



ACCOMPAGNEMENT POUR L'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE LA COMMUNE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

- PHASE 3 -

DÉFINITION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE D'ENSEMBLE



210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

contact@planis.fr

www.planis.fr

SOMMAIRE

1. L'INTÉRÊT D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE D'ENSEMBLE POUR CHERBOURG-EN-COTENTIN
2. L'ACTION PUBLIQUE
3. LES 4 PRINCIPES DE L'ACTION FONCIÈRE (PRÉCONISATIONS)
4. SYNTHÈSE DE L'ACTION FONCIÈRE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

ANNEXES

1. L'INTÉRÊT D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE D'ENSEMBLE POUR CHERBOURG-EN-COTENTIN

1.1. De quoi s'agit-il ?

Les stratégies foncières sont au cœur de toutes politiques publiques d'aménagement et de développement du territoire mises en œuvre par les collectivités locales.

Que ce soit pour renforcer l'attractivité des territoires, réduire les inégalités territoriales ou encore satisfaire les besoins des habitants en matière de logement, d'emploi et de mobilité sur un territoire, l'action foncière est une donnée essentielle de la mise en œuvre des stratégies territoriales. En effet, elle doit permettre de :

- Cibler les réserves foncières à constituer
- Saisir les opportunités foncières pour les futurs aménagements,
- Influencer sur les prix de vente des terrains dans une logique anti-spéculative, en identifiant des moyens de libérer des terrains à des prix abordables dans des espaces stratégiques,
- Garantir la cohérence et la qualité des projets d'aménagement.

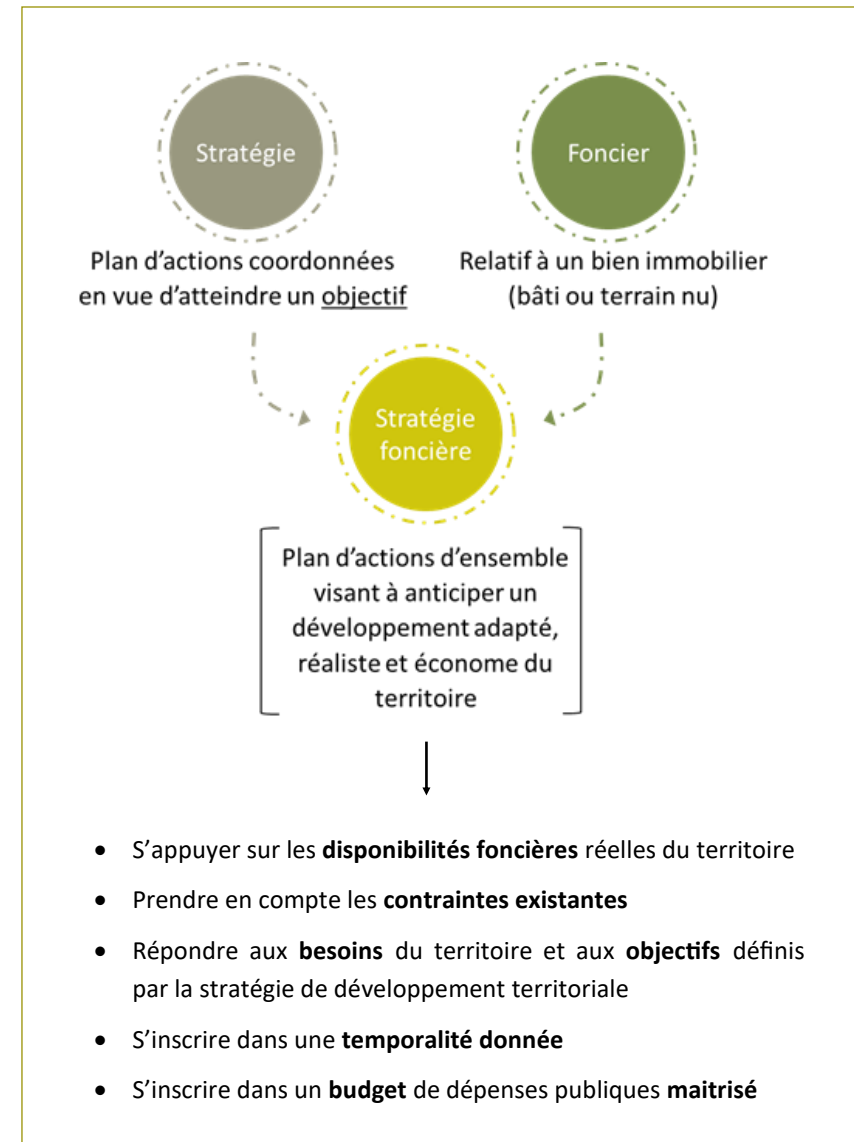
Or, le foncier est souvent un facteur « limitant » de la chaîne de production de la ville, en raison de sa rareté, son prix ou encore sa qualité.

Il apparaît donc déterminant qu'une collectivité locale dispose de l'ensemble des outils lui permettant de mettre en place, au moment choisi, ses projets de développement.

Une stratégie de maîtrise foncière doit se construire dans une logique constante et globale et non seulement par des politiques d'acquisition d'opportunité.

Du fait de l'enjeu croissant de sobriété foncière, il y a nécessité à mener des opérations plus complexes. Pour y faire face, les collectivités doivent anticiper toujours davantage pour se donner le temps de préparer les proje

ts fonciers d'avenir, et faciliter les acquisitions foncières nécessaires à un prix maîtrisé. La gestion du temps est un facteur essentiel de la stratégie foncière. En effet, il est important de gérer les dépenses pour les lisser dans le temps sur différentes opérations, et les sorties d'opérations pour éviter les produits concurrentiels et adapter les budgets de dépenses publiques.



Apports de la stratégie foncière

- **Alimenter les réflexions** et dispositifs en cours
- **Anticiper et programmer des interventions** foncières en vue de répondre aux besoins et objectifs
- **Faciliter les négociations**
- **Disposer d'outils de maîtrise foncière** au service des politiques publiques et être prêt
- **Rationaliser les dépenses publiques** et prioriser les actions de la collectivité permettant **une anticipation budgétaire** des opérations, voire une contractualisation quant au portage des biens
- **Avoir une vision à moyen / long terme** du potentiel foncier existant

Risques en l'absence de stratégie foncière

- **Manquer d'anticipation, dépendre de l'offre**, du marché à l'instant « T », voire être dans l'incapacité de répondre à des besoins
- **Manquer des opportunités** foncières
- Ne pas pouvoir **actionner à temps les outils** de maîtrise foncière **permettant d'encadrer la réalisation de projets**
- Prévalence de **l'intérêt privé sur l'intérêt général**
- **Consommer excessivement des terres** agricoles et naturelles ; s'éloigner des centralités
- **Laisser des verrues urbaines** se développer (friches, bâtiments vacants...)

Extrait de la présentation en comité de pilotage du 13/10/2020

1.2. Les enjeux de la stratégie foncière à Cherbourg-en-Cotentin ?

1.2.1. LES ENJEUX DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE À L'ÉCHELLE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

L'aménagement de l'espace se heurte à des contraintes impératives, mais de finalités parfois opposées, pour un développement structuré et harmonieux du territoire. Les collectivités doivent initier des opérations de construction de logements pour offrir à tous un habitat décent, mettre en place les équipements publics nécessaires à leurs populations, développer des parcs d'activités pour accueillir des entreprises, réaliser des infrastructures de transport pour renforcer la mobilité des habitants. Cependant, il importe aussi de protéger les espaces naturels et les terres agricoles d'une urbanisation excessive. Le foncier n'est plus un bien consommable mais une ressource précieuse.

Consciente de la nécessité de prendre en compte ces réalités, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin a exprimé le besoin de se doter d'une politique foncière pour la mise en œuvre de son projet de territoire. Dans la perspective de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), une politique ambitieuse en matière de développement territorial passe par la définition d'une stratégie foncière qui vise à anticiper la mobilisation du foncier pour la mise en œuvre des projets (d'habitat, de développement économique, de déplacement, d'équipements publics, d'agriculture et de biodiversité).

Dans le cadre du renouvellement prochain de son Programme d'action foncière avec l'EPF Normandie, la ville de Cherbourg-en-Cotentin s'interroge sur l'ensemble des outils fonciers à mettre en œuvre et sur l'identification des sites urbains sur lesquels les interventions doivent être prioritaires.

L'objectif pour la collectivité est de disposer d'espaces pour accueillir les projets nécessaires au territoire, dans la temporalité voulue et à un prix maîtrisé.

La stratégie foncière vise à identifier les sites sur lesquels l'action publique doit se porter en priorité de manière à encadrer le devenir des sites à fort potentiel et lever les difficultés sur les secteurs en situation de blocage.

La stratégie foncière est un enjeu du quotidien, dépassant les grandes opérations et les seuls sites les plus stratégiques. Elle devra notamment alimenter le futur PLUi (potentiel foncier, priorisations, propositions d'OAP...) et évoluer avec lui.

1.2.2. LES ENJEUX DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE SPÉCIFIQUES AU PÉRIMÈTRE D'APPROFONDISSEMENT

La présente étude s'intéresse au potentiel foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine de Cherbourg-en-Cotentin et plus précisément dans le périmètre d'approfondissement défini sur la base d'un périmètre ORT étendu.

Au sein de ce périmètre spécifique, l'enjeu est de parvenir à combiner les objectifs de développement avec la rareté

du foncier. Le potentiel de développement et de renouvellement urbain réside dans la mobilisation des logements et commerces vacants, davantage que dans la densification des dents creuses, quasi inexistantes.

Le développement d'approches innovantes, à l'image du BIMBY, du BUNTI mais aussi du BAMBA ou du BRAMBLE¹ est également nécessaire pour un traitement optimisé du foncier au sein de ce périmètre.

En outre, afin de consolider la compréhension de ce périmètre d'enjeux et des potentialités en renouvellement urbain qu'il contient, la présente étude de stratégie foncière a permis d'identifier 13 sites d'intérêt stratégique au sein du périmètre d'approfondissement. Il s'agit de sept friches, d'un bâtiment commercial sous-occupé, de deux bâtiments d'habitation vacants, d'une dents creuses et de deux espaces à requalifier.

La réhabilitation ou la remobilisation de ces 13 sites devra entrer en résonance avec les objectifs et les opérations menées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville en cours sur ce secteur.

¹

BIMBY : densification parcellaire des fonds de cours et de jardins
BUNTI : rénovation et reconfiguration de l'habitat ancien grâce à des modalités d'intervention inédites

BAMBA : découpage de terrains à bâtir sur mesure en fonction des projets des porteurs privés

BRAMBLE : densification par surélévation des constructions existantes

Source : Villes Vivantes

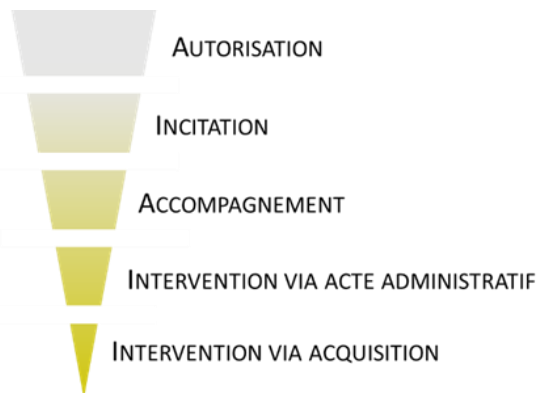
2. L'ACTION PUBLIQUE

2.1. Le principe de graduation de l'action publique

Divers moyens d'actions sont à la disposition des collectivités locales pour construire des interventions foncières au service des politiques publiques. Ces interventions doivent permettre de :

- Veiller au devenir des sites
- Encadrer l'aménagement du territoire
- Impulser la mise en œuvre du projet
- Faciliter les négociations

Différents degrés d'intervention publique sont possibles selon les situations et les projets de la collectivité. Si dans la majorité des cas, l'implication de la collectivité consiste à délivrer une simple autorisation de travaux d'un porteur de projet privé, dans certains cas, la collectivité peut aller jusqu'à acquérir elle-même des biens pour la réalisation des projets d'intérêt public.



2.2. Autorisation et planification

Le niveau le plus bas d'intervention de la collectivité dans la gestion foncière et immobilière de son territoire passe par la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Quelques exemples :

- Déclaration préalable
- Permis d'aménager
- Permis de construire
- Permis d'innover (cf. fiche-outil en ANNEXES)

Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être évaluées au regard des orientations de planification définies dans les documents d'urbanisme (PLU, PLU(i)).

Dans ce cadre, le sursis à statuer est un outil qui permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

Par ailleurs, il existe plusieurs outils permettant à la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière sans pour autant s'en rendre toujours propriétaire. La nature et l'état d'avancement du projet mais le mode de réalisation qu'elle souhaite voir adopter ou encore les relations avec les acteurs publics ou privés du projet (propriétaires fonciers, aménageurs, bailleurs, promoteurs, ..) sont

autant de critères de choix entre les différents outils répondant à cet enjeu.

Pour cela, les documents d'urbanisme constituent un outil majeur. Avec le PLU(i), le code de l'urbanisme permet de mobiliser plusieurs outils différents mais complémentaires permettant de s'assurer de la maîtrise du foncier pour répondre à des enjeux publics.

Quelques exemples :

- Le zonage et règlement du PLU(i)
- Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans
- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- L'emplacement réservé
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP)
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Ces outils encadrent les possibilités de construction et d'aménagement du territoire et servent de cadre à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

2.3. Incitation

Pour conduire leurs stratégies foncières, les intercommunalités et les communes disposent de nombreux outils fiscaux qui leur permettent d'inciter les

propriétaires privés à agir sur leur patrimoine.

Quelques exemples :

- La taxe d'aménagement, la taxe d'aménagement majorée, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- La taxe foncière sur les propriétés bâties
- La taxe foncière sur les propriétés non bâties et sa majoration facultative (cf. fiche-outil en ANNEXES)
- La cotisation foncière des entreprises
- Le versement pour sous-densité
- La taxe d'habitation sur les logements vacants

La mise en place de ces outils est simple et n'implique pas de dépenses publiques.

2.4. Accompagnement des porteurs de projets

En tant qu'acteur principal de l'aménagement du territoire, la Ville doit jouer un rôle d'accompagnement des porteurs de projets, c'est-à-dire mener l'ensemble des actions visant à assurer une installation et une intégration durable des projets. Ces actions peuvent relever de différentes fonctions :

- Primo-accueil des porteurs de projet
- Appui technique et conseil
- Suivi et veille
- Intégration

Cet accompagnement peut se faire via différents dispositifs comme l'OPAH qui permet à des particuliers de bénéficier d'aides à la réhabilitation de leur logement ou l'ORT qui au sein de son périmètre, permet de financer des projets de revitalisation (logements, commerces...).

La collectivité peut également accompagner des porteurs de projets disposant de peu de moyens financiers en leur faisant bénéficier d'avantages à l'installation via une minoration du prix du foncier, une vente/location à un prix préférentiel ou une mise à disposition de locaux à l'essai par exemple.

2.5. Intervention via acte administratif

La collectivité peut intervenir sur des biens immobiliers dont elle n'est pas propriétaire si cela s'avère nécessaire pour débloquer des situations (bâtiment abandonné, présentant un risque pour la sécurité...) grâce à des outils administratifs.

Quelques exemples :

- L'arrêté de péril

- L'arrêté de bien vacant présumé sans maitre (cf. fiche-outil en ANNEXES)
- La déclaration de bien en état d'abandon manifeste (cf. fiche-outil en ANNEXES)
- La succession en déshérence
- L'intervention d'office sur les sites et sols pollués

2.6. Intervention via acquisition publique

La maîtrise du foncier constitue un enjeu capital dans un projet d'aménagement et de construction. Pour la collectivité, l'acquisition totale ou partielle du foncier d'une opération est stratégique à plus d'un titre : négociation avec les propriétaires et les promoteurs, maîtrise du programme, impact sur les prix d'achats et de revente ...

Pour une collectivité locale, il existe de nombreux dispositifs légaux pour acquérir le foncier. Le niveau d'avancement de son projet, la nature même de son projet, le niveau d'ambition et de contrôle que se fixe la collectivité, ou encore sa capacité financière et son ingénierie sont déterminants dans la mobilisation de tel ou tel outil. Une analyse préalable est donc nécessaire pour choisir la voie la plus pertinente et efficace pour maîtriser son foncier.

Quelques exemples :

- L'acquisition à l'amiable
- L'usage du droit de préemption urbain en cas de DIA
- L'expropriation pour cause d'utilité publique dans la cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux ou réserve foncière
- L'acquisition de biens sans maitre ou de parcelles à l'abandon
- Le transfert des voies et équipements communs de lotissements dans le domaine public

3. LES 4 PRINCIPES DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE (PRÉCONISATIONS)

3.1. Connaître

La connaissance du foncier est en enjeu majeur et préalable à toute démarche de projet, qu'il s'agisse d'un projet de territoire (au moment de l'élaboration d'un PLUI par exemple) ou d'un projet d'aménagement. Cette connaissance s'organise et se hiérarchise en intégrant plusieurs dimensions :

- Etat du foncier
- Appartenance des terrains
- Type d'occupation
- Classement dans les documents d'urbanisme
- Spécificités géographiques et géotechniques
- Evolutions passées, mutations possibles et/ou envisagées

L'analyse de ces aspects permettent de comprendre le territoire et de concevoir une politique et une stratégie foncière. Pour cela, il faut observer, recueillir des données, constituer un référentiel afin d'analyser les potentialités du territoire.

La présente étude foncière a permis de réaliser un premier repérage et un premier diagnostic des potentialités foncières situées dans la tache urbaine de Cherbourg-en-Cotentin. Un travail d'actualisation des données devra être mené à l'issue de cette étude de manière à faire évoluer les connaissances et de disposer d'un outil sur l'état du potentiel foncier à jour et opérationnel.

Cette mise à jour pourra être réalisée par les services de la Ville de Cherbourg, par la prise en compte des DIA, des données DVF derniers millésimes.

Cette veille foncière est indispensable pour donner à la collectivité les meilleures chances de faire vivre sa stratégie foncière.

À noter que la Loi Climat et Résilience impose la mise en place d'un observatoire foncier. L'article 205 prévoit désormais un délai de trois ans pour la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier, après que le Plan Local de l'Habitat (PLH) a été rendu exécutoire. Ils rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Au-delà d'être une nécessité stratégique, la mise en place d'un observatoire foncier est aujourd'hui une obligation réglementaire.

Pour mener à bien sa stratégie foncière, la collectivité se doit également d'avoir d'une connaissance fine des moyens d'action à sa disposition.

Un état des lieux et une veille juridique et réglementaire sur les outils et acteurs mobilisables s'avère donc essentiel pour identifier les leviers sur lesquels la collectivité pourra s'appuyer pour mener à bien sa stratégie de développement.

La présente étude a permis d'apporter des éléments d'approfondissement sur des outils encore peu utilisés par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin dans la gestion de son potentiel foncier :

- La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles
- L'arrêté de bien présumé sans maitre
- La déclaration de bien en état d'abandon manifeste
- Le permis d'innover

Afin de disposer d'un répertoire d'outils répondant à ses besoins, la collectivité pourra poursuivre se travail d'analyse des outils.

Une bonne connaissance des acteurs mobilisables et des rôles que ces derniers sont susceptibles de jouer aux côtés de la collectivité est un gage d'efficacité pour le développement de projets partenariaux.

Ces acteurs tels que l'EPF, la Région, le Département, la Banque des Territoires, l'ANAH... sont régulièrement porteurs ou partenaires de dispositifs ou d'appels à projets pouvant apporter des moyens conséquents aux collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques de développement.

Le Contrat de Plan Etat/Région 2021-2027, par exemple, est un outil important pour financer des projets de développement et certains sites stratégiques identifiés par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin dans le cadre de la présente étude de stratégie foncière pourraient bénéficier d'un cofinancement.

En définitive, connaître les outils, partenaires et dispositifs mobilisables est essentielle pour la mise en œuvre de la stratégie foncière d'un territoire.

Actions à mener :

- ⇒ **Mettre en place un observatoire foncier**
- ⇒ **Mettre en place une veille sur les outils/dispositifs susceptibles d'être mobilisés**
- ⇒ **Intégrer le CPER en cours d'élaboration**

3.2. Planifier

Anticiper, et non plus raisonner au coup par coup en fonction des seules opportunités foncières permet à la collectivité d'élaborer des projets cohérents sur le long terme et d'être plus réactive, le moment venu, face aux évolutions du marché.

Le principe de la stratégie foncière repose sur la planification des actions à mener pour la collectivité. Il s'agit de hiérarchiser les priorités d'intervention (choix des sites, des projets qui appellent une intervention publique, cibler la mobilisation des fonciers stratégiques). Cette hiérarchisation nécessite d'analyser la faisabilité économique des projets, de les phaser et de mettre en place les actions foncières nécessaires à la mobilisation du foncier dans le bon tempo.

En effet, le phasage des intervention doit être déterminé au regard de la nature des projets pour éviter les phénomènes de mise en concurrence des opérations entre elles mais également en fonction des capacités de financement de la collectivité qui doit répartir dans le

temps ses dépenses qui peuvent s'avérer très importante dans le cas d'opérations de renouvellement urbain portées par l'instance publique.

Des outils de cadrage existent, notamment le Programme d'Action Foncière (PAF) qui est une déclinaison de la stratégie foncière locale à l'échelle d'un territoire en fonction des projets, des enjeux et des besoins locaux identifiés. La réalisation d'un PAF permet à la collectivité de définir ses priorités et d'organiser ses interventions pour les années à venir.

De la même manière, l'EPF dispose d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPF qui définit, pour cinq années, les orientations et les moyens de l'EPF. Dans le cadre de ce PPI, l'EPF peut ensuite intervenir auprès des collectivités pour la gestion du foncier.

La présente étude fourni des pistes de planification des actions à mener pour la gestion foncière de 30 sites stratégiques (cf. fiches-projets en ANNEXES).

La planification des actions en faveur du foncier peut notamment permettre de programmer des actions groupées sur plusieurs sites de manière à optimiser les coûts, le temps et l'ingénierie à mettre en place.

Exemple d'opérations groupées :

- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) permettant de mettre en place des actions simultanées sur des immeubles présentant des caractéristiques communes (localisation, type de biens...)

- Les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) qui permettent d'intervenir sur un périmètre géographique cohérent et rapproché regroupant plusieurs espaces distincts ayant des caractéristiques spécifiques mais nécessitant une prise en compte d'ensemble.

La planification des opérations foncières doit également tenir compte des échéances de l'urbanisme réglementaire. Un certain nombre de sites stratégiques fichés (cf. ANNEXES) nécessite un encadrement réglementaire qui doit être anticipé pour la bonne réalisation des opérations. En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLUI Nord Cotentin, la collectivité devra être attentive à traduire réglementairement les pistes d'intervention proposées telles que :

- La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer les possibilités d'aménagement des espaces,
- La mise en place d'emplacement réservés (ER) pour geler les possibilités de construction au profit de la réalisation d'opérations d'intérêt général par la collectivité
- La mise en place de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP)
- L'ajustement du zonage et/ou des règles applicables à l'intérieur des zones

L'approbation du PLUI étant prévue pour fin 2025, la phase de traduction réglementaire devrait se dérouler

durant l'année 2024. D'ici là, la programmation des sites devra être définie afin que celle-ci puisse être traduite réglementairement dans le document d'urbanisme.

À noter que le temps long des procédures d'urbanisme réglementaire peut être un facteur bloquant pour la mise en œuvre des projets. Cette temporalité particulière doit donc être prise en compte dans l'élaboration des programmes d'actions.

Si la planification des actions est essentielle pour que la collectivité soit réactive et proactive dans la gestion du foncier de son territoire, il convient également de rappeler la nécessité pour les élus et services techniques de savoir s'extraire des plans préétablis. En effet, la planification est une feuille de route, un guide permettant de répondre à tout ou partie des enjeux et besoins identifiés sur le territoire. Mais ceux-ci sont susceptibles d'évoluer en fonction du temps et des dynamiques territoriales marquées par l'imprévu. Pour faire face à cette réalité et à l'évolution des marchés, les collectivités doivent être en mesure de s'adapter, de faire preuve de flexibilité pour réorienter leurs actions si cela s'avère nécessaire. Un programme d'action public peut être perturbé par l'intervention d'un porteur de projet privé et inversement.

En définitive, la planification des actions foncières doit être déterminée en tenant compte de nombreux paramètres mais elle doit permettre une certaine flexibilité d'intervention pour permettre à la collectivité de réagir de manière la plus pertinente possible aux aléas des marchés fonciers et immobiliers.

Actions à mener :

- ⇒ **Mobiliser les outils innovants d'aide à la décision ex: Bénéfriches de l'ADEME**
- ⇒ **Mettre en place un outil d'alerte sur les projets (DIA, demandes de PC, de PA...) en lien avec le service SIG pour identifier ceux nécessitant une intervention de la collectivité**
- ⇒ **Réaliser un PAF en collaboration avec l'EPF et reposant sur le travail réalisé dans la cadre de la présente étude, qui soit cohérent au regard du potentiel et des besoins du territoire**
- ⇒ **Identifier les secteurs nécessitant des interventions groupées pour améliorer l'efficacité et la pertinence des actions**
- ⇒ **Anticiper l'encadrement réglementaire (ER, OAP, zonage, servitude...) de certains sites dans le cadre de l'élaboration du PLUI Nord Cotentin**

3.3. Intervenir

L'intervention foncière publique peut prendre de multiples formes depuis l'autorisation d'urbanisme à l'acquisition (cf. 2. L'action publique).

L'enjeu pour la collectivité est de parvenir à saisir mais également à créer des opportunités foncières par la mise en place de mesures proactives (incitatives ou coercitives) et par sa capacité à faire preuve de réactivité (capacité qui repose essentiellement sur le travail de veille réalisé) face aux circonstances.

La collectivité doit distinguer les secteurs et sites sur

lesquels une intervention publique est nécessaire, pour des raisons stratégiques ou pour débloquer une situation par exemple, de ceux ne présentant pas de difficultés ou d'intérêt particulier et qui feront l'objet d'une gestion par le marché.

La veille sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) est nécessaire pour que la collectivité puisse suivre les opérations foncières et immobilières et définir celles sur lesquelles elle souhaite potentiellement intervenir (cf.3.2. Planifier).

Le travail de réparation des espaces potentiellement mobilisables réalisé en phase 1 de la présente étude, et l'approfondissement réalisé en phase 2 constitue une première base de veille pour la collectivité.

Certains sites comme les friches (friche Lasnon, ancien abattoir, par exemple) présentent des caractéristiques complexes (dépollution et démolitions nécessaires) qui compliquent leur remise sur le marché en raison de coûts de remise en état trop importants pour permettre un équilibre des opérations. Dans ce type de cas, l'intervention publique relève d'une nécessité pour permettre la mutation et le réemploi du site.

À noter que l'intervention foncière des pouvoirs publics doit se faire en collaboration avec des acteurs privés. En effet, pour mener à bien leur stratégie foncière, les collectivités doivent rompre avec les logiques concurrentielles entre public et privé et mettre en œuvre des stratégies multi-acteurs.

Les partenariats public/privé présentent de nombreux avantages :

- Implication des acteurs privés , création d'emplois
- Partage des coûts d'investissement (construction de logements, d'équipements, dépollution de site...) et de l'ingénierie de projet
- Place plus importante de l'innovation dans la conduite et la réalisation des projets

Les externalités positives sont nombreuses.

Actions à mener :

- ⇒ **S'inscrire dans une démarche prospective pour trouver des porteurs de projets adaptés aux attentes de la collectivité sur les secteurs à enjeu**
- ⇒ **Mise en place de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles dans les secteurs où cela est nécessaire**
- ⇒ **Développer des programmes mixant les usages afin de diversifier les financements et de tendre vers l'équilibre financier des opérations**
- ⇒ **Développer des partenariats public/privés pour la mise en oeuvre de projets d'envergure**
- ⇒ **Favoriser le développement d'occupations temporaires en expérimentant des démarches innovantes techniques de dépollution, activités temporaires sociales ou artistiques par exemple ou éviter le délabrement des sites en friche**
- ⇒ **Développer des approches innovantes en matière de densification du tissu urbaine (BIMBY, BUNTI, BAMBA, BRAMBLE...)**

3.4. Globaliser

La mise en œuvre d'une stratégie foncière ne saurait se passer d'une approche systémique à différentes échelles géographiques/temporelles/de gouvernance.

En effet, la prise en compte du foncier doit se réfléchir :

- A l'intérieure de la tache urbaine
- En périphérie de la tache urbaine
- En relation avec les communes voisines
- À l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité

En effet, les projets qui se développent à l'Ouest de Cherbourg vont avoir un impact sur l'offre et la demande à l'Est, tout comme des projets de lotissement dans les communes périphériques qui vont avoir un impact sur le marché du centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin et inversement. Un zoom arrière est nécessaire pour une approche globale qui tienne compte des tenants et des aboutissants de chaque projet.

En outre les projets développés doivent être réfléchis de manière intégrée dans leur environnement immédiat. Pour chaque site en projet, il convient de s'interroger sur l'opportunité d'intégrer aux réflexions les espaces adjacents pour établir des connexions pertinentes à l'échelle des quartiers.

Outre l'approche géographique, différentes échelles temporelles sont à envisager : courtes, moyennes et longues, pour la mise en œuvre de la stratégie foncière du territoire.

Une approche systémique est également nécessaire dans la prise en compte des politiques et stratégies des différents acteurs qui participent à faire évoluer la situation foncière du territoire.

Une stratégie foncière doit être construite comme une action collective dépassant les limites des périmètres administratifs. Cela nécessite de coopérer et de travailler à différentes échelles pour tendre vers une solidarité et une complémentarité interterritoriale.

Ainsi, la mise en œuvre de la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin, ne peut se faire sans une étroite collaboration entre les services et élus de la Ville et ceux de la CAC. Le partage des compétences rend indispensable ce travail de coopération pour mener à bien des actions coordonnées voire partagées qui répondent aux enjeux et aux besoins du territoire.

Une transversalité dans le partage des informations et la mise en œuvre des projets est essentielle entre ces deux échelles politiques.

Par ailleurs, si la stratégie foncière repose sur les choix des collectivités publiques, la prise en compte des acteurs privés, de leurs dynamiques et de leurs stratégies propres ne doit pas être négligée, au risque de créer des relations concurrentielles plutôt que partenariales.

Actions à mener :

- ⇒ **Mettre en place des cellules de concertation avec les acteurs privés et publics via la médiation du manager de centre-ville ou via des ateliers**
- ⇒ **Développer une vision croisée et partenariale CeC/CAC pour une approche multiscalaire**

4. SYNTHÈSE DE L'ACTION FONCIÈRE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN (FEUILLE DE ROUTE)

4.1. Les fiches-projets, des outils d'aide à la décision

Dans le cadre de la phase 3 de la présente étude de stratégie foncière, 30 fiches-projets ont été réalisées pour chacun des 30 sites stratégiques identifiés en phase 2. (cf. ANNEXES).

La feuille de route ici présentée est la synthèse des actions proposées dans ces fiches. Elle propose également des pistes d'intervention sur les sites non retenus comme stratégiques.

Les informations et programmes d'actions présentés ne sont pas gravés dans le marbre, ils sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'évolution des projets, des opportunités, des besoins...

Il s'agit d'outils d'aide à la décision pour les élus et techniciens de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Ces fiches ont également vocation à servir de modèle, d'exemple pour la prise en charge de sites présentant des caractéristiques similaires.

4.2. Intervention des différents acteurs

Les programmes d'actions proposés pour la gestion des 30 sites stratégiques font intervenir de multiples acteurs (cf. Tableau ci-contre). Le portage de ces actions ne sera pas du seul ressort de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin. La

N° site	Nom des sites	Encadrement réglementaire	Étude urbaine/technique	Acquisition/ Travaux
1	Ancien Cotentin Marine	/	/	Privé
2	Ancien Mabilie	/	/	Privé
3	Secteur friche Lasnon	Collectivité (CAC) si ZAC	EPF /Collectivité	Indéterminé
4	Ancien abattoir	/	EPF /Collectivité	Collectivité /EPF
5	Ancien Verre et Bleu	Collectivité (CAC)	EPF /Collectivité	Collectivité /EPF
6	Ancien garage rue du 8 mai 1945	Collectivité (CAC)	EPF /Collectivité	Collectivité /EPF
7	Salle de la Duchée	Collectivité (CAC)	EPF /Collectivité	Collectivité
8	Omnia	/	EPF /Collectivité	Indéterminé
9	Bâtiment/garages Bastions	/	/	Indéterminé
10	Bâtiment rue Vieille Rue	/	EPF /Collectivité	Collectivité /EPF
11	Bâtiment - parking de Damas	/	/	Privé
12	AFPA	Collectivité (CAC) si ZAC	EPF /Collectivité	Indéterminé
13	Tour Helios	Collectivité (CAC)	/	Collectivité/Privé
14	Bâtiment rue Tour Carré	/	EPF (étude flash)	Collectivité
15	Immeuble Ratti	/	Collectivité	Indéterminé
16	Bâtiment vacant rue de l'Abbaye	/	Collectivité	Indéterminé
17	Bâtiment vacant blvd Carnot	/	Collectivité	Indéterminé
18	Entreprise Mloc Maupas	Collectivité (CAC) si ZAC	EPF /Collectivité	Indéterminé
19	Centre commercial Montmartre	/	Collectivité	Indéterminé
20	Secteur espace culturel Buisson	Collectivité (CAC)	Collectivité	Collectivité
21	Secteur Ceforas formation	Collectivité (CAC)	EPF /Collectivité	Indéterminé
22	Garage Dépannage/SMB TP	Collectivité (CAC)	/	Privé
23	Chemin du Mont Brulant	Collectivité (CAC)	/	Privé
24	Terrain Surcouf	Collectivité (CAC)	EPF /Collectivité	Indéterminé
25	Parcelle Suez	Collectivité (CAC) si ZAC	EPF /Collectivité	Indéterminé
26	Parcelle Plat Chemin	Collectivité (CAC)	/	Collectivité/Privé
27	Ancien pépiniériste	Collectivité (CAC)	/	Privé
28	Parcelle Lidl	Collectivité (CAC)	/	Privé
29	Parcelle rue Adrien Girette	Collectivité (CAC)	/	/
30	Berges du Trottebec	Collectivité (CAC)	Collectivité	Collectivité

commune mais également la CAC et l'EPF seront des acteurs majeurs de l'action foncière sur ces sites. À noter qu'il est également prévu que tout ou partie du programme d'action proposé soit laissé à la charge de porteurs de projets privés (exemple : sites 1, 11, 23, 27, 28).

Dans les propositions d'actions explorées dans les fiches-projets, la CAC joue essentiellement un rôle dans l'encadrement réglementaire des projets via sa compétence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et notamment la réalisation du PLUI Nord Cotentin. Son intervention sera également nécessaire dans le cadre d'actions foncières à mener sur des sites à vocation d'activités économiques et commerciales (compétence du service Développement Economique et Développement commercial de la CAC).

4.3. Focus sur l'intervention de l'EPFN

L'Établissement Public Foncier Normandie n'est ni aménageur ni constructeur. Il apporte à la collectivité une ingénierie foncière ainsi qu'une aide à la définition de son projet par son rôle de conseil.

L'EPF intervient de deux manières au côté des collectivités :

- Par la réalisation d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme – et notamment la

reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces naturels remarquables – et à contribuer à l'aménagement du territoire ;

- Par la réalisation d'études et travaux contribuant aux mêmes objectifs.

L'EPF exerce ses missions dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI).

L'intervention de l'EPF se découpe en 4 étapes successives :

1. Signature de la convention : l'EPF et la collectivité signent une convention d'intervention foncière, qui consiste à fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière définie sur la base des diagnostics fonciers préalables.
2. Acquisition foncière : l'EPF négocie et achète les biens inscrits dans le ou les périmètre(s) défini(s) dans la convention, suivant deux modes d'intervention, la maîtrise foncière (acquisition de la totalité de la superficie d'un site) et la veille foncière (acquisitions en fonction des opportunités sur une zone géographique donnée). La valeur foncière définit les conditions de valorisation nécessaires (mixité sociale, densité, développement durable), elle correspond à la somme des montants engagés pendant la phase d'acquisition et de portage.

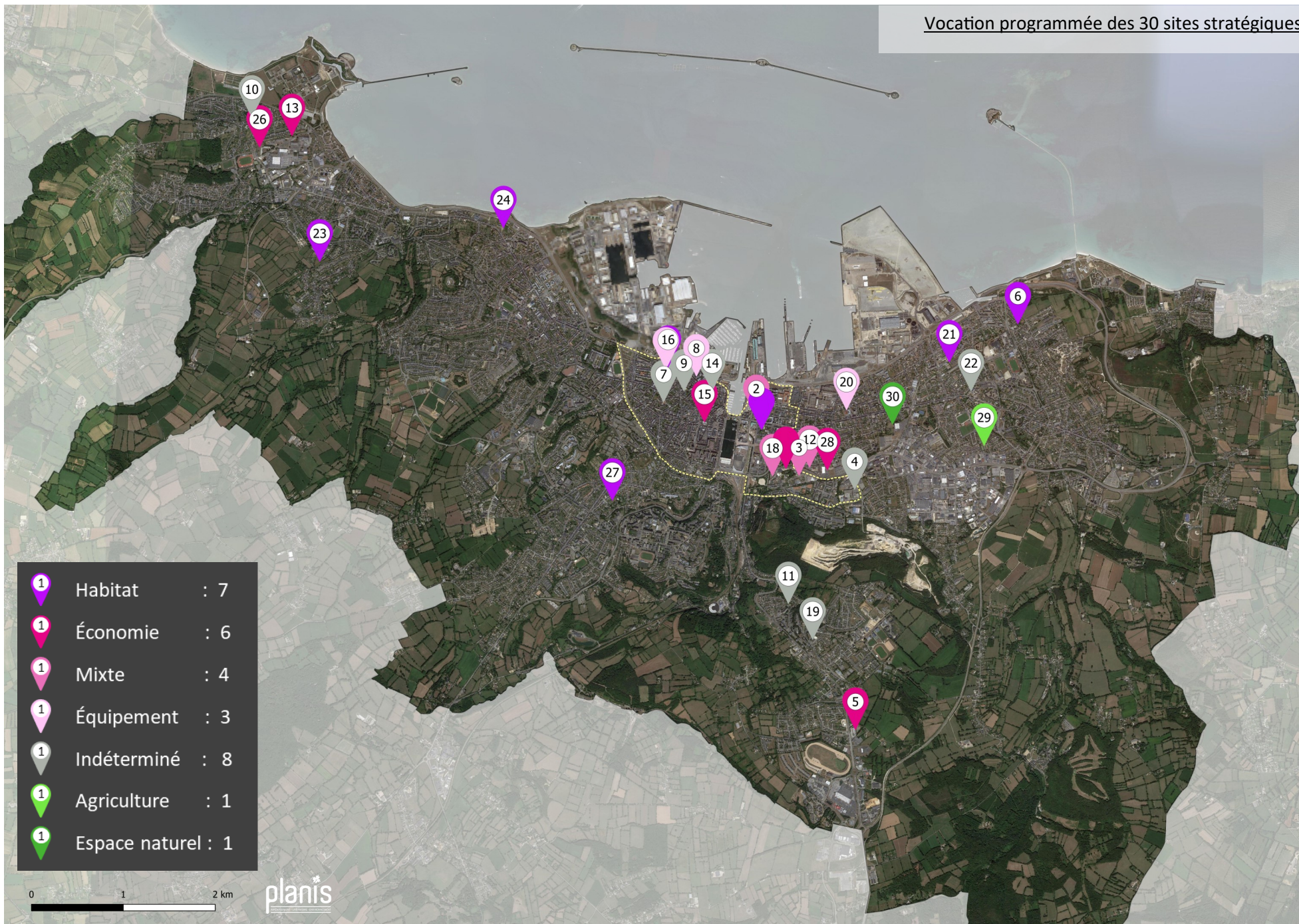
3. Portage foncier, réalisation d'études préalables et requalification : il s'agit d'assurer la gestion des biens jusqu'à leur cession. Les recettes locatives viennent en abattement des coûts de portage. Pendant cette période, l'EPF réalise notamment les études préalables (études de sols, études d'impact...).

4. Cession : l'EPF revend les emprises foncières qu'il a acquises aux opérateurs désignés par la collectivité (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération.

Dans le cadre de la présente étude 13 sites susceptibles de nécessiter une intervention de l'EPFN ont été identifiés. Il s'agit de sites en friche ou pollués sur lesquels des études techniques ainsi que des études de programmation seront nécessaires pour définir les possibilités réelles de mutation. Pour au moins 4 d'entre eux, un portage EPFN pourra également s'avérer nécessaire pour l'acquisition du bien et/ou la réalisation de travaux de recyclage foncier.

4.4. Programmation des sites

Pour chacun des 30 sites stratégiques, des pistes de programmations ont été explorées. Les fiches-projets (cf. ANNEXES) présentent la programmation retenue en concertation avec les services de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et ceux de la CAC. La carte ci-après présente la



répartition géographique des sites et la vocation envisagée pour chacun d'eux.

Dans le cadre de cette étude, l'ambition de la maîtrise d'ouvrage était de proposer un panel diversifié de sites répondant à des besoins et des enjeux variés. C'est la raison pour laquelle un large éventail de vocations est proposé sur l'ensemble de ces sites (habitat, économie, équipement, mixité et même agriculture urbaine et valorisation naturelle).

À noter que 25% des sites n'ont pas de vocation arrêtée. Des études préalables sont nécessaires pour définir un projet pertinent sur ces espaces.

Une fois la vocation de chaque site arrêtée, un programme d'action en vue de la remobilisation du site a été défini étape par étape.

4.5. Priorisation des opérations

4.5.1. MODE DE PRIORISATION DES INTERVENTIONS

Le tableau ci-après récapitule les périodes de démarrage du travail de la collectivité sur les différents sites stratégiques. Cette priorisation des interventions est liée à l'échéance du PLUI Nord Cotentin dont l'approbation est prévue pour fin 2025 et à l'arbitrage des élus.

- Intervention de la collectivité dès 2022

Les sites concernés par une intervention dès 2022 sont les sites identifiés par les élus comme prioritaires pour la commune en termes de stratégie ou d'image.

Il s'agit également des sites pour lesquels sont prévues des études préalables (techniques ou de programmation) en vue de la traduction réglementaire du projet dans le PLUI en 2024. D'ici là, des maîtrises d'ouvrage doivent être définies, des études lancées ou une modification du PLU réalisée.

- Intervention de la collectivité à partir de 2024 :

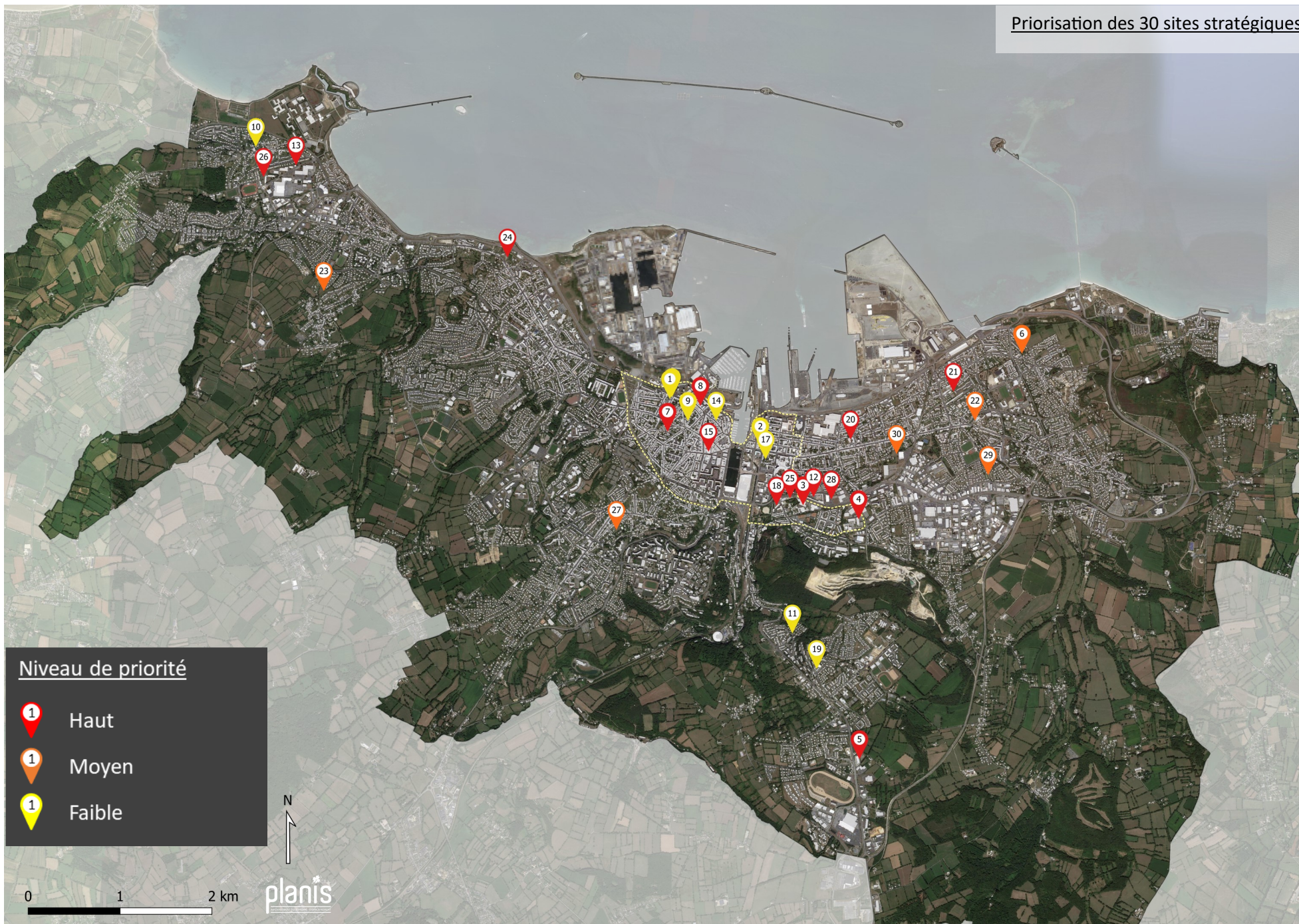
Il s'agit des sites pour lesquels un encadrement réglementaire dans le PLUI est prévu mais ne nécessite pas d'études préalables. Leur niveau de priorité est considéré comme moyen.

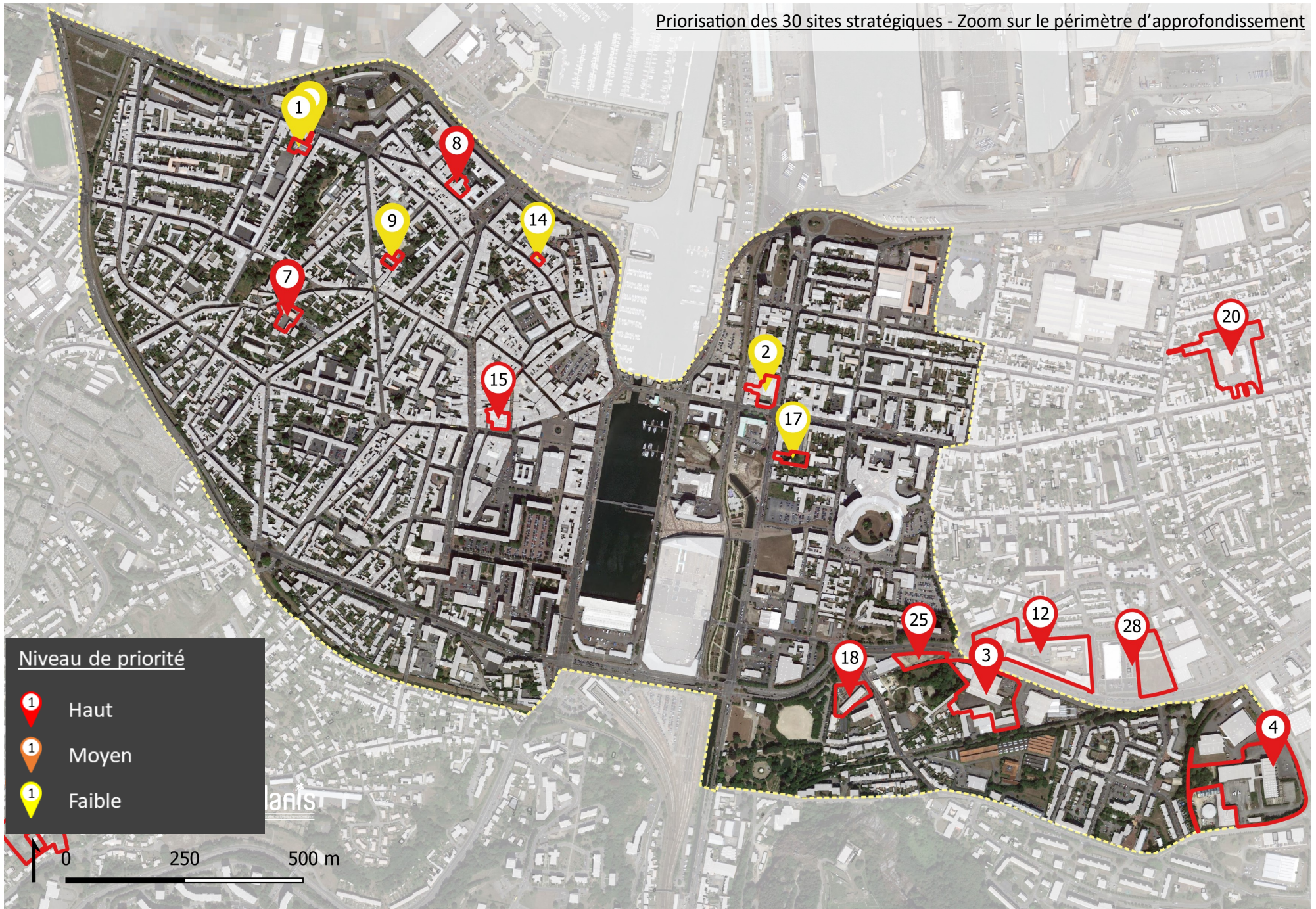
- Intervention de la collectivité après 2025 :

Il s'agit des sites au niveau de priorité le plus faible. Ils ne s'inscrivent pas dans les échéances du PLUI mais dans des procédures et projets à plus long terme.

À noter que les phases de majoration de la TFPNBC ne sont pas prises en compte dans le tableau ci-après car cette étape peut être mise en place à n'importe quel moment par la collectivité et n'influence pas les suites de la programmation. De même, les phases de veille ne sont pas prises en compte dans la planification car le travail de veille doit être constant mais n'implique pas d'intervention spécifique de la part de la collectivité. Ainsi, le site des Bastions (n°9) pour lequel le programme d'actions ne prévoit pour l'heure que de la veille, n'est pas intégré au tableau ci-après et est considéré comme relevant d'un faible niveau de priorité pour la collectivité. Enfin, les 3 sites concernés par des coups partis (n°1,2 et 11) ne sont pas intégrés au tableau ci-après car aucune intervention de la collectivité n'est à prévoir. De ce fait, leur niveau de priorité est considéré comme faible.

Démarrage en 2022	Démarrage en 2024	Démarrage après 2025
<p><u>Sites prioritaires :</u> Secteur RD901 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Friche Lasnon (3) - Abattoir (4) - AFPA (12) - Mloc Maupas (18) - Suez (25) Ancien Verre&Bleu (5) Omnia (8) Ratti (15) <p><u>Modification du PLU :</u> Parcelle Lidl (28)</p> <p><u>Traduction réglementaire PLUI :</u> Salle de la Duchée (7) Tour Helios (13) Espace culturel Buisson (20) Ceforas Formation (21) Parcelle Surcouf (24) Parcelle Plat Chemin (26)</p>	<p><u>Traduction réglementaire PLUI :</u> Ancien garage du 8 Mai 1945 (6) Garage dépannage SMB/TP (22) Chemin du Mont Brulant (23) Ancien pépiniériste (27) Parcelle A. Girette (29) Berges du Trottebec (30)</p>	<p>CC Montmartre (19)</p> <p><u>Dans le cadre d'une étude sur le schéma directeur des écoles publiques :</u> Bâtiment Vieille Rue (10)</p> <p><u>Dans le cadre d'une nouvelle OPAH :</u> Bâtiment Tour Carrée (14) Bâtiment rue de l'Abbaye (16) Bâtiment blv Carnot (17)</p>





4.5.2. PLANIFICATION DES INTERVENTIONS SUR LES 30 SITES STRATÉGIQUES

Synthèse de la planification sur 15 ans des interventions sur les 30 sites stratégiques

n° Nom du site	2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028														
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3												
<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> Temporalité PLUI Nord Cotentin MODIFICATION DU PLU POUR MISE EN PLACE D'UN PAPAG TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLUI CONSULTATION ENQ PUBUQ AJUSTEMENTS </div>																																							
Coups partis																																							
1 Ancien Cotentin Marine	Coup parti - Projet privé																																						
2 Ancien Mabilley	Coup parti - Projet privé																																						
11 Bâtiment - parking de Damas	Coup parti - Projet privé																																						
Calendrier d'une modification du PLU à prendre en compte																																							
28 Parcelle Lujil	Phase préparatoire de la modification PLU				Modification du PLU pour mise en place d'un PAPAG																Validité de la servitude PAPAG																		
5 Ancien Verre&Bleu	Acquisition CAC				Phase préparatoire des études				Etude technique				Etude de programmation				Phase d'arbitrage				Sélection d'un maître d'œuvre/réalisation des travaux de recyclage foncier avec l'EPF																		
Calendrier du PLUI à prendre en compte																																							
9 Bâtiment - garages des Bastions	Veille et accompagnement propriétaire																																						
7 Salle de la Duchée	Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation				Phase d'arbitrage				Créa. ER/modif. règlement				Finalisation du PLUI				Mise en œuvre de la DUP				Enquête parcellaire et notification individuelle				Acquisition par la Ville										
20 Secteur espace culturel Buisson	Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation				Phase d'arbitrage				Création d'un ER				Finalisation du PLUI				Acquisition par la Ville				Sélection d'un maître d'œuvre/réalisation des travaux d'aménagement														
23 Chemin du Mont Brulant					Majoration de la TFPNBC				Adaptation du zonage/OAP				Finalisation du PLUI								Acquisition et réalisation des travaux par un porteur de projet privé																		
Accompagnement des entreprises pour relocalisation																																							
21 Secteur Céforas Formation	Acquisition par la Ville				Phase préparatoire de l'étude				Etude technique				Modif. zonage/créa. OAP				Finalisation du PLUI				Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation				Phase d'arbitrage				Sélection d'un maître d'œuvre/réalisation des travaux par un porteur de projet privé						
13 Tour Helios	Phase préparatoire de l'étude				Etude des besoins économiques				Phase d'arbitrage				Création d'une OAP				Finalisation du PLUI/Phase préparatoire PUP				PUP (études, négociations, projet, délibération, délais légaux, mise à jour)																		
26 Parcelle Plat Chemin	Phase préparatoire de l'étude				Etude des besoins économiques				Phase d'arbitrage				Modif. zonage/créa. ER				Finalisation du PLUI/Phase préparatoire PUP																						
27 Ancien pépiniériste	Veille et accompagnement propriétaire/acheteurs potentiels								Création d'une OAP				Finalisation du PLUI				Acquisition et réalisation des travaux par un porteur de projet privé																						
6 Ancien garage rue du 8 Mai 1945	Veille et accompagnement propriétaire/acheteurs potentiels								Création d'une OAP				Finalisation du PLUI				Phase préparatoire de l'étude				Etude technique				Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation										
22 Garage Dépannage/SMB TP	Veille et accompagnement pour la relocalisation des activités à Bréquecail								Adaptation du zonage/règlement				Finalisation du PLUI				Acquisition et réalisation des travaux par un porteur de projet privé																						
Usage du pouvoir de police																																							
24 Terrain rue Surcouf	Majoration de la TFPNBC				Phase préparatoire de l'étude				Etude technique				Phase d'arbitrage				1.Création d'une OAP				Finalisation du PLUI				Acquisition et réalisation des travaux par un porteur de projet privé														
2.Acquisition par la Ville																																							
29 Parcelle rue Adrien Girettes									Modif. zonage/préscription surfacique				Finalisation du PLUI				Etude d'aménagement et de valorisation du site				Phase d'arbitrage				Déclaration d'Utilité Publique														
30 Berges Trottebec									Modif. ER/préscription surfacique				Finalisation du PLUI/PPDE																										
Etudes de programmation hors temporalité PLUI																																							
8 Omnia	Rupture bail à réhabilitation				Acquisition (immeuble Bléas) par la Ville				Phase préparatoire de l'étude				Etude technique				Phase préparatoire de l'appel à projet				Candidatures et sélection porteur de projet				Réalisation des travaux par un porteur de projet privé														
10 Bâtiment rue Vieille Rue																	Arrêté de bien présumé sans maître				Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation														
14 Bâtiment sous occupé Tour Carrée																	PPDE				Etude flash EPF				Phase d'arbitrage				Acquisition par la Ville										
15 Immeuble Ratt	Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation				Phase d'arbitrage																														
19 Centre commercial Montmartre																	Phase préparatoire de l'étude				Etude des besoins économiques				Phase d'arbitrage				1. Accompagnement des porteurs de projet 2. Acquisition										
Etude de programmation multisites hors temporalité PLUI																																							
3 Secteur friche Lasnon	Phase préparatoire de l'étude et premières études techniques				Etude de programmation multisites				Phase d'arbitrage et d'approfondissement				Phase préparatoire de l'étude				Dossier de création de ZAC				Phase d'arbitrage				Phase préparatoire de l'étude														
4 Anciens abattoirs																																							
12 AFPA																																							
18 Entreprise MLoc Maupas																																							
25 Parcelle Suez																																							
Opération de restauration immobilière																																							
16 Bâtiment vacant dégradé rue de l'Abbaye																	Phase préparatoire de l'étude				Etude de programmation				Phase d'arbitrage				Mise en œuvre de la DUP O										
17 Bâtiment vacant boulevard Carnot																																							

Durée prévisionnelle des procédures :

Phase préparatoire d'étude (PPDE) : préparation de l'étude + appel d'offre
 - 1 trimestre pour une étude flash
 - 2 trimestres + 1 trimestre d'appel d'offre pour les études de programmation
 - 3 trimestres + 1 trimestre d'appel d'offre pour l'étude de programmation multisites

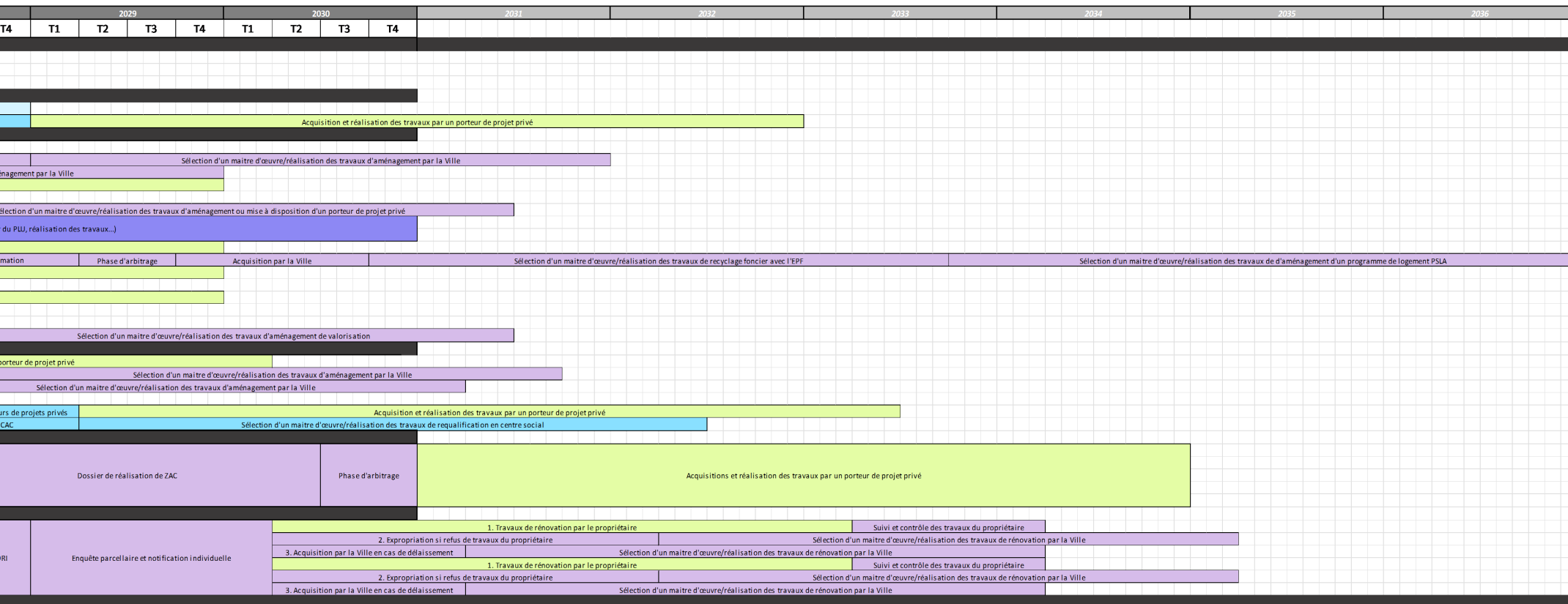
Phase d'arbitrage :
 - 6 mois pour les études techniques, de programmation et économiques
 - 1 an pour l'étude de programmation multisites

Durée des études :
 - Programmation/Economique : 1 an
 - Programmation multisites : 18 mois
 - Technique : 9 mois

Sélection d'un maître d'œuvre et travaux par la collectivité/EPF : 3 ans
 Acquisition par la collectivité : 1 an
 Acquisition et réalisation des travaux par un porteur de projet privé : 4 ans
 Réalisation des travaux par un porteur de projet privé/propriétaire (sans acquisition) : 3 ans
 PUP : 5 ans

	Compétence CAC
	Compétence CeC
	Compétence CAC/CeC à définir
	Maitrise d'ouvrage privée

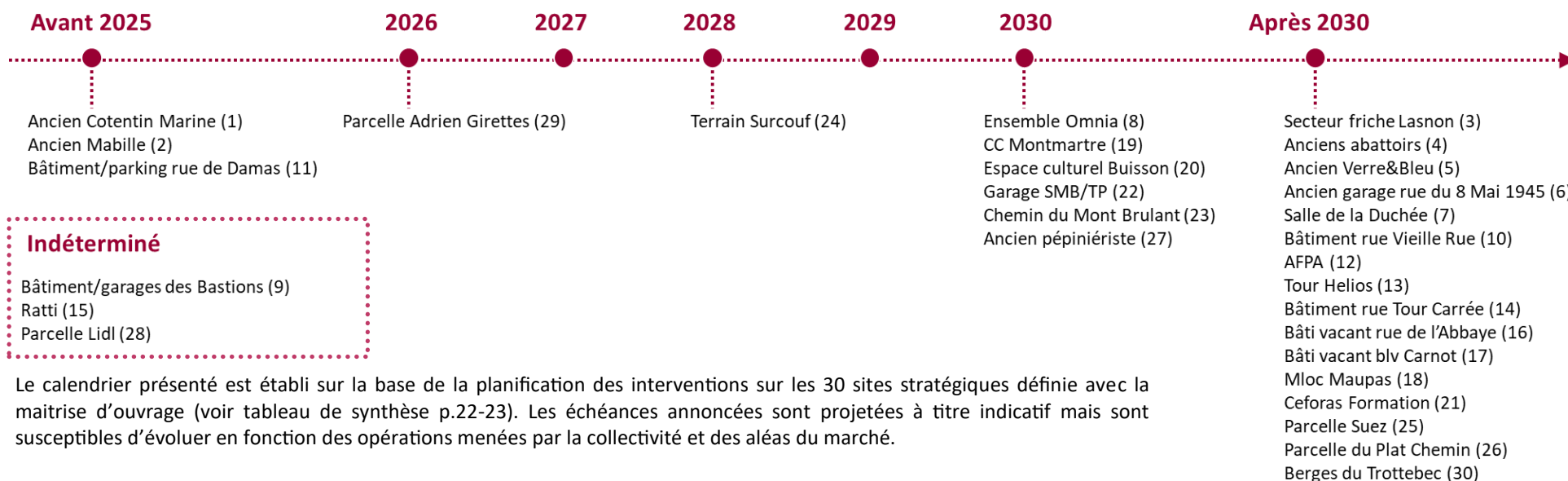
À noter : des chevauchements sont possibles entre certaines phases. Pour des raisons de lisibilité de l'ensemble, ces chevauchements ne sont pas représentés dans le tableau



Synthèse de l'action foncière publique sur les 30 sites stratégiques

Acquisition à prévoir par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin	Acquisition à envisager selon évolutions du site (DIA, ORI, études...) par la Ville ou la CAC		Sites non concernés par des acquisitions publiques
Salle de la Duchée (7) Ensemble Omnia (8) Ceforas Formation (21) Terrain Surcouf (24)	<u>En cas de DIA (emplacements réservés) :</u> Espace culturel Buisson (20) Parcelle du Plat Chemin (26) Berges du Trottebec (30)	<u>En cas de désintérêt du secteur privé :</u> Ancien garage rue du 8 Mai 1945 (6) Parcelle Lidl (28)	Ancien Cotentin Marine (1) Ancien Mabilles (2) Anciens abattoirs (4) Bâtiment/garages des Bastions (9) Bâtiment/parking rue de Damas (11) Tour Helios (13) Bâtiment rue Tour Carrée (14) Garage SMB/TP (22) Chemin du Mont Brulant (23) Ancien pépiniériste (27) Parcelle Adrien Girettes (29)
Acquisition à prévoir par la CAC Ancien Verre&Bleu (5)	<u>Selon résultats de(s) étude(s) :</u> Secteur friche Lasnon (3) AFPA (12) Mloc Maupas (18) Parcelle Suez (25) Bâtiment rue Vieille Rue (10) Ratti (15) CC Montmartre (19)	<u>En cas de désintérêt du secteur privé (ORI) :</u> Bâti vacant rue de l'Abbaye (16) Bâti vacant blv Carnot (17)	

Synthèse prévisionnelle des sorties opérationnelles sur les 30 sites stratégiques



Le calendrier présenté est établi sur la base de la planification des interventions sur les 30 sites stratégiques définie avec la maîtrise d'ouvrage (voir tableau de synthèse p.22-23). Les échéances annoncées sont projetées à titre indicatif mais sont susceptibles d'évoluer en fonction des opérations menées par la collectivité et des aléas du marché.

Synthèse du potentiel de production de logements des 30 sites stratégiques

Sites à vocation d'habitat	Projection du nombre de logements à produire	
	Densité théorique du SCOT (nombre de logements/ha)	Densité estimée du secteur (nombre de locaux)
Ancien Mabilles (2)	7 logements	47 locaux
Secteur friche Lasnon (3)	36 logements	121 locaux
Anciens abattoirs (4)	75 logements	252 locaux
Ancien garage rue du 8 Mai 1945 (6)	18 logements	13 locaux
Salle de la Duchée (7)	5 logements	14 locaux
Bâtiment/garages des Bastions (9)	2 logements	10 locaux
Bâtiment/parking rue de Damas (11)	8 logements	5 locaux
AFPA (12)	48 logements	78 locaux
Bâti vacant rue de l'Abbaye (16)	1 logements	5 locaux
Bâti vacant blv Carnot (17)	4 logements	7 locaux
Mloc Maupas (18)	9 logements	35 locaux
Ceforas Formation (21)	43 logements	38 locaux
Garage SMB/TP (22)	10 logements	11 locaux
Chemin du Mont Brulant (23)	25 logements	20 locaux
Terrain Surcouf (24)	17 logements	32 locaux
Ancien pépiniériste (27)	33 logements	33 locaux

Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont des projections théoriques sur les sites concernés par une programmation à vocation d'habitat. Pour certains de ces sites, une vocation mixte est prévue. Néanmoins, en l'absence de programme défini, le choix a été fait de définir les projections sur la base d'une programmation 100% habitat. Il s'agit d'une base de réflexion pour les décideurs publics et d'un outil d'aide à la décision.

Les projections présentées ci-dessus proposent 2 entrées possible d'appréciation de la densité à prévoir sur les sites stratégiques :

- Un calcul du nombre de logements à produire au regard de la densité du SCOT (26 logements/ha) :
- Un calcul du nombre de locaux à produire au regard de la densité du secteur dans lequel s'inscrit le site : le nombre de locaux est estimé sur la base des fichiers fonciers du CEREMA. Le terme « local » a une définition plus large que simplement le logement. Il englobe les logements (maisons et appartements), les locaux commerciaux et les dépendances.

4.5.3. UNE PLANIFICATION GROUPÉE SUR DES SECTEURS À ENJEUX PARTICULIERS

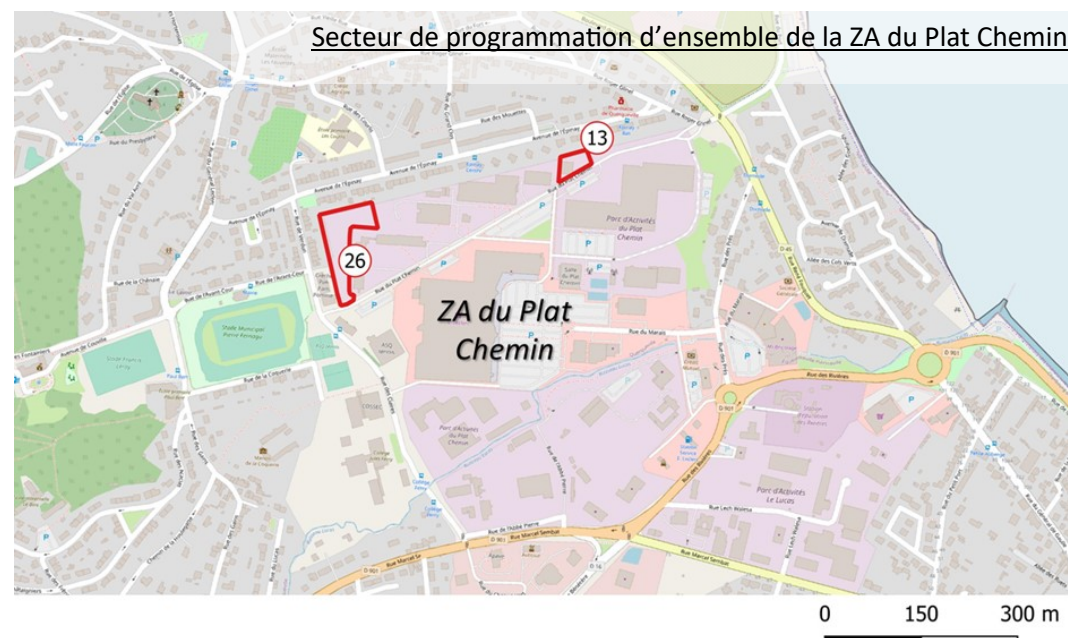
Le diagnostic et les échanges avec les personnes ressources et els élus en phase 2 a permis de mettre en exergue 2 secteurs présentant des caractéristiques spécifiques et nécessitant une approche globale :

- Le secteur des abords de la RD901 entre Cherbourg et Tourlaville
- Le secteur de la ZA du Plat Chemin à Querqueville

Le secteur de la RD901 est caractérisé par une concentration de sites stratégique, notamment des friches de grande taille. Il s'agit d'un secteur « vitrine » le long d'un axe structurant de Cherbourg-en-Cotentin et qui fait la jonction entre le centre-ville et le secteur attractif de la zone de Sauxmarais à Tourlaville.

Par conséquent, le présent programme d'action vise à intégrer ces sites dans une réflexion d'ensemble, pour un réaménagement global des potentiels fonciers situés aux abords du secteur stratégique de la RD901.

Le secteur de la ZA du Plat Chemin est marqué par une problématique majeure : l'état de la voirie et des réseaux qui impacte l'attractivité de cette zone d'activités privée ainsi que son image et la capacité de son foncier à muter. En amont de tout programme de renouvellement sur le secteur, une intervention de mise aux normes est nécessaire pour sortir du cercle vicieux de la dépréciation du secteur.

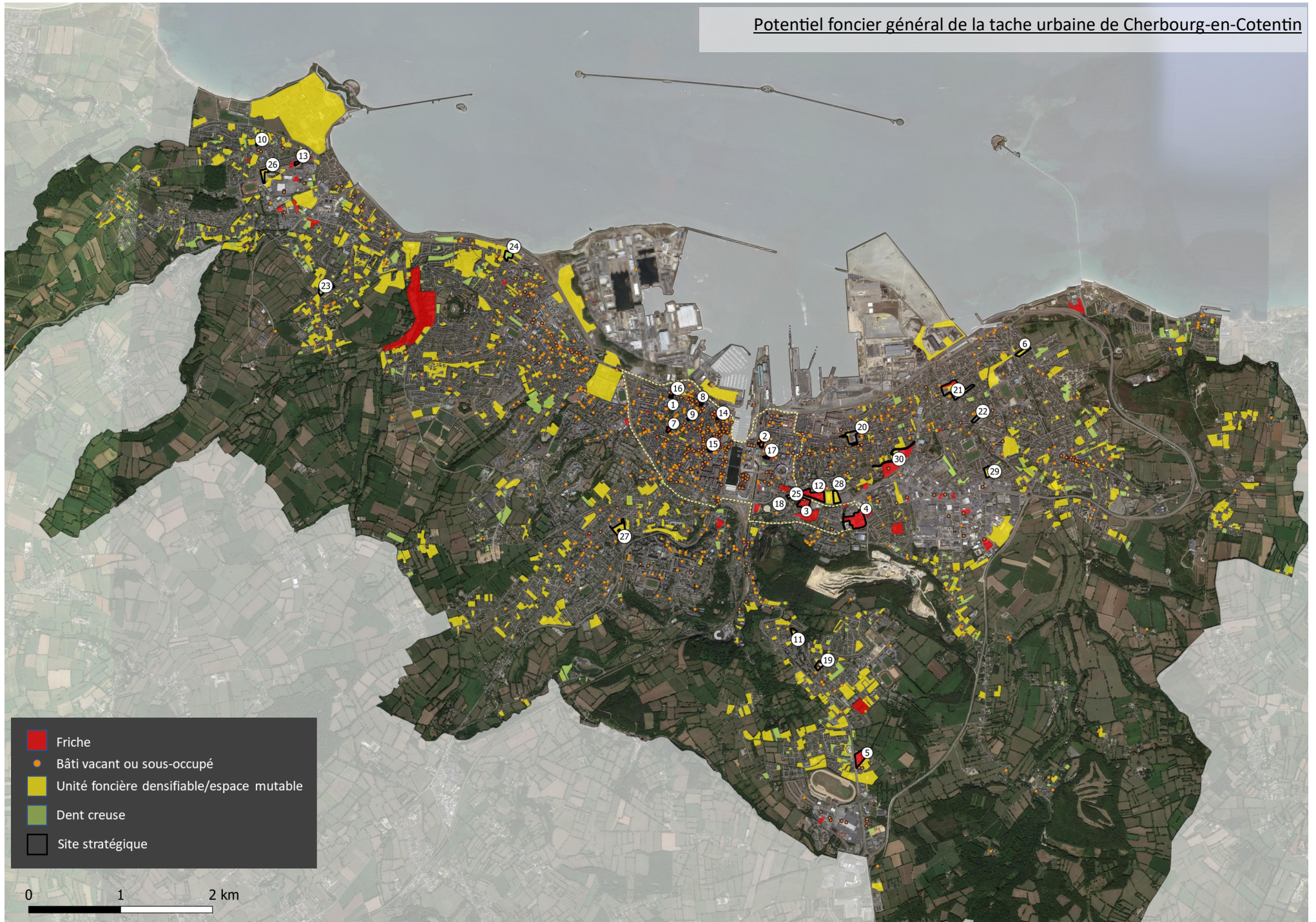


ANNEXES

CARTE DU POTENTIEL FONCIER GÉNÉRAL DE LA TACHE URBAINE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

FICHES-OUTILS

FICHES-PROJETS





210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

contact@planis.fr

www.planis.fr