



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

- PHASE 2 -

ÉCHANGE AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE
PROPOSITION DE SITES STRATÉGIQUES



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. BILAN DES RENCONTRES AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE..... | P.4 |
| 2. IDENTIFICATION ET CARACTÉRISATION DES SITES..... | P.12 |
| 3. PRÉSENTATION DES 30 SITES STRATÉGIQUES RETENUS..... | P. 20 |
| ANNEXES..... | P. 23 |

1. BILAN DES RENCONTRES AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

1.1. Échanges avec les acteurs du territoire

La phase 2 de l'étude de stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin vise à affiner l'analyse du potentiel foncier repéré en phase 1, au moyen d'entretiens réalisés auprès des acteurs qui font la ville et l'avenir du territoire cherbourgeois : élus, techniciens des collectivités, opérateurs publics et privés, aménageurs, bailleurs...

1.1.1. ECHANGES AVEC LES TECHNICIENS DU TERRITOIRE

Trois ateliers thématiques ont été organisés avec les techniciens de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et de la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour échanger sur le thème de l'habitat, de l'économie et des outils mis en place par les collectivités pour gérer leur foncier.

Au regard des contraintes sanitaires, ces ateliers se sont tenus en visio-conférence.

L'atelier « Habitat » s'est tenu le 24 novembre 2020, en présence de représentants de la Ville, de la CAC, du CDHAT et de la DDTM.

L'atelier « Economie » s'est tenu le 26 novembre 2020, en présence de représentants de la Ville et de la CAC.

L'atelier « Outils » s'est tenu le 4 décembre 2020, en présence de représentants de l'EPFN et de la DDTM.

Pour le détail des échanges, voir les comptes rendus des ateliers.

1.1.2. ÉCHANGES AVEC LES ÉLUS DU TERRITOIRE

Les élus de Cherbourg-en-Cotentin ont également été rencontrés dans la cadre de rendez-vous en présentiel organisés en mairies déléguées.

L'objectif de ces entretiens était de présenter aux élus le potentiel identifié sur leur territoire afin de confronter ce repérage théorique à la réalité de terrain. En outre, ces entretiens ont permis d'identifier les secteurs déjà concernés par des projets, des études mais également les secteurs présentant des difficultés de mobilisation ou des enjeux particuliers en termes d'aménagement.

Planning des entretiens :

| DATE | COMMUNE | ELUS RENCONTRÉS |
|------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 14/12/2020 | Querqueville | Mme TAVARD, M. JASSELIN |
| 16/12/2020 | Equeurdreville-Hainneville | M. HEBERT |
| 17/12/2020 | Cherbourg-Octeville | M. FAGNEN |
| 18/12/2020 | Tourlaville | M. LEPOITTEVIN, M. BAUDE, Mme AUBRY |
| 15/01/2021 | Cherbourg-en-Cotentin | M. ARRIVE, M. LEJAMTEL, Mme TALVAT |
| 25/02/2020 | La Glacerie | Mme AMBROIS, M. LE GALL |

Pour le détail des échanges, voir les comptes rendus des entretiens.

1.1.3. ÉCHANGES AVEC LES PERSONNES RESSOURCES

En complément des rencontres avec les techniciens et élus de Cherbourg-en-Cotentin, des entretiens ont également été menés auprès de personnes ressources. La liste des structures à interroger a été définie en concertation avec le comité technique.

L'objectif de ces échanges était de mieux appréhender les dynamiques du marché immobilier et foncier local mais également de connaître les besoins en termes de logement, d'évaluer les modes de production foncière, la tension sur le territoire, les niveaux d'investissements futurs envisagés par les différentes structures rencontrées. Ces entretiens avaient également comme but d'identifier les stratégies des acteurs sur

les questions foncières (pratiques, réserves foncières...).

Au total, 12 structures ont été rencontrées :

| DATE | STRUCTURE | OBJET |
|------------|------------------------------|---|
| 19/01/2021 | Normandie Aménagement | Enjeux, besoins, projets, ambitions, principes d'intervention foncière |
| 20/01/2021 | Presqu'île Habitat | Tendances et dynamiques de l'habitat, adéquation offre/demande, principes d'intervention foncière |
| 22/01/2021 | SHEMA | Enjeux, besoins, projets, ambitions, principes d'intervention foncière |
| 28/01/2021 | Etude notariale Chantereyne | Tendances et dynamiques de l'habitat, adéquation offre/demande |
| 02/02/2021 | SA HLM du Cotentin | Tendances et dynamiques de l'habitat, adéquation offre/demande, principes d'intervention foncière |
| 03/02/2021 | Banque des Territoires | Outils et expériences |
| 08/02/2021 | SA HLM Cités Cherbourgeoises | Tendances et dynamiques de l'habitat, adéquation offre/demande, principes d'intervention foncière |
| 12/02/2021 | Ports Normands Associés | Enjeux, besoins, projets, ambitions, principes d'intervention foncière |
| 12/02/2021 | CAUE | Outils et expériences |
| 23/02/2021 | Agence Act Immo | Tendances et dynamiques de l'habitat, adéquation offre/demande |
| 24/02/2021 | CCI | Tendances et dynamiques économiques, adéquation offre/demande |
| 26/02/2021 | SCOT | Enjeux, besoins, projets, ambitions |

Pour le détail des échanges, voir les comptes rendus.

1.2. Constats et tendances

Les échanges avec les personnes ressources ont permis de dresser un état des lieux des tendances générales vécues par ces acteurs dans le domaine de l'aménagement et de la gestion foncière du territoire cherbourgeois.

1.2.1. CONSTATS ET TENDANCES GÉNÉRALES

- Le territoire cherbourgeois est fortement contraint dans son développement par sa géomorphologie (présence du littoral, du relief, des zones de risques).
- La nécessité de prendre conscience du changement majeur de paradigme de la gestion foncière (SCoT, SRADDET, ZAN).
- L'impact en termes de gestion foncière du projet de contournement Ouest de Cherbourg-en-Cotentin à anticiper.
- Une nouvelle attractivité depuis 2 ou 3 ans à Cherbourg qui ne se traduit pas encore dans les indicateurs.

1.2.2. CONSTATS ET TENDANCES DE L'HABITAT

- Des besoins importants en logements en raison des programmes de recrutement des grands industriels (Orano, Naval Groupe, EDF, LM Wind Power...) auxquels l'offre locale a parfois des

difficultés à répondre.

- Des difficultés à attirer des investisseurs privés pour développer des programmes de logements.
- Une tension croissante du marché constatée depuis 2-3 ans :
 - Un marché de la location privée insuffisant en nombre et/ou en qualité ce qui pousse à l'achat (marché favorable aux vendeurs)
 - Une hausse progressive des prix
 - Une tendance des propriétaires à rénover leurs biens pour les proposer à la location/vente
- Un marché du logement social détendu :
 - Un offre très importante avec un phénomène de concurrence des programmes entre eux (risque de saturation du marché avec le développement de grands programmes qui ont des répercussions sur le parc existant)
 - Une exception pour les logements sociaux individuels qui sont très demandés
- Une demande qui a évolué :
 - Vers une recherche de qualité de plus en plus marquée
 - Avec une forte demande pour du logement individuel avec jardin
 - Mais aussi une forte demande pour des appartements type F2-F3
 - Une montée de la demande pour du logement meublé à destination des jeunes ou des actifs en situation de mobilité

- Et de la demande pour du logement adapté aux seniors (plain-pied ou avec ascenseur)
- Des ZAC à vocation de logement en difficultés (concurrence avec le centre-ville et les communes limitrophes, offre inadaptée...)
- Le paradoxe du centre-ville, considéré comme stratégique mais délaissés par les porteurs de projets en raison des contraintes liées au renouvellement urbain (complexité des projets, faible rentabilité...).

1.2.3. CONSTATS ET TENDANCES DE L'ÉCONOMIE

- Un taux de chômage faible à Cherbourg-en-Cotentin (6,9% au 3ème trimestre de 2020 selon Latitude Manche) et la Manche est le 5ème département de France avec le taux de chômage le plus bas et avec la plus faible augmentation suite à la crise sanitaire.
- Une dynamique économique croissante liée à la vitalité des grands groupes industriels (Naval Group, Orano, LM Wind Power, CMN, EDF...) et leurs sous-traitants.
- Des difficultés de recrutements et un phénomène de concurrence entre ces entreprises pour trouver du personnel qualifié.
- Des besoins en personnel des entreprises supérieurs aux capacités d'accueil du territoire (difficultés de logement).
- Des difficultés d'implantation pour les

entreprises par manque de foncier nu ou de locaux de qualité disponibles (à noter que les besoins sont essentiellement ceux des grands groupes industriels et de leurs sous-traitants) ce qui entraîne un intérêt particulier pour les ZAC à vocation économiques qui disposent d'opportunités foncières qui deviennent de plus en plus rares.

- Des besoins en logistique, artisanat, industrie, stockage...
- Un commerce de centre-ville qui a souffert du développement de l'offre commerciale périphérique (ex : ZA Sauxmarais).
- Un phénomène de concurrence entre les ZA qui entraîne une baisse de qualité (vacance des locaux, espaces dégradés...).
- Des problématiques paysagères, de qualité d'entrée de ville et de fracture urbaine qui se concentrent autour du boulevard de l'Est.
- L'existence de locaux commerciaux en centre-ville chers, exigus inadaptés aux besoins.
- Un phénomène de vacance des commerces de centre-ville comparables à d'autres villes moyennes mais qui tend à se résorber à Cherbourg-en-Cotentin.

Ces constats et tendances sont issus des entretiens avec les personnes ressources. S'ils ne sont pas nécessairement partagés par l'ensemble des acteurs

locaux rencontrés, les constats ici présentés sont partagés par une partie d'entre eux et ont été portés à la connaissance du bureau d'étude dans le cadre des entretiens réalisés durant la phase 2.

1.3. Enjeux partagés

Outre les constats et tendances partagés par les acteurs locaux, des enjeux ont pu être identifiés sur les questions d'aménagement du territoire et de gestion foncière.

1.3.1. ENJEUX GÉNÉRAUX

→Optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine et libérer le foncier bloqué

Dans un contexte de recherche de sobriété foncière croissante, l'enjeu pour les villes, notamment Cherbourg-en-Cotentin, est de parvenir à mobiliser de manière optimale le potentiel foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de densifier les espaces qui peuvent l'être et de remobiliser les espaces laissés à l'abandon ou faisant l'objet d'une dureté foncière particulière. C'est l'enjeu principal de cette étude de stratégie foncière.

→Veiller à la cohérence entre les communes du Cotentin en termes d'ambition de réduction de la consommation d'espaces

Les documents de planification supra-communaux ont

un rôle à jouer dans la mise en place d'une cohérence globale à l'échelle du Cotentin quant à la définition des ambitions de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation. En effet, une ambition stricte sur Cherbourg-en-Cotentin ne pourra être tenue que si les communes voisines sont également soumises à une politique de fermeté. Autrement, le risque serait de voir les problématiques se reporter sur les communes limitrophes de Cherbourg-en-Cotentin.

→Penser le devenir des espaces situés en zone de risque naturel au regard des dispositions du PPRN

Une part importante de la ville et notamment du centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin est soumise à des risques naturels (inondation, submersion marine...). Par conséquent, l'avenir de ces espaces est à questionner au regard des contraintes du Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg approuvé le 30/12/2020.

1.3.2. ENJEUX DE L'HABITAT

→Relever le défi de produire suffisamment de logements dont une part importante au sein de l'enveloppe urbaine (62%)

L'un des objectifs du SCOT du Cotentin est de renforcer les pôles métropolitains que sont Cherbourg-en-Cotentin, Valognes et Carentan-les-Marais. En raison de son intensité urbaine et de sa concentration en

équipements à fort rayonnement, Cherbourg-en-Cotentin est identifié comme le pôle principal du territoire : le pôle cœur métropolitain. Par conséquent, une part importante (42%) des objectifs de production de logements sur la période 2020-2040 devront être réalisés à Cherbourg-en-Cotentin (soit 6 373 logements). En outre, le SCOT prévoit que 62% des logements produits devront l'être en densification du tissu urbain existant. Ainsi, les objectifs pour le territoire cherbourgeois sont ambitieux et la ville est confrontée à un enjeu de performance de production de logements pour parvenir à atteindre ces objectifs.

→Remobiliser massivement les logements vacants

Afin de répondre à l'enjeu de produire suffisamment de logements, notamment en densification, la ville de Cherbourg-en-Cotentin doit se donner les moyens de remettre sur le marché les logements vacants (3 310 logements vacants en 2017 selon l'INSEE). Au-delà de l'enjeu de production de logements, il s'agit de remobiliser ce potentiel bâti existant idéalement situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc à proximité des aménités du centre-ville. En outre, la concentration de logements vacants en centre-ville impacte négativement l'image de ce dernier et son dynamisme.

→Réduire la dureté foncière en centre-ville et dans les ZAC à vocation d'habitat

Le développement de projets de renouvellement urbain

en centre-ville est contraint par de multiples facteurs : coûts importants à prévoir pour la démolition ou la réhabilitation de bâti existant, dureté foncière dans le cas d'espaces appartenant à une pluralité de propriétaires, contraintes urbaines liées au règlement du PLU...

Par ailleurs, les ZAC à vocation d'habitat des Jardins de l'Agora et de Grimesnil sont également concernées par des difficultés de commercialisation liées à la dureté foncière. En raison d'un prix du foncier élevé et de l'éloignement par rapport du centre-ville, Normandie Aménagement peine à attirer des investisseurs privés pour produire les opérations de logements collectifs prévues dans le schéma de la ZAC.

→ Limiter les possibilités d'extension (zones AU) pour que la densification et le renouvellement urbain soient davantage envisagés par les porteurs de projets

Malgré une dynamique croissante observée par les professionnels de l'immobilier depuis 2 ou 3 ans, le marché du logement reste pour l'heure insuffisamment tendu pour inciter les opérateurs privés à investir dans le renouvellement urbain ou les projets de logements collectifs en périphérie du centre-ville. Aussi, pour limiter la consommation d'espaces pour la construction de logements neufs et répondre aux enjeux de dureté foncière du renouvellement urbain, il convient de

limiter les possibilités d'extension urbaine (zones AU du PLU). En effet, les zones d'ouverture à l'urbanisation situées en périphérie de l'enveloppe urbaine représentent un potentiel foncier important qui concurrence le potentiel foncier inséré dans le tissu urbain mais plus difficile à remobiliser. Ainsi, les documents de planification (SCOT, PLUI...) actuellement en cours d'élaboration ont un rôle à jouer dans la stratégie foncière du territoire en limitant le nombre et la surface de zones à urbaniser pour les années à venir.

→ Trouver un équilibre entre développement et modernisation/adaptation aux besoins du parc de logement social

Cherbourg-en-Cotentin compte 10 offices HLM et une part très importante de logements sociaux : l'INSEE recense 13 247 locations HLM en 2017, soit 34,6% de l'ensemble des logements de Cherbourg-en-Cotentin. Les bailleurs sociaux rencontrés estiment que l'offre de logements sociaux est importante et variée. Néanmoins, avec les évolutions démographiques que connaît le territoire, les besoins évoluent. La SA HLM du Cotentin et la SA HLM des Cités Cherbourgeoises notent une demande croissante pour des logements de type F2-F3, adaptés aux couples et aux familles monoparentales, des logements de plain-pied, adaptés aux seniors et aux PMR, et des logements individuels avec jardin, adaptés aux familles. Un impératif de

modernisation et d'adaptation des logements existants est également relevé par les bailleurs interrogés.

Par ailleurs, les offices HLM notent un phénomène de concurrence des opérations entre elles. Le risque, dans le cadre d'un marché détendu est de voir la population migrer simplement d'une opération à l'autre, et de voir augmenter la vacance du parc. Il est donc important de veiller à équilibrer le rythme de production des logements sociaux pour éviter de noyer le marché sous une offre trop importante et soudaine.

→ Développer l'image d'attractivité de Cherbourg et communiquer sur les efforts réalisés pour attirer des habitants et des investisseurs privés

Outre les efforts de gestion foncière à mener, la ville de Cherbourg-en-Cotentin doit répondre à un enjeu de marketing territorial. En effet, bien que le territoire jouisse d'un dynamisme et d'une croissance tant économique que démographique depuis quelques années, il pâtit d'un manque d'attractivité pour les investisseurs privés et pour d'éventuels futurs habitants. L'enjeu est d'arriver à communiquer sur la ville telle qu'elle est aujourd'hui avec ses nouvelles dynamiques démographiques et économiques. Or ces nouvelles tendances ne sont pas encore visibles dans les chiffres sur lesquels se basent les investisseurs.

1.3.3. ENJEUX DE L'ÉCONOMIE

→ Développer une offre de logements répondant aux besoins des travailleurs et des personnes en formation

Les grands industriels du territoire se sont lancés dans d'importantes campagnes d'embauches qui devraient se poursuivre dans les années à venir. Par conséquent, l'enjeu est d'offrir les conditions d'hébergement adéquates pour cette nouvelle population qui s'installe sur le territoire. Or il semble qu'à l'heure actuelle, des manques soient identifiés dans le parcours résidentiel et que les nouveaux arrivants peinent à trouver des logements adaptés à leurs besoins (qualité, prix, diversité...). En outre, la collectivité porte un projet de pôle d'excellence soudage qui vise à former des professionnels du secteur industriel. Une offre de logement à destination des étudiants et professionnels en formation continue devra donc être développée pour répondre aux besoins créés par ce projet.

→ Poursuivre l'accompagnement au développement des grands groupes industriels

L'économie cherbourgeoise est marquée par l'importance de grands groupes industriels qui concentrent la majorité des emplois du territoire : Naval Group, Orano, EDF, LM Wind Power, CMN...

L'accompagnement de ces grandes entreprises dans

leur développement est donc une priorité pour l'avenir économique du territoire.

→ Développer une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises

Les acteurs de l'économie cherbourgeoise notent un manque de locaux disponibles à destination des entreprises, qu'il s'agisse d'activités tertiaires, d'artisanat, d'industries ou autres. S'il existe une offre, celle-ci ne correspond plus aux exigences et aux besoins des entreprises qui recherchent des locaux confortables, modernes, disposant d'une desserte et de capacités de stationnement. Afin de répondre aux besoins des entreprises, il convient de développer une offre de ce type sur le territoire cherbourgeois.

→ Repenser les ZA dans leur vocation et leur aménagement

Le développement des ZA commerciales à Cherbourg-en-Cotentin s'accompagne d'un phénomène de concurrence de ces zones entre elles ce qui accentue le risque de voir se développer la vacance des locaux commerciaux. En outre, la ZA de Sauxmarais qui avait initialement une vocation artisanale et industrielle a progressivement évolué vers une vocation commerciale. Cette situation accentue le manque de surfaces et locaux disponibles pour d'autres types d'activités et tend à concurrencer l'offre commerciale du centre-ville de Tourlaville.

→ Favoriser le maintien et le développement de l'offre de commerces et services en centre-ville dans le cadre du programme Action Cœur de Ville mais également dans les centres-villes des anciennes communes déléguées

Comme beaucoup de villes moyennes, Cherbourg-en-Cotentin est confronté à un phénomène de dévitalisation commerciale du centre-ville. Bien que la situation semble s'améliorer sur le plateau piétonnier de l'hypercentre grâce à la récente dynamique économique, l'enjeu est de parvenir à pérenniser cette tendance pour maintenir et développer les commerces et services du centre-ville mais également ceux des centralités secondaires.

→ Traiter les friches en périphérie du parcours marchand qui impactent l'image du centre-ville et son dynamisme

Si la vacance commerciale tend à se réduire suite aux efforts des collectivités et au nouvel élan économique du territoire, certaines friches commerciales peinent à être remobilisées. Or ces espaces, situés en périphérie du parcours marchand, impactent fortement et négativement l'image du centre-ville à tendent à invisibiliser la reprise progressive de la dynamique commerciale du centre cherbourgeois. Par conséquent, l'enjeu est de réussir à traiter ces « dents dures » à la fois pour mettre à profit le potentiel foncier qu'elles représentent, mais également pour lutter contre

l'image d'une ville dégradée qu'elles véhiculent.

1.4. Bilan

L'identification de ces enjeux, en complément de ceux présentés dans les documents supracommunaux, permet de dresser un portrait plus complet et plus nuancé du territoire cherbourgeois et de ses tendances.

À retenir :

- Le changement de paradigme de la gestion foncière (Zéro Artificialisation Nette, SCOT, SRADDET...) va impacter fortement la manière d'appréhender les projets dans les années à venir (réduction importante des possibilités de construction en extension, mobilisation en priorité du potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine, densification des programmes...).
- Cherbourg-en-Cotentin connaît des mutations récentes avec un nouvel élan économique depuis 2-3 ans, qui a des conséquences sur les tendances démographiques, sur le dynamisme commercial, sur le marché de l'habitat qui se tend et, par conséquent, sur la manière d'appréhender la question foncière. À noter que ces évolutions ne se traduisent pas nécessairement dans les chiffres de référence

(INSEE,..).

- Le dynamisme de l'activité économique et notamment de l'industrie va nécessiter un accompagnement important des collectivités pour offrir des solutions aux entreprises qui souhaitent se développer ou s'implanter sur le territoire cherbourgeois.
- Cherbourg-en-Cotentin va devoir faire face au défis de produire suffisamment de logements pour répondre aux objectifs et besoins du territoire, et cela, dans un environnement contraint et avec une réglementation de plus en plus stricte sur les questions de consommation foncière.
- Au-delà de ces objectifs de développement, la ville de Cherbourg-en-Cotentin devra également veiller à préserver et à améliorer le cadre de vie de ses habitants.

2. IDENTIFICATION ET CARACTÉRISATION DES SITES

2.1. Qu'est ce qu'un site stratégique ?

A partir du recensement effectué, des éléments de qualification récoltés ainsi que du travail de terrain, l'objectif de la phase 2 est d'identifier les sites présentant un potentiel stratégique pour le développement de Cherbourg-en-Cotentin.

À l'issue de cette étape, 30 sites seront sélectionnés et feront l'objet d'analyse plus poussées dans le cadre de la phase 3. Ces sites serviront de base à l'élaboration de la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin.

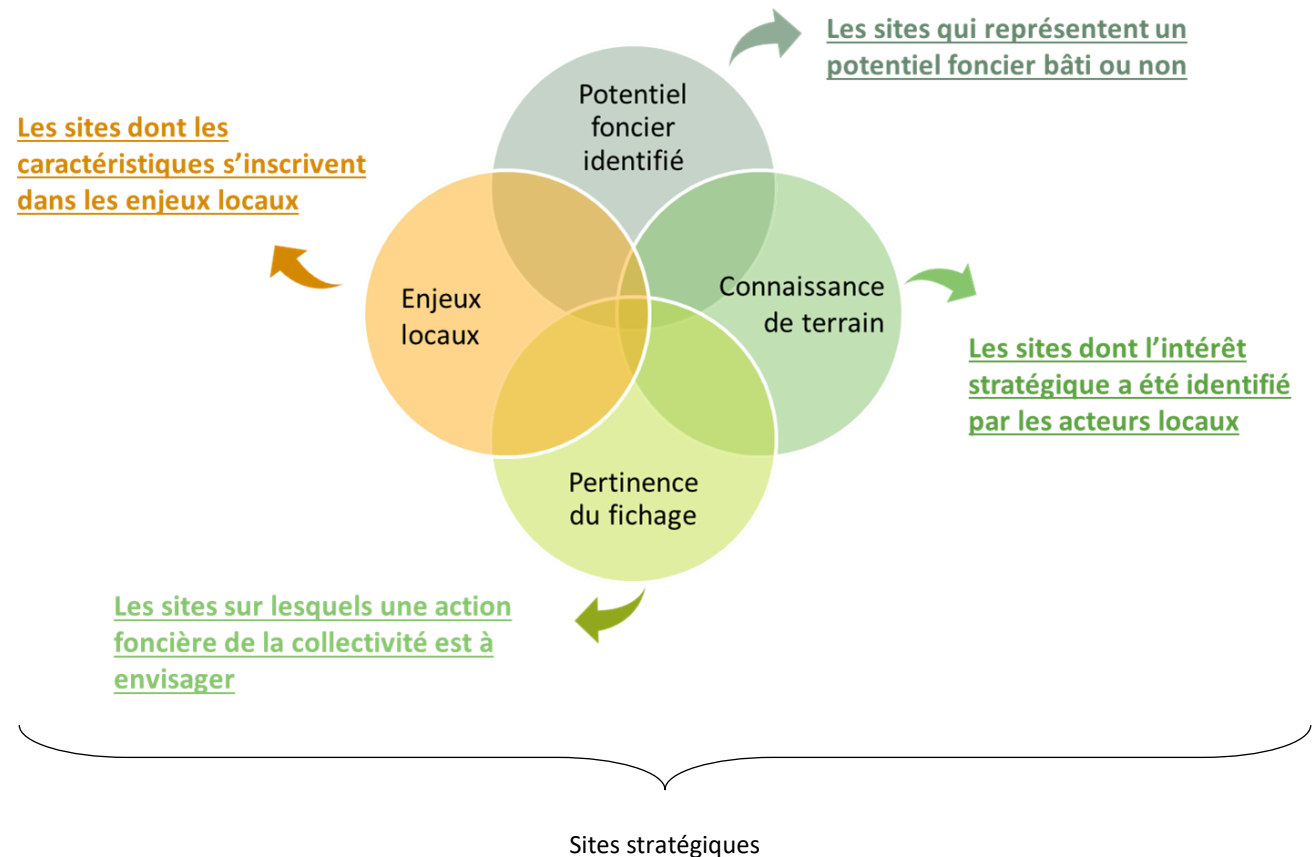
2.1.1. UNE DÉFINITION ISSUE D'UNE ANALYSE CROISÉE

Un site est un ensemble cohérent de parcelles pouvant potentiellement accueillir un projet. Le site peut être composé d'une ou plusieurs parcelles et d'une ou plusieurs unités de propriétaires.

Le caractère stratégique d'un site s'évalue au regard de ses caractéristiques (cf. 2.2. Caractérisation des sites) et par le biais d'une analyse multicritères.

Ainsi, dans le cadre de la présente étude, 4 dimensions ont été analysées pour identifier un site comme stratégique :

- L'identification comme potentiel foncier
- L'intérêt porté par les acteurs locaux
- L'inscription dans les enjeux du territoire
- La pertinence du fichage



2.1.2. DIMENSION « POTENTIEL FONCIER IDENTIFIÉ »

Les sites identifiés comme stratégiques ont été préalablement identifiés comme représentant un potentiel foncier dans le cadre de la phase 1 de diagnostic ou de la phase 2 d'approfondissement lors des entretiens avec les élus locaux.

Il peut s'agir de biens bâtis ou non, situés dans la tache bâtie.

De manière à disposer d'un échantillon permettant de satisfaire la diversité des besoins en phase opérationnelle, il a été fait le choix de sélectionner des typologies de sites variées : des logements vacants, des friches, des dents creuses, des espaces mutables ou divisibles, des zones naturelles... Ainsi, l'échantillon permettra de d'appréhender divers projets à vocation de logement, de développement économique, d'équipements, de loisirs, ou encore d'espaces de respiration et de renaturation.

2.1.3. DIMENSION « CONNAISSANCE DE TERRAIN »

La majorité des sites identifiés comme stratégiques sont des espaces qui avaient préalablement été repérés par les acteurs locaux comme présentant un intérêt particulier ou des enjeux. Cette connaissance de terrain a permis d'enrichir le diagnostic et le repérage des sites stratégiques.

Certains sites ont ainsi été portés à la connaissance du bureau d'étude par les élus lors des entretiens menés durant la phase 2.

Les échanges avec les techniciens de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et de la CAC ont également permis d'identifier de nombreux sites d'intérêt stratégique.

Enfin, le CDHAT, opérateur en charge de la réalisation et du suivi de l'OPAH –RU de Cherbourg-en-Cotentin et du PLH de la CAC a également contribué au repérage des bâtiments (logements et commerces vacants notamment) présentant un caractère stratégique en centre-ville.

Dans le cas de certains sites, on observe un phénomène de convergence dans le repérage des différents acteurs locaux. C'est le cas par exemple de des anciens abattoirs ou du bâtiment de l'Omnia. Le caractère stratégique de ces sites est alors évident.

2.1.4. DIMENSION « ENJEUX LOCAUX »

Les sites identifiés comme stratégiques doivent répondre aux enjeux identifiés dans les documents de planification et lors des échanges avec les acteurs locaux.

Aussi, leur mobilisation doit permettre de trouver des solutions aux problématiques telles que :

- La résorption de la vacance des logements en centre-ville
- La résorption des friches commerciales en centre-ville
- Le traitement des friches d'activités artisanales, industrielles... en vue de leur remobilisation pour l'accueil de nouvelles activités
- La mobilisation des espaces disponibles (dents creuses, unités foncières densifiables...)
- La préservation d'espaces de nature en ville
- Etc...

Les caractéristiques des sites sont donc étudiées finement afin d'évaluer leur potentiel stratégique de réponse à ces enjeux.

Ainsi, la localisation d'un site, sa proximité avec des équipements ou des sites à enjeux ou encore sont exposition à des risques naturels influent sur son caractère stratégique (cf. 2.2.Caractérisation des sites).

À titre d'exemple, lors des entretiens, les élus de Cherbourg-en-Cotentin ont identifié 3 secteurs d'intervention prioritaire qui concentrent des enjeux en termes de développement et de renouvellement urbain :

- Le centre-ville, correspondant au périmètre ORT. Celui-ci concentre des problématiques de vacance des logements et des commerces mais ne dispose que de très peu de disponibilités

foncières nues. Le centre-ville est également soumis à d'importantes contraintes liées à l'exposition aux risques naturels (inondation, submersion...). En outre, ce secteur porte l'image de Cherbourg-en-Cotentin et doit donc offrir un dynamisme important et un cadre de vie de qualité.

- L'axe Est de la RD901 constitué de l'avenue Amiral Lemonnier et du boulevard de l'Est. Ce secteur joue le rôle d'une véritable vitrine pour les activités économiques qui s'y sont développées de part et d'autre mais également d'entrée de ville peu qualitative. Ce secteur concentre les activités mais également les friches dont certaines sont particulièrement importantes.
- L'axe Ouest de la RD901 constitué par le boulevard de la Saline. Ce secteur, qui longe l'arsenal et le front de mer présente un potentiel important mais est également soumis à des contraintes.

Les sites situés dans ces secteurs sont donc considérés avec un intérêt tout particulier et leur qualification comme « stratégique » facilitée.

Enfin, pour rappel, seuls 30 sites stratégiques sont étudiés dans la cadre de la phase 3 de l'étude de stratégie foncière. Par conséquent, afin de disposer d'un panel représentatif de la diversité des sites

d'intérêt présents à Cherbourg-en-Cotentin, et des problématiques qui peuvent être rencontrés en termes de gestion foncière, certains exemples retenus ont une valeur de site démonstrateur.

Ainsi, les sites stratégiques retenus de type « bâtiment sous-occupé » ou « bâti vacant dégradé » ne sont pas les seuls exemples de leur catégorie à présenter un intérêt stratégique sur le territoire cherbourgeois qui compte de nombreux exemples de bâtiments vacants et/ou dégradés. Ces biens retenus comme stratégiques ont été sélectionnés en concertation avec les acteurs locaux, notamment les techniciens du CDHAT, et ont une valeur représentative. Ils pourront servir de modèle à la collectivité pour le traitement (accompagnement ou réponses opérationnelles à envisager) de cas similaires.

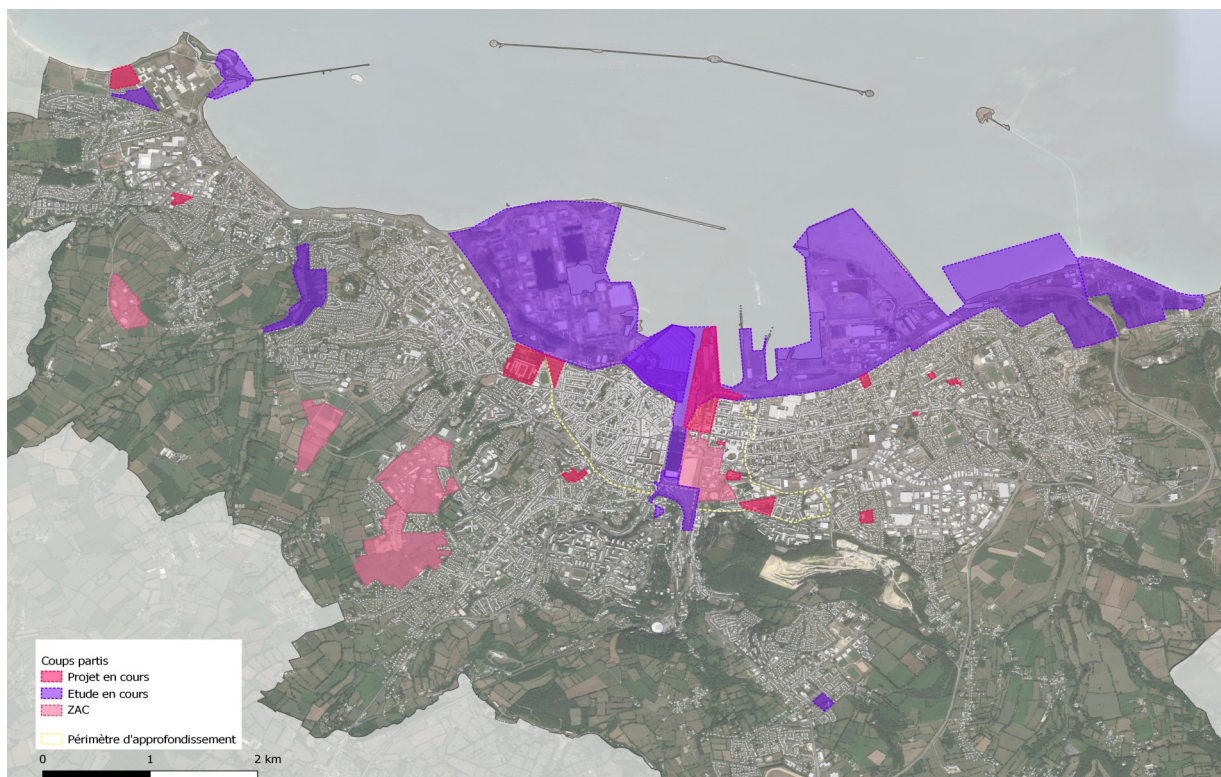
2.1.5. DIMENSION « PERTINENCE DU FICHAGE »

Enfin la dernière dimension de l'analyse des sites implique qu'il y ait un intérêt pour la collectivité à engager une action foncière (achat, encadrement, mise en place d'outils incitatifs ou coercitifs...) sur les biens identifiés comme stratégiques. Ainsi, si des sites présentent des caractéristiques qui leur donnent un intérêt certain pour qu'y soient développés des projets, il n'est pas nécessairement pertinent, dans le cadre de la présente étude, de les retenir dans la liste des 30 sites qui seront étudiés et fichés dans le cadre de la phase 3.

Pour être retenus comme sites stratégiques, les sites étudiés doivent présenter un intérêt pour le développement de Cherbourg-en-Cotentin et doivent, en raison de leurs caractéristiques, être analysés et leurs vocations futures réfléchies pour que leur mobilisation ait lieu dans les meilleures conditions. Ainsi, les sites ne présentant pas d'intérêt en termes de localisation ou de potentiel foncier, ou susceptibles d'accueillir des projets, sans que l'intervention de la collectivité ne soit nécessaire ne rentrent pas dans la dimension « pertinence du fichage ».

En concertation avec la maîtrise d'ouvrage, le choix a été fait de retirer du potentiel foncier stratégique les sites appartenant aux catégories suivantes :

- **Les sites faisant l'objet de « coups partis ».** Les sites dont la planification (études, schéma d'aménagement...) est déjà en cours de réflexion ou en réalisation (permis déposés, projets à l'œuvre...) ne peuvent pas être considérés comme stratégiques dans le cadre de la présente étude. En effet, une stratégie d'aménagement est déjà à l'œuvre sur ces espaces, il n'est donc pas pertinent de les étudier dans le cadre de la définition de la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin. Exemple : l'ancien hôpital militaire espace René Lebas, propriété du Conseil Départemental de la Manche qui a confié son aménagement à la SHEMA par le biais d'une Convention Publique



Localisation des « coups partis » retirés de l'analyse

d'Aménagement de 25 ans. Ce site incontournable et stratégique pour le développement de Cherbourg-en-Cotentin ne figure pas dans la liste des 30 sites stratégiques retenus car son devenir est d'ores et déjà étudié et mis en œuvre via le projet de la SHEMA.

- **Les établissements scolaires.** La Ville de

Cherbourg-en-Cotentin révisé actuellement son schéma directeur des écoles. Les sites concernés par des changements seront bientôt identifiés par les collectivités mais il n'existe pas de liste précise à ce jour. Les travaux n'étant pas encore suffisamment avancés sur l'identification des sites qui devront à termes faire l'objet de projets, l'étude de stratégie

foncière ne peut prendre en compte ces sites dans le cadre de la définition d'une stratégie foncière pour la Ville.

- **Les sites propriétés de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin, de la CAC ou de l'Etat.** Ce type de bien, quoi que déterminant pour le développement de futurs projets à Cherbourg-en-Cotentin, n'est pas considéré comme stratégique dans le cadre de la présente étude car il ne présente pas de problématiques foncières. Les collectivités peuvent facilement y développer leurs projets sans qu'il soit nécessaire de déployer une stratégie d'achat, ou de prévoir des outils coercitifs ou d'encadrement, par exemple.

Une réflexion foncière n'étant pas pertinente sur ces sites, ils ne peuvent donc pas être considérés comme stratégiques au regard de la définition retenue dans le cadre de la présente étude.

2.2. Caractérisation des sites stratégiques identifiés

Chaque site identifié comme stratégique fait l'objet d'une analyse multicritères.

Dans le tableau des sites, un code couleur est associé à certains critères pour faciliter leur évaluation.

Le tableau complet des sites stratégiques et de leurs

critères d'évaluation est à retrouver en annexe.

Liste des 16 critères d'évaluation :

Numéro : chaque site stratégique dispose d'un numéro unique utilisé pour l'identifier. Les sites sont numérotés de 1 à 30.

Identifiant parcellaire : il s'agit du ou des identifiants des parcelles qui constituent le site. Certains sites ne comportent qu'une seule parcelle et d'autres sont plus complexes et s'étendent sur plusieurs parcelles, voire plusieurs unités foncières.

Nom : un nom a été attribué à chaque site stratégique. Il peut s'agir du nom de la rue dans laquelle il est situé, du nom du propriétaire, ou encore du nom de son ancienne vocation dans le cas des friches par exemple.

Surface : la surface du site, calculée en m² par le logiciel de cartographie QGIS.

Typologie : le type de bien correspondant au site. La liste des typologies a été élargie pour prendre en compte les particularités de chaque site. Les typologies présentées sont les suivantes :

- Friche d'activité : ancien site d'activités économiques aujourd'hui désaffecté (exemple : ancien magasin, ancien garage...)
- Friche d'équipement : ancien site d'équipement publique ou privé aujourd'hui désaffecté (exemple : ancien centre social, ancienne salle de spectacle...)

- Friche inconnue : site abandonné dont la vocation initiale est inconnue
- Future friche : site dont il est prévu qu'il soit abandonné à court terme
- Bâtiment sous occupé : bâtiment donc au moins la moitié des locaux (habitations/commerces/...) sont vacants
- Bâtiment d'habitation vacant dégradé
- Secteur à requalifier : secteur au moins en partie occupé et/ou en activité mais qui pourrait faire l'objet d'un projet de réaménagement ou de densification pour optimiser son espaces et ses fonctions
- Dent creuse : unité foncière non bâtie et désaffectée
- Unité foncière densifiable : unité foncière dont la sous-occupation permet d'envisager au moins une division parcellaire pour l'accueil de nouvelles constructions
- Espace mutable : unité foncière dont la vocation pourrait être revue
- Zone verte à aménager : espace naturel pouvant faire l'objet d'un projet d'aménagement à vocation de loisirs mais dont la dimension naturelle doit être préservée.

Commune : le nom de la commune déléguée dans laquelle le site est localisé.

Adresse : l'adresse du site.

Espace proche du rivage : les sites situés dans le

périmètre des espaces proches du rivage, au sens de la Loi Littoral, sont signalés. En effet, cela peut avoir un impact sur les possibilités de remobilisation de ces sites.

Localisation : précisions quant à la localisation du site : en centre-ville ou en périphérie, en zone d'activités, à proximité du front de mer...

Les sites situés en centre-ville ou sur les grands axes de communications sont considérés comme davantage stratégiques que ceux situés en périphérie.

Proximité des équipements/services : la localisation du site à moins de 100 mètres d'un établissement d'équipements et/ou de services ou à moins de 500 mètres d'un arrêt de bus est précisée. La donnée de référence pour la localisation des équipements et services est la base permanente des équipements de l'INSEE (année 2018). Concernant les arrêts de bus, la donnée de référence est celle fournie par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Les sites situés à proximité de ces équipements et services sont considérés comme présentant un intérêt stratégique supérieur à ceux qui en sont éloignés.

Proximité des sites à enjeux : la localisation du site à moins de 100 mètres d'un site à enjeu est précisée. Les sites à enjeux ont été spécifiés par la collectivité, il s'agit des sites sur lesquels des projets ou études sont en cours (comme les établissements scolaires ou le quai Lawton Collins, par exemple), ou des secteurs

majeurs qui concentrent des enjeux en termes de développement urbain comme le secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ou les principaux axes de circulation (boulevard de l'Est, boulevard de la Saline...).

Les sites situés à proximité de ces espaces sont considérés comme présentant un intérêt stratégique supérieur à ceux qui en sont éloignés.

Propriété : distinction entre les propriétés publiques, parapubliques ou privées ainsi qu'entre unités foncières simples ou pluriparcellaires.

Les propriétés publiques sont plus facilement mobilisables que les propriétés privées. Si leur intérêt pour le développement de projets n'est pas à négliger, dans le cadre de la présente étude il est moins pertinent de les identifier comme des sites stratégiques.

Risque : la présence de risques naturels ou de risques de pollutions connus est précisée. Concernant les risques naturels, la donnée de référence est le Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg approuvé le 30/12/2019. Concernant le risque de pollution, la donnée de référence est le recensement des bases SASIAS et BASOL ainsi que les informations fournies par les techniciens et élus de la collectivité. Dans les cas où aucun risque n'est identifié, le critère est renseigné en tant que « NC », non connu.

Les sites présentant une exposition nulle ou faible aux

risques seront plus faciles à mobiliser. Néanmoins, la collectivité peut faire le choix d'identifier comme stratégique un site présentant des risques si une intervention publique est nécessaire pour débloquer une situation.

Enjeu environnemental ou architectural : la présence d'enjeux environnementaux (zone humide, corridor écologique...) ou architecturaux (patrimoine ancien, éléments architecturaux remarquables...) est précisée. Concernant la présence de zones humides, la donnée de référence est celle de la DREAL (septembre 2019). Concernant l'intérêt architectural, l'évaluation de ce critère a été réalisé lors des visites de terrain ou suite aux informations fournies par les techniciens ou élus de la collectivité. Dans les cas où aucun enjeu environnemental ou architectural n'est identifié, le critère est renseigné en tant que « NC », non connu.

Les sites présentant un intérêt architectural sont considérés comme davantage stratégiques. À l'inverse, les sites présentant un intérêt environnemental doivent être préservés et non bâtis. Leur caractère stratégique est donc moindre, si ce n'est pour des projets de nature en ville.

Etat général : l'état général du site. S'il s'agit d'un espace non bâti, l'état général fait référence à l'entretien général du site (présence de dépôts d'ordures...). S'il s'agit d'un espace bâti, l'état général fait référence à l'état extérieur du bâti (vandalisme, envahissement par la végétation...). Ce critère est

renseigné sur la base des visites de terrain ou suite aux informations fournies par les techniciens ou élus de la collectivité. Dans le cas où l'état général du site ne peut être évalué, le critère est renseigné en tant que « NC », non connu.

Les sites dont l'état général est moyen ou dégradé seront plus difficilement mobilisables mais leur intérêt stratégique peut néanmoins être très élevé.

Degré d'identification : précise quelle catégorie d'acteur a identifié ce site comme étant potentiellement stratégique. Il peut s'agir du bureau d'étude en urbanisme chargé de l'étude : Planis, mais également des techniciens de la collectivité ou de la CAC, ou encore des élus. Dans le cas où un site a été identifié par plusieurs types d'acteurs différents, on parle de convergence de l'identification.

Les sites faisant l'objet d'une convergence d'identification ont été retenus comme stratégiques.

2.3. Sélection des 30 sites stratégiques en concertation

La sélection des sites stratégiques à analyser dans le cadre de la phase 3 de l'étude de stratégie foncière a été réalisé en plusieurs étapes et en concertation avec les techniciens et élus du territoire.

Les critères d'évaluation et l'analyse croisée du potentiel foncier ont permis d'identifier un premier panel de 48 sites potentiellement stratégiques.

Cette sélection a été analysée et affinée lors d'échanges avec les techniciens de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et l'EPFN.

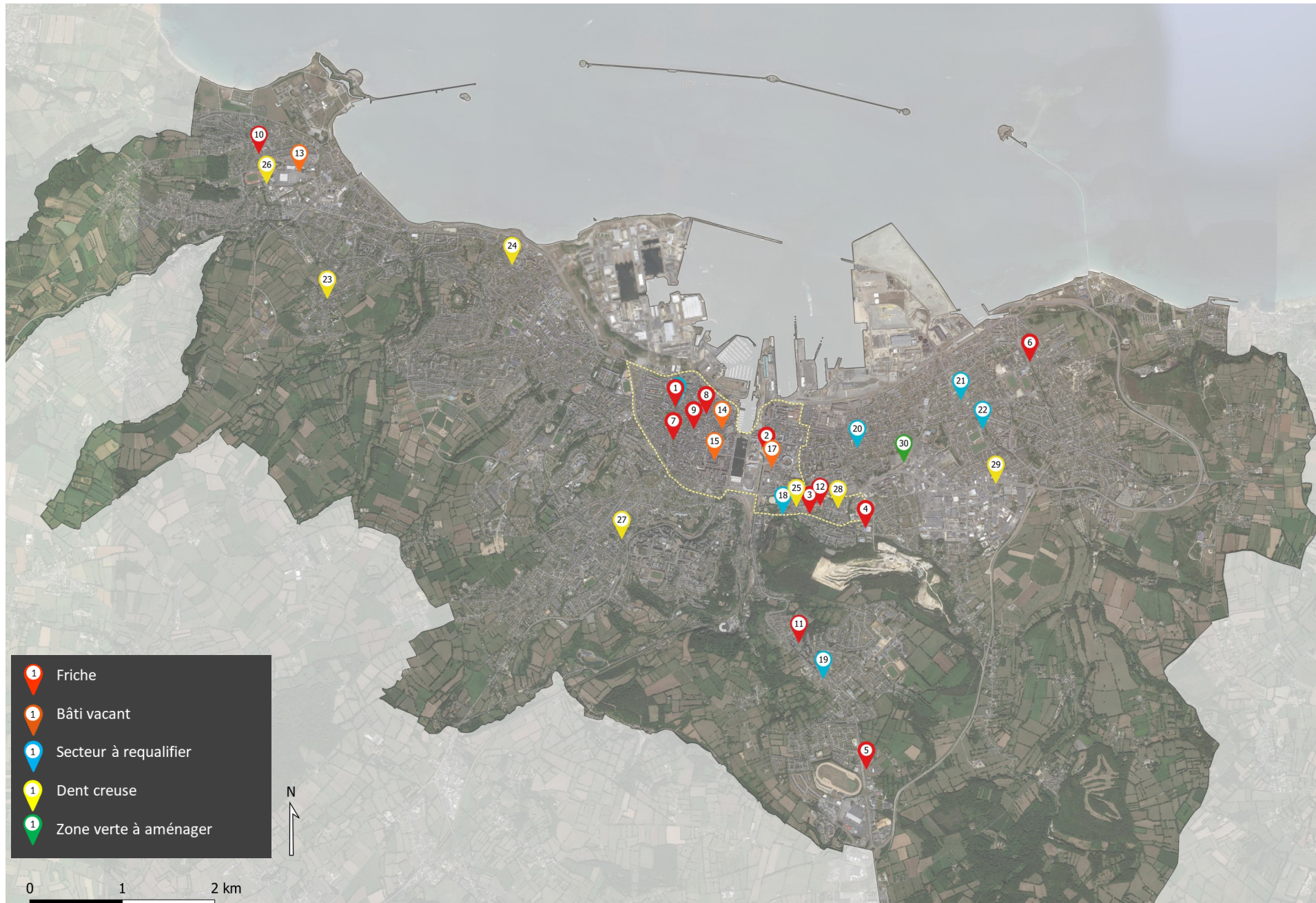
Cet échantillon a ensuite été présenté en comité technique le 22 mars 2021. Les échanges avec les techniciens de la CAC et de la DDTM notamment ont permis d'affiner le repérage pour ne retenir que 37 sites potentiellement stratégiques.

Cette sélection a été présentée au comité de pilotage le 8 avril 2021. Les élus ont ainsi pu débattre des sites proposés par le bureau d'études et la maîtrise d'ouvrage et arrêter la liste des 30 sites sur lesquels porteront les investigations en phase 3 et sur lesquels s'appuiera la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin.

Pour le détail des échanges, voir les comptes rendus de réunions.



3. PRÉSENTATION DES 30 SITES STRATÉGIQUES RETENUS



| n° | Identifiant parcellaire | Nom | Surface (m ²) | Typologie | Commune | Adresse |
|---|--|--|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Friche | | | | | | |
| 1 | 50129000BE0647 - BE0866 | Ancien Cotentin Marine | 928 | Friche d'activité | Cherbourg-Octeville | Rue Bonhomme |
| 2 | 50129000AC0265 | Ancien Mabilie | 2708 | Friche d'activité | Cherbourg-Octeville | Place Marie Ravenel |
| 3 | 50129000AH0738 - AH0896 - AH0418 - AH0419 | Secteur friche Lasnon | 13798 | Friche d'activité | Cherbourg-Octeville | Av Amiral Lemonnier/Rue Colin |
| 4 | 50129000AI0322 - AI0332 - AI0249 - AI0247 - AI0333 - AI0020 - AI0021 | Anciens abattoirs - Halle aux Chaussures | 41108 | Friches d'activité | Cherbourg-Octeville | Rue de Gnrl Koenig |
| 5 | 50129203ZD0210 - ZD0075 | Ancien Verre&Bleu | 14941 | Friche d'activité | La Glacerie | RN2013 Voie de la liberté |
| 6 | 50129602AB0669 - AB0106 | Ancien garage rue du 8 Mai 1945 | 6739 | Friche d'activité | Tourlaville | Rue du 8 mai 1945 |
| 7 | 50129000BD0278 | Salle de la Duchée | 2061 | Friche d'équipement | Cherbourg-Octeville | Rue de la Polle |
| 8 | 50129000BC0328 - BC0326 | Omnia | 912 | Friche d'équipement | Cherbourg-Octeville | Rue de la Paix |
| 9 | 50129000BC0139 + garages adjacents | Bâtiment - garages des Bastions | 814 | Friche inconnue | Cherbourg-Octeville | Ruelle des Bastions |
| 10 | 50129416AC0204 | Bâtiment rue Vieille Rue | 277 | Friche inconnue | Querqueville | Rue Vieille Rue |
| 11 | 50129203AD0475 - AD0472 - AD0473 | Bâtiment - parking de Damas | 2929 | Friche inconnue/espace mutable | La Glacerie | Chemin de Damas |
| 12 | 50129000AH0411 | AFPA | 18308 | Future friche | Cherbourg-Octeville | Avenue Amiral Lemonnier |
| Bâti sous occupé/vacant et dégradé | | | | | | |
| 13 | 50129416AH0294 | Tour Helios | 1481 | Bâtiment sous occupé | Querqueville | Rue du Plat Chemin |
| 14 | 50129000AZ0408 | Bâtiment sous occupé Tour Carrée | 361 | Bâtiment sous-occupé | Cherbourg-Octeville | Rue Tour Carrée |
| 15 | 50129000AX0154 | Bâtiment rue des Postes/Gambetta | 1605 | Bâtiment sous-occupé | Cherbourg-Octeville | Rue des Postes/Rue Gambetta |
| 16 | 50129000BE0325 | Bâtiment vacant dégradé rue de l'Abbaye | 103 | Bâti vacant dégradé | Cherbourg-Octeville | Rue de l'Abbaye |
| 17 | 50129000AW0171 | Bâtiment vacant dégradé voie de la Liberté | 1522 | Bâti vacant dégradé | Cherbourg-Octeville | Voie de la Liberté |
| Secteur à requalifier | | | | | | |
| 18 | 50129000AR0223 | Entreprise MLoc Maupas | 3564 | Secteur à requalifier | Cherbourg-Octeville | Rue de Maupas |
| 19 | 50129203AE0710 - AE0496 | Centre commercial Montmartre | 2808 | Secteur à requalifier | La Glacerie | Rue St Exupéry |
| 20 | 50129602BE1395 - BE0746 - BE0745 - BE0744 - BE0890 - BE0965 - | Secteur espace culturel Buisson | 14198 | Secteur à requalifier | Tourlaville | Rue Ferdinand Buisson |
| 21 | 50129602BI1071 - BI1069 - BI1074 - BI1018 - BI0231 - BI0747 - BI1061 - BI0999 - BI1013 | Secteur Céforas Formation | 30804 | Secteur à requalifier | Tourlaville | Rue Aristide briand |
| 22 | 50129602BI0746 | Garage Dépannage/SMB TP | 3901 | Secteur à requalifier | Tourlaville | Rue Gambetta |
| Dent creuse | | | | | | |
| 23 | 50129173BE0001 | Zone 1AUc | 9788 | Dent creuse | Equeurdreville-Hainneville | Rue des Haizes |
| 24 | 50129173BP0382 | Terrain Surcouf | 6550 | Dent creuse | Equeurdreville-Hainneville | Rue de la Paix |
| 25 | 50129000AH0819 -AH0815 | Parcelle Suez | 2496 | Dent creuse | Cherbourg-Octeville | Avenue Amiral Lemonnier |
| 26 | 50129416AH0445 - AH0446 | Parcelle Plat Chemin | 7675 | UF densifiable | Querqueville | Rue du Plat Chemin |
| 27 | 50129383AH0388 | Ancien pépiniériste | 5265 | UF densifiable | Cherbourg-Octeville | Voie communale du Cauchin |
| 28 | 50129000AH0982 - AH0981 | Parcelle Lidl | 19445 | UF densifiable | Cherbourg-Octeville | Avenue Amiral Lemonnier |
| 29 | 50129602AZ0153 | Parcelle rue Adrien Girettes | 6977 | UF densifiable | Tourlaville | Rue Adrien Girettes |
| Zone verte à aménager | | | | | | |
| 30 | à définir (cf. carte) | Berges Trottebec | à définir | Zone verte à aménager | Tourlaville | Rue du Grand Pré |

ANNEXES

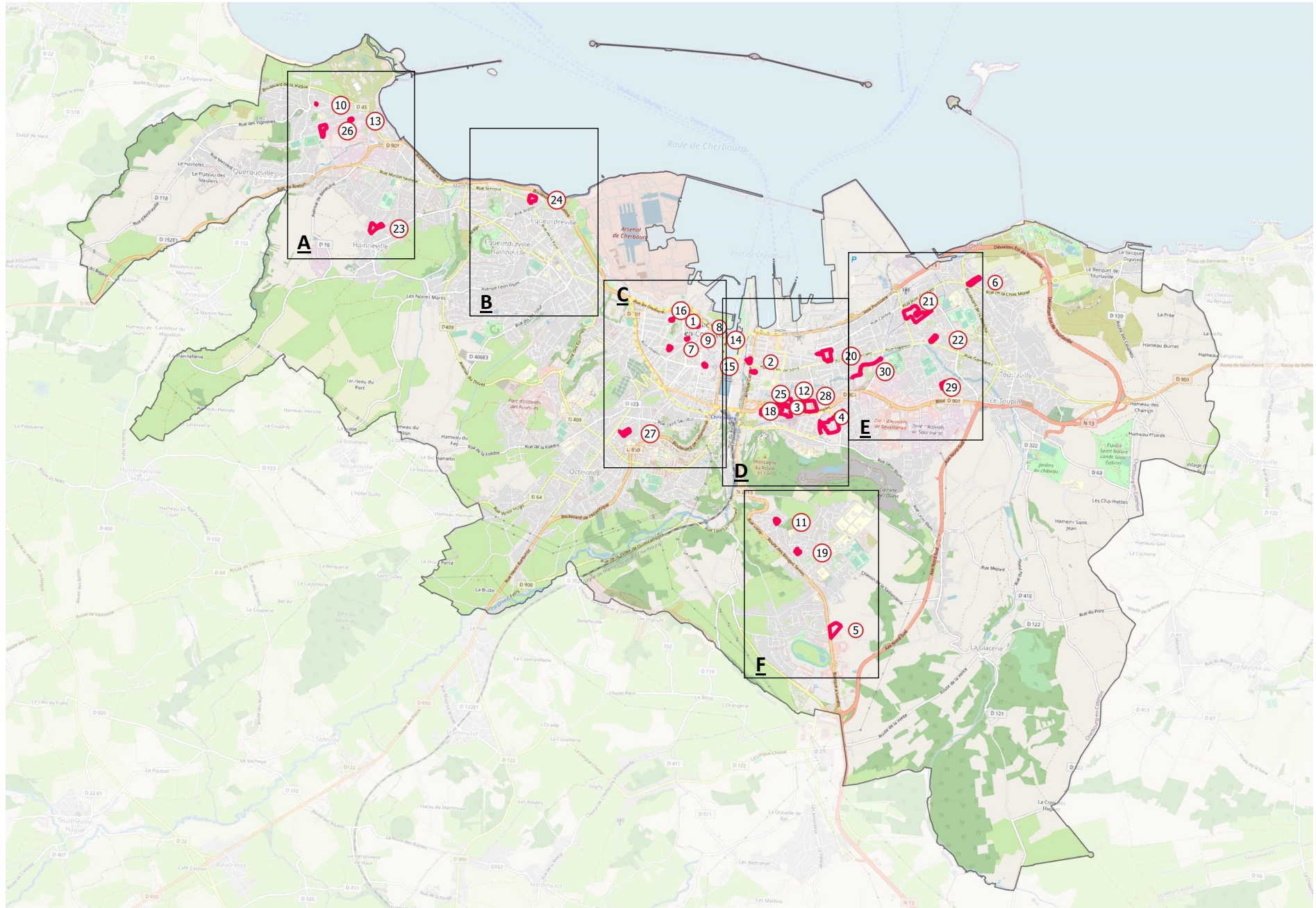
| | |
|--|-------|
| TABLEAU DES 30 SITES STRATÉGIQUES ET DE LEURS CRITÈRES D'ÉVALUATION..... | P.24 |
| LOCALISATION DES 30 SITES STRATÉGIQUES | P. 26 |

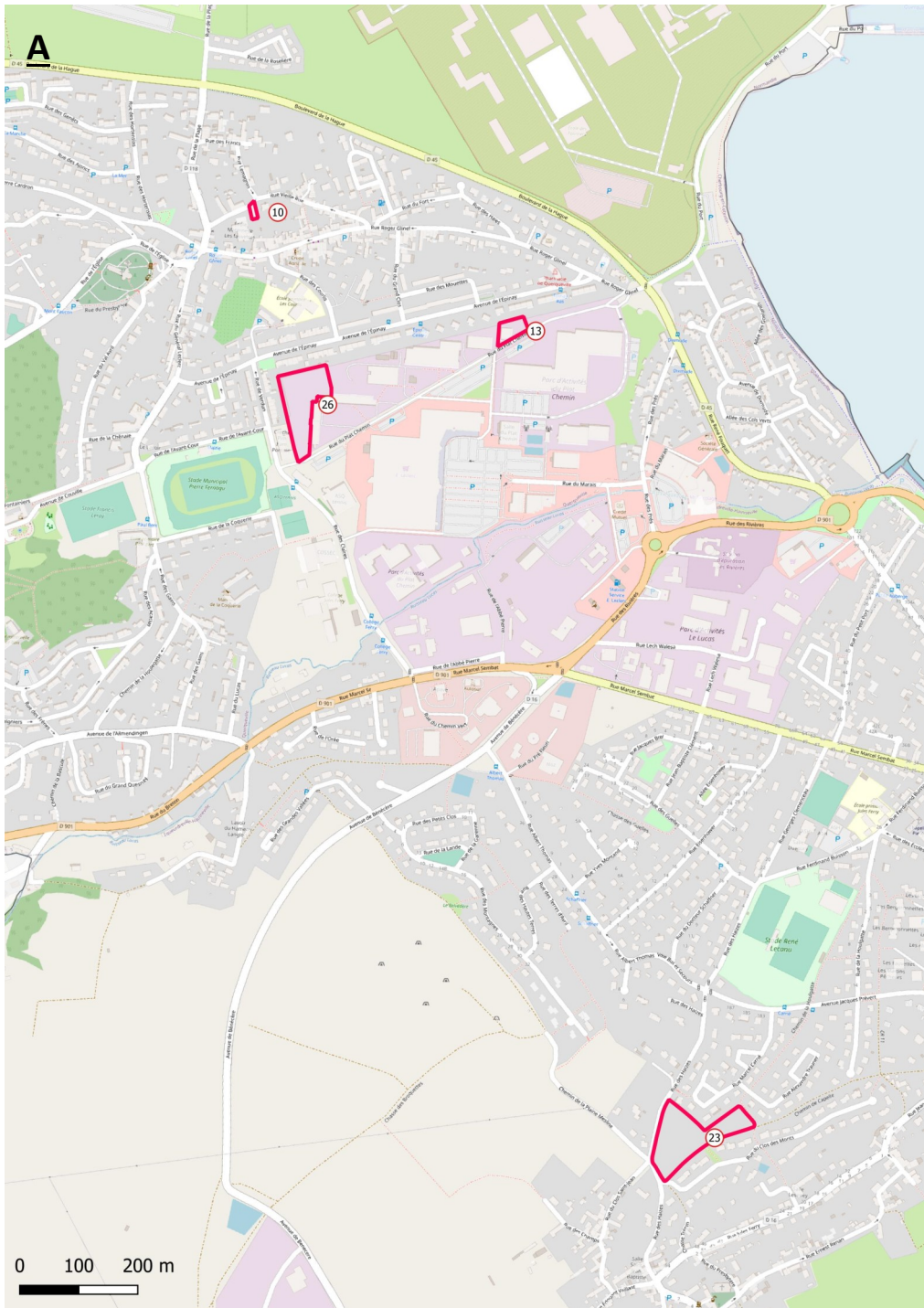
TABLEAU DES 30 SITES STRATÉGIQUES ET DE LEURS CRITÈRES D'ÉVALUATION

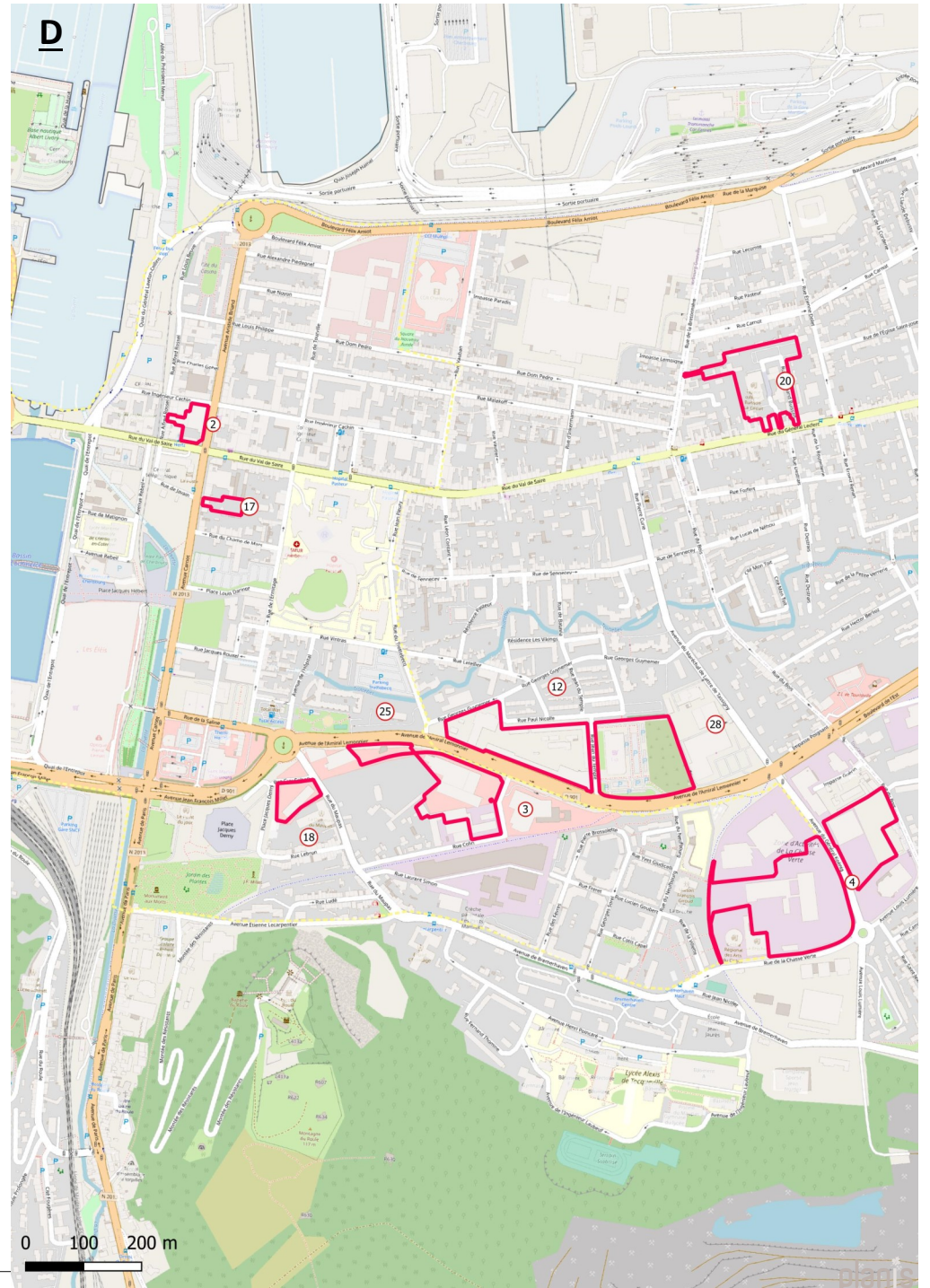
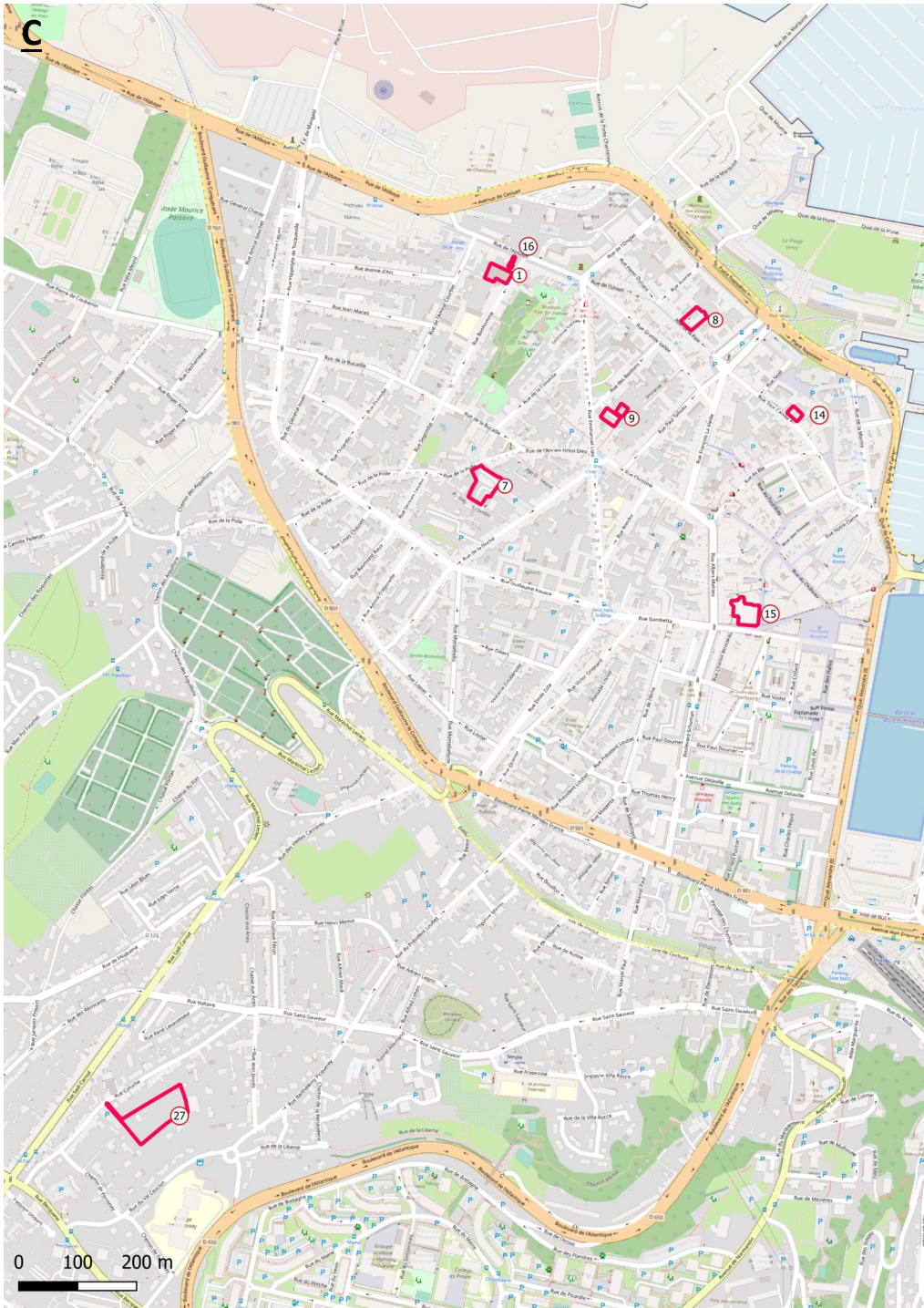
| n° | Identifiant parcellaire | Nom | Surface (m ²) | Typologie | Commune |
|---|---|--|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Friche | | | | | |
| 1 | 50129000BE0647 - BE0866 | Ancien Cotentin Marine | 928 | Friche d'activité | Cherbourg-Octeville |
| 2 | 50129000AC0265 | Ancien Mabile | 2708 | Friche d'activité | Cherbourg-Octeville |
| 3 | 50129000AH0738 - AH0896 - AH0418 - AH0419 | Secteur friche Lasnon | 13798 | Friche d'activité | Cherbourg-Octeville |
| 4 | 50129000AI0322 - AI0332 - AI0249 - AI0247 - AI0333 - AI0020 - AI0021 | Anciens abattoirs - Halle aux Chaussures | 41108 | Friches d'activité | Cherbourg-Octeville |
| 5 | 50129203ZD0210 - ZD0075 | Ancien Verre&Bleu | 14941 | Friche d'activité | La Glacerie |
| 6 | 50129602AB0669 - AB0106 | Ancien garage rue du 8 Mai 1945 | 6739 | Friche d'activité | Tourlaville |
| 7 | 50129000BD0278 | Salle de la Duchée | 2061 | Friche d'équipement | Cherbourg-Octeville |
| 8 | 50129000BC0328 - BC0326 | Omnia | 912 | Friche d'équipement | Cherbourg-Octeville |
| 9 | 50129000BC0139 + garages adjacents | Bâtiment - garages des Bastions | 814 | Friche inconnue | Cherbourg-Octeville |
| 10 | 50129416AC0204 | Bâtiment rue Vieille Rue | 277 | Friche inconnue | Querqueville |
| 11 | 50129203AD0475 - AD0472 - AD0473 | Bâtiment - parking de Damas | 2929 | Friche inconnue/espace mutable | La Glacerie |
| 12 | 50129000AH0411 | AFPA | 18308 | Future friche | Cherbourg-Octeville |
| Bâti sous occupé/vacant et dégradé | | | | | |
| 13 | 50129416AH0294 | Tour Helios | 1481 | Bâtiment sous occupé | Querqueville |
| 14 | 50129000AZ0408 | Bâtiment sous occupé Tour Carrée | 361 | Bâtiment sous-occupé | Cherbourg-Octeville |
| 15 | 50129000AX0154 | Bâtiment rue des Postes/Gambetta | 1605 | Bâtiment sous-occupé | Cherbourg-Octeville |
| 16 | 50129000BE0325 | Bâtiment vacant dégradé rue de l'Abbaye | 103 | Bâti vacant dégradé | Cherbourg-Octeville |
| 17 | 50129000AW0171 | Bâtiment vacant dégradé voie de la Liberté | 1522 | Bâti vacant dégradé | Cherbourg-Octeville |
| Secteur à requalifier | | | | | |
| 18 | 50129000AR0223 | Entreprise MLoc Maupas | 3564 | Secteur à requalifier | Cherbourg-Octeville |
| 19 | 50129203AE0710 - AE0496 | Centre commercial Montmartre | 2808 | Secteur à requalifier | La Glacerie |
| 20 | 50129602BE1395 - BE0746 - BE0745 - BE0744 - BE0890 - BE0965 - BE0764 - BE0765 - BE0766 - BE0768 | Secteur espace culturel Buisson | 14198 | Secteur à requalifier | Tourlaville |
| 21 | 50129602BI1071 - BI1069 - BI1074 - BI1018 - BI0231 - BI0747 - BI1061 - BI0999 - BI1013 | Secteur Céforas Formation | 30804 | Secteur à requalifier | Tourlaville |
| 22 | 50129602BI0746 | Garage Dépannage/SMB TP | 3901 | Secteur à requalifier | Tourlaville |
| Dent creuse | | | | | |
| 23 | 50129173BE0001 | Zone 1AUc | 9788 | Dent creuse | Equeurdreville-Hainneville |
| 24 | 50129173BP0382 | Terrain Surcouf | 6550 | Dent creuse | Equeurdreville-Hainneville |
| 25 | 50129000AH0819 - AH0815 | Parcelle Suez | 2496 | Dent creuse | Cherbourg-Octeville |
| 26 | 50129416AH0445 - AH0446 | Parcelle Plat Chemin | 7675 | UF densifiable | Querqueville |
| 27 | 50129383AH0388 | Ancien pépiniériste | 5265 | UF densifiable | Cherbourg-Octeville |
| 28 | 50129000AH0982 - AH0981 | Parcelle Lidl | 19445 | UF densifiable | Cherbourg-Octeville |
| 29 | 50129602AZ0153 | Parcelle rue Adrien Girettes | 6977 | UF densifiable | Tourlaville |
| Zone verte à aménager | | | | | |
| 30 | à définir (cf. carte) | Berges Trottebec | à définir | Zone verte à aménager | Tourlaville |

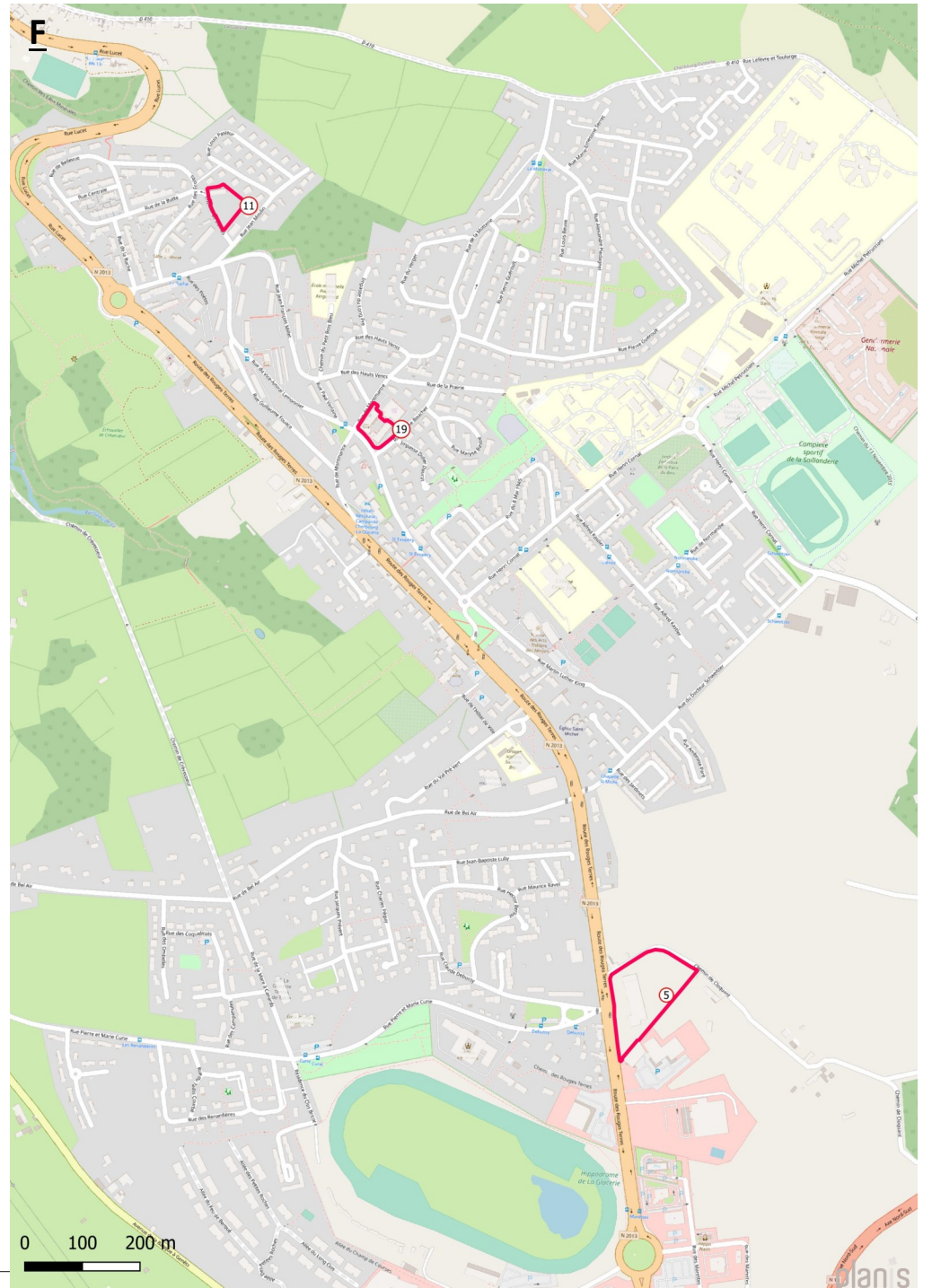
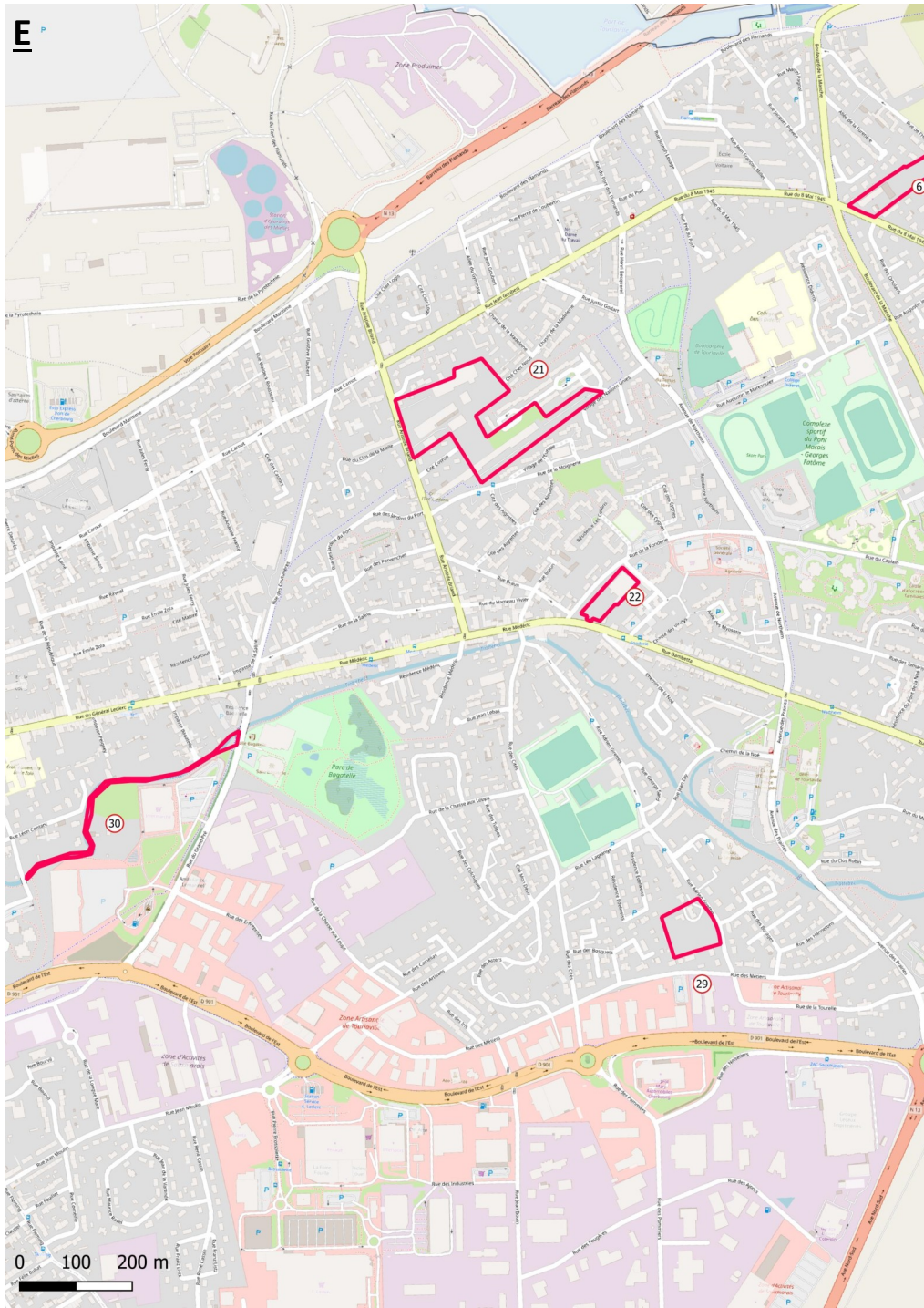
| Adresse | Espace Proche du Rivage | Localisation | Proximité équipements/ services | Proximité site à enjeux | Propriété | Risque | Enjeu environnemental ou architectural | Etat général | Degré d'identification |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|--|--------------|-------------------------|
| Rue Bonhomme | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Plusieurs prop. privés | NC | NC | NC | Planis |
| Place Marie Ravenel | Oui | Centre-ville | Oui | Quai Lawton Collins | Privée | NC | NC | Dégradé | Elus/techniciens/Planis |
| Av Amiral Lemonnier/Rue Colin | Oui | Centre-ville | Non | Av Amiral Lemonnier | Privée | Pollution | NC | Dégradé | Elus/techniciens/Planis |
| Rue de Gnrl Koenig | Oui | Centre-ville | Oui | Av Amiral Lemonnier | Commune/Privé | Pollution | NC | RAS | Elus/techniciens/Planis |
| RN2013 Voie de la liberté | Non | Périphérie proche | Non | RN2013/entrée de ville | Privée | Pollution | NC | Dégradé | Elus/techniciens/Planis |
| Rue du 8 mai 1945 | Oui | Périphérie | Non | NC | Privée | Pollution | NC | NC | Elus/techniciens/Planis |
| Rue de la Polle | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Privée | NC | NC | NC | Elus/Planis |
| Rue de la Paix | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Commune | NC | Valeur patrimoniale | Dégradé | Elus/techniciens/Planis |
| Ruelle des Bastions | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Plusieurs prop. privés | NC | Valeur patrimoniale | NC | Planis |
| Rue Vieille Rue | Oui | Centre-ville | Oui | NC | Privée | NC | NC | Moyen | Elus |
| Chemin de Damas | Non | Centre-ville | Oui | Ecole Bellevue | Commune/Privé | NC | NC | Moyen | Elus/techniciens/Planis |
| Avenue Amiral Lemonnier | Oui | Centre-ville | Non | Av Amiral Lemonnier | Privée | Inondable | NC | Moyen | Elus/techniciens/Planis |
| Rue du Plat Chemin | Oui | Périphérie proche | Oui | ZA du Plat Chemin | Privée | NC | ZH probable | Moyen | Elus/techniciens |
| Rue Tour Carrée | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Privée | NC | NC | Moyen | Planis |
| Rue des Postes/Rue Gambetta | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | SCI | Inondable | Valeur patrimoniale | NC | Elus |
| Rue de l'Abbaye | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Privée | NC | NC | Dégradé | Planis |
| Voie de la Liberté | Oui | Centre-ville | Oui | Périmètre ORT | Privée | Inondable | NC | Dégradé | Planis |
| Rue de Maupas | Oui | Centre-ville | Oui | Av Amiral Lemonnier | Privée | Pollution ? - Inondable | NC | NC | Elus/techniciens |
| Rue St Exupéry | Non | Centre-ville | Oui | Centre commercial | Privée | NC | NC | Moyen | Elus/techniciens/Planis |
| Rue Ferdinand Buisson | Oui | Centre-ville | Oui | Espace Buisson | Commune/Privé | NC | NC | NC | Elus |
| Rue Aristide briand | Oui | Périphérie | Oui | Ecole Jules Ferry | Privée | NC | NC | NC | Elus/techniciens/Planis |
| Rue Gambetta | Oui | Centre-ville | Oui | NC | Privée | Pollution ? | NC | NC | Elus |
| Rue des Haizes | Oui | Périphérie | Non | NC | Privée | NC | NC | RAS | Planis |
| Rue de la Paix | Oui | Front de mer | Non | Front de mer | Privée | NC | NC | RAS | Elus/techniciens/Planis |
| Avenue Amiral Lemonnier | Oui | Centre-ville | Oui | Av Amiral Lemonnier | Privée | Pollution ? | NC | RAS | Planis |
| Rue du Plat Chemin | Oui | Périphérie proche | Oui | ZA du Plat Chemin | Privée | NC | ZH probable | RAS | Elus |
| Voie communale du Cauchin | Non | Périphérie | Non | NC | Privée | NC | NC | RAS | Elus/techniciens/Planis |
| Avenue Amiral Lemonnier | Oui | Blvd de l'Est | Oui | Av Amiral Lemonnier | Privée | NC | NC | RAS | Elus/techniciens/Planis |
| Rue Adrien Girettes | Oui | Périphérie | Oui | Ecole Jean Zay | Privée | NC | NC | RAS | Planis |
| Rue du Grand Pré | Oui | Blvd de l'Est | Non | Boulevard de l'Est | Privée | Inondable | ZH, corridor écologique | RAS | Elus |

LOCALISATION DES 30 SITES STRATÉGIQUES











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