



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

## PARTIE 1 DIAGNOSTIC DU SITE ET DES BÂTIMENTS





# Sommaire

- 1. Diagnostic urbain, technique et paysager**
- 2. Audit bâtiment**

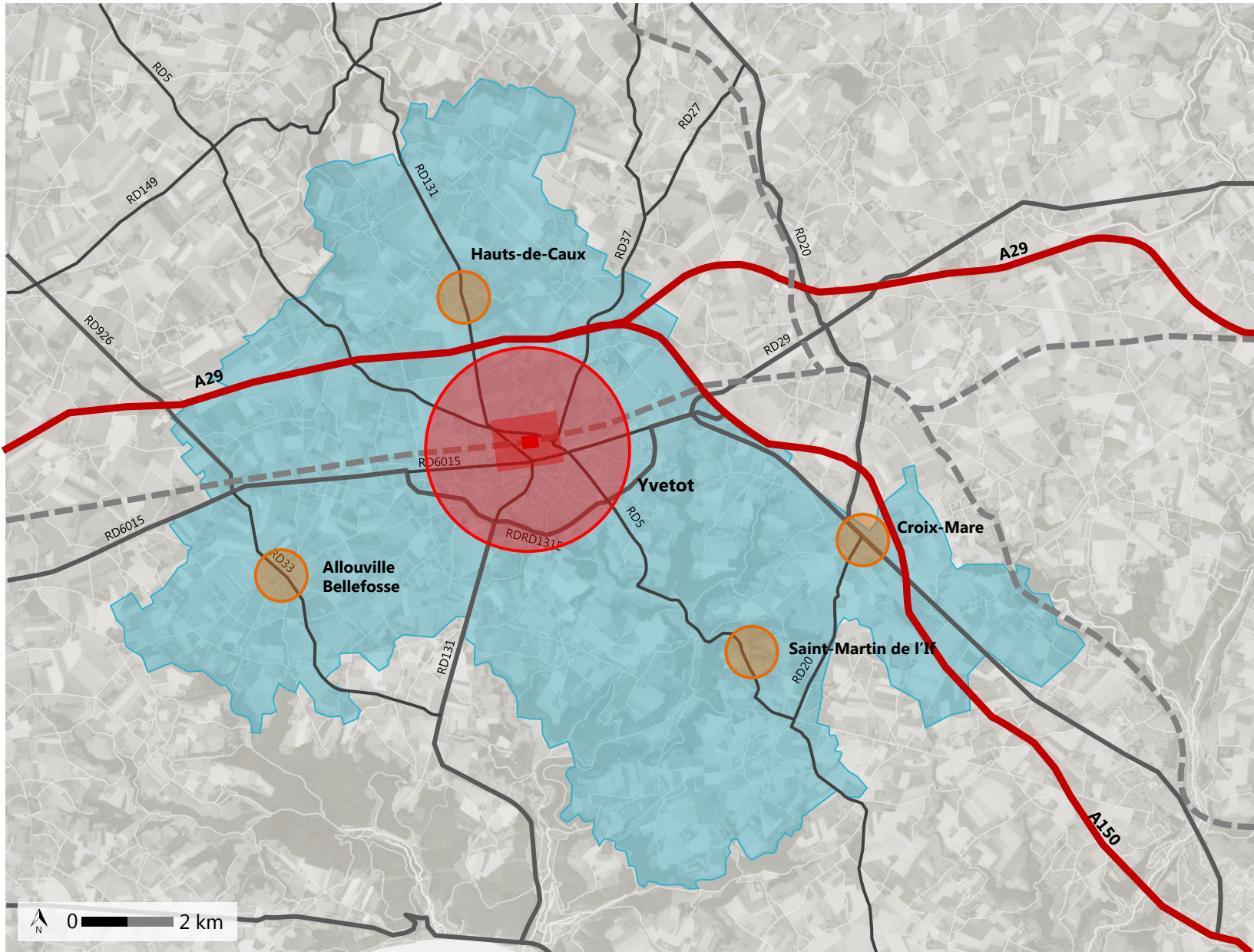


# DIAGNOSTIC URBAIN, TECHNIQUE ET PAYSAGER



# DIAGNOSTIC

## STRUCTURATION URBAINE



- Une polarisation de la Communauté de Communes autour de la ville centre d'Yvetot.
- Une ville centre concentrant la majorité des services.

Le pôle urbain est complété par trois pôles d'équilibre :

- Croix-Mare/Saint Martin d'If,
- Allouville-Bellefosse,
- Commune nouvelle des Hauts de Caux,

Un territoire bénéficiant d'un bon niveau de desserte autoroutier :

Proximité A29 et A150

- A 20 min. de Rouen,
- A 30 min. du Havre
- A 45 min. de Dieppe.
- A 1h45 de Paris

Une desserte locale en radiale depuis le pôle urbain d'Yvetot.

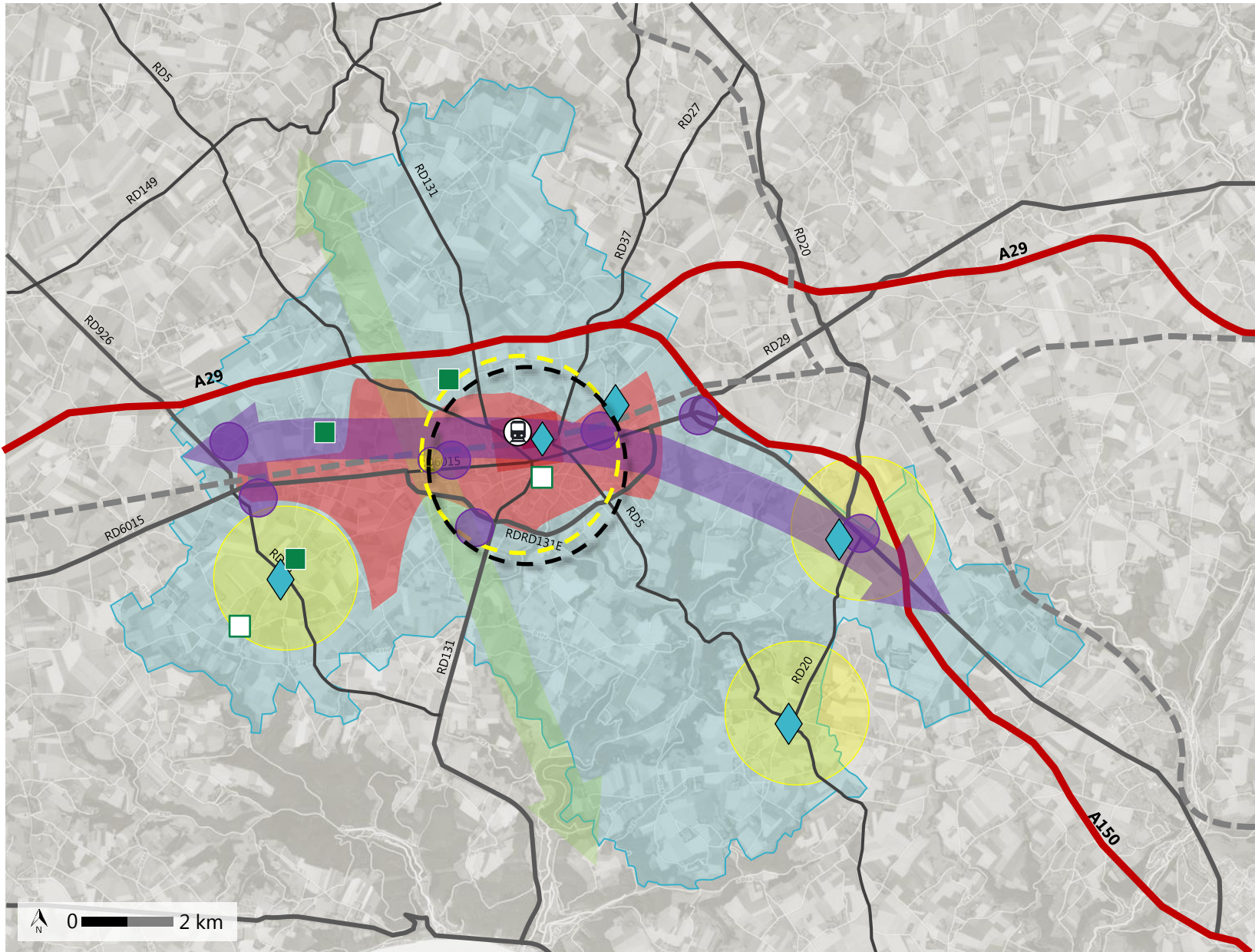
### ENJEUX :

- Renforcer le pôle urbain du centre-urbain d'Yvetot,
- Questionner la polarisation des fonctions,
- Tirer parti de la desserte autoroutière



# DIAGNOSTIC

## PADD DU PLUI



Accroître le dynamisme du développement économique

### Permettre l'implantation des activités économiques

- Créer des zones d'activités et densifier les zones d'activités existantes

Favoriser le déploiement des activités tertiaires :

- ⦿ Favoriser le développement d'activités tertiaires
- 🚆 Valoriser le site de la Gare

Œuvrer en faveur du maintien de l'offre commerciale

Préserver et valoriser la qualité de l'offre commerciale en cœur de ville et centre bourg :

- ⦿ Dynamisme commercial du centre urbain d'Yvetot,
- Equipements intermédiaires
- Offre commerciale de proximité
- ◆ Conforter l'offre commerciale de proximité

Privilégier l'implantation d'équipement d'équipements structurants dans le pôle urbain majeur,

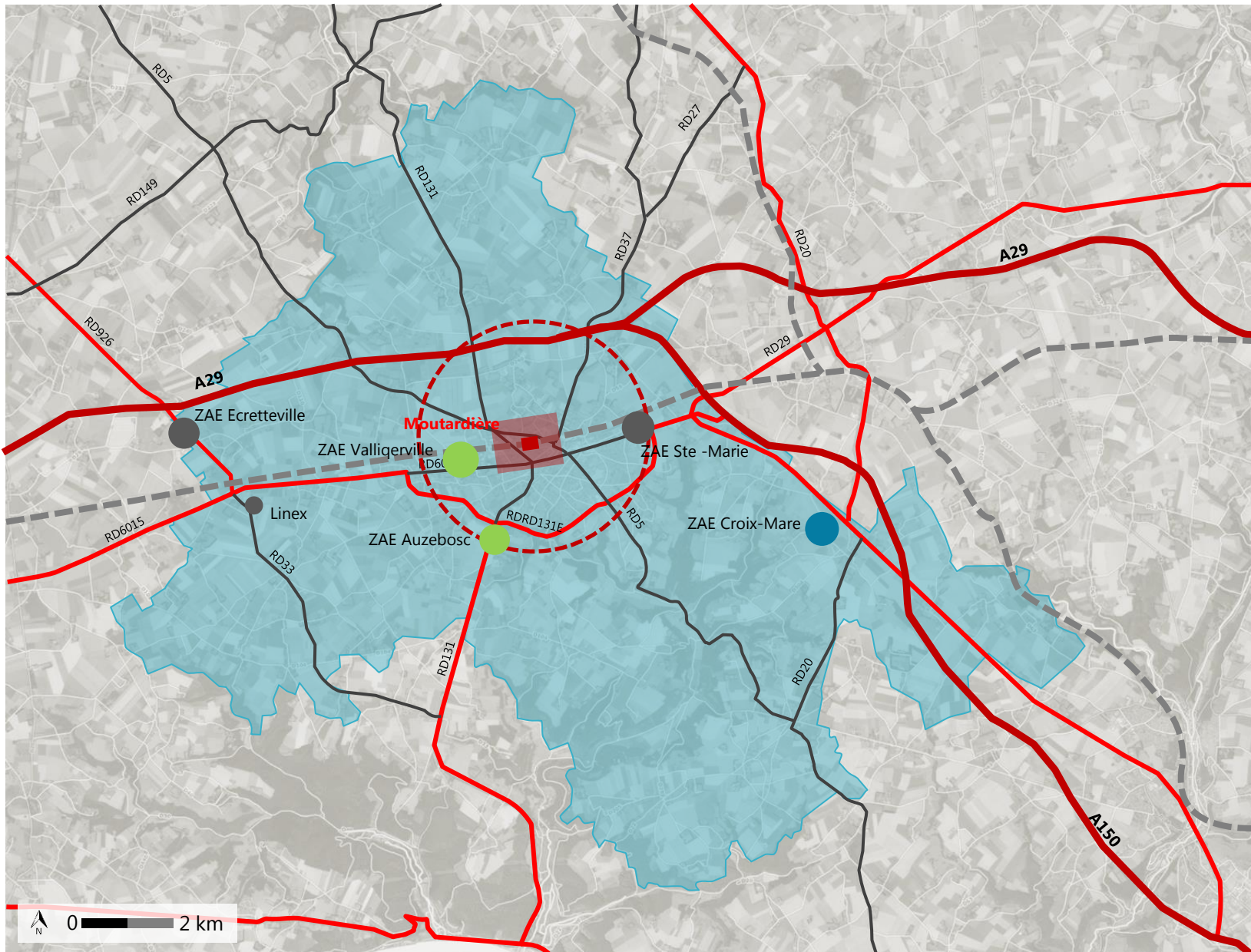
Promouvoir les atouts du territoire en faveur du développement touristique

- Musée
- Patrimoine remarquable
- ↔ Développer une offre touristique reliant la Vallée de la Seine et le Littoral



# DIAGNOSTIC

## RÉPARTITION ESPACES ACTIVITÉS



### Stratégie de développement économique:

#### Développement et valorisation de l'offre d'accueil :

- Valoriser les friches,
- Etude de faisabilité sur le site de la Moutardière,
- Création et extension de ZAE,

#### Développer l'attractivité du territoire :

- Proposer un parcours d'accueil des entreprises tout au long de leur vie, - réflexion sur hôtel/pépinière d'entreprises,
- Faire connaître le territoire,
- Développer la fibre optique.

Une structuration actuelle autour de 5 parcs existants (hors zone commerciale) :

- 2 parcs d'activités à vocation tertiaire et mixte artisanat : Auzebosc et Croix Mare
- 2 parcs d'activités à vocation industrielle et mixte artisanat : Valliquerville et Ecretteville,
- Une zone d'activités mono-occupation : Linex

Commercialisation en cours d'une nouvelle zone industrielle .

- Polarités économiques
- Zone d'activités avec projet d'extension
- Zone d'activités sans projet d'extension
- Zone d'activités en cours de commercialisation

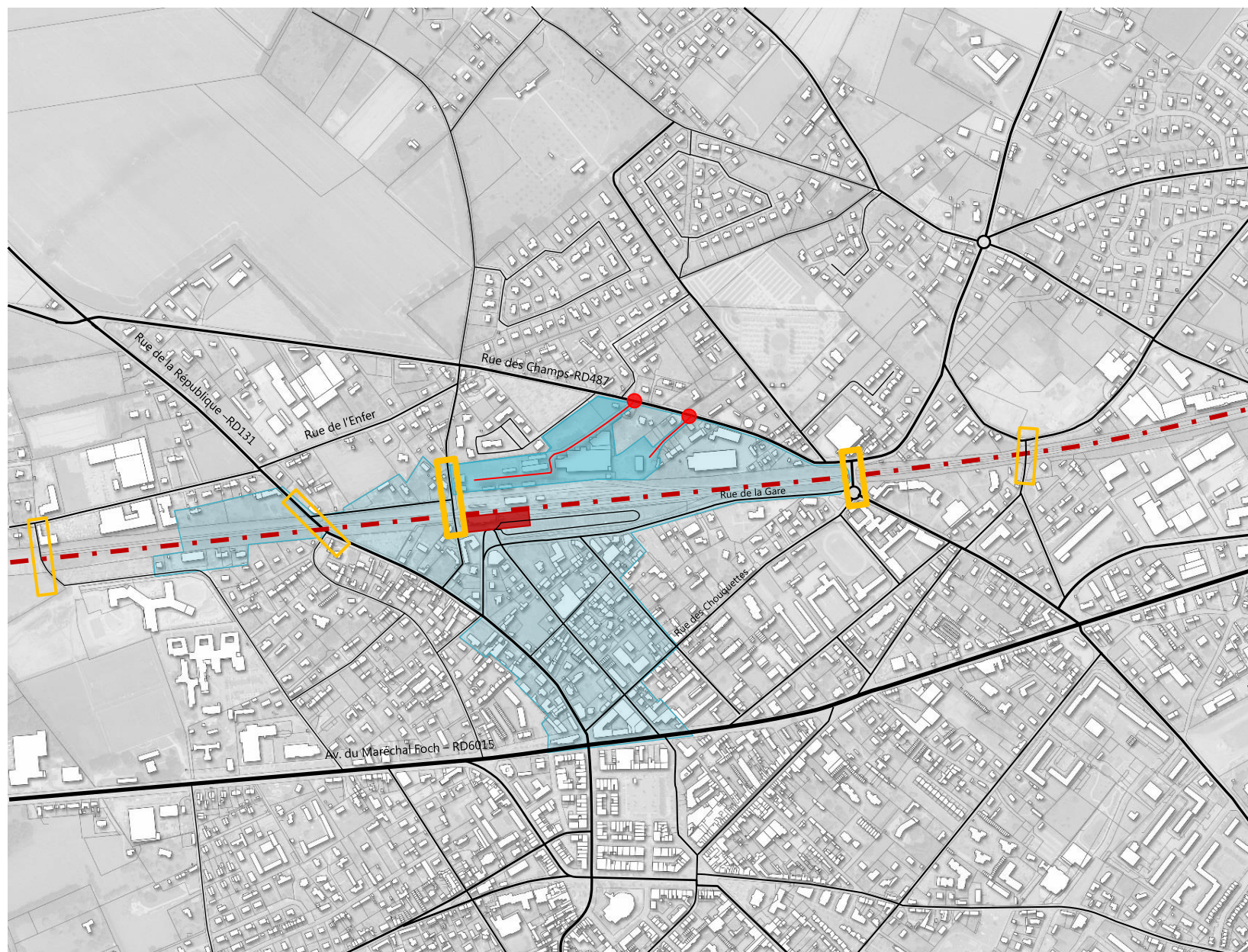
#### ENJEUX :

- Complémentarité de l'offre existante et projetée,
- Intégration de l'offre à développer dans le parcours d'entreprises à créer,



# DIAGNOSTIC DU SITE

## SITUATION



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

### Parcelles :

Moutardière : AD0071, 0483, 0392, 0486, 0011

Surface : 21 754 m<sup>2</sup>

Environnement Forêt : AD240 et 242

Surface : 4 677m<sup>2</sup>

Le site est actuellement desservi par la rue des Champs avec deux points d'accès dissociés fonctionnant en impasse.

Le site est accessible depuis la gare via :

- La rue du Petit Fay avec un passage souterrain sous les voies SNCF, qu'il est prévu de réaménager,
- Et la rue de la Gare – RD37 avec un passage en superstructure mieux dimensionnés en surplomb des voies ferrées.

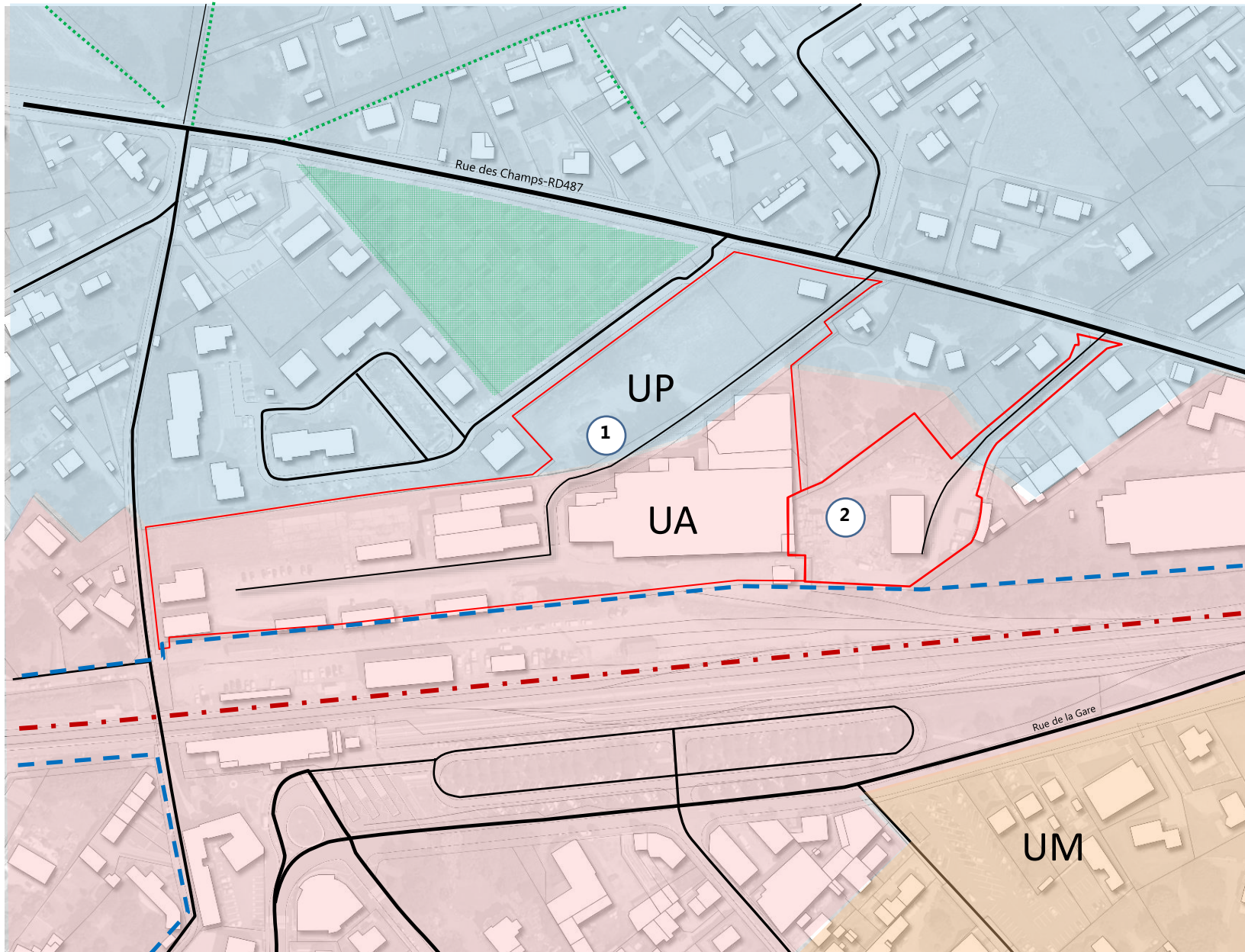
### ENJEUX :

- Accessibilité depuis le pôle gare via les axes routiers – gabarit de voiries,
- Cohabitation des flux sur la rue des Champs,
- Accessibilité en modes doux depuis la gare.



# DIAGNOSTIC DU SITE

## PLUi



### PLUi

Le secteur s'inscrit en zone UA et partiellement en zone UP.

UA \_ Zone urbaine mixte correspondant aux centralités.

- Emprise au sol : 70%
- Hauteur : 12m max – R+2+C
- Espaces verts : 20% min.
- L'intégralité du secteur est inscrite dans l'OAP du secteur gare.

UP – secteur pavillonnaire

- Emprise au sol : 40%
- Hauteur : entre 8 et 12m max
- Espaces verts : min. 50%

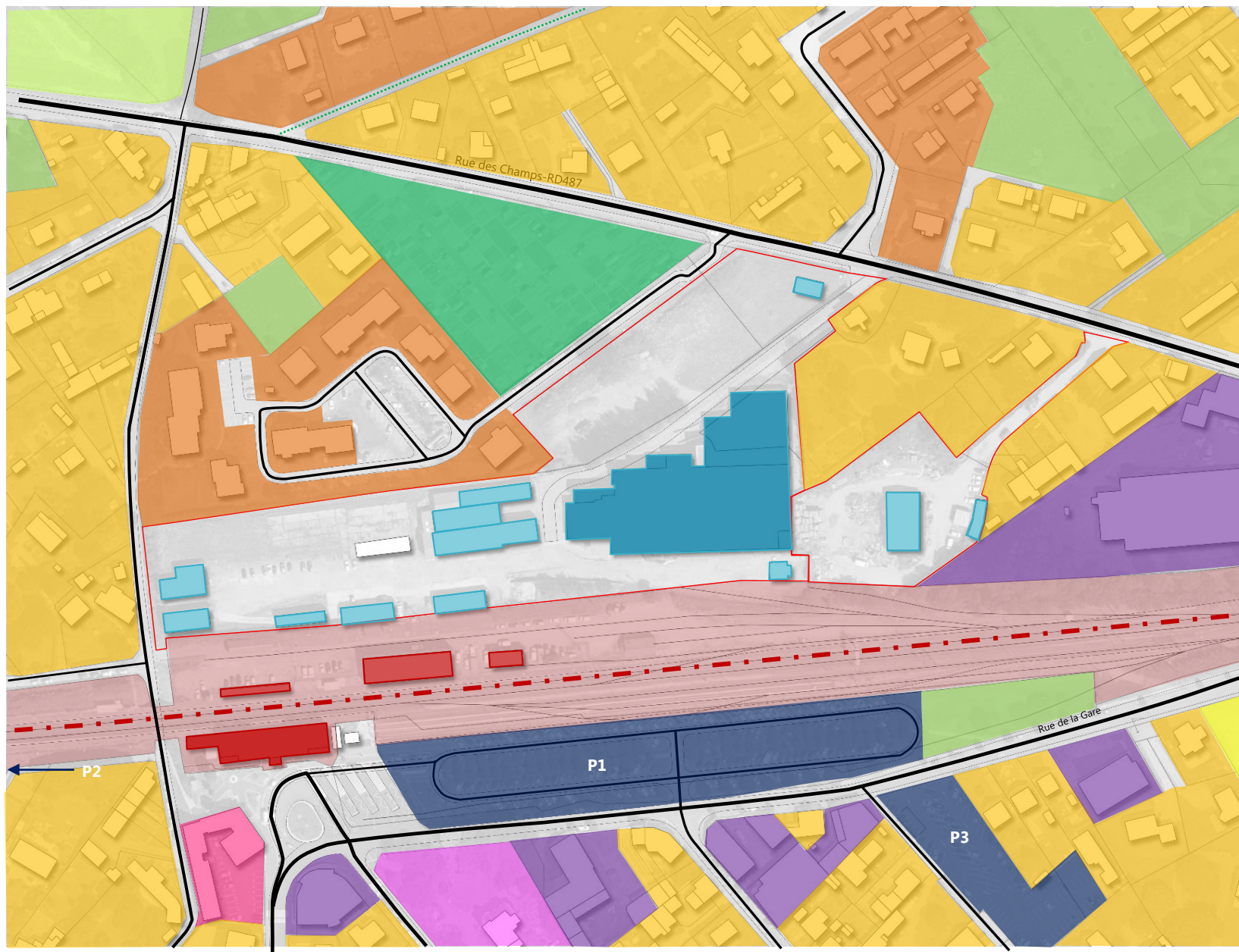
### ENJEUX :

- Mise en cohérence du PLUi selon les programmes retenus,
- Questionnement sur zonage UP,



# DIAGNOSTIC DU SITE

## ENTITES URBAINES



Le site s'insère dans un tissu diversifié dominé par la présence de tissus à dominante Habitat soit diffus, soit en lotissement.

La nature des tissus au Nord de la voie ferrée diffère des tissus au Sud, témoignant d'une ambiance plus résidentielle et plus paysagère.

En front de Gare, au Sud, se concentrent :  
Activités commerciales,  
Activités économiques et services publics,  
Ainsi que l'offre de stationnement autour de 3 aires de stationnement.

- Habitat diffus
- Habitat – lotissement
- Espace économique / Activités
- Hôtellerie
- Mixte commerce/ Habitat
- Emprise SNCF
- Parking Gare
- Espace paysagé
- Jardins partagés
- Agriculture
- Bâtiment gare

### ENJEUX :

- Gestion de la mixité des fonctions : cohabitation des flux,
- Perméabilité des ensembles bâtis.



# DIAGNOSTIC DU SITE

## ACCESSIBILITÉ / DESSERTE



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

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



Le site est principalement accessible depuis le passage sur voie sur la RD37 à l'Est du secteur d'étude.

### ENJEUX :


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



# DIAGNOSTIC DU SITE

## ACCESSIBILITÉ / DESSERTE



 Sens de vue

### Voies périphériques

#### Rue des champs (RD 487) :

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

#### Rue du petit Fay :

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

A terme, il est prévu une phase test avec l'aménagement d'une voirie en sens unique montante depuis la rue des 2 ponts et sens unique descendant vers la rue de la République depuis la rue des 2 ponts.

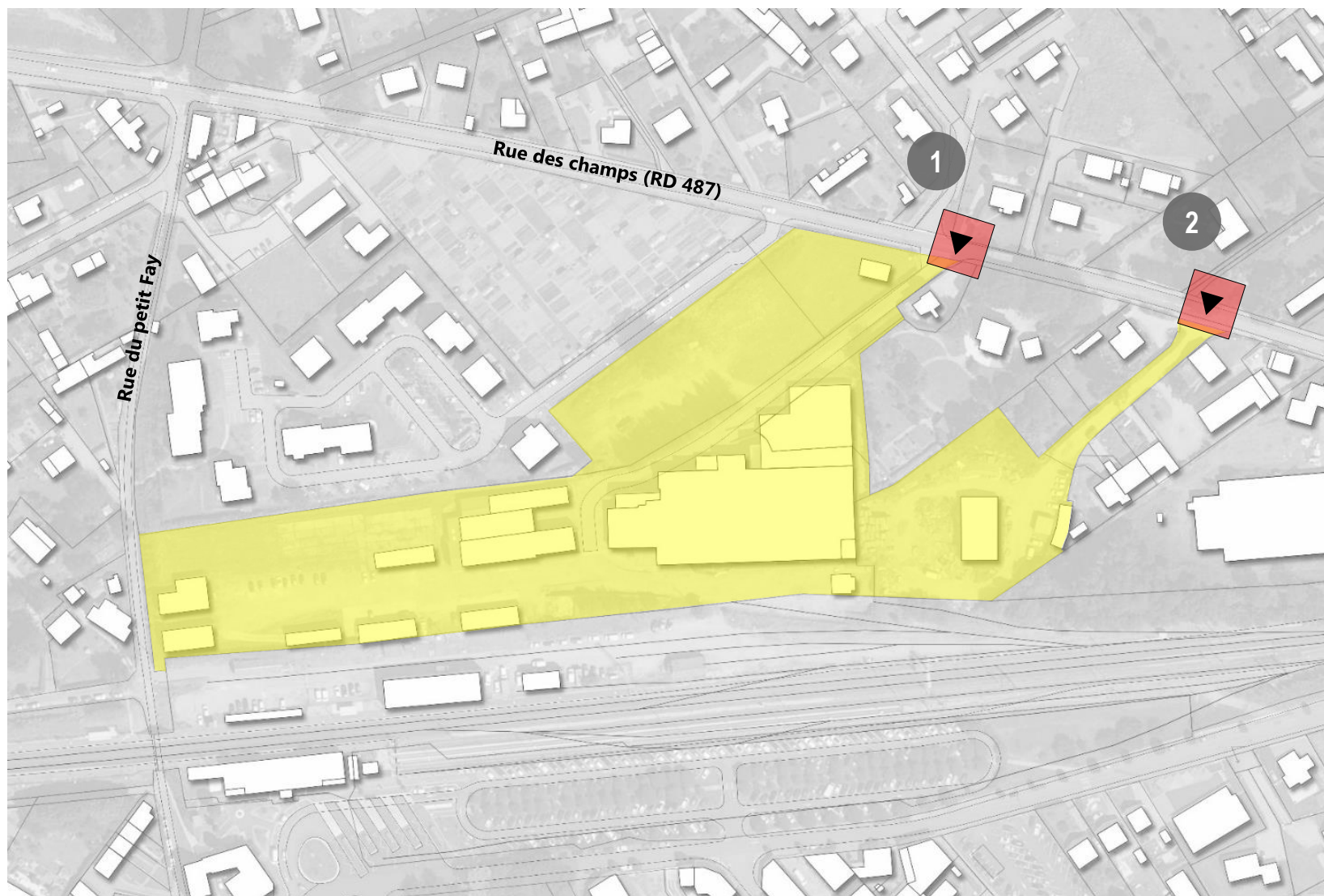
Passage sous les voies ferrées au Sud du site faiblement dimensionné et accès piéton vers le quai SNCF





# DIAGNOSTIC DU SITE

## ACCESSIBILITÉ / DESSERTE



### Accès au site :

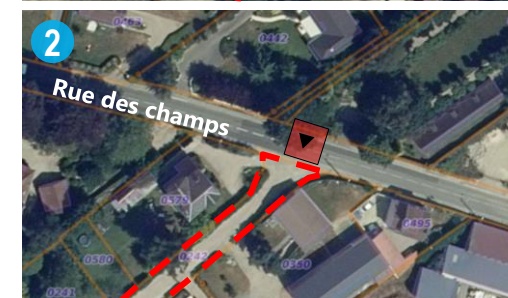
2 voies d'accès existantes :

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

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

**17 rue des champs** vers le site Environnement Forêt (2)

Accès secondaire






# DIAGNOSTIC DU SITE

## ACCESSIBILITÉ / DESSERTE



 Sens de vue

### ENJEUX

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

### Voies internes – Etat visuel



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

Pas de gestion apparente des EP



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

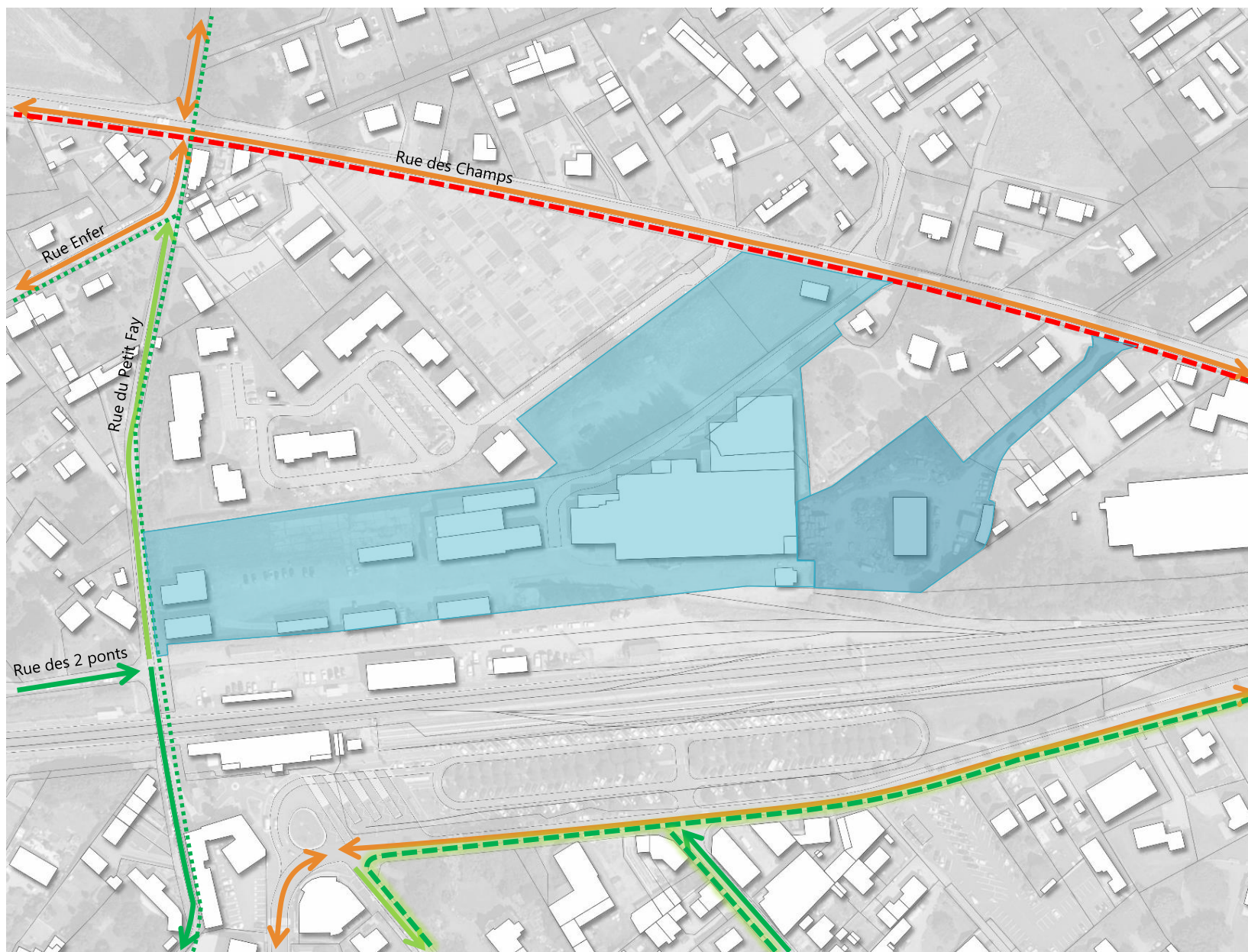


Voie d'accès et espaces de circulation du site Environnement Forêt en gravillonnage, état médiocre (développement sauvage de végétation)  
Pas de gestion EP apparente



# DIAGNOSTIC DU SITE

## ACCESSIBILITÉ / DESSERTE



### Aménagement projeté / Circulation douces

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

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

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



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



# DIAGNOSTIC DU SITE

## NATURE DES SOLS



Source : infoterre



Périmètre du projet



Limons de plateaux



Forage existant

### Sous sol et hydrogéologie

#### Géologie

Géologie typique des plateaux normands : limons et argiles à silex sur un socle crayeux, situé à environ 15m de profondeur d'après un forage réalisé au droit du site (BSS000FHVS)

Bonne perméabilité des sols dans le secteur :

$10^{-5}$  à  $10^{-6}$  m/s au nord de la rue des Champs

→ à confirmer au droit du site

Risque retrait-gonflement des argiles : Faible

#### Hydrogéologie

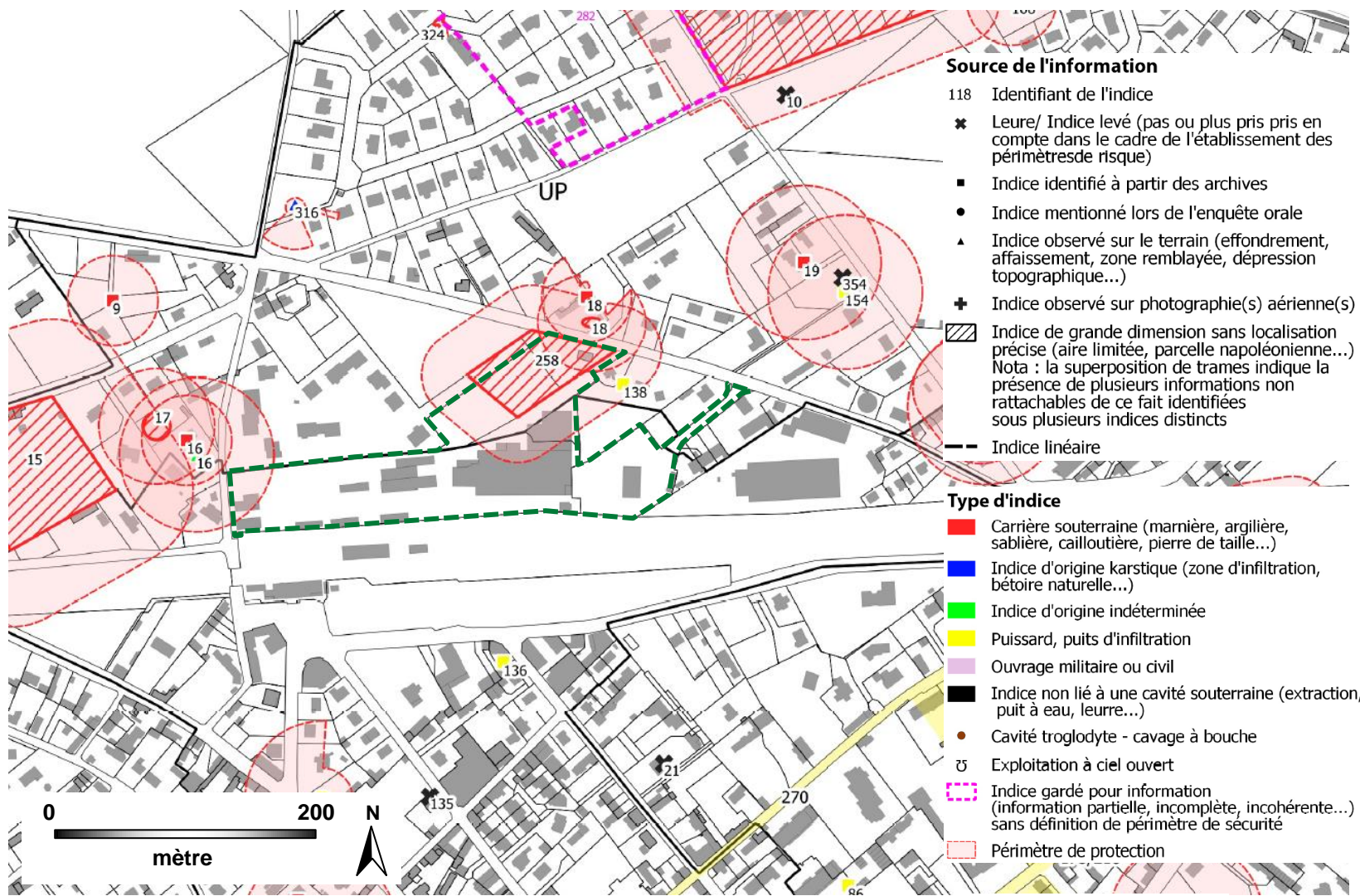
Présence d'une nappe d'eau profonde répertoriée sur le secteur de niveau fluctuant suivant la saison et les apports pluviométriques

Selon Infoterre :

- Niveau 1 : Craie altérée de l'estuaire de la Seine (FRHG202)
- Niveau 2 : Albien Néocomien captif (FRHG218)

# DIAGNOSTIC DU SITE

## CAVITÉS



- Source de l'information**
- 118 Identifiant de l'indice
  - ✕ Leure/ Indice levé (pas ou plus pris en compte dans le cadre de l'établissement des périmètres de risque)
  - Indice identifié à partir des archives
  - Indice mentionné lors de l'enquête orale
  - ▲ Indice observé sur le terrain (effondrement, affaissement, zone remblayée, dépression topographique...)
  - ✚ Indice observé sur photographie(s) aérienne(s)
  - ▨ Indice de grande dimension sans localisation précise (aire limitée, parcelle napoléonienne...)  
Nota : la superposition de trames indique la présence de plusieurs informations non rattachables de ce fait identifiées sous plusieurs indices distincts
  - Indice linéaire
- Type d'indice**
- Carrière souterraine (marnière, argilière, sablière, cailloutière, pierre de taille...)
  - Indice d'origine karstique (zone d'infiltration, bétroire naturelle...)
  - Indice d'origine indéterminée
  - Puissard, puits d'infiltration
  - Ouvrage militaire ou civil
  - Indice non lié à une cavité souterraine (extraction, puit à eau, leurre...)
  - Cavité troglodyte - cavage à bouche
  - ⊕ Exploitation à ciel ouvert
  - ▨ Indice gardé pour information (information partielle, incomplète, incohérente...) sans définition de périmètre de sécurité
  - ▭ Périmètre de protection

Source : PLUi de la CCYN

### Cavités souterraines

Territoire communal soumis au risque mouvement de terrain par effondrement (cavités naturelles et anthropiques).

Sur le site, présence de cavités suspectées (parcelles AD 283 et 486)  
 ➤ Plusieurs périmètres de protection inscrits au PLUi au droit du site d'étude

### Cadre réglementaire (PLUi)

**Cas des bâtiments :**

- Interdiction de construire dans le périmètre de sécurité, (exception possible pour les réfection / extension / reconstruction)

**Cas des accès et parkings :**

- construction interdite si accès au droit d'un effondrement ou d'un périmètre de risque d'une cavité avérée.
- ERP ayant un accès/stationnement dans une zone de suspicion de cavité sont interdits
- Pour les parcelles partiellement concernées, le reste de la parcelle reste constructible mais il est recommandé de ne pas faire passer les réseaux dans la zone de risque

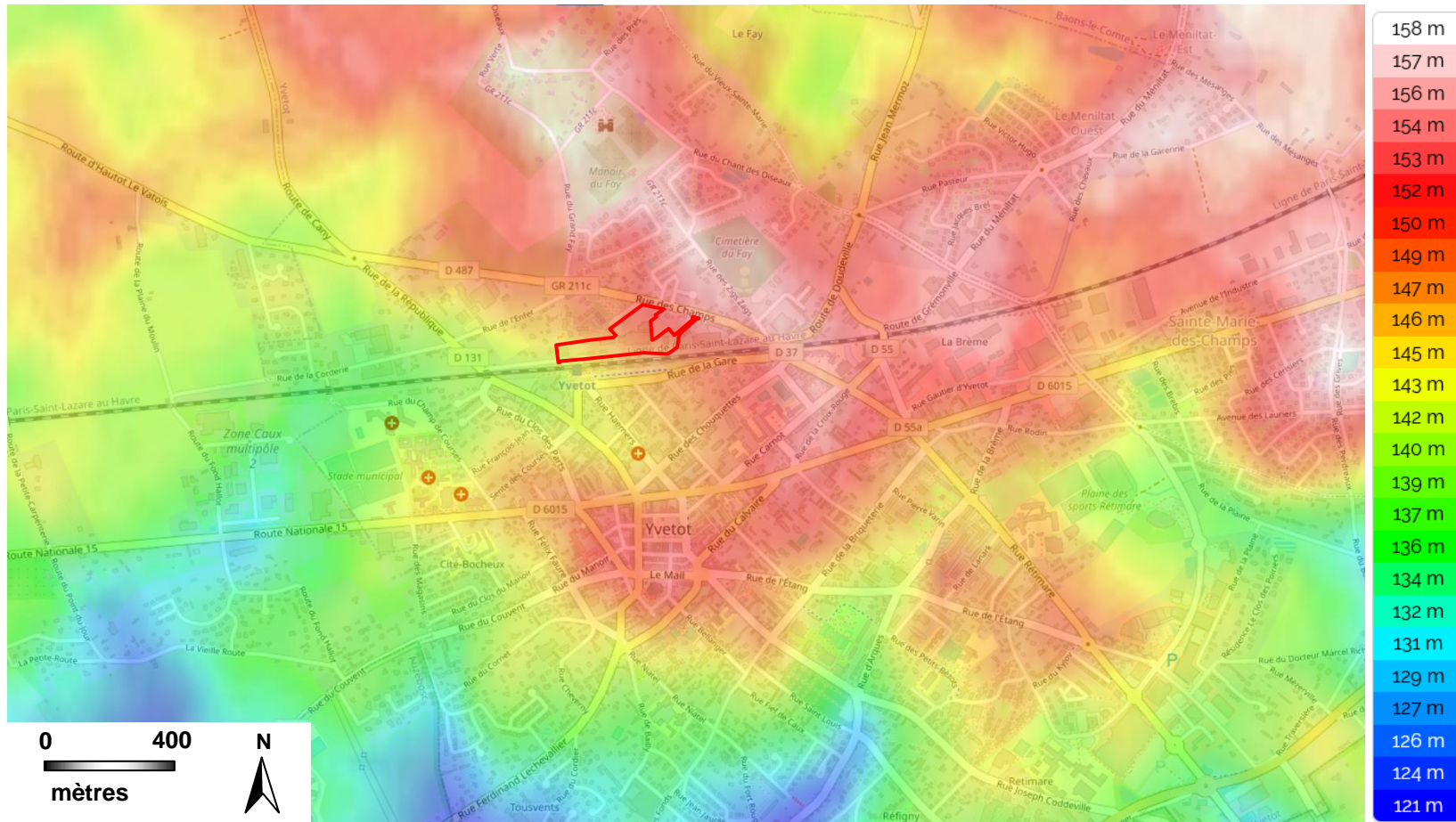
### ENJEUX

- Impossibilité d'infiltration des EP dans les périmètres de protection
- Prévoir des études de caractérisation des cavités sur le site



# DIAGNOSTIC DU SITE

## RELIEF



Source : topographic-map.com

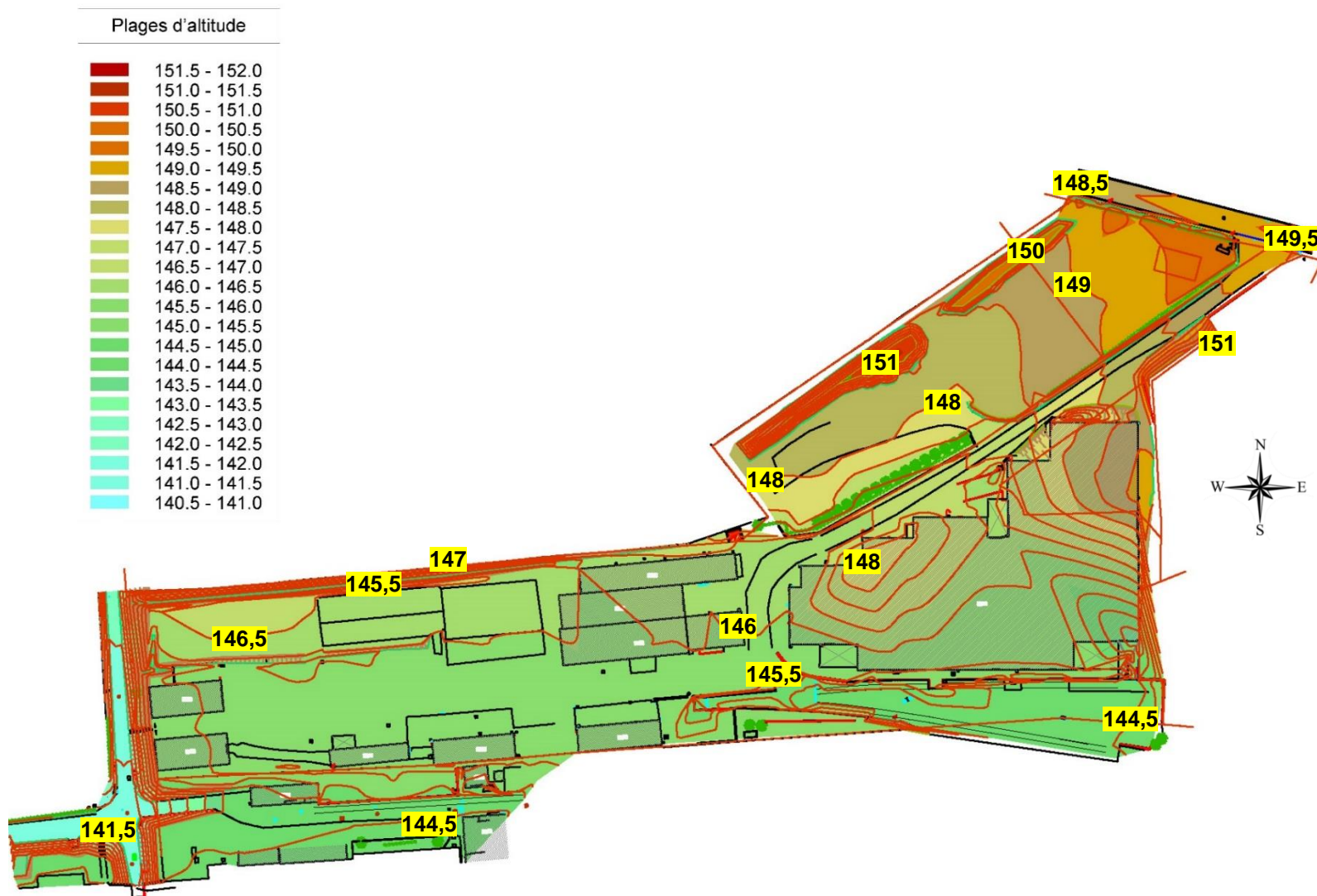
### Relief et hydrographie

- Secteur d'étude en crête de bassin versant,
- Ecoulement principal vers les vallées sèches au Sud de la Commune, précédant la formation de 2 affluents de la Seine : La Rançon et La Fontenelle
- Pas de cours d'eau à proximité du site



# DIAGNOSTIC DU SITE

## TOPOGRAPHIE



### Topographie

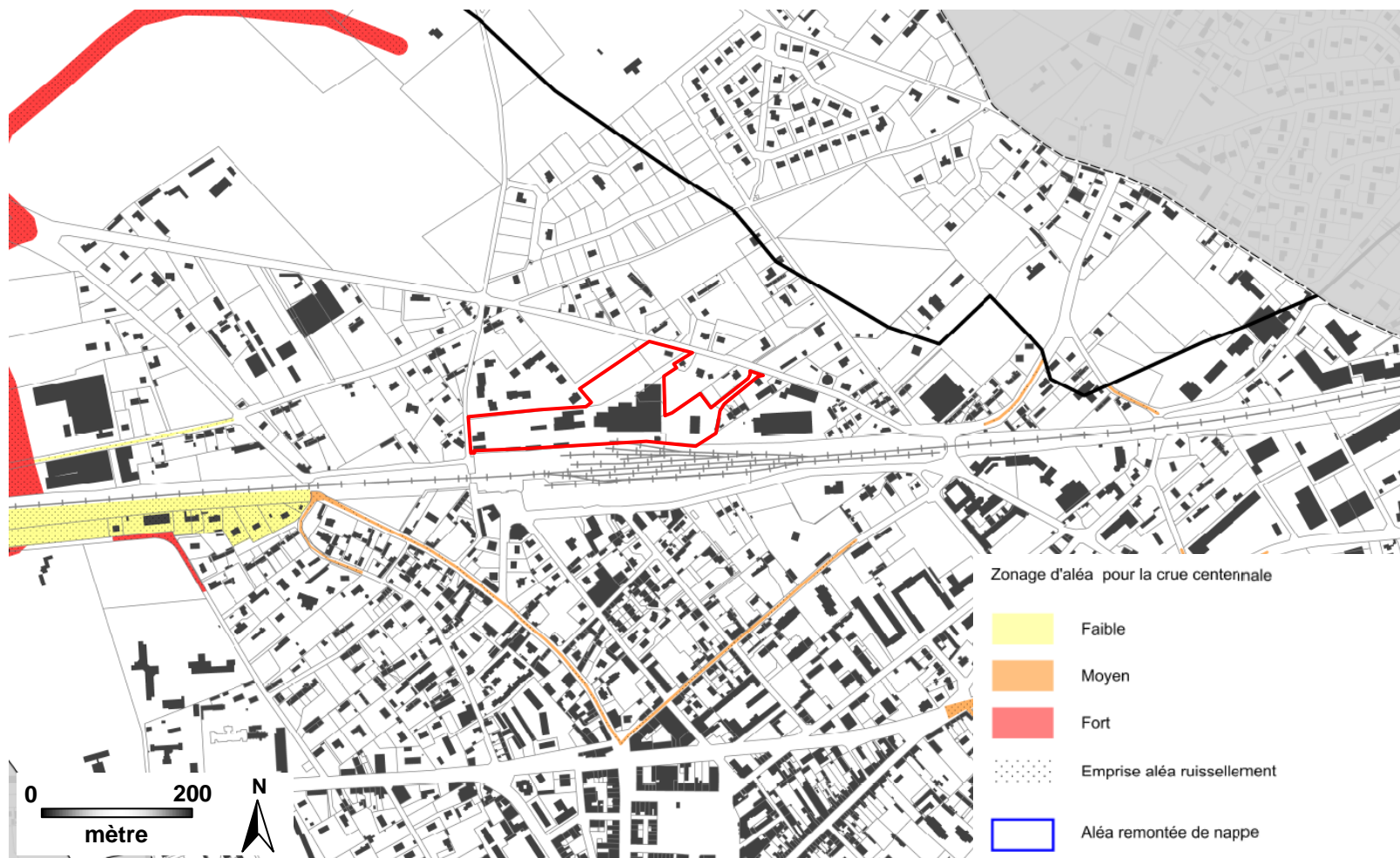
*Analyse selon exploitation du relevé topographique transmis par le géomètre.*

- Site présentant une inclinaison globale vers le Sud-Ouest
- Altitude comprise entre 144 m et 151 m NGF
- Site en surplomb de la rue du petit Fay à l'est (talus  $\approx$  4m)
- Fossé existant en limite nord-ouest du site



# DIAGNOSTIC DU SITE

## INONDATION



Source : Carte aléa PPRI Rançon et Fontenelles (Février 2020)

### Aléa inondation

PPRI de la Rançon et de la Fontenelle approuvé le 29 mai 2020 prenant en compte les aléas de débordement de cours d'eau, de ruissellement et de remontée de nappe.

Territoire communal soumis au risque inondation par ruissellement

→ Site de projet non concerné par l'aléa PPRI

→ Site non soumis aux remontées de nappe

### Cadre réglementaire (PPRI)

Règlement PPRI impose de manière générale :

- Toute opération entraînant une imperméabilisation des sols doit gérer ses eaux pluviales et/ou doit être raccordée au réseau public sans aggraver la situation préexistante.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du système d'assainissement, de nouvelles stratégies d'assainissement pluvial doivent être mises en place.
- Les technologies dites alternatives, destinées à déconcentrer les flux d'eau en stockant ou en infiltrant les apports liés au ruissellement, doivent être envisagées.



# DIAGNOSTIC DU SITE

## ARTIFICIALISATION



### Artificialisation des sols

Surfaces artificialisées approximatives:

Bâtiments	6 380 m <sup>2</sup>	24 %
Voirie / stationnement / zones de stockage	11 450 m <sup>2</sup>	43 %
Zones végétales	8 650 m <sup>2</sup>	33 %
Surface totale du site	26 480 m <sup>2</sup>	100 %

Soit plus de **65 %** de surfaces artificialisées

### Cadre réglementaire :

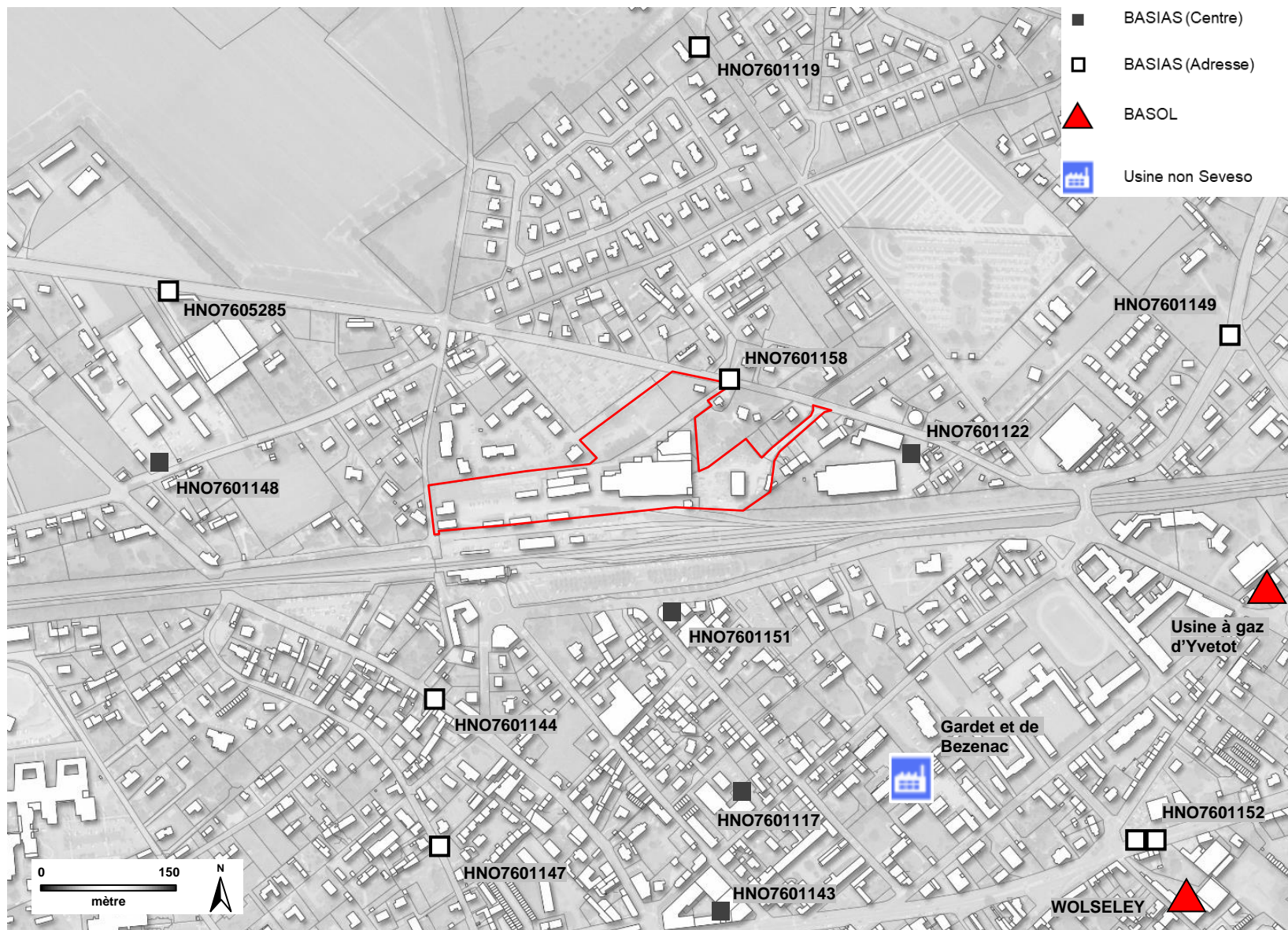
PLUi :

- Aires de stationnement et circulation traités le plus possible en matériaux perméables
- En zone UAa : 5% de la surface doivent être traités en espace vert d'agrément
- En zone UP : 50% de la surface doivent être traités en espace vert (40% en pleine terre et 10 en espace vert d'agrément)



# DIAGNOSTIC DU SITE

## POLLUTION



### Pollution des sols

Analyse préalable des pollutions du secteur, à compléter par l'étude menée par l'EPFN

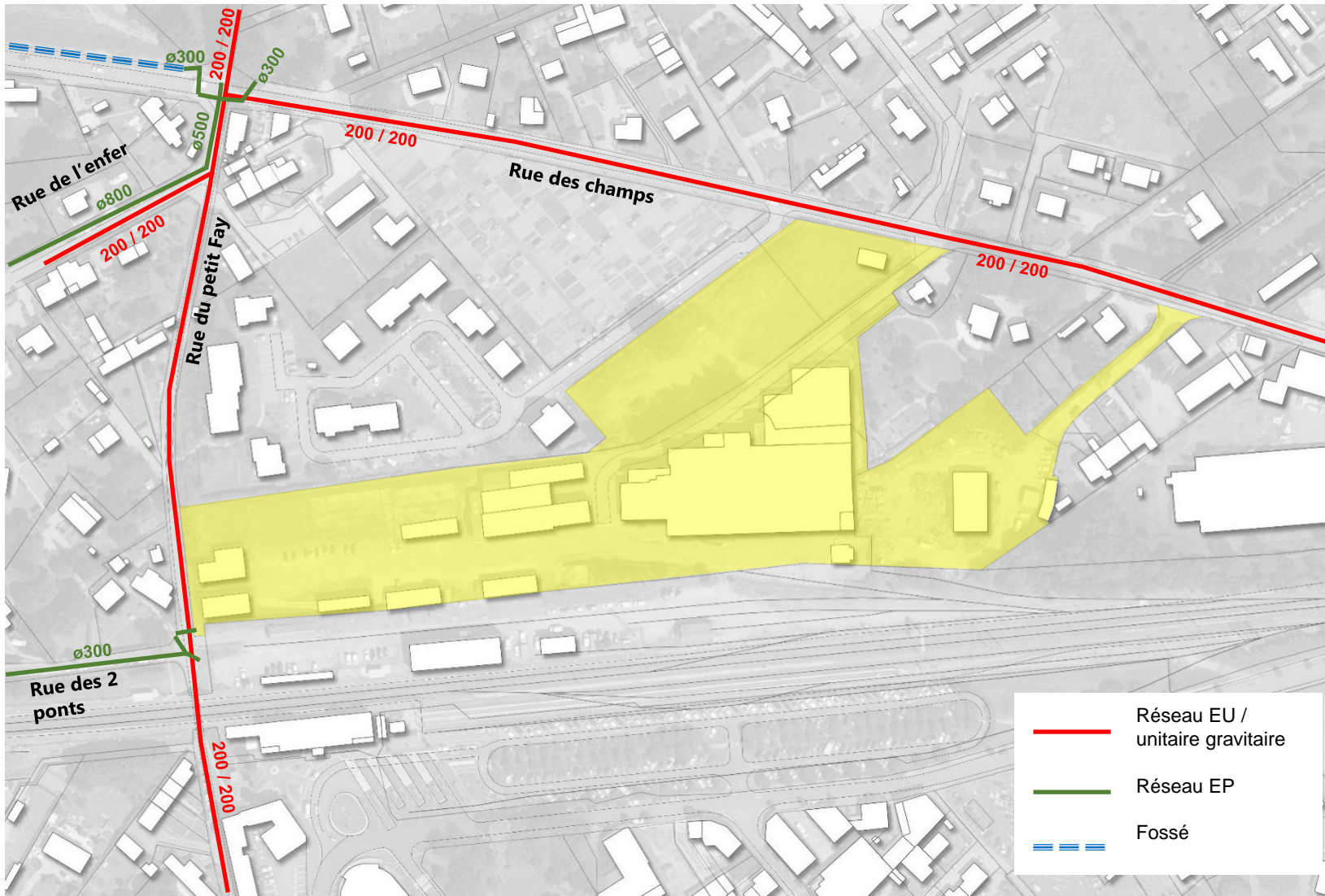
- Analyse historique d'après photo aériennes ne permettant pas de cibler un risque de pollution lié aux activités passés du site d'étude
- 2 sites BASOL à plus de 500m du site
- 1 site industriel non Seveso à 300m du site (collecte et traitement de déchets dangereux)
- Un site BASIAS recensé sur le site d'étude (Garage / Atelier mécanique)

Source : Géorisque



# DIAGNOSTIC DU SITE

## RÉSEAUX



### Assainissement / Gestion des eaux pluviales

L'assainissement collectif sur la commune d'Yvetot est géré par le Syndicat Eau Caux Central

A proximité du site de projet :

- Réseau EU gravitaire sur la rue des champs et la rue du petit Fay
- Exutoire EU : station d'épuration à boues activées d'Yvetot ( 22 000 eqHab)
- Réseau pluvial rue des 2 ponts, rue de l'enfer et pour partie sur la rue du petit Fay

#### Eaux usées sur le site d'étude :

- Les différentes parcelles sont reliées au réseau EU gravitaire rue des champs

#### Eaux pluviales sur le site d'étude :

- Site non raccordé au réseau EP public
- Topographie générale en pente légère vers le Nord-Est
- Imperméabilisation importante du site

### Cadre réglementaire EP

#### PLUi :

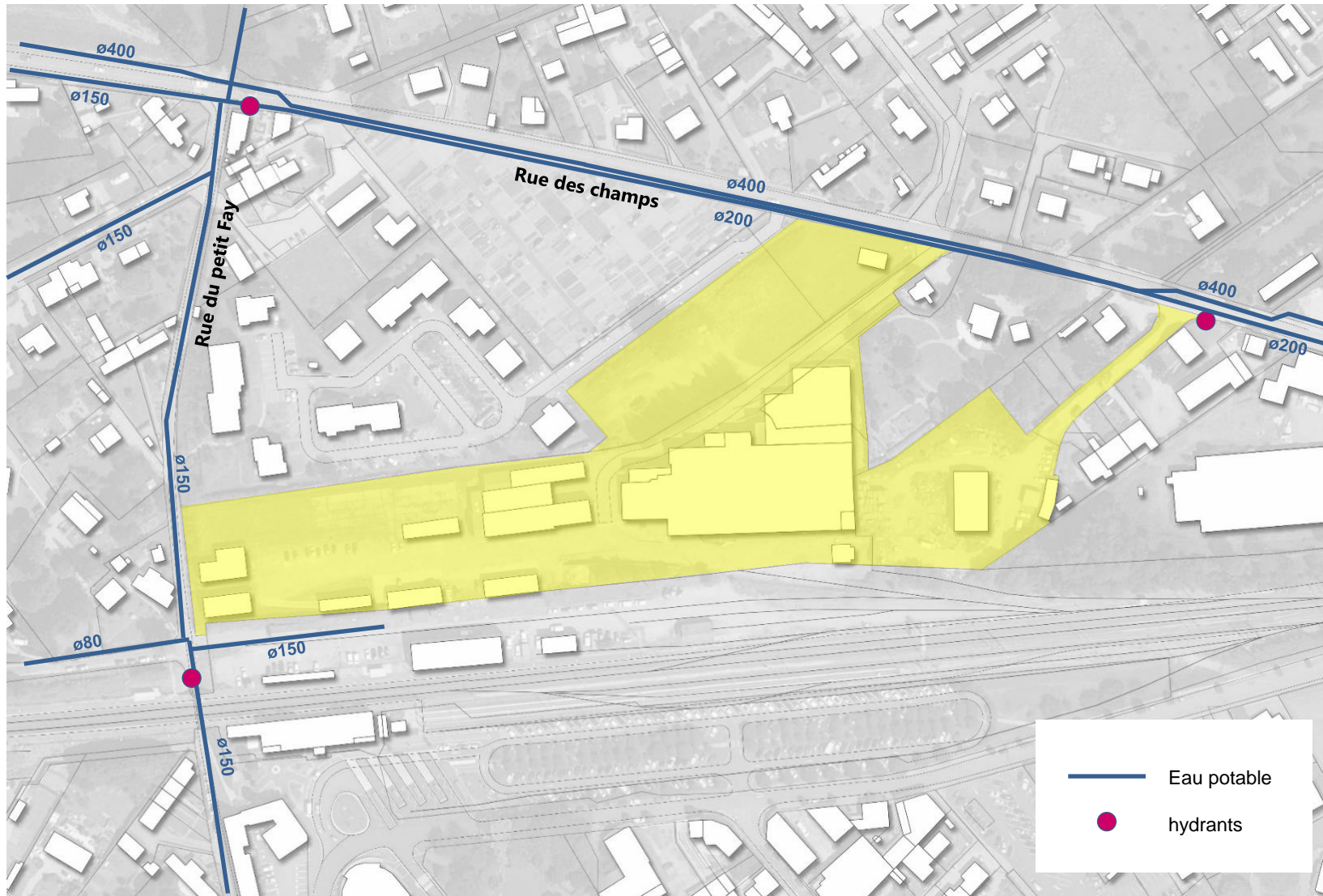
- Gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) afin de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible (max 2l/s/ha)
- Gestion EP devant faire en sorte de réduire et traiter les pollutions en amont par temps de pluie

#### ENJEUX

- Vérifier les possibilités d'infiltration sur site (perméabilité / pollution des sols / niveau de nappe)
- Vérifier la présence d'ouvrages de dépollution sur site

# DIAGNOSTIC DU SITE

## RÉSEAUX



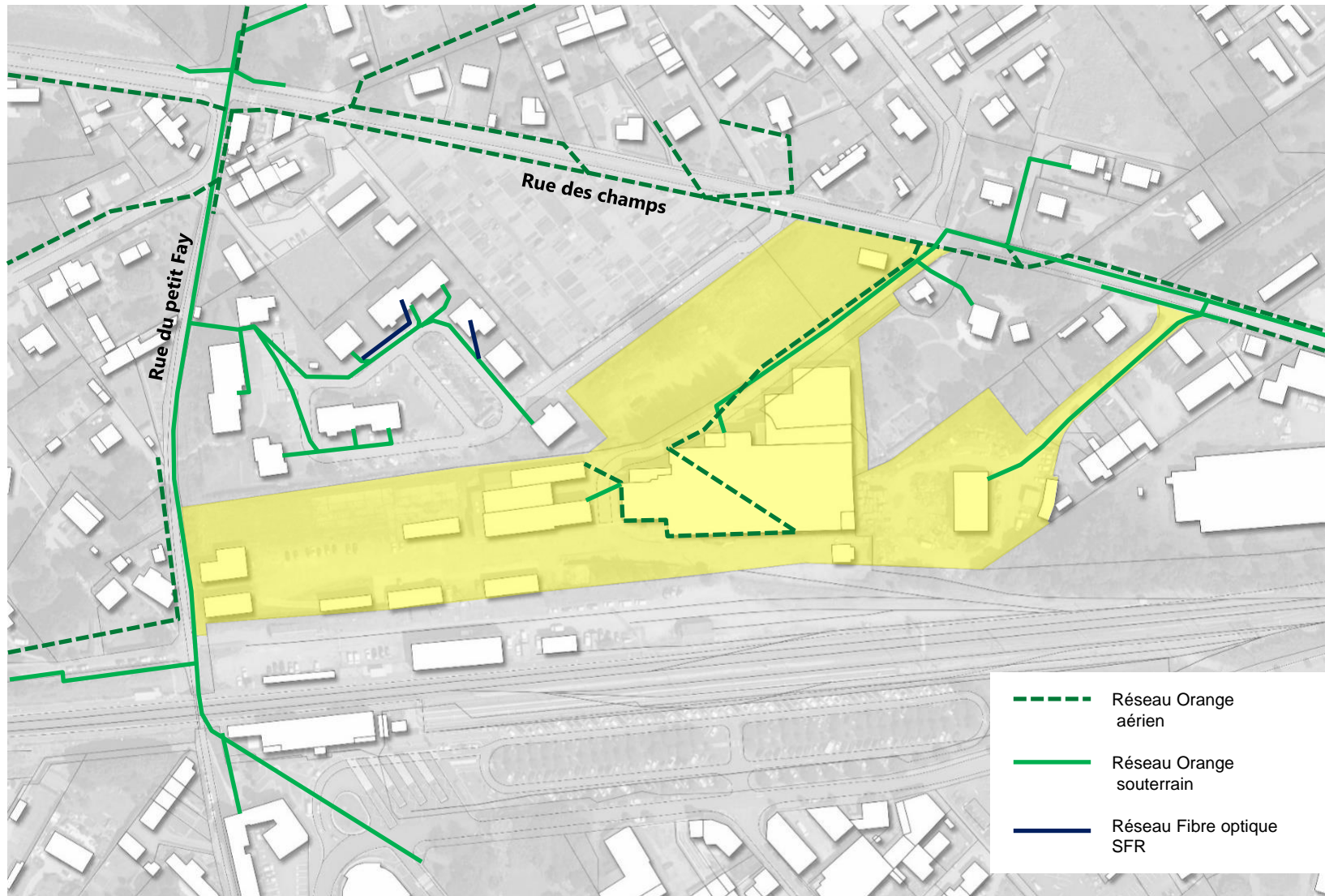
### Eau potable

- Gestionnaire sur l'espace public : Syndicat Eau Caux Central
- Conduite principale pour l'adduction d'eau potable sur la rue des champs, conduite secondaire rue du petit Fay
- Des poteaux incendies dans les rue adjacentes au site
- Château d'eau à proximité du site (12 rue des Champs)
- Des problématiques de vétusté des réseaux mentionnées sur la commune (PLUi)



# DIAGNOSTIC DU SITE

## RÉSEAUX



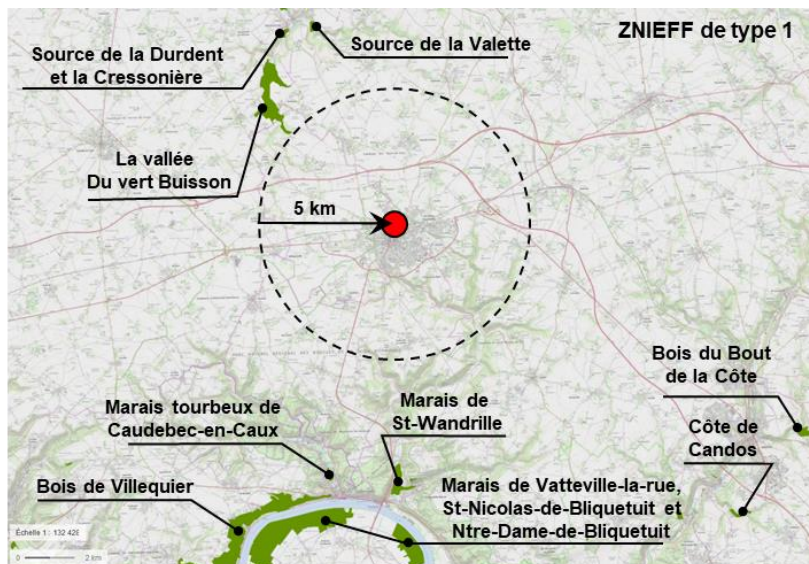
### Réseau de télécommunication

- Desserte des réseaux télécom sur la rue du petit Fay et la rue des champs
- Site desservi par la fibre optique
- Exploitation et commercialisation du réseau dans le secteur par Orange et SFR



# DIAGNOSTIC DU SITE

## PAYSAGE



### Espaces protégés / Trame verte et bleue

#### Espaces protégés :

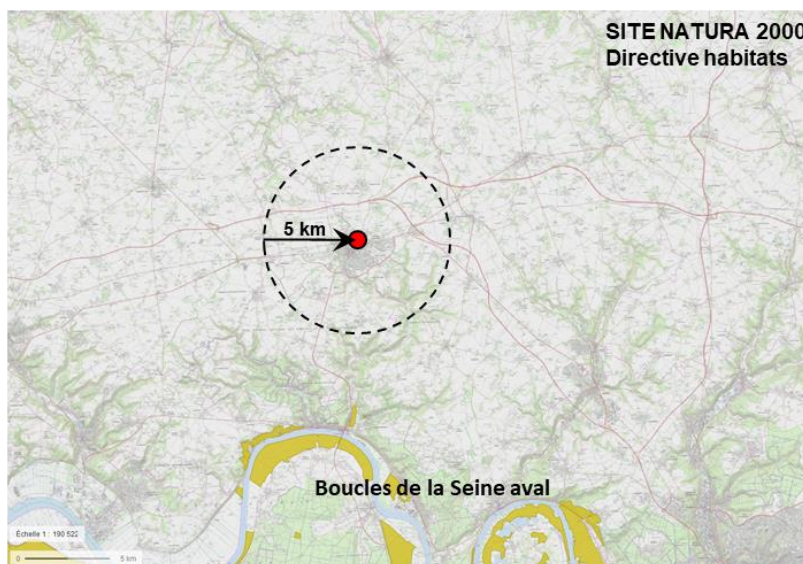
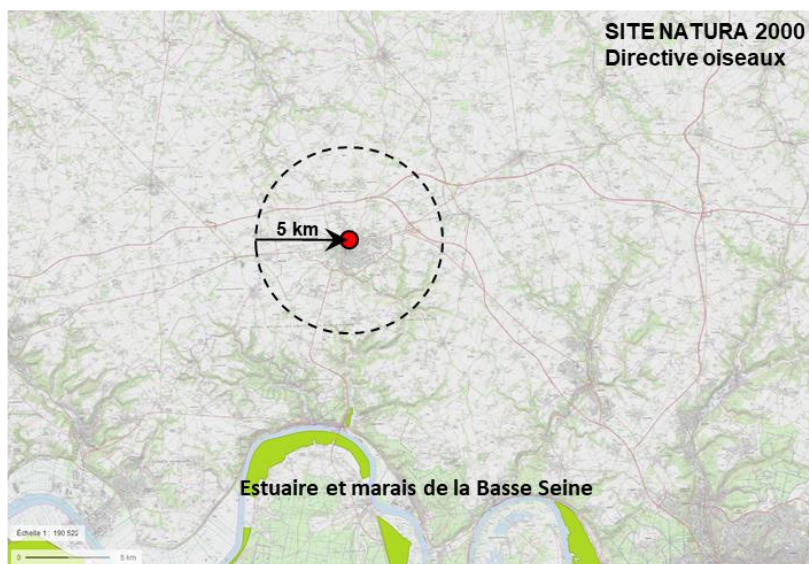
- Site non concerné par un espace naturel protégé

#### TVB :

- Projet en zone urbaine, non rattaché à la TVB du territoire (Source : PLUi)
- Élément intégré à la TVB le plus proche : Parc du Manoir du Fay (300 m)

#### Zones humides :

- Site en dehors des zones de prélocalisation de zone humide (source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>)



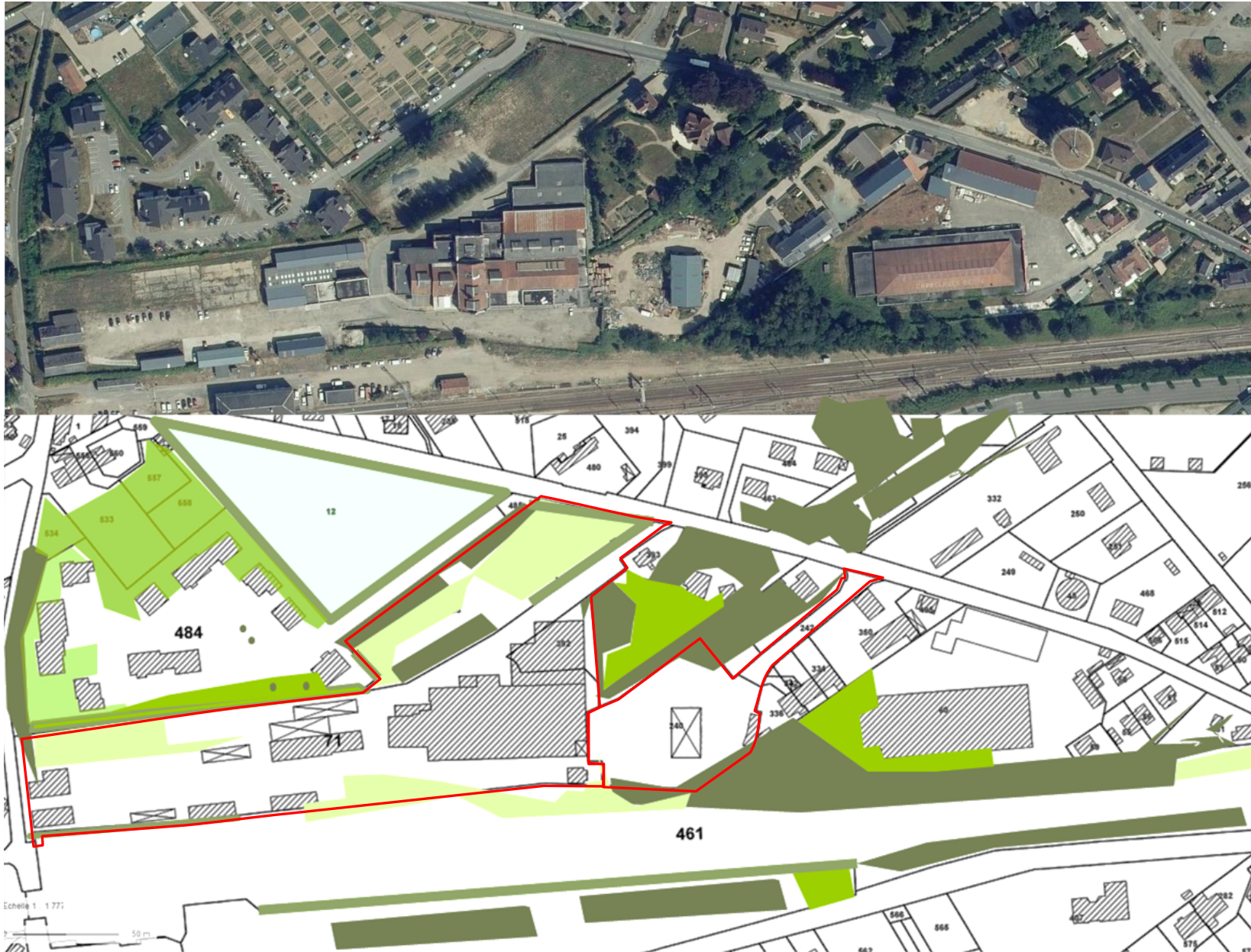
Source : Géoportail



# DIAGNOSTIC DU SITE

## PAYSAGE

### VÉGÉTATION



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

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



# DIAGNOSTIC DU SITE

## PAYSAGE

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



EXTRÉMITÉ EST : parcelle de hauts jets et conifères



ENTRE LES BATIMENTS A L'OMBRE : friche basse herbacée



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





# DIAGNOSTIC DU SITE

PAYSAGE

VUES SUR LE SITE



Localisation des vues





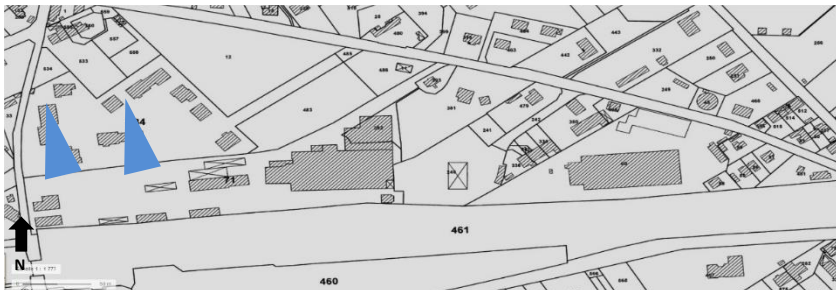
# DIAGNOSTIC DU SITE

## PAYSAGE

Depuis les petits collectifs



Localisation des vues

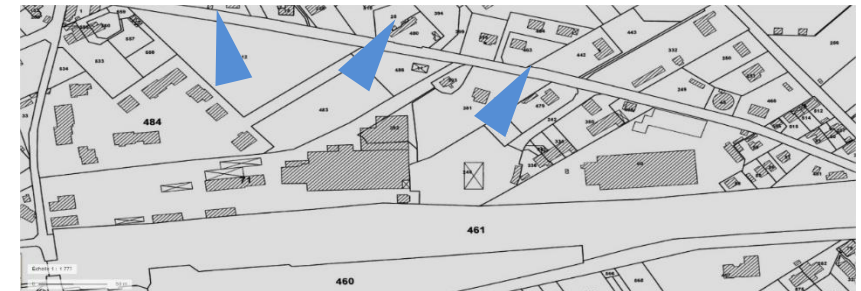


## VUES SUR LE SITE

Depuis la rue des Champs



Localisation des vues





# DIAGNOSTIC DU SITE

PAYSAGE

COULEURS  
TEXTURES

FACADES DES BATIMENTS INDUSTRIELS



FACADES DES PETITS COLLECTIFS





# DIAGNOSTIC DU SITE

## PAYSAGE

COULEURS  
TEXTURES

Bardages métalliques et murs en crépis, toitures métalliques ou ardoise.







# DIAGNOSTIC AUDIT BÂTIMENTS



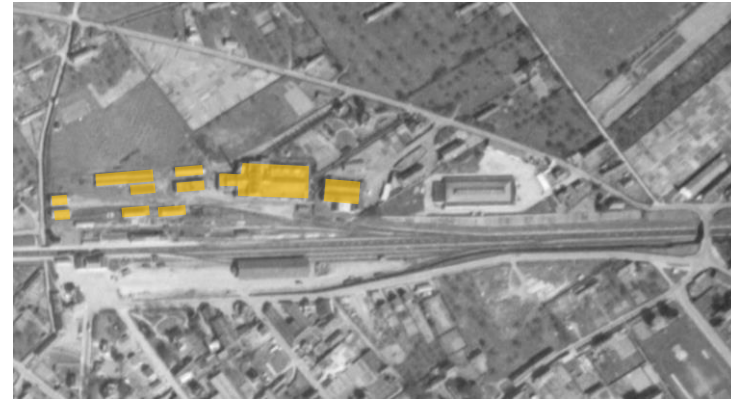
# DIAGNOSTIC DU SITE

## AUDIT BÂTIMENT

### EVOLUTIONS



1947



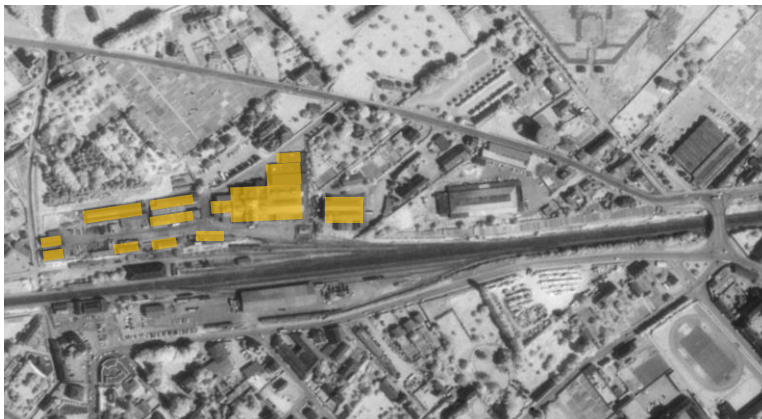
1951



1963



1971



1985



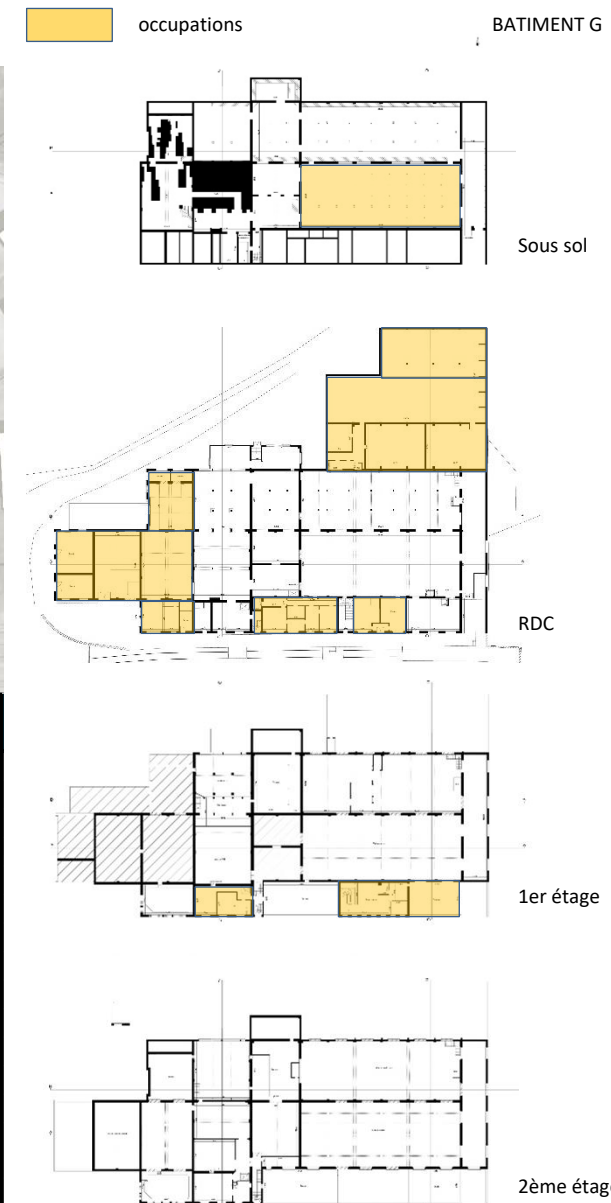
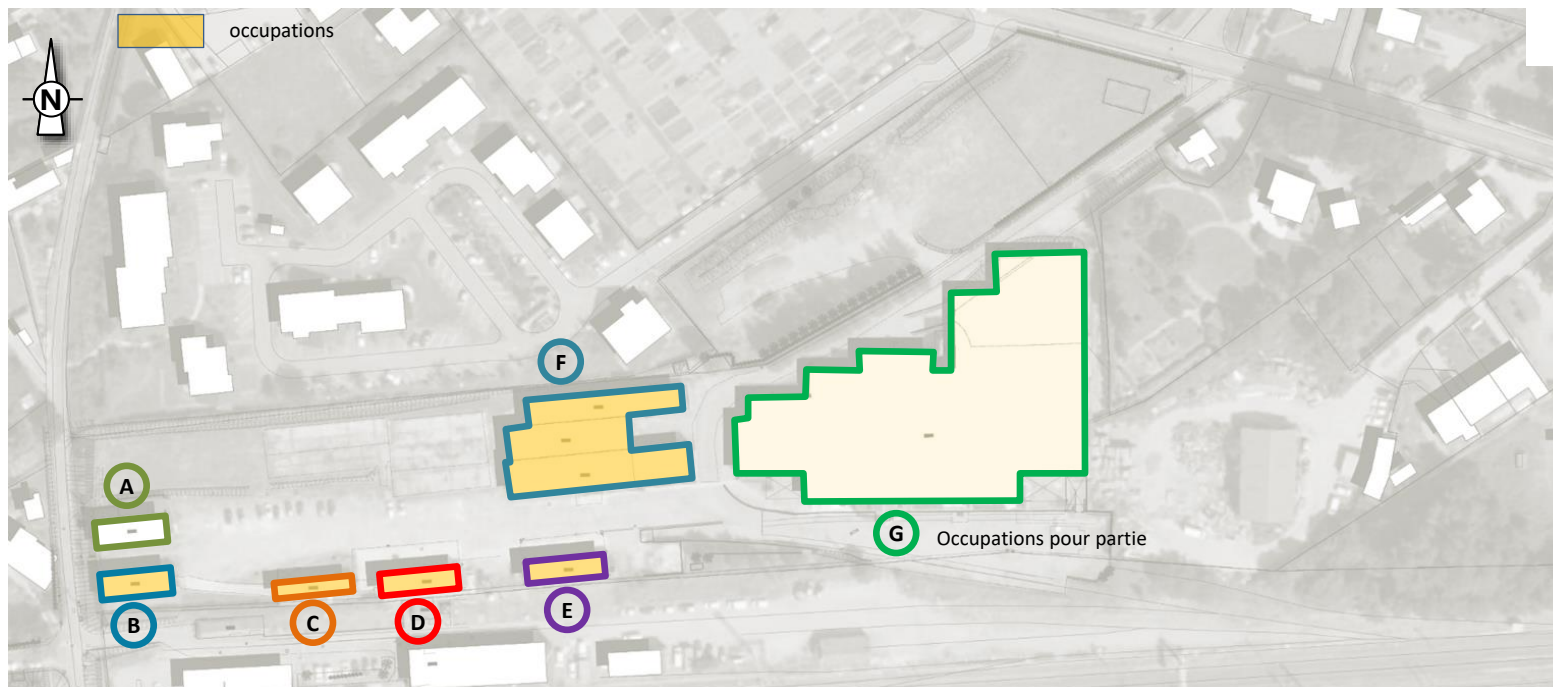
1994



# DIAGNOSTIC DU SITE

## AUDIT BÂTIMENT

### Occupations



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





## LUC LEMARCHAND

43, RUE BOBILLOT - 75013 PARIS

TEL. 01 45 89 05 50

06 10 15 26 66

MAIL :llemarchand@groupe-eai.com