et d'immobilier d'entreprise ;
- L'approche d'un aménageur au service d'un projet de développement économique ancré dans la réalité sociale, environnementale et économique ;
- Une capacité d'innovation et un engagement précurseur dans le développement de projets innovants sur les plans juridiques, environnementaux, sociaux et urbains pour transformer le projet en réalité durable ;
- Une attention particulière portée à la qualité urbanistique et architecturale des propositions, et une capacité à mobiliser les meilleures équipes d'urbanistes et d'architectes ;
- Une société d'économie mixte ancrée dans son territoire, partenaire privilégié des collectivités, qui associe intérêt général et réalisme économique ;
- Une connaissance étroite du tissu économique régional ;
- La mobilisation d'un réseau de prestataires et d'entreprises locales de grande qualité ;
- La mise en œuvre de solutions sur mesure pour répondre aux besoins des entreprises : foncière dédiée au portage immobilier, montage juridique sur mesure, ingénierie technique ;

Un aménageur porté par les valeurs de l'économie mixte



L'ACTIONNARIAT

Conseil Régional de Normandie
Conseil Départemental du Calvados
Conseil Départemental de La Manche
Conseil Départemental de l'Orne
Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
Ville du Havre
Ville d'Hérouville Saint-Clair
Caisse des Dépôts & Consignations
Caisse d'Épargne de Normandie
CA Sofinormandie
CIC Nord-Ouest
Crédit Agricole Normandie Seine
CCI Seine-Estuaire
CCI Caen

II. L'équipe projet

1. Une équipe complète pour gérer la complexité

La méthodologie de conduite de l'opération repose sur une organisation permettant de garantir une maîtrise de la réalisation du projet dans toutes ses composantes: juridiques, administratives, techniques et financières.

La chargée d'opération est à l'interface de tous les acteurs du projet, elle prépare les arbitrages, consulte et coordonne les prestataires, constitue les dossiers nécessaires à la réalisation de l'opération, etc.

Au regard de la spécificité du projet, la mission sera assurée par une équipe projet rassemblant toutes les compétences nécessaires pour un management de projet complexe :

- Complexité dans la pluridisciplinarité,
- Complexité due aux contraintes techniques et environnementales,
- Complexité des procédures administratives,
- Complexité du montage et du suivi financier,
- Complexité dans la gestion des interfaces entre tous les acteurs mobilisés.

La SHEMA mettra à disposition de la présente opération une équipe complète.

2. Encadrement opérationnel



Pierre BERNARD

Directeur départemental Seine-Maritime

18 ans d'expérience - titulaire d'une maîtrise en droit international public et d'un master en management du développement territorial. Il assure la direction des opérations sur le département de la Seine-Maritime.

Pierre Bernard encadrera au quotidien l'opération dans chacune des phases d'études, de réalisation et de développement commercial. Il apportera également son expertise pour le traitement des aspects juridiques, économiques et financiers et participera aux comités de pilotage.

Il a conduit puis supervisé de nombreuses opérations d'aménagement et de construction à vocation économique (du montage à la réalisation) dans des secteurs variés :

- Aménagement : Parc d'activités du Mesnil à Montivilliers, Parc d'activités Eurochannel 2 & 3 à Dieppe, Parc d'activités Calvados Honfleur, Parc d'activités du Plateau Nord-Ouest au Havre, Parc d'activités de la Foucardière à l'Aigle, requalification de l'ancien site Moulinex d'Alençon ;
- Immobilier d'entreprise : Usine Serapid, Cégélec, Usine du groupe Ose, Co-promotion de commerces et bureaux au Havre à travers la filiale SHD, Les Entrepreneurs 3 au Havre, Les ateliers du Madrillet à St-Etienne du Rouvray, réhabilitation des locaux de la Banque de France en équipement mixte, reconversion du site de l'ancien EM Normandie au Havre ;

Ces expériences complémentaires lui permettent de maîtriser l'ensemble du processus de développement opérationnel et de proposer un accompagnement rigoureux et exemplaire au service de la réussite du projet d'intérêt général. A travers son implication dans la conduite de nombreux projets sur le secteur, notamment dans le cadre de la réalisation des études préalables à la transformation du site de la « Moutardière » en quartier d'affaires, il dispose d'une très bonne connaissance du territoire et de l'ensemble de ses acteurs.



Lucile CANTET

Directrice Générale

23 ans d'expérience, titulaire d'une maîtrise de Droit et d'un Master en Management du Développement Territorial.

Directrice Générale depuis 2023, Lucile Cantet a été Directrice Générale Adjointe en charge des opérations pendant 7 ans et a assuré la direction du département de l'Orne pendant 11 ans. Elle a ainsi conduit puis supervisé de nombreuses opérations d'aménagement, de restructuration et de construction dans des

secteurs variés.

Elle participera au processus de conduite de l'opération en lien étroit avec l'équipe opérationnelle et fixera les objectifs à atteindre. Elle apportera également son expertise pour le traitement des aspects juridiques, économiques et financiers de l'opération.

3. Conduite des opérations d'aménagement et de construction



Sophie MONTIGNY

Chargée d'opération

Ingénieur - Diplômée de Polytech Lille

Elle dispose d'expériences professionnelles diversifiées acquises à travers 8 ans en agence d'architecture. Ingénieur économiste et travaux pendant 6 ans, Sophie Montigny a également été responsable du pôle économie/AMO chez Relief Architecture.

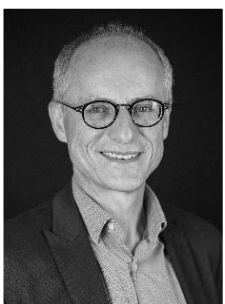
Sa solide formation technique et ses expériences variées dans le domaine du bâtiment et de la construction publique, lui permettent de prendre en charge une opération dans le respect des objectifs de coûts, de délais et de la qualité définis par le maître d'ouvrage.

Sophie Montigny dispose de références significatives en termes d'opérations de restructuration et d'immobilier d'entreprise acquises en maîtrise d'ouvrage et en Maitrise d'œuvre, notamment ;

- Conduite de la réhabilitation d'une partie de l'INBP pour intégrer l'école FAUCHON sur 7 782m² à Rouen
- Réalisation du nouveau siège de la Communauté de communes Yvetot Normandie (CCYN) à Yvetot
- Conduite du projet de reconversion du site de l'ancienne EM Normandie « Scènes de vie » au Havre pour un budget de 34.5 M€ HT
- Réhabilitation du collège et son restaurant scolaire à Dieppe
- Réhabilitation du collège et son restaurant scolaire à Fruges
- Construction des établissements d'enseignement supérieurs : ITD et IIM

S'appuyant sur une culture opérationnelle significative et sur de solides compétences en gestion de projet, Sophie Montigny dispose d'une connaissance approfondie des process de réalisation complexes à la fois en conception et en chantier. Sophie Montigny a acquis une maîtrise de l'ensemble des aspects organisationnels, administratifs, juridiques et techniques de la conduite d'opérations dans le cadre de ce type de mission.

Elle sera la responsable de l'opération pour la SHEMA et sera l'interlocutrice privilégiée du maître d'ouvrage et des acteurs de l'opération.



Christophe MAZIER

Chef de projet

Ingénieur - option bâtiment travaux publics - Ecole des Mines de Douai

37 ans d'expérience en conduite d'opérations, dont 19 ans à la SHEMA. Chef de projet expérimenté, spécialisé dans la conduite de projets de construction, il dispose d'une expérience importante en réalisation d'équipements publics structurants relevant d'une grande complexité technique.

Il dispose d'une expérience importante en conduite d'opérations de construction dans le cadre de mandats, d'AMO ou de concessions.

Christophe Mazier a conduit de nombreuses opérations nécessitant un large panel de compétences juridiques (commande publique, droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, etc.), techniques (ingénierie, réglementation notamment en ERP) et de management de projet. Il dispose d'expériences significatives en matière de réalisation d'équipements complexes. Il est notamment intervenu sur les opérations suivantes :

- Conduite des études de conception pour la réalisation d'une usine de 50 M€ pour LM Wind Power à Cherbourg
- Réalisation d'une mission ACP pour la réalisation du stade Océane et de l'ENSM au Havre
- Conduite de l'opération d'Institut de Formation aux Soins Infirmiers à Fécamp
- Transformation du site de la Banque de France inoccupé en résidence de 89 logements
- Participation en lien avec Sophie Montigny à la conduite du projet Scènes de vie au Havre pour un budget de 34.5 M€ HT destiné à accueillir des logements, des activités commerciales, des bureaux ainsi qu'un hôtel.

S'appuyant sur de solides compétences d'Ingénieur de haut niveau, il apportera son expertise sur les volets techniques et management de projet en appui de la chargée d'opération lorsque cela sera nécessaire.

4. Gestion immobilière

Dans le cadre de la gestion immobilière des biens qui seront la propriété du concessionnaire, la SHEMA mobilisera son équipe dédiée.



Guillaume PELLOSO

Chargé de gestion immobilière

14 ans d'expérience en gestion immobilière - titulaire d'un BTS professions immobilières.

Guillaume Pelloso a rejoint la SHEMA en 2023 pour renforcer le pôle juridique et gestion immobilière.

Il est chargé de la gestion immobilière du patrimoine de la société, notamment du pilotage de l'entretien du patrimoine immobilier : montage du financement des opérations de maintenance et de réhabilitation ; sélection et suivi des prestataires détenteurs des marchés d'entretien et de maintenance.

Il gère pour la SHEMA un patrimoine de 220 000m² de locaux d'activités répartis au sein de 37 bâtiments pour un montant annuel de loyers d'env. 11 M€ HT HC.

Guillaume Pelloso gère aujourd'hui l'immobilier détenu par la SHEMA dans le cadre de nombreuses concessions, il poursuivra sa mission en étroite collaboration avec le chargé de commercialisation de notre filiale dédiée au développement économique LDA.



Mireille Altmeier-Gérard

Chargée de Gestion immobilière, sinistres & contentieux

17 ans d'expérience

En lien étroit avec Guillaume Pelloso, Sophie Montigny et Wilfrid Gallais, Mireille Altmeier est plus particulièrement en charge de la gestion des pré-contentieux, des contentieux et des sinistres qui pourraient survenir dans le cadre de l'exploitation des bâtiments.

Elle assure le lien entre les preneurs, les assureurs, les entreprises, les experts et nos conseils juridiques lors de la gestion des sinistres pour l'ensemble du patrimoine immobilier géré par la SHEMA.

Mireille Altmeier intervient également pour la gestion des cas de loyers d'impayés, défaillances, gestion pré-contentieuse.

5. Commercialisation



Wilfrid GALLAIS

Chargé de développement économique

25 ans d'expérience en développement économique - titulaire d'une maîtrise en négociation et commercialisation de l'Université du Havre.

Wilfrid Gallais est chargé de développement économique au sein de LDA, filiale de la SHEMA spécialisée dans la commercialisation et le développement économique des territoires.

Il sera en charge de mettre en œuvre la stratégie de commercialisation du foncier d'activité et de conduire les actions de prospection et d'accompagnement des porteurs de projets et de mener des actions d'animation économique auprès des entreprises du quartier d'affaires.

En charge des opérations de commercialisation de la SHEMA depuis 2007 sur le territoire de la Seine-Maritime, Wilfrid Gallais intervient auprès de collectivités et pour la SHEMA dans le cadre de missions d'assistance au développement économique, d'études, de commercialisation de foncier ou d'immobilier d'entreprise. Il dispose d'une connaissance approfondie du territoire de la Seine Maritime.

Ces missions visent aussi bien à accompagner le territoire dans sa politique de développement économique que les entreprises dans leur implantation ou leur développement.

Cette double compétence acquise auprès des entreprises de toutes tailles et des collectivités lui permet de maîtriser l'ensemble des rouages de la commercialisation et de l'implantation d'entreprises.

Cette équipe projet est assistée par :

Ophélie MONTIER

Assistante opérationnelle

10 ans d'expérience

6. Les services supports de la SHEMA

Cette équipe est également appuyée par :

Delphine BREARD- FARCY

Directrice administrative et financière

Titulaire d'un diplôme de l'Ecole Supérieure de Commerce de Marseille et d'un DESS en technique comptable et financière. Expérience de 15 ans en comptabilité-finance, dont 10 ans en cabinet comptable et 5 ans en audit, contrôle de gestion et direction financière et 8 ans à la SHEMA.

Guénolé TREGUER

Référent Développement Durable

Ingénieur juriste en environnement et titulaire d'un Master en Management du Développement Territorial, Guénolé TREGUER est également Directeur du secteur Eure. Il a acquis un savoir-faire spécifique lié à la qualité environnementale des opérations.

21 ans d'expérience, dont 19 ans à la SHEMA dans le montage et la conduite d'opérations de construction et d'aménagement.

Cédric BASLEY

Référent Commande publique

18 ans d'expérience - titulaire d'un master de droit des contrats publics obtenu à l'Université de Nancy 2 et d'une maîtrise de droit public de l'Université de Caen.

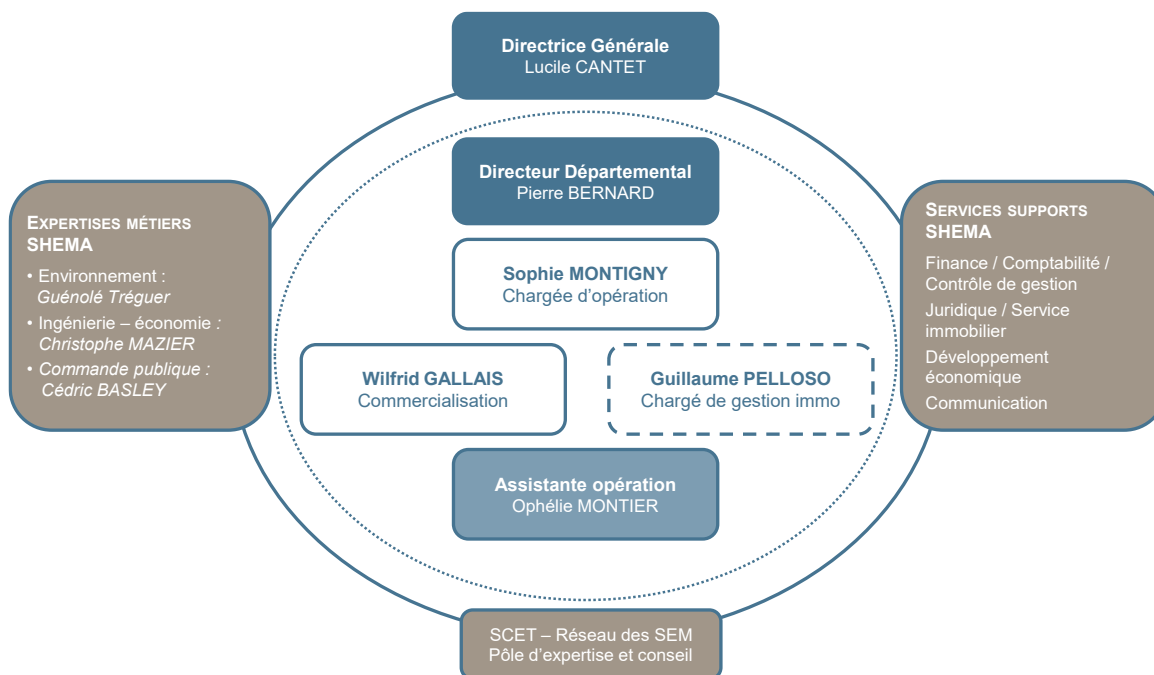
Cédric BASLEY a acquis un savoir-faire particulier en matière de marchés publics appliqués à la conduite d'opérations immobilières et d'aménagement et assure la veille juridique. Il assure également la direction des opérations sur le

département de la Manche et a mené de nombreuses études, mandats et missions d'AMO ou concessions d'aménagement. Il apportera son expertise sur les aspects juridiques, Il est également le Référent Commande Publique pour la SHEMA

En fonction de points très spécifiques qui pourraient apparaître au cours de l'opération, la SHEMA peut, le cas échéant au titre d'une convention cadre qu'elle a passée avec la SCET, faire appel à l'expertise du réseau d'appui juridique des SEM.

7. L'organisation

Organigramme opérationnel



La chargée d'opération conduira l'opération dans le respect de nos engagements et de l'organisation définie avec la Communauté de communes et sera particulièrement chargée de réaliser les missions suivantes:

- La mise en œuvre du processus de conduite d'opération associant la CCYN (Copil, Cotech, Examen des projets, etc.)
- Le choix des prestataires dans le cadre de mises en concurrence et l'organisation de la poursuite des marchés existants
- La conduite de différentes phases de conception (pour l'ensembles des sous-opérations)
- L'animation et la coordination des prestataires
- Le suivi de la gestion immobilière en lien avec le service de gestion immobilière de la SHEMA
- Le suivi des démarches de commercialisation en lien avec les services de LDA
- La conduite des opérations de transferts des entreprises sur le site en lien étroit avec la collectivité
- La conduite de la démarche de communication en lien avec la CCYN
- Le suivi des cahiers des charges de cessions et des cahiers de prescription
- La rédaction des relevés de décisions et des comptes-rendus
- La conduite de la phase de réalisation
 - La gestion de la contractualisation avec les entreprises
 - La gestion de l'opération comprenant le respect du planning, la mise au point des marchés, avenants et autres travaux complémentaires éventuels
 - Le suivi des travaux
 - L'organisation de réunions de maîtrise d'ouvrage, l'établissement de documents de synthèse
 - La participation aux réunions de chantier et la rédaction de notes d'alerte en cas de besoin pour informer le maître d'ouvrage des difficultés qui pourraient survenir
 - La réception des travaux
 - Les remises d'ouvrages

- La gestion des comptes, la gestion de la trésorerie, l'établissement du budget prévisionnel et du plan de trésorerie prévisionnel annuel
- L'élaboration du CRAC
- En lien avec le chargé de développement, la mise en œuvre de la démarche de commercialisation et l'organisation de son suivi, l'encadrement des projets de construction
 - o Traitement des prospectes
 - o Gestion des fiches navettes en lien avec le concédant
 - o Accompagnement des porteurs de projets
 - o Proposition de montages juridiques et financiers
 - o Accompagnement technique à la mise au point du projet
 - o Reporting et association du concédant au développement des projets immobiliers avec les entreprises

III. La clause d'insertion

La SHEMA s'inscrit dans la politique de soutien en faveur de l'économie locale à travers la mise en œuvre de clauses d'insertion par l'activité économique dans les marchés de travaux et par un allotissement adapté aux capacités des petites et moyennes entreprises.

Les clauses d'insertion par l'activité économique

Pour chaque lot, un nombre d'heures devra être effectué dans le cadre du dispositif d'insertion en faveur des personnes rencontrant des difficultés d'insertion professionnelle (demandeurs d'emploi de longue durée, bénéficiaires des minimas sociaux etc.).

Plusieurs formes de participation seront possibles (sous-traitance avec une entreprise d'insertion, mutualisation des heures d'insertion ou embauche directe), le nombre d'heures étant adapté à la nature de chaque marché, à sa complexité et aux compétences demandées.

La SHEMA a acquis une expérience importante dans l'application de différents dispositifs d'insertion, et travaille avec les acteurs locaux sur l'ensemble des territoires où elle intervient.

À titre d'exemple, la SHEMA a établi un partenariat avec la CALMEC, pour ses interventions sur le territoire de Caen la Mer, elle travaille également avec Le Havre Seine Métropole pour ses opérations dans l'agglomération havraise, et les services de la Métropole Rouen Normandie pour l'opération du quartier de la Plaine du Levant à Saint-Pierre-Lès-Elbeuf. Elle intègre également ce type de clauses dans les marchés bénéficiant de financements régionaux en cours.

Nous nous inscrivons dans la même démarche pour mettre en œuvre avec la Commune, un dispositif d'insertion par l'activité économique dans les marchés de travaux découlant de la présente mission de concessionnaire. Nous travaillerons avec les structures locales pour faciliter la mise en œuvre des mesures d'accompagnement qui sont essentielles pour permettre aux entreprises d'atteindre les objectifs.

Favoriser l'intervention des petites et moyennes entreprises

En privilégiant un allotissement des marchés de travaux adapté au marché local (définition de petits lots, identification des difficultés techniques), la **SHEMA** permet aux **PME locales de pouvoir répondre** aux consultations qu'elle lance. **Cette stratégie permet de participer au soutien de l'économie locale et de faciliter l'accès de toutes les entreprises à la commande publique.**

IV. Les moyens matériels

1. Le profil acheteur

La SHEMA dispose de sa propre plateforme de dématérialisation de la commande publique fournie par le groupe Dematis, pour ses propres consultations : <https://shema.e-marchespublics.com/>. La plateforme permet :

- La publication en ligne des avis.
- L'accès contrôlé, la consultation en ligne des appels d'offres et le téléchargement des dossiers de consultation.
- Le dépôt des candidatures et des dossiers d'offres dématérialisés.
- L'ouverture par clé électronique des plis par la personne habilitée de la Commission d'Appel d'Offres ou la Commission d'achat, sur site distant avec l'Intranet dédié et sécurisé.
- Les échanges dans le cadre de la procédure de passation.
- La notification des marchés et des OS.

2. Outils de gestion

a. Outils de gestion de projet

- **PROJECT** : logiciel de planning d'opération et d'affectation des ressources. Ce logiciel permet de réaliser des plannings exhaustifs faisant apparaître les différentes étapes du projet depuis les études aux différentes phases du chantier ainsi que les durées d'instructions des dossiers administratifs. Il permet notamment une mise à jour automatique du planning et, est facilement compréhensible. Ce logiciel est une aide à l'atteinte d'un objectif.
- **VISIATIV** : logiciel de gestion électronique des documents permettant d'ordonner et de faciliter les échanges sur une plateforme unique.
- **Data room** : plateforme d'échange de documents accessible depuis le site SHEMA,
- **ANABA** – CRM (logiciel de gestion des contacts), récupération automatique des contacts depuis les boîtes mails.

b. Outils de gestion opérationnelle et/ou financière

- **GO 7** : Dotée d'une très grande richesse fonctionnelle, ce logiciel de Gestion Opérationnelle constitue une solution performante pour une gestion quotidienne de tous types d'opérations. Sa puissance de paramétrage permet une adéquation parfaite aux schémas de procédures internes et aux flux d'informations les plus variés, tout en offrant à l'ensemble des collaborateurs une très grande souplesse d'utilisation. Gestion budgétaire : Gestion prévisionnelle / Gestion des engagements / Dématérialisation complète des circuits de commande et de facturation / Connection des flux de facturation avec Chorus Pro / Intégration des flux avec le logiciel de comptabilité Nuevo / Gestion des tiers avec la société Aprovall / Gestion de la dette avec la société Orféor.
- **Nuevo** : logiciel de comptabilité alimenté par le déversement de GO 7 à Nuevo.
- **CHORUS PRO** : Plateforme pour l'émission et la réception des factures avec l'administration publique.
- **Aprovall** : Plateforme de gestion de la documentation des tiers permettant de collecter, contrôler, relancer de la mise à jour des obligations légales afin d'évaluer de la conformité des tiers.
- **Orféor** : plateforme innovante pour la gestion de la dette.
- **Suite Entreprise** : Plateforme de gestion de trésorerie permettant la consultation des comptes de l'ensemble des banques de l'entité et permettant la validation des paiements sur une plateforme unique.
- **GL** : la gestion locative GL permet la génération des factures destinées aux locataires et propriétaires. La facturation se base sur un patrimoine de lots et de contrats d'occupation de type bail ou convention selon les conditions juridiques et financières de l'occupation du patrimoine. Deux types de factures sont générées par GL : les factures adressées aux locataires périodiquement pour leur loyer, de manière automatique ou manuelle ou les factures adressées aux locataires et propriétaires une fois par an pour la régularisation des charges.

La SHEMA a fait développer des modules permettant de gérer les interfaces entre les différents logiciels et plateformes mobilisés dans le processus de gestion des marchés.

Modalités de traitement dématérialisé des factures de l'opération :

Tâche	Logiciel / plateforme
- Réception des factures au format dématérialisé	Chorus Pro
- Interface Chorus Pro et logiciel de gestion GO	Connecteur Chorus / GO
- Transmission dématérialisée à l'assistante opérationnelle	GO
- Imputation à l'engagement	GO
- Visa dématérialisé du chargé d'opération / chef de projet	GO
- Réception dématérialisée en comptabilité	GO
- Préparation lot de virement	GO
- Visa Directrice Administrative et financière	GO
- Virement et signature dématérialisée RGS**	Suite entreprise
- Traitement comptable	Nuevo

L'ensemble du processus de paiement fait l'objet d'un double contrôle :

- 1^{ère} étape : Assistante / Chargée d'opération / service comptabilité
- 2^{ème} étape : DAF

PARTIE 2 : LA METHODE

I. Le rôle de l'aménageur

1. Le savoir-faire du concessionnaire

En charge de la réalisation de l'opération d'aménagement telle que définie par la Communauté de communes, l'aménageur se doit de mettre en œuvre, dans les meilleures conditions possibles, les objectifs du concédant.

Associer qualité et performance environnementale et économique

L'aménageur a la responsabilité de conduire l'ensemble des phases concourant à la réalisation des différentes opérations en parfaite transparence avec le concédant. A cet effet, la SHEMA mobilisera son savoir-faire pour gérer le site existant, procéder aux démolitions en lien étroit avec l'EPFN, aménager les nouveaux fonciers, mener les études de conception sur les volets immobilier et aménagement, développer les équipements communs, commercialiser l'immobilier et le foncier auprès des entreprises et accompagner le développement des projets, mettre en œuvre les mesures de concertation et de communication avec le concédant, réaliser les travaux d'aménagement, de réhabilitation et de construction mais aussi organiser les remises d'ouvrages le tout guidé par une ambition environnementale forte.

Maîtriser la mise en œuvre opérationnelle

La SHEMA, riche d'une expérience éprouvée dans la réalisation d'opérations mixtes mêlant aménagement et immobilier d'entreprise aux côtés des collectivités locales depuis plus de 35 ans, assurera la réalisation et la gestion des opérations sous tous leurs aspects, aussi bien sur le plan technique, juridique, économique, que financier, fiscal ou sur le plan de la gestion du foncier.

La SHEMA maîtrise l'ensemble des étapes nécessaires à la mise en œuvre des opérations d'aménagement dans le respect des coûts, des délais et de la qualité.

La stabilité de la SHEMA et son actionnariat public et privé qu'elle mobilise, garantissent la capacité à inscrire son engagement dans le long terme.

Notre démarche est celle de la mise à disposition de nos savoir-faire et de notre maîtrise des différents métiers de l'acte d'aménager et de construction, de la production à la gestion en passant par le montage et la commercialisation :

- Montage administratif, juridique et financier
- Études nécessaires à la réalisation du projet
- Coordination des acteurs de l'opération
- Élaboration des solutions techniques avec les maîtres d'œuvre intégrant les dimensions qualitatives, environnementales et économiques
- Réalisation des infrastructures et de l'ensemble des travaux conformément au programme de la concession d'aménagement multisites
- Constitution d'une offre diversifiée intégrant une part significative de baux à construction
- Commercialisation des terrains et de l'offre immobilière
- Accompagnement des porteurs de projet
- Mise en place de l'accompagnement architectural, paysager et environnemental des projets de construction
- Mise en œuvre de l'ingénierie nécessaire permettant la bonne implication des élus dans la prise des décisions opérationnelles et au suivi de l'opération.

2. Les conditions d'une bonne conduite d'opération

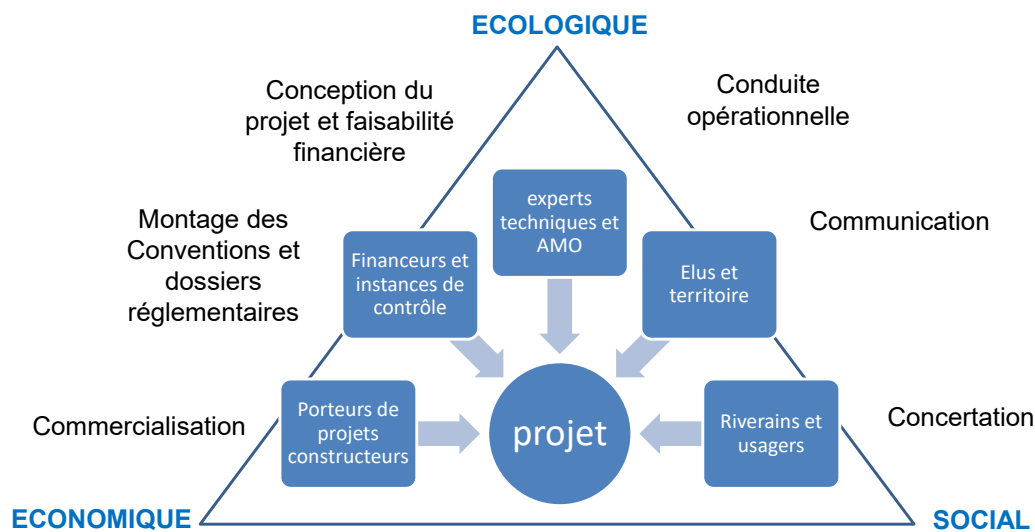
Organiser l'intelligence de projet

Il s'agit ainsi d'organiser le projet dans le respect d'un objectif central de performance économique et de qualité environnementale, urbaine et architecturale.

Cette recherche constante de qualité ne peut s'envisager qu'à travers la mobilisation d'un large panel d'expertises techniques encadré par l'aménageur et directement en prise avec le concédant, les entreprises et les usagers.

Cette méthode basée sur la concertation est au centre de notre engagement. La bonne mise en œuvre de cette démarche doit s'inscrire dans un cadre établi précisant les rôles de chacun tout en favorisant leur expression.

Pour mener à bien ce projet, la SHEMA mobilisera une équipe de prestataires intellectuels, et en particulier une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire qui concevra les aménagements, définira les capacités de construction des lots et assurera la conduite des chantiers.



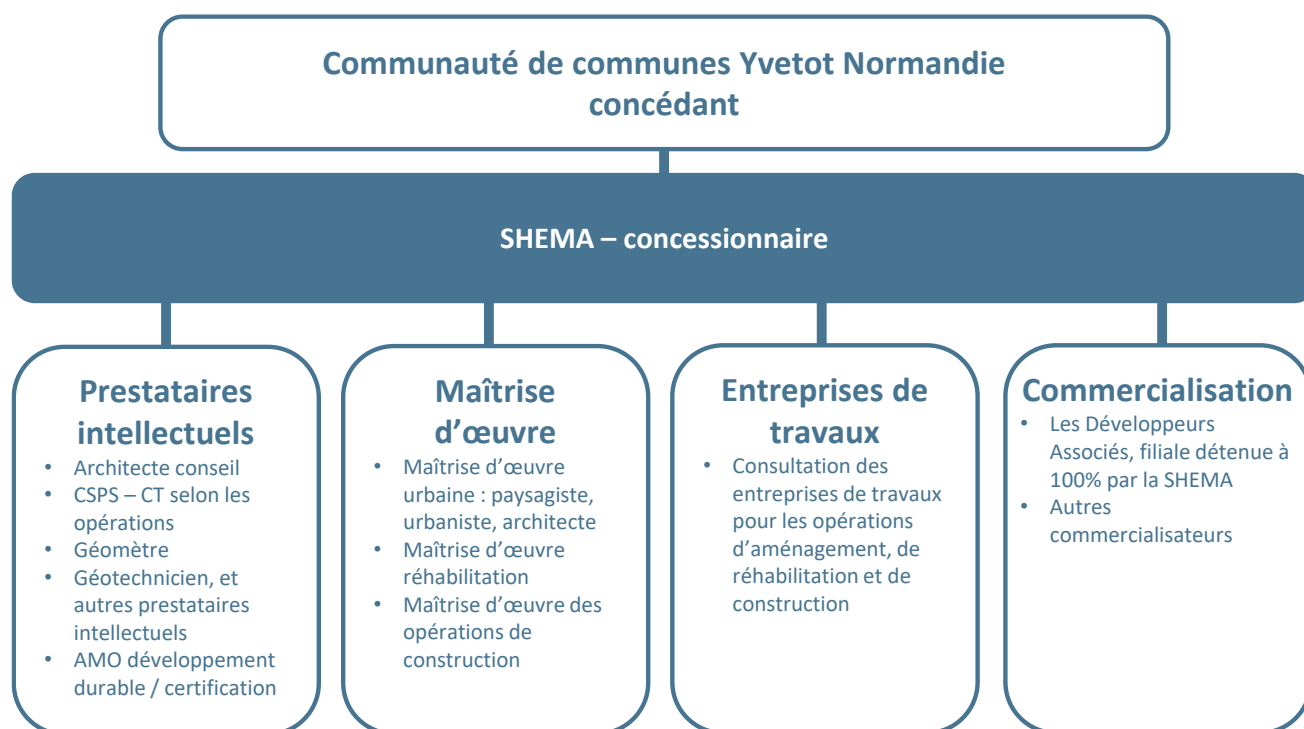
SHEMA s'assurera de la mobilisation de l'ensemble des compétences nécessaires à la réalisation du projet sous tous ses aspects.

II. La mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire

Le schéma méthodologique général sera adapté à la spécificité de chacune des opérations.

Elle mènera les consultations pour désigner les prestataires intellectuels ainsi que les équipes de maîtrise d'œuvre qui seront en charge de la conception et de la réalisation des différents projets :

- Démolition des bâtiments existants restants
- Aménagement du site
- Réhabilitation de la NEF en lien avec l'EPFN
- Construction des ateliers artisanaux et de l'ensemble tertiaire le cas échéant



1. La Maîtrise d'œuvre urbaine

Les contrats relatifs à la conception urbaine, architecturale et paysagère, feront l'objet d'une procédure conforme aux dispositions du code de la commande publique en vigueur.

Lors de cette étape importante, nous proposerons à la collectivité une organisation précise de la consultation fixant les rôles du comité technique et de la commission d'attribution de la SHEMA.

Compte-tenu du montant de la mission de maîtrise d'œuvre, il est nécessaire de recourir à une procédure formalisée, aussi, à ce stade nous envisageons de retenir la **procédure concurrentielle avec négociation**.

Cette procédure permet de sélectionner les candidats invités à remettre une offre et admis à participer à la phase de négociation.

La Communauté de communes sera associée à chacune des phases :

- Analyse et choix des candidats
- Analyse des offres
- Négociation
- Analyse et choix de l'équipe lauréate

L'importance du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est primordiale, elle traduit les ambitions du concessionnaire et de la Ville en termes de projet et conçoit à la fois les espaces publics et les formes urbaines. La commune sera associée à l'organisation de la consultation, au choix des candidatures puis des offres.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra présenter les compétences nécessaires à la conception et à la réalisation du projet d'aménagement, elle devra disposer des compétences suivantes :

- Architecte – Urbaniste – Paysagiste : en charge de la conception et de la réalisation du projet d'aménagement dans sa globalité. La compétence Paysage pourra être apportée par une agence indépendante. Le paysagiste, l'architecte et l'urbaniste formeront un groupement avec le BET VRD.

Une mission d'architecte conseil coordonnateur sera confiée à l'architecte-urbaniste. Celui-ci sera le garant de la qualité du projet urbain, il accompagnera l'aménageur dans la formalisation du projet sur chaque îlot et fera respecter sa mise en œuvre tout au long de l'opération. A cette fin, l'équipe désignée rédigera les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères annexés au CCCT et disposera d'une mission d'accompagnement et de visa des projets de construction avant le dépôt de permis de construire par les porteurs de projet.

- Voiries Réseaux Divers : le BET en charge de la partie VRD fera partie du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine dont l'urbaniste sera mandataire. Il participera dès la phase AVP à la conception du projet et assurera en grande partie la mission de suivi de chantier en collaboration avec les autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

- Environnement et hydraulique : les bureaux d'études hydraulique et environnement disposeront d'une mission complète de conception, de suivi des travaux pour l'ensemble du projet.

Ils ont notamment pour mission d'intégrer les enjeux environnementaux et liés à la santé humaine dans la conception du projet.

Une mission de suivi des projets de construction comprenant la rédaction d'un cahier de prescriptions environnementales sera également confiée aux prestataires retenus.

- Acoustique, pollution, géotechnique, géomètre, aéraulique : l'ensemble des prestataires d'études techniques sera désigné de manière indépendante.

2. L'AMO développement durable

« Concertation et labellisation »

La SHEMA retiendra également un AMO développement durable chargé de l'accompagner dans toutes les phases du projet. Cette posture d'AMO, aux côtés de la collectivité et de la SHEMA lui permettra **d'expertiser les rendus de la MOE en phase de conception et de garantir ainsi la parfaite intégration dans le projet des objectifs de développement durable**, (approche bioclimatique de l'aménagement, gestion de biodiversité, énergie, mobilité, anticipation des nuisances, gestion de l'eau, chantier propre, participation, etc. ...).

Il assistera également la SHEMA dans la démarche de certification HQE - Aménagement Durable en lien avec la MOE ainsi que dans la cadre de la labellisation RSE régionale.

L'AMO Développement Durable sera le premier prestataire désigné par la SHEMA.

Celui-ci sera également en charge d'accompagner l'aménageur pour la définition et la mise en œuvre des dispositifs de concertation en complémentarité des actions déjà menées par la collectivité.

La mission consiste à une Assistance au Maître d'Ouvrage sur les thématiques de l'aménagement et du Développement Durable :

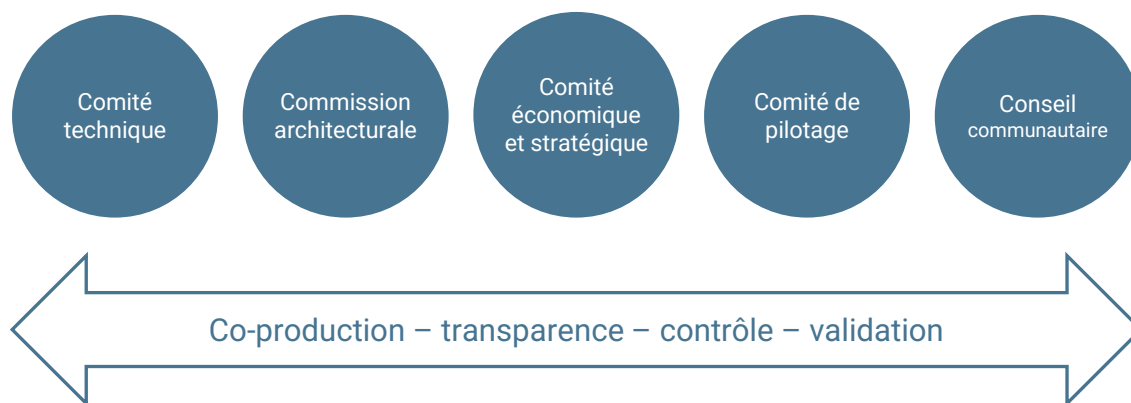
- Définition de la stratégie de concertation,
- Assistance à la mise en œuvre du plan d'action concertation,
- AMO pour la définition des objectifs environnementaux du cahier des charges de la maîtrise d'œuvre,
- Assistance à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement durable,
- Suivi de la démarche HQE aménagement et Parc d'activités Normandie Responsable
- Participation aux côtés de la SHEMA aux études pré-opérationnelles avec l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine,
- Assistance aux opérations de communication du projet aux habitants,

III. Formaliser et mettre en œuvre le pilotage de l'opération

La SHEMA fait en sorte d'instaurer un dialogue solide et efficace entre le concédant qui porte l'ambition du projet, les acteurs qui le font vivre (entreprises, usagers, constructeurs, etc.) et les instances de contrôle (services de l'Etat et des collectivités), créant un rapport de transparence et de confiance.

Pour atteindre ces objectifs, la SHEMA propose la mise en place d'outils permettant au concédant d'exercer sa mission de pilotage.

Conformément aux dispositions du traité de concession, nous proposons d'inscrire les modalités de conduite du projet dans le schéma suivant :



Comité technique : se réunit en fonction des besoins de l'opération, à minima **6 fois** par an pendant **les 7 premières** années de la concession et à **minima 3 fois par an au-delà**. Il est destiné à traiter les sujets techniques, il permet:

- de travailler sur la mise au point des rendus destinés à être soumis au comité de pilotage ;
- d'assurer la coordination technique de l'ensemble des opérations (aménagement, implantations, etc.) ;

Il est composé des services des collectivités, de l'aménageur, de l'EPFN si besoin et selon l'ordre du jour : des maîtres d'œuvre et des concessionnaires le cas échéant. Il est animé par l'aménageur qui en établit les comptes-rendus.

Commission architecturale (proposition) : examens multicritères des projets, proposition d'approbation des conditions de la vente. La commission architecturale est composée du service développement économique et du service instructeur des Permis de Construire de la Communauté de communes, de la SHEMA, de l'architecte conseil. Le chef d'entreprise et son architecte sont invités à présenter leur projet dans le cadre de cette commission. Elle a vocation à vérifier le respect des dispositions des cahier des charges et proposer une analyse concertée des projets d'implantation préalablement au dépôt du PC.

Afin d'assurer le bon fonctionnement de cette commission, il est proposé de mettre en place un outil de partage des documents : plans, avenant au CCCT, PUV, etc.

Comité économique et stratégique : de manière complémentaire de la commission architecturale que nous proposons de mettre en place, le comité économique et stratégique se réunira autant que de besoins, et a minima 3 fois par an, étant chargé principalement d'assurer les conditions de prospect et de sélection des entreprises susceptibles de s'implanter dans le quartier d'affaires, d'assurer leurs conditions d'accueil et de présenter une revue de l'occupation et de l'exploitation des immeubles principalement. Il a vocation à traiter la dimension stratégique de développement commercial de l'opération alors que la commission architecturale a pour rôle d'analyser et d'émettre un avis sur chaque projet d'implantation.

Comité de pilotage : pilotage stratégique de l'opération, débat et arbitrage, validation des orientations (techniques, commerciales, financières) proposées par l'aménageur. Chaque réunion de COPIL suit un ordre du jour et fait l'objet de comptes-rendus diffusés par l'aménageur.

Le COPIL se réunit au minimum deux fois par an et est composé d'élus et des techniciens en charge de la direction du projet ainsi que de l'aménageur. Le comité de pilotage pourra intégrer l'EPFN pour le sujet de foncier et de co-maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la réhabilitation de la NEF.

Conseil Communautaire : La Communauté de communes y valide les grandes étapes de l'opération et le compte rendu annuel de concession.

Le compte-rendu opérationnel et financier annuels : le CRAC présente l'activité réalisée, les événements majeurs, les perspectives et l'évolution de la réalisation des dépenses et recettes, d'éventuels ajustements des budgets, le plan prévisionnel de trésorerie.

IV. Dispositif en faveur de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de l'opération

1. Le rôle primordial de l'architecte conseil et de la commission architecturale

La qualité de l'équipe de maîtrise d'œuvre est primordiale, elle traduit les ambitions du concessionnaire et de la collectivité en termes de projet et conçoit à la fois les espaces publics et détermine la constructibilité des parcelles.

L'équipe de MOE rédigera le cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexés au CCCT.

Elle disposera également d'une mission d'architecte conseil qui lui permettra d'être garant de la qualité du projet, elle accompagnera l'aménageur et la collectivité dans l'analyse des projets sur chaque lot et fera respecter la mise en œuvre des prescriptions tout au long de l'opération.

Cette mission d'accompagnement et d'expertise des projets de construction, consiste à accompagner les porteurs de projets dans leur mise au point et à délivrer une évaluation préalable aux dépôts des demandes de PC.

Les projets de construction seront ainsi expertisés par ces conseils et validés avec le concédant au cours de la « commission architecturale ».

Ce n'est qu'après approbation du projet quant à sa nature et à sa qualité architecturale qu'un compromis de vente est signé avec l'entreprise souhaitant s'implanter. Aucune cession ou signature de bail à construction n'intervient sans avoir été approuvée par le concédant et avoir vu son permis de construire délivré. Cette démarche est garante de la qualité finale du projet.

L'intérêt de l'intervention de l'architecte conseil réside dans l'instauration d'un dialogue avec les chefs d'entreprises.

2. Le cahier des charges de cession, outil principal de l'aménageur

Le cahier des charges de cession est l'outil principal de l'aménageur pour garantir la prise en compte des objectifs de l'opération dans la réalisation des constructions.



Il est le résultat d'une démarche itérative menée avec tous les acteurs du projet (élus, techniciens, constructeurs, etc.). Il formalise les engagements de chacune des parties, fixe les règles qui s'imposent aux différentes constructions, définit et précise les limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur et au travers de ses annexes, établit au-delà du PLUi les prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Les cahiers des charges de cession de terrains feront l'objet d'une validation par la Communauté de communes. Ce document intégrera les nouvelles ambitions en matière de RSE.

V. La concertation

Une concertation sur-mesure à coconstruire avec la collectivité

La concertation vise à prendre en compte la diversité des avis et à créer des moments de dialogue pour que les points de vue se nourrissent les uns les autres. Elle doit, « pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente » (L300-2 Code de l'Urbanisme).

Cette démarche, dans sa dimension purement réglementaire et légale, se décline surtout par la concertation préalable et l'enquête publique, mais elle s'inscrit aujourd'hui dans un champ d'application plus large.

Le principe est que les dispositifs de concertation et de participation soit mis en place dès la phase amont du projet, qu'ils soient aussi larges que possible, qu'ils s'organisent autour de temps forts, et qu'ils fassent l'objet de bilans par la collectivité.

Le choix des entreprises et de la population consultées, et du ou des moment(s) précis du projet où ces acteurs vont être impliqués doit être fait en fonction de l'apport (technique, urbain, programmatique...) que cette participation aura au bénéfice du projet d'aménagement.

Nous souhaitons nous inscrire dans un objectif de projet co-construit et partagé avec les acteurs locaux.

La SHEMA s'appuiera sur un AMO Développement durable disposant de l'expertise nécessaire pour définir, en étroite collaboration avec la collectivité, les modalités détaillées de la concertation.

Mobiliser l'ensemble des parties prenantes pour un projet co-construit et partagé

Il s'agira de :

1. Définir la stratégie avec la collectivité : marges de manœuvre, planning, objectifs, niveau d'association de la population, stratégie de mobilisation des nouveaux habitants.
2. Impliquer l'équipe de conception dans la démarche de participation pour qu'elle soit en mesure de capitaliser l'information extraite lors des différents échanges et faire vivre les résultats à travers le parti d'aménagement et les choix techniques.

Ce travail préalable permet de préciser et d'ajuster notre démarche et de définir ensemble les outils à mettre en œuvre pour associer les entreprises concernées et la population.

Le plan de concertation devra définir :

• Les éléments à soumettre à la concertation

Nous identifierons la matière à soumettre à la concertation : objets du débat, identification des invariants, argumentaire, les modalités à déployer pour les ateliers et les réunions publiques...

Nous clarifierons les règles du jeu comme cadre de la concertation : transparence, écoute, périmètre, thèmes à aborder...

La démarche d'ateliers pourra mobiliser les habitants et les parties prenantes autour de thématiques telles que la programmation et la mixité, le parti d'aménagement et paysager, l'architecture, l'innovation, l'environnement, la mobilité, les ambiances urbaines à développer ou encore l'art dans la Ville ou l'agriculture urbaine.

• Le calendrier

Nous serons en mesure de proposer un calendrier de la concertation qui s'inscrit dans celui des études réglementaires et de conception (dossiers réglementaires, AVP puis PRO) : étapes, formes, fréquence des rendez-vous participatifs, temps de restitution et d'analyse de la concertation.

• Les besoins en matière de communication

Toute concertation suppose une bonne communication pour mobiliser le public. Sans oublier les personnes déjà mobilisées lors des études préalables, nous nous mettrons en relation avec les services de la commune de manière à fournir les éléments nécessaires à une nouvelle communication.

Nous réfléchirons à des supports (papier, numérique, événementiel, ...) pour interpeller et faire parler de la démarche.

• La place des expertises d'usage

L'aménageur propose de mettre en place un comité de suivi consultatif qui aurait pour rôle d'apporter ses expertises d'usagers en phase de travaux. Il pourrait se réunir à un rythme semestriel et permettrait de mettre au point les fonctionnalités de certains espaces mutualisés et d'échanger avec les entreprises installées sur le déroulement des chantiers et d'anticiper les nuisances qui pourraient être générées lors des phases de travaux.

VI. La vie de l'opération

Les modalités d'organisation de la phase de travaux doivent répondre à de nombreux enjeux économiques, techniques mais aussi environnementaux en s'inscrivant dans une démarche exemplaire de chantier à faibles nuisances.

- Une priorité : préserver les usagers et les riverains des nuisances

Au regard de la durée des différents projets, il est essentiel d'anticiper l'accueil des premières entreprises sur le site pour leur garantir un environnement qualitatif, finalisé et sécurisé.

Il faut porter une attention particulière aux conditions d'accueil des entreprises notamment à travers un haut niveau de finition des espaces publics. Nous avons d'ores et déjà étudié les principales dispositions à mettre en œuvre pour maîtriser les nuisances liées aux chantiers :

- Une séparation des flux entre les chantiers et la vie du quartier d'affaires.
- Une limitation des nuisances par une mutualisation des moyens : l'élaboration d'une charte « chantier à faibles nuisances ».

- Mise en œuvre de chantiers à faibles nuisances

Le chantier est une phase spécifique du processus d'aménagement (VRD, _____
espaces publics) et de construction d'un bâtiment. La mise en œuvre d'un « chantier à faibles nuisances » a pour principal
objectif de maîtriser les impacts du chantier sur l'environnement extérieur et sur la santé des personnes (bruit, pollution de l'air,
eau, sol, dégradations, encombrement des espaces de circulation), à travers notamment :

- la préservation des ressources naturelles,
- la prise en compte des prescriptions environnementales en particulier sur la biodiversité afin d'assurer la préservation du patrimoine naturel existant et de limiter le dérangement des espèces (notamment pendant les périodes de reproduction) ;
- la gestion différenciée des déchets,
- la réduction de la pollution de l'air, de l'eau et des sols,
- la prise en compte des sources de nuisances pour les ouvriers et les riverains du chantier,
- l'information et la sensibilisation du personnel, des usagers du parc et des riverains,
- la mise en commun d'équipements, notamment :
 - o pour la gestion des déchets (bennes, etc.),
 - o la mise à disposition des entreprises d'une plate-forme de nettoyage à l'entrée du chantier et de règlementer son utilisation pour garantir une voirie propre (dans le parc d'activité et à l'extérieur),
- l'encadrement de l'usage des engins et véhicules de chantier,

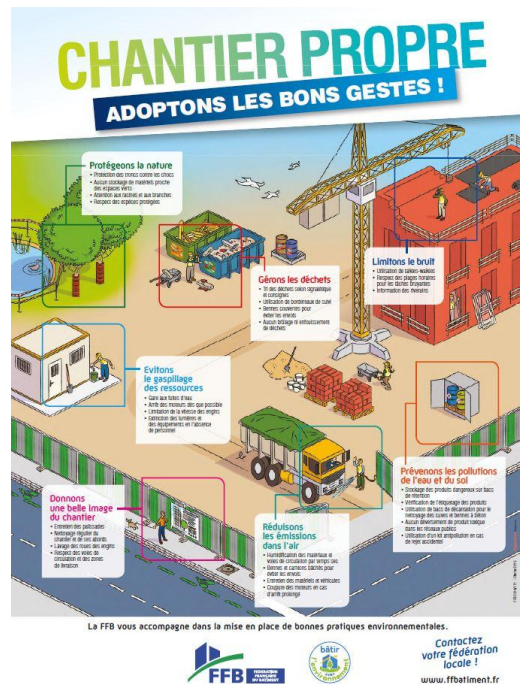
Au cœur du chantier, chaque source de nuisance sera traitée spécifiquement par un zonage dédié : aire de stockage, aire de dépollution, et aussi aire de circulation.

Dans le cadre de cette démarche, des objectifs et modalités de gestion des chantiers seront déterminés afin de minimiser la gêne occasionnée par les chantiers, en particulier pour les riverains et les entreprises déjà implantées.

Une charte sera élaborée **et s'appliquera aux entreprises de VRD** et de construction sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (espaces publics et bâtiments) et sous maîtrise d'ouvrage privée, à leurs maîtres d'œuvre et à leurs entreprises de travaux, le cas échéant.

Cette charte sera associée à un cahier des prescriptions de chantier à faibles nuisances, pièce contractuelle du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.

Ce cahier ainsi que les objectifs définis seront arrêtés en collaboration avec la Communauté de communes.



PARTIE 3 - CONCEPTION REALISATION

I. Un projet au service du développement économique du territoire

1. Les enjeux de développement économique

Le territoire de la Communauté de Communes d'Yvetot compte 27 000 habitants environ, dont 11 500 pour la ville centre Yvetot. Sa démographie a été en constante croissance de 1968 à 2016 mais a marqué une pause entre 2016 et 2022 (la ville d'YVETOT a notamment perdu des habitants entre 2016 et 2022).

Avec son positionnement entre Rouen, situé à 32 kilomètres (20 minutes en train), Le Havre situé à 46 kilomètres (30 minutes en train), ainsi que Port Jérôme qui se situe à 25 kilomètres environ, la Communauté de communes offre des atouts indéniables à ceux, entreprises comme particuliers, qui souhaitent s'implanter dans un territoire à taille humaine, proposant tous les services.

YVETOT est une ancienne petite cité ouvrière du Pays de Caux qui a connu une très importante désindustrialisation jusqu'au début des années 2000 (agroalimentaire, textile, imprimerie) avec de nombreuses suppressions d'emplois. Toutefois, son positionnement géographique lui a permis de développer de nouvelles activités autour de la filière du lin, de la pomme de terre et de l'agroalimentaire en général (présence d'un très gros site de production et logistique de FERRERO à 15 kilomètres, site de NATUP) et de la sous-traitance industrielle liée à la pétrochimie et au nucléaire (Huiles HAFA, NORMALAB, NETMAN). Parallèlement, se sont implantées des enseignes commerciales autour d'un hypermarché LECLERC et d'un hypermarché INTERMARCHE.

Une première approche du territoire, en matière d'offre économique, nous indique que la Collectivité dispose de peu de foncier économique (deux parcs d'activités historiques presque entièrement commercialisés : Le parc d'activité d'Auzebosc qui propose des parcelles destinées aux artisans et PME et le parc d'activité de Valliquerville). Il faut noter également le développement récent du parc de la Croix-Mare proposant des petites parcelles dès 1000 m², orientées artisanat et PME. Concernant l'immobilier, assez peu d'offre d'atelier dans le domaine privé, le marché du bureau semble quant à lui, compliqué à qualifier, l'offre apparaît faible et diffuse.

A l'appui des études préalables que vous avez menées, nous confirmons partager les principaux axes programmatiques retenus :

- **Une offre de petits ateliers artisanaux, 150/200 m², avec possibilité de show-room.**

Le bloc « F » du scénario d'aménagement semble idéal pour accueillir des petites unités artisanales. Situées assez loin des habitations, parfaitement desservies par la voie intérieure et permettant **la création de visuel** côté « gare ». Le bâti existant n'est pas vétuste mais n'offre pas de caractéristiques architecturales intéressantes dans le cadre d'une reconfiguration du site.



Les activités économiques artisanales attendues sont multiples : Plombier-chauffagiste pouvant exposer des chaudières, des carrelages, des exemples d'aménagement de salle de bain ; Vendeur et installateur de poeles à bois, Menuisier-poseur qui souhaite exposer des huisseries, etc.

Ces bâtiments, de taille « intermédiaire » entre 150 et 200 m² vont répondre au parcours résidentiels des artisans. Ils vont conforter les premières années de développement avant que les chefs d'entreprise décident d'acquérir une parcelle pour développer des locaux plus généreux de 300 à 500 m². Cette étape pourra notamment permettre aux artisans d'embaucher leurs premiers salariés, d'être locataire et ainsi de cloturer 3 à 5 exercices avant d'investir dans un bâtiment.

- **Une offre de bureaux à créer dans un marché qui est actuellement diffus**

Les activités tertiaires ou libérales n'ont cessé de se développer sur le territoire. A titre d'exemple, si l'on regarde la thématique « santé », l'INSEE recensait en 2024, 96 professionnels de santé uniquement dans les spécialités de médecine générale, kinésithérapie, psychologie, infirmier, dentiste. Le territoire compte deux cliniques et un hôpital qui travaillent en collaboration avec la médecine de ville. Ainsi, des espaces de bureaux orientés vers des métiers de la santé, ouverts à des professionnels souhaitant être propriétaires de leurs locaux, avec une localisation parfaitement identifiable à proximité de la gare, permettrait des regroupements et des collaborations entre professionnels. Par ailleurs, des activités libérales ou purement

commerciales telles que les Avocats, agences de communication, gestionnaire de patrimoine, sociétés d'informatique, etc. trouveraient un intérêt évident à s'installer dans des espaces de bureaux proches de la gare. Ainsi, nous pensons qu'une offre de bureaux, proposée à la vente à des investisseurs ou à des propriétaires occupants, proposant des surfaces dès 50 m² (surface pour un professionnel de santé seul ou avec un confrère, un avocat qui travaille avec un seul collaborateur, etc.) et pouvant développer 100 à 150 m² pour des structures tertiaires plus importantes (petits pôles santé privé, cabinet d'expertise comptable, etc.) répondrait aux attentes du marché. Précisons par ailleurs, que ce marché demeure faible par rapport aux grandes agglomérations voisines et qu'il est important de phaser son développement par tranches.

- La pépinière, Hôtel d'entreprise, coworking : Quelles réponses aux attentes des jeunes entreprises ?

L'ambition n'est pas ici de concurrencer les pépinières ou hôtels d'entreprises des agglomérations voisines mais plutôt de capitaliser sur le fort taux de créations d'entreprises localement, de les conserver sur le territoire en les accompagnant dans leurs parcours résidentiels.

En 2024, le territoire a enregistré **231 créations d'entreprise**. Parmi celles-ci, 135 entreprises sont qualifiées de « tertiaires » notamment dans les domaines de la communication, de l'information, du financier, de l'immobilier, de l'ingénierie, etc. Il semble pourtant que le territoire ne propose pas à l'heure actuelle une véritable offre structurée de « bureaux » dans le marché privé.

Le fort dynamisme de la création sur le territoire (1634 unités légales recensées par l'INSEE soit un taux de création à 14 %) doit pouvoir trouver des réponses d'hébergement notamment dans les premières années d'exercice de ces jeunes entreprises. Comme nous le savons, l'immeuble de la Moutardièrè présente un potentiel intéressant de l'ordre de 1500 m² (il s'agit d'une surface identique à celle de la pépinière « la cartonnerie » à Pont-Audemer, qui est par ailleurs une ville de même dimension que Yvetot). La nef de la Moutardièrè une fois réhabilitée, pourrait proposer des bureaux individuels à la location (10/12 m²), des bureaux de deux ou trois (15/20 m²) ainsi que des salles de réunion. Nous pourrions également examiner la possibilité de proposer en rez-de-chaussée des petites surfaces de stockage (30 à 50 m²) associées aux bureaux (préparation de commandes pour les petites entreprises de vente en ligne, stockage de matériels). Enfin, compte tenu de la proximité de la Gare, un espace de coworking, pourrait être proposé aux voyageurs en attente mais aussi aux étudiants, aux professionnels en attente de son prochain rendez-vous, etc.

Compte tenu du profil du territoire, un petit plateau (25/30 m²) proposant 10 postes de travail semble suffisant.



La SHEMA s'inscrit pleinement dans cette stratégie économique globale, fondée sur la consolidation des filières existantes, l'accompagnement de l'innovation et la structuration d'un environnement favorable à l'entrepreneuriat en proposant à la fois des locaux adaptés aux besoins des entreprises et un foncier permettant le développement des entreprises locales et l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

La SHEMA propose de mettre en place un véritable travail partenarial en matière de choix d'implantation des entreprises pour veiller au respect de la stratégie globale du territoire.

2. Commercialisation et choix des projets

La SHEMA, **après accord de la Collectivité, pourra** s'appuyer sur sa filiale de commercialisation LDA pour construire et mettre en œuvre une méthodologie spécifique en parfaite coordination avec les actions menées sur le territoire.

a. Définition des actions de commercialisation

Mise en place d'une démarche de prospection endogène.

Il s'agit ici d'accompagner les projets du territoire compatibles avec la stratégie des élus de la Communauté de communes et du service de développement économique. Le fichier cible pourra être constitué à partir de différents critères, notamment :

développement d'entreprises matures issues d'hôtels d'entreprises ou pépinières, artisans sur parcs d'activités anciens, filières et types d'activités ciblés, etc.

Mise en place d'une prospection exogène.

Il s'agira de définir avec la collectivité et son service économique, les activités économiques ou les filières qu'il conviendrait de conforter. Des fichiers « cibles » seront créés et validés par les élus avant lancement des prospections. L'équipe commerciale sera particulièrement attentive aux aspects :

- développement de l'emploi (Les activités de services, de commerce B to B, d'artisans en croissance, etc.)
- intégration de la valeur « écologique » du secteur d'activité (entreprises propres, favorisant des prestataires / fournisseurs de proximités, etc.)
- favoriser la mixité du quartier d'affaires, afin de faciliter les partenariats et les synergies

Mobilisation du réseau :

- professionnels de l'immobilier d'entreprise, brokers réseaux nationaux et agences sur le territoire
- partenaires institutionnels (CCI, CDM, Collectivités...)

Communication digitale :

- diffusion des annonces sur les réseaux digitaux, Bourse des locaux SMA & IMPLANTEO
- Annonces site SHEMA, « se loger bureaux/commerces », etc.
- Insertion réseau social professionnel LinkedIn et mise en place de campagnes dédiées sur les réseaux sociaux adaptés (outil privilégié pour un ciblage précis)

Evènementiel :

- participation à différents salons professionnels dont le SIMI et divers salons thématiques pour présenter les disponibilités foncières et immobilières

Reporting

- mise en place d'une réunion mensuelle de commercialisation en présence du service de développement économique de la collective, de la SHEMA **et du commercialisateur.**
- diffusion d'un compte-rendu écrit mensuel

b. Une offre d'accompagnement global

L'accompagnement des porteurs de projet identifiés est crucial pour la réussite d'une implantation. Pour répondre aux enjeux territoriaux tout en répondant au plus près des besoins des entreprises, nous proposons de mettre en place un accompagnement sur mesure basé sur les principes fondamentaux suivants :

1. Nous proposons **de placer la Communauté de communes au cœur de la démarche de gestion des prospects.**

La SHEMA analysera les demandes d'implantations et les soumettra à la collectivité. Celle-ci décidera de la poursuite des négociations au regard de la valeur ajoutée qui pourrait être générée par chacune des implantations en termes de création d'emploi, de dynamisme économique et d'image pour le territoire.

2. Il convient également de **baliser le processus de vente**, de recherche de financement et de construction des porteurs de projet pour s'assurer :

- de la pérennité du projet (solidité financière du porteur de projet, identification claire des besoins, pertinence du business plan),
- de son intégration au site (choix du foncier proposé, respect du cahier de prescriptions, dialogue avec l'architecte conseil)
- d'un calendrier de réalisation cohérent et maîtrisé par les parties :
 - o présentation d'une esquisse de projet représentant les fondamentaux du programme de construction

- signature d'une promesse de vente ou de bail (pour les BAC) en cadrant les délais de dépôt des permis de construire et de financement de l'opération
 - accompagnement et suivi des items de performance environnementale (cf. approche développement durable)
3. La SHEMA propose **un accompagnement sur-mesure des porteurs de projets**. Nous mobiliserons notre savoir-faire d'aménageur et de spécialiste en immobilier d'entreprise pour accompagner les porteurs de projet dans l'étude de leur implantation :
- ingénierie technique : à travers l'étude de faisabilité technique, l'assistance au dimensionnement des ouvrages.
 - ingénierie financière : à travers l'étude des aides mobilisables, l'optimisation du montage juridique et financier et la proposition de solutions investisseurs (portage immobilier).

La SHEMA est en mesure d'accompagner le porteur de projet, depuis l'identification du foncier, du montage, jusqu'à la livraison clés en mains en passant par la mobilisation de solutions de portage immobilier et la gestion.

Pour répondre à ces enjeux, nous prévoyons une présence sur le terrain à hauteur d'une journée par semaine.

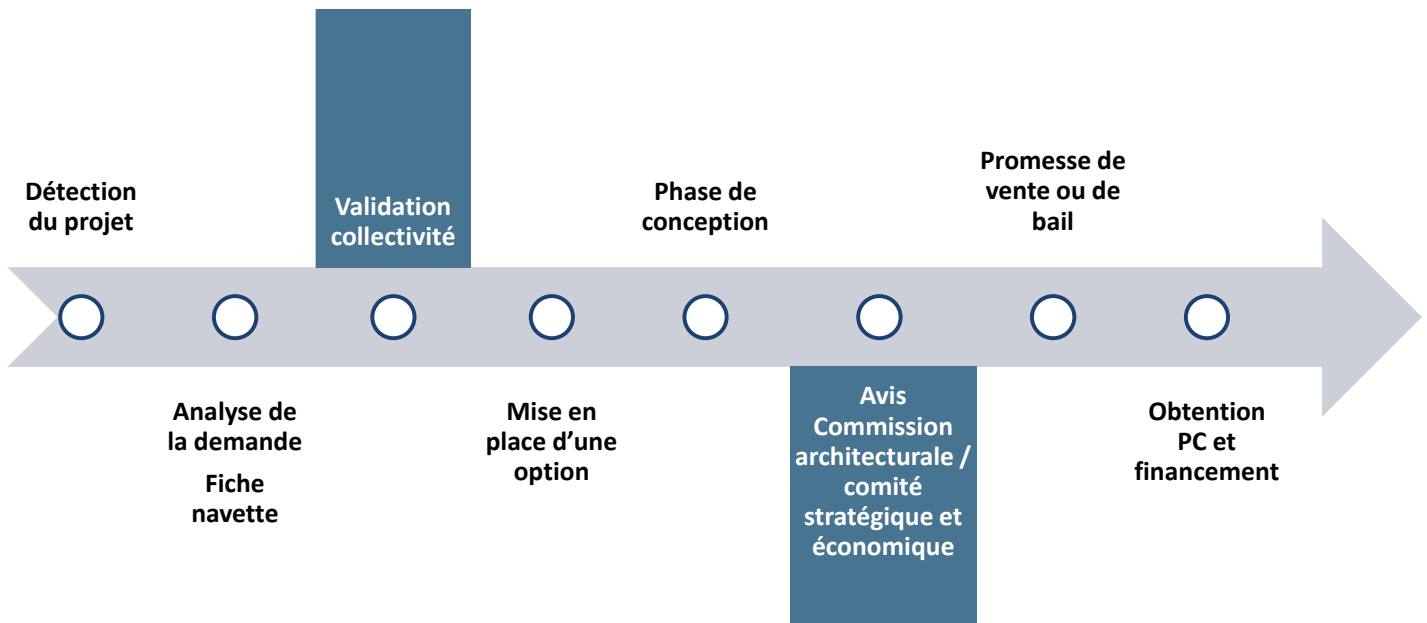
c. La coordination avec l'autorité concédante pour la commercialisation des terrains aménagés

Qu'il s'agisse d'un porteur de projet « endogène » ou « exogène », nous mettons en place une démarche d'accompagnement au plus près du projet dès qu'il est détecté :

- Rencontre du porteur de projet et analyse du besoin.
- Élaboration d'une fiche navette d'information pour validation du projet par le service économique de la collectivité.
- En cas de validation du projet par la collectivité et selon les attentes du porteur de projet, nous pourrions proposer un accompagnement de différents niveaux :
 1. Proposition d'un choix de parcelles si le porteur de projet souhaite construire.
 2. Proposition d'accompagnement du porteur de projet, s'il le souhaite, dans la définition de son projet de construction : Elaboration avec lui de son programme (définition des surfaces), élaboration d'un premier bilan prévisionnel estimatif et d'une approche financière (aides publiques, portage, etc.). Cet accompagnement technique peut être décisif lorsque le projet met le parc d'activité en concurrence avec d'autres territoires.
 3. La SHEMA pourra également formuler une offre globale de construction pouvant comprendre une solution locative.

Si le porteur de projet décide de construire, notre intervention comprendra :

- la mise en place des échanges de courrier avec le porteur de projet afin d'établir une option sur la parcelle considérée.
- le suivi du porteur de projet dans l'élaboration de la phase « esquisse » de son projet et organisation des transmissions des éléments graphiques du projet à l'architecte conseil. Organisation de la commission d'examen de projets (élus, architecte conseil, porteur de projet).
- dès le visa obtenu de l'architecte conseil, accompagnement du projet dans la mise en place de la promesse de vente ou de bail auprès du notaire.



d. Le Rendu à la Collectivité

Communication d'un compte rendu écrit mensuel, reprenant :

- principales caractéristiques de la prospection engagée : Contacts et résultats.
- le suivi des porteurs de projets et état d'avancement.
- tout type d'informations économiques qui pourraient être utiles à la collectivité.

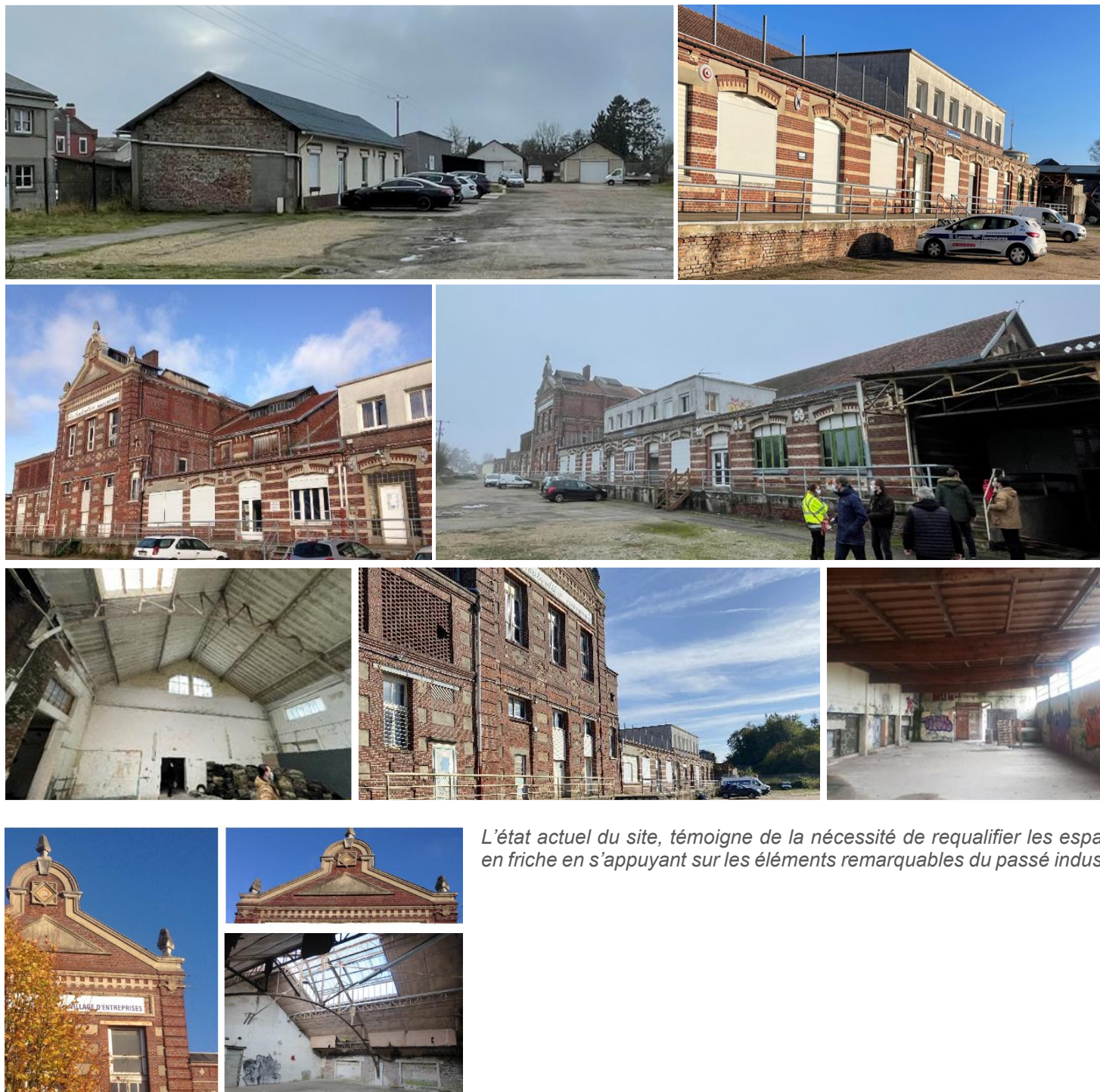
Nous proposons également la participation aux réunions économiques du comité stratégique et économique. Un point mensuel regroupant la collectivité, l'aménageur l'équipe de commercialisation pourra être programmé en complément des différentes commissions et comités.

II. Le projet d'aménagement retenu

Portant sur une emprise mutable de 2,6 hectares, le projet d'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot se veut répondre à un triple enjeu de requalification urbaine répondant aux enjeux de sobriété foncière, d'intégration urbaine questionnant les opportunités de désenclavement et d'inscription du futur quartier dans la stratégie de développement économique de la CCYN.

La SHEMA partage la stratégie d'aménagement retenue par la collectivité et mettra en œuvre le projet détaillé dans le cahier des charges.

Dans ce cadre, la réalisation du projet s'attachera à formaliser des réponses pragmatiques et réalistes à ce triple enjeu tout en en garantissant l'équilibre économique et le bon développement dans le temps.



Dans ce cadre, l'approche proposée s'appuiera sur l'ensemble des points proposés ci-après :

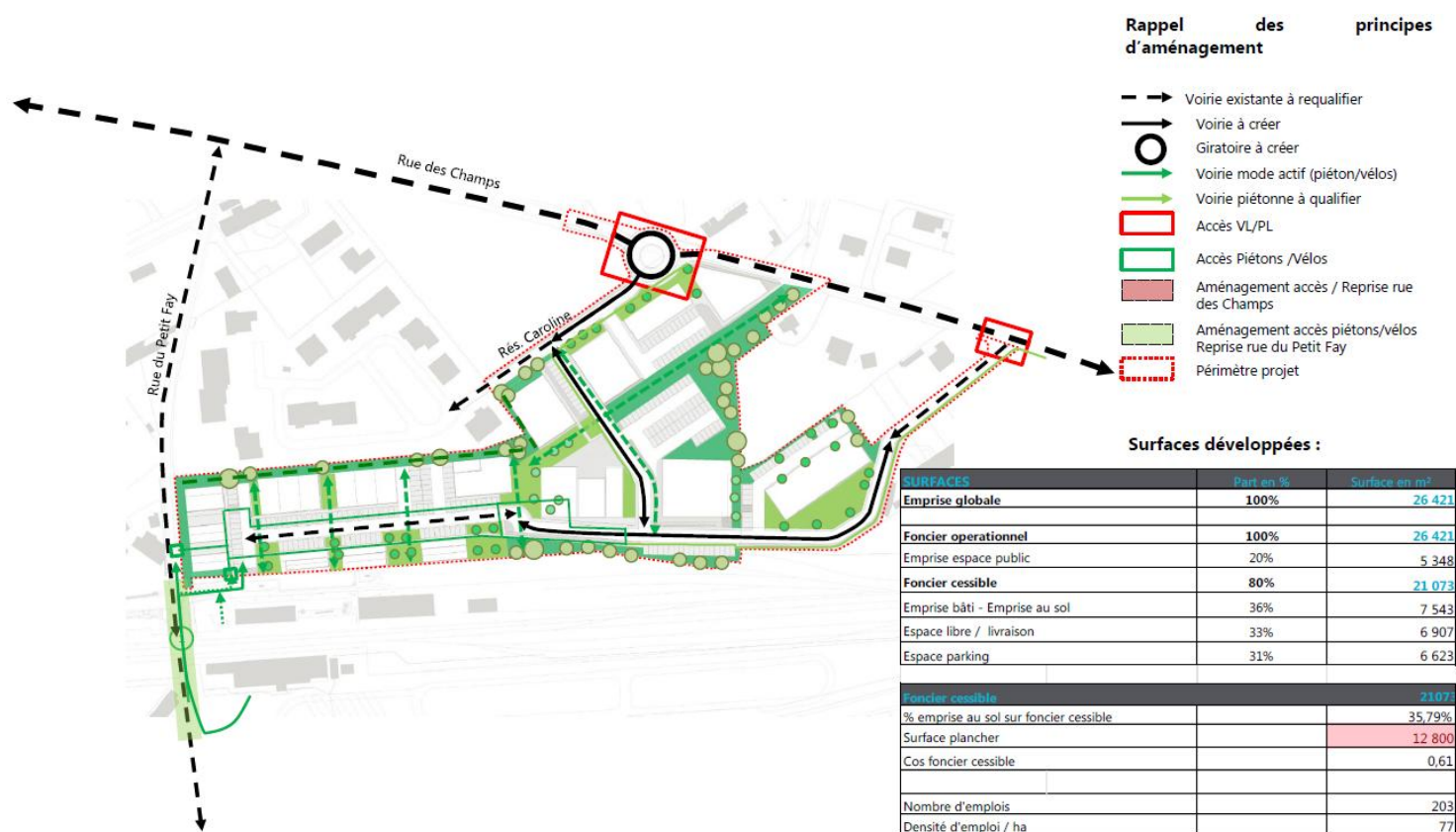
▪ Un quartier connecté

La notion de quartier posée dans le cahier des charges nécessite une approche élargie du périmètre d'étude questionnant la mise en accessibilité du site. En effet, le périmètre d'étude est fortement contraint par ses potentialités d'accès ainsi que par la nature de ses franges (quartiers habités, voie ferrée, jardins partagés) et une topographie marquée.



Une situation privilégiée en interface avec la gare et l'entrée de ville

Ainsi, l'opération sera pensée à une échelle élargie questionnant l'articulation entre le futur quartier et la gare et la nécessaire ouverture du quartier sur les quais Nord impliquant la mobilisation des partenaires SNCF Réseau / SNCF Gare & Connexions. Cet accès depuis la gare constitue un préalable indispensable à la pleine connexion du quartier et à la pleine commercialisation des immobiliers spécifiques envisagés (hôtel, pépinière, coworking).



Extrait des études préalables – les principes d'aménagement mettent en avant la nouvelle desserte du site et les capacités constructives du site

Outre la connexion avec la gare, la bonne gestion des franges habitées et les connexions depuis la rue des Champs constitue un élément clé. En tant que principal axe d'accès routier, la rue des Champs, sur laquelle la vitesse est jugée excessive, accueillera les principaux points d'entrée au quartier via l'aménagement d'un giratoire urbain desservant également la résidence Caroline et d'un carrefour dont le dimensionnement reste à définir.

Ces aménagements questionnent l'intégration des franges Nord habitées et nécessitent une approche fine des flux qui seront générés et des enjeux d'accessibilité et de sécurisation des accès depuis la rue des Champs, intégrant la diversité des flux déjà accueillis sur cet axe.

Dans ce cadre, le schéma de circulation et notamment le traitement des points d'accès au site constituera un élément clé de la conception du projet. A ce titre, les sens de circulations, la sécurisation des giratoires ou carrefours à créer sur la rue des

Champs mais aussi sur la rue du Petit Fay feront l'objet d'un travail fin questionnant les gabarits de voirie et leurs aménagements dans une double logique d'adéquation aux besoins des typologies d'activités à développer et de cohabitation des flux. De la même manière, les circulations en modes actifs – piétons et vélos – feront l'objet d'une attention particulière et seront mise en tension avec le schéma cyclable existant et envisagé à l'échelle de la ville et de la communauté de communes.

Plus encore, un travail fin entre les programmes visés et les flux générés sera à mener et le choix des activités à implanter et notamment de la programmation PE/PME sera nécessairement passé au crible des impacts en termes de flux.

■ Un quartier mixte

Faire quartier, c'est aussi poser la mixité au cœur de l'opération.

Si la programmation envisagée se veut d'abord économique : accueil de TPE/PME en location, réponse aux premières étapes de la création d'entreprises via le développement d'une offre en pépinières et hôtels d'entreprises à tarifs préférentiels, coworking,... elle se doit de s'ouvrir à une diversité de programmes.

L'hôtellerie et la restauration participe de cette mixité mais il conviendra de se questionner sur le développement d'autres programmes générateurs d'animation mais aussi créateurs de valeurs.

Il sera notamment possible de se réinterroger sur le positionnement des différents programmes en lien avec les flux générés.

Synthèse programmation



Eléments de programme envisagés :

- Développement Tiers-Lieu avec espace coworking
- Pépinière / Hôtel d'entreprises avec cellules artisanales
- Programmes connexes : bureau pour services publics, café/restauration, espaces culturels/loisirs,
- Hôtellerie - 2 000 m²
- Logements – A définir – potentiel foncier - 4 800 m²
- Développement foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises endogènes
Potentiel foncier : 6 700 m²

Pistes pour la réhabilitation bâtiment :

- Impulser la réhabilitation du site par le développement d'un tiers-lieux
Développement d'un cœur programmatique :
➤ 500 à 550 m²
- Compléter le parcours résidentiel des entreprises
Pépinières / Hôtel d'entreprises avec vocation artisanale
➤ 700 à 1 200 m²
- Définir les programmes connexes à intégrer à la réhabilitation du bâtiment principal :
➤ Restauration / brasserie – 50 à 300 m²
➤ Services publics – 100 à 500 m²
➤ Espaces culturels / loisirs – 200 à 400 m²

TOTAL : 1 550 à 2 950 m² max.

Pistes pour aménagement du reste du site :

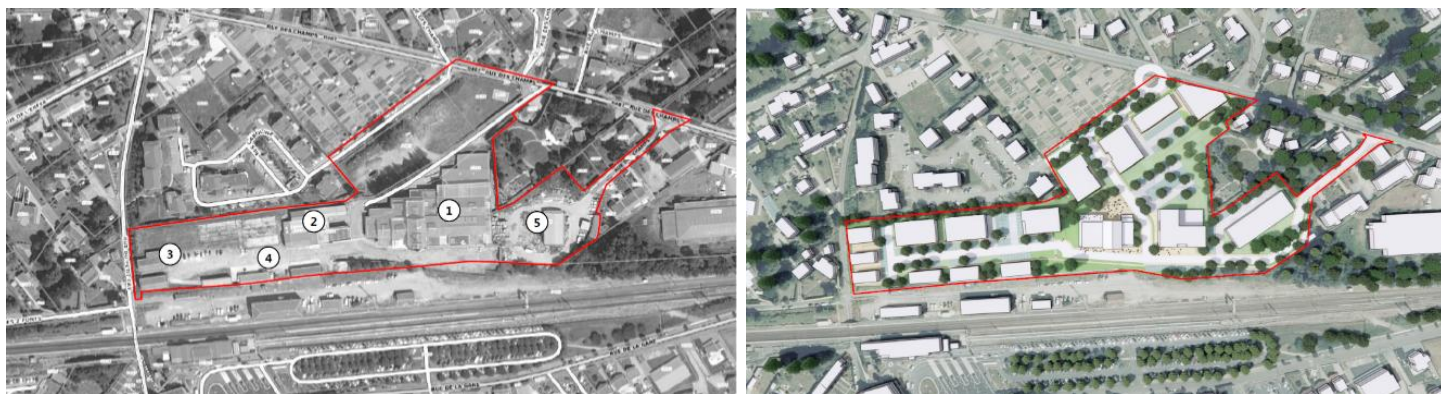
- Hôtellerie – hôtel 50 chambres – 2 000 m²
- Locaux d'activités – foncier : 6 700 m² (2500 à 3000 m² SPD)
- Logement / locaux d'activités à arbitrer – foncier 4 800 m²
Environ 50 à 65 logements ou 1 600 à 2 000 m² SDP de locaux d'activités

Ainsi, outre la réponse aux enjeux de développement économique et d'élargissement de la gamme d'offre d'accueil offerte aux entreprises par la Communauté de Communes d'Yvetot Normandie, le quartier se devra d'offrir un maximum d'aménités et de services à la diversité de ses occupants mais aussi aux résidents du quartier élargi.

Cette notion de mixité s'inscrit également dans une logique de limitation des flux et des déplacements pendulaires sur la pause méridienne.

■ Un quartier exemplaire

La création du site s'appuie sur plusieurs ambitions qualitatives en lien avec la préservation et la valorisation du patrimoine historique via le maintien d'une partie du bâtiment emblématique de l'ancienne entreprise Bocquet dédiée à la fabrication de Moutarde mais aussi par la qualification paysagère du site et la recherche d'une bonne optimisation foncière.



Etat actuel => projection du nouveau quartier d'affaires

Le maintien d'une vitrine patrimoniale et la démolition d'une partie importante du bâtiment permettra la création d'une vitrine patrimoniale et architecturale en cœur de quartier qui deviendra le symbole du renouveau du quartier.



Eléments conservés : réhabilitation de la nef principale



Image représentant le futur quartier d'affaires de la gare qui se développe autour de la Nef de la Moutardière réhabilitée

A ce titre, les potentiels de réemploi des matériaux démolis feront l'objet d'une analyse spécifique. Parallèlement le nouveau bâtiment sera réalisé selon les normes environnementales et énergétiques les plus adéquates avec le programme visé.

Le site est marqué par un paysage de friche et une forte imperméabilisation avec près de 75% de surfaces imperméabilisées, essentiellement dédiées aux circulations et aux stationnements. L'opération devra ainsi permettre la déminéralisation du site en s'appuyant sur la création d'un paysage fort et structurant pour assurer la gestion des franges avec les tissus habités mais aussi créer des ouvertures et des perspectives visuelles sur les espaces clés du futur quartier – notamment depuis la gare.

Le paysage servira également à la mise en place de solutions d'assainissement dites « vertes » via la mise en place d'un réseau de noues et de bassins répondant aux enjeux de gestion des eaux pluviales du futur quartier.

Enfin, la notion d'optimisation foncière sera un des objectifs à poursuivre. Le projet initial prévoit une emprise au sol d'environ 36% et un COS sur le foncier cessible de 0,61. Le projet se devra de questionner les pistes d'optimisation foncière et de densification en lien avec la ré-interrogation de la programmation et les pistes de foisonnement des stationnements.

A ce titre, la mutualisation du stationnement sera fortement encouragée entre les programmes, et des solutions d'intégration du stationnement en RDC pour limiter leur emprise et leurs impacts visuels seront étudiées. Par ailleurs, les notions de foisonnement avec les stationnements de la gare (actuellement tous les parkings sont pleins, mais projet au Sud de la rue du Petit Fay avec rachat bâtiment et offre de stationnement à rationaliser) mais aussi avec les tissus environnants seront également analysés afin de limiter l'imperméabilisation des sols et minimiser l'emprise des aires de stationnements au sein du quartier.

Phasage de l'opération :

Le phasage de l'opération s'appuiera sur les différentes acquisitions foncières et notamment l'acquisition du site Environnement et Forêt dans un premier temps, questionnant les enjeux de desserte du site à court terme et la servitude de passage à créer.

Une relocalisation prioritaire des activités en place comme gage de la sécurisation de la commercialisation du projet. Il conviendra de se rapprocher des utilisateurs en place et de leur proposer des solutions de relocalisation soit au sein de locaux individualisés soit au sein du futur ensemble pépinière/hôtel d'entreprises / coworking en lien avec leurs montants de loyers actuels. A ce jour 16 occupants sont présents sur le site.

Le plan de phasage prévisionnel ainsi que le calendrier détaillé sont joints en annexe.

III. L'approche environnementale

La résilience et la transition climatique constitueront le socle de notre démarche, guidée par une conception bioclimatique et bas carbone, à très faible consommation énergétique.

Cette approche intégrera la valorisation de l'ensoleillement, la ventilation naturelle, ainsi que l'utilisation de matériaux locaux, bio- et géo-sourcés.

Nous nous appuyerons sur la Stratégie nationale bas-carbone et les orientations sectorielles qui en découlent afin d'inscrire l'opération dans les objectifs de réduction de l'empreinte carbone et de neutralité à horizon 2050. Cette stratégie donne des orientations pour mettre en œuvre, notamment dans les secteurs de la construction, de l'énergie et des mobilités, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable.

Notre approche frugale, favorisera la réversibilité des programmes et les mutualisations : parkings, jardins partagés, cours, ainsi que le réemploi des ressources.

1. Une ambition

Répondre aux défis environnementaux et maîtriser les impacts

Le développement d'une opération d'aménagement telle que la requalification d'un site de 2,6 ha nécessite de traiter avec le plus grand soin toutes les problématiques environnementales **dans une démarche ERC** (même s'il est noté que le projet est dispensé d'évaluation environnementale au titre du cas par cas) et d'intégrer dans le projet d'aménagement une dimension qualitative qui permettra d'inscrire cette opération dans une politique volontariste de développement durable et de transition écologique.

A cet effet, nous avons identifié dans le cadre d'une démarche systémique les problématiques particulièrement sensibles, notamment :

- la stratégie bas carbone, à travers la limitation des déblais-remblais (prise en compte de la topographie), la préconisation de matériaux locaux et bas-Carbone dans le cadre des cahiers des charges de cessions de terrain, etc.
- la préservation et le renforcement de la biodiversité, sanctuarisant des espaces verts et plaçant le paysage au cœur du projet d'aménagement aussi bien pour la conception des espaces publics que des espaces privés.
- la mise en place d'une végétation adaptés au changement climatique
- la préservation des continuités écologiques
- la gestion des eaux pluviales, à travers la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion à ciel ouvert et l'étude de la mise place d'une gestion alternative à la parcelle,
- la lutte contre les îlots de chaleur urbains, en faisant le choix de matériaux drainants et clairs
- la sobriété foncière, à travers la densité et l'optimisation du foncier (création de projets immobiliers groupés)
- la stratégie énergétique, à travers la réflexion sur les sources de production d'énergie renouvelable
- L'anticipation des dispositions des réglementations thermiques (RT)

- l'intégration des enjeux de mobilité en s'appuyant sur la proximité immédiate de la gare, faisant la part belle aux continuités douces et maîtrisant la place de la voiture,

2. La stratégie à l'échelle du quartier d'affaires

La stratégie environnementale se nourrit du contexte opérationnel et territorial, elle se développera en cohérence avec le référentiel HQE-Aménagement durable de Certivéa. Les principaux

PLACER LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET D'AMENAGEMENT

Concevoir une Ville-Nature est le nouvel enjeu dans le contexte de réchauffement climatique qui rappelle aux acteurs et aux politiques de l'aménagement du territoire de l'importance de fabriquer une ville plus résiliente qui trouve son équilibre dans une meilleure prise en compte de son environnement géographique, urbain et paysager.

La requalification du secteur de la Moutardière est également une requalification paysagère. Ce projet offre l'opportunité de répondre à plusieurs enjeux :

- Restaurer des organes vitaux d'un territoire pour participer au renforcement **d'une trame verte, bleue et brune qui sera support du développement d'une nouvelle trame douce et écologique**, favorisant l'installation de la biodiversité.
Nous affichons l'ambition de concevoir des espaces publics lisibles et hiérarchisés facilitant le repérage spatial à l'échelle de la ville (continuité, fluidité et instinctivité des parcours, travail des perspectives, mise en scène d'une nouvelle polarité architecturale et paysagère, etc.).
- Valoriser la perception d'un nouveau quartier respectueux de l'identité du passé industriel tout en affirmant la nouvelle « urbanité verte ». L'enjeu sera de **s'appuyer sur l'existant** pour proposer de nouvelles façades urbaines.
- **Promouvoir le « vivre ensemble »** entre les futurs occupants du site et les habitants présents en lisière du projet. La réalisation de ces futurs espaces publics soulèvera des questionnements sur la fréquentation et la pérennité des aménagements qu'il faudra, bien en amont, anticiper. L'aménagement des espaces publics devra notamment trouver un juste équilibre entre les besoins des usagers et les besoins d'installation durable de la biodiversité.
- **Concevoir un nouveau quartier mieux adapté au réchauffement climatique** impose l'omniprésence du végétal sur l'ensemble des secteurs de projet pour lutter efficacement contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'ambition sera de proposer une densité arborée importante et encourager un mix de solution et d'aménagement pour atteindre un coefficient de biotope par surface performant.

Pour que les arbres puissent fournir de la fraîcheur, l'enjeu sera de leur offrir les bonnes conditions pour garantir leur bonne croissance (pleine terre, fosse continue, choix d'espèces indigènes et locales tolérantes aux variations climatiques de la région et la pollution urbaine, etc.). La capacité de l'arbre à créer un îlot de fraîcheur nécessite qu'il ne soit pas dans des conditions de stress thermique et hydrique. Le besoin en eau d'une plante dépend de nombreux paramètres dont les ressources en eaux disponibles dans le sol. Les précipitations ne répondent pas toujours à ce besoin, notamment en été et les périodes de déficit hydrique répétées fragilisent la présence durable des arbres même en Normandie.

Une végétation adaptée aux changements climatiques en cours et à venir, ainsi que le développement des continuités écologiques

La palette végétale sera choisie de manière à permettre la meilleure adaptation possible au réchauffement climatique tout en veillant à ne pas bouleverser les équilibres écologiques. Nous choisirons dans les espèces locales celles les mieux à même de supporter ces changements tout en introduisant des espèces déjà présentes sur le territoire national mieux adaptées à la chaleur et aux hivers doux correspondant au climat prévisible à savoir celui de la région d'Yvetot.

Nous proposerons une diversité de milieux afin de favoriser au mieux l'adaptabilité et la biodiversité tant dans sa dimension floristique que faunistique : haies, zones humides, prairies et boisements de feuillus sont les principaux milieux que nous allons mettre en place.

En accompagnement, des espaces publics avec des vergers d'arbres et d'arbustes fruitiers.

Mettre en place une gestion durable des espaces extérieurs : gestion différenciée des espaces, travail sur les strates, démarche « zéro phyto » et économie d'entretiens.



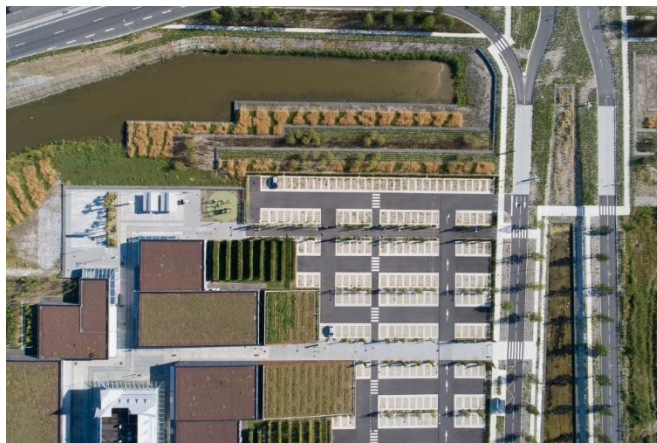
GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert

Afin de garantir le développement optimisé du végétal, notre ambition sera d'organiser une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour recueillir les eaux au plus près de leur lieu de précipitation dans des espaces verts décaissés (noues) et d'organiser leur stockage pour l'arrosage des espaces les plus emblématiques en période de sécheresse hydrique.

Outre le fait que nous favoriserons des revêtements de sol perméables autant que possible, notre stratégie générale sera ainsi de :

- favoriser des espaces plantés faisant rétention (et transfert si besoin)
- intégrer les bassins de rétention et les noues de transfert en double vocation : par exemple, bassin de rétention/massif planté d'agrément...
- mettre en scène les déversoirs et les gouttières apparentes des bâtiments lors des épisodes pluvieux en créant des fontaines de pluie
- Fixer des préconisations d'aménagement sur les espaces privés :
 - Généraliser les parkings végétalisés
 - Végétaliser les toitures (épaisseur de substrat + volume de la zone de drainage/rétention à définir selon hauteur de pluie à abattre)
- Réaliser un Dossier Loi sur L'eau encadrant les ambitions des projets des lots privés
- Viser le **principe de zéro rejet** au réseau



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Vers une neutralité carbone des bâtiments

Dans une démarche volontariste, les objectifs fixés aux opérateurs auront un temps d'avance sur le volet carbone de la RE2020. Ainsi un PC déposé en 2028 devra respecter le seuil 2031, etc.

Au-delà de l'approche réglementaire, le cahier des prescriptions architecturales urbanistiques paysagères et environnementales fournira 2 axes d'action pour la décarbonation des constructions :

- Les matériaux
 - le réemploi des matériaux présents sur le site sera encadré
 - la priorité aux matériaux biosourcés, par le biais des isolants, d'ossatures mixtes béton/bois, d'enduits chaux/chanvre.
- Les énergies prescrites le seront en cohérence avec la stratégie énergétique de la ville :
 - chaufferies bois, pompes à chaleurs, etc.
 - le recours aux d'énergie renouvelable sera encouragée et sera plus particulièrement mise en œuvre sur les opérations réalisées par l'aménageur

FORMES URBAINES / MATÉRIAUX

Bioclimatisme et frugalité

Il conviendra de mettre en œuvre des formes urbaines associées à des gabarits maîtrisés, afin de répondre aux enjeux climatiques actuels, et aux besoins de double exposition et d'apport énergétiques passifs.

En termes de volumétrie des formes groupées, l'individualisation des volumes, permet d'éviter l'effet barre tout en conservant une rigueur constructive et une efficacité thermique liée à la mitoyenneté. Elle permet également une installation plus discrète et diffuse d'éventuels panneaux solaires.

L'enjeu est de favoriser l'intégration des formes urbaines aux tissus existants : sobriété des volumes, des couleurs et des matériaux utilisés, tout en autorisant une architecture contemporaine adaptée aux besoins des entreprises.

Les volumes des constructions seront compacts et simples. Ils privilégieront la recherche de dialogue entre les bâtiments et le paysage afin d'éviter un effet de «boîte».

Le choix des matériaux de sol minéralisés vertueux

Si la mise en œuvre de voiries lourdes impose des dispositifs constructifs contraignants, l'aménagement des espaces publics dans leur ensemble permet de mettre en œuvre une démarche vertueuse.

Actuellement, la recherche sur les revêtements de sol minéralisés vertueux propose de nouvelles solutions qui se déploient dans 3 directions :

- les matériaux clairs qui limitent les îlots de chaleur : béton avec granulats clairs, enrobés bitumineux avec granulats clairs et finition poncée ou hydrodécapée,
- les matériaux poreux qui participent à une meilleure gestion pluviale : bétons drainants, dalles béton alvéolaires sur les espaces de stationnement,
- les matériaux offrant un meilleur bilan carbone au niveau de la fabrication et de la mise en œuvre : enrobés à base de liant végétal à basse température.

Notre réflexion intègre ces 3 paramètres qui seront revisités pour chaque nouvelle phase de travaux en fonction des optimisations possibles et des avancées techniques satisfaisantes et disponibles localement.

TISSER DES LIENS AVEC LA GARE ET LA VILLE, RENFORCER LES MOBILITES DOUCES



La Seine à Vélo – SHEMA Honfleur

Développer une opération en lien direct avec la gare est l'opportunité de réduire la dépendance à la voiture et de renforcer la promotion des déplacements doux internes au secteur et inter-quartiers.

Dans cette logique, les déplacements actifs seront favorisés pour réduire la part de déplacements automobiles et pacifier ce secteur requalifié. Les stationnements seront mutualisés et intégrés dans les projets ou paysagés pour limiter leur impact visuel et réversibles pour accompagner les changements en matière de mobilité dans la durée.

Le développement des déplacements vélos, dont la part modale est de plus en plus importante, sera une priorité :

- Rendre le vélo facile d'accès en soignant l'implantation des locaux cycles en RDC (confortables et sécurisés) ;
- Soigner les stationnements vélos extérieurs (abris, mobilier adapté, etc.) ;
- Assurer les connexions avec la gare, les grands itinéraires et

les pistes communales ;

- Mettre en place des espaces d'entretien vélo mutualisé ;

3. La labellisation Normandie Responsable

Nous proposons de nous inscrire dans le cadre de référence du « label RSE Parc d'activités » mis au point par la Région Normandie en vue de réaliser un projet d'ensemble à haute valeur environnementale, sociale et sociétale dans le cadre d'une gouvernance partagée.

Nous proposons de nous appuyer sur la démarche suivante :

Volet environnemental

S'inscrire dans une démarche de transition écologique et énergétique

- Rationaliser la consommation foncière dans une démarche de sobriété à travers :
 - une mutualisation des équipements et des infrastructures (stationnements), mise en place d'espaces communs pour réduire les besoins individuels des entreprises et l'espace nécessaire pour y répondre ;
 - une offre de parcelles sur mesure en capacité de s'adapter à la demande des entreprises dans une logique d'optimisation du foncier et d'économie ;
 - Proposer des baux à construction pour que la collectivité reste propriétaire sur le long terme du foncier afin d'en optimiser l'usage et la gestion ;
- Energie
 - mettre en place des équipements économes, éclairage public basse consommation ;
 - accompagner et encourager le recours aux énergies renouvelables en particulier le photovoltaïque qui s'impose pour les bâtiments industriels et artisanaux de plus de 500 m² (loi énergie climat) ;
- Biodiversité
 - la nouvelle composition du paysage favorisera l'installation d'une biodiversité nouvelle et participera à valoriser le cadre de vie des usagers comme des riverains,

Le projet d'aménagement paysager doit relever ici le défi de conforter une trame verte efficace en termes visuels et écologiques, d'offrir un cadre de vie agréable aux usagers du site, de créer une transition, à la fois agréable et bien marquée, entre quartiers urbanisés et espaces requalifiés.

- accompagner la prise en compte de la biodiversité à l'échelle de chaque projet sous la forme de haies, de sols perméables, végétalisation, etc.
- structurer le paysage autour d'une trame verte et bleue support de biodiversité. La gestion alternative des eaux pluviales permettra de valoriser le chemin de l'eau et participera à la structuration du paysage et au renforcement de la biodiversité.

Volet social

Favoriser le bien-être au travail et l'inclusion par des services et espaces communs de qualité

On ne peut plus concevoir des projets structurants comme un parc d'activités sans favoriser une mixité fonctionnelle.

Nous pensons qu'il est intéressant de favoriser l'implantation de services de type crèche d'entreprise, conciergerie, restauration, salle de sport, location de vélos, location de bureaux à l'heure pour les usagers de passage ainsi qu'un point de vente de produits locaux.

La création de ce type d'espaces s'inscrit dans une démarche visant à favoriser le bien-être au travail et à offrir un environnement attractif aux usagers du parc.

La programmation de la NEF s'inscrit dans cette dynamique et permettra au nouveau quartier d'affaires de disposer d'une centralité emblématique offrant de nombreux services aux usagers et employés.

Cette approche se traduit également par l'aménagement d'un environnement paysager soigné, respectueux de l'environnement, apaisant, ainsi des espaces de promenades conviviaux invitant à la détente et la pratique sportive et de loisirs.

Les espaces publics qui seront imaginés dans le cadre des études pourront faire la part belle aux espaces paysager de qualité. Par ailleurs, nous proposons d'étudier la mise en place d'équipements de loisirs outdoor, tels que terrains de pétanque, parcours sportifs, etc.



Volet gouvernance et animation

Encourager un dialogue permanent au sein des parcs d'activités, pour développer les synergies entre acteurs économiques

La haute valeur sociale, sociétale et environnementale du projet se traduit également par le renforcement de l'écosystème en place et la poursuite du dialogue permanent entre les acteurs qui font vivre cet espace économique : les pouvoirs publics, les entreprises, les exploitants de services, les organismes de formation, les usagers et leurs représentants et l'aménageur...

L'animation d'un quartier d'affaires permet de fédérer les acteurs autour d'un projet commun, de renforcer les synergies, et répondre le plus efficacement possible aux besoins des entreprises. Ce dialogue permanent peut s'illustrer par la prise en compte de nombreux aspects de la vie économique et des entreprises :

- Concertation des parties prenantes
 - implication des entreprises dans la vie du quartier et assistance à la mise en place d'animations et d'événements
 - Mise en place d'outils de pilotage de l'opération intégrant les différents niveaux de décision
- Complémentarité des acteurs
 - Intégration dans le dispositif Territoire d'industrie
- Prendre en compte la transition numérique
 - Mise en place d'infrastructures de réseaux de télécommunication de haute performance répondant au niveau d'exigence des grandes entreprises
 - Mise à disposition d'espaces connectés

Le volet mobilité revêt également un enjeu transversal fort en matière de vie sur le site, d'exemplarité et de stratégie bas-carbone. Sa performance dépend aussi bien des infrastructures mises en place que de leur animation.

Les projets d'aménagement devront prévoir le renforcement et la création d'un réseau doux, piétons et cycles sécurisé, favorisant les déplacements non motorisés sur le parc d'activités, et vers les services et le centre de la ville.

Un espace de co-voiturage pourra être mutualisé avec la gare, il intégrera des dispositifs de recharge. Nous étudierons l'opportunité d'installer une borne multi-énergies pour répondre à la diversification des énergies utilisées en matière de déplacement..

Cette approche multi-thématiques inspirée du concept de RSE, permet de valoriser la haute performance environnementale et sociétale associée au projet.

L'ambition est de combiner haute qualité de services aux entreprises, qualité de vie au travail et maîtrise des impacts environnementaux.

La réalisation des études opérationnelles et la mise au point du cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales seront l'occasion d'approfondir ses orientations fortes.



4. La certification HQE aménagement

La certification HQE Aménagement Durable (HQE-AD) atteste que l'aménagement répond à l'ensemble des enjeux du développement durable. Elle est délivrée par Certivéa.

Elle associe :

- des objectifs visant à améliorer les performances sociétales, économiques et environnementales du projet d'aménagement, tout en prenant en compte les spécificités du territoire,
- un Système de Management d'Opération (SMO), répondant aux enjeux de gouvernance du projet : concertation avec les parties prenantes, maîtrise des coûts et des délais...



Elle inclut un audit initial, un audit final et des audits annuels, en lien avec six grandes phases : Lancement, Analyse initiale, Choix et contractualisation des objectifs, Conception du projet, Mise en œuvre, Bilan et capitalisation.

Cette approche globale de l'aménagement est organisée autour de 19 thèmes complémentaires



La SHEMA s'appuiera sur un AMO développement durable pour s'inscrire dans cette démarche de certification qui permettra de valoriser les actions menées et d'assurer la cohérence de la stratégie environnementale de l'ensemble projet.

Dans le cadre de la réalisation des opérations de construction, la SHEMA encouragera la Labélisation BREEM et/ou Biodiversity des projets.