

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

- ANNEXES -

FICHES-PROJETS DES 30 SITES STRATÉGIQUES



Site n°1. ANCIEN COTENTIN MARINE

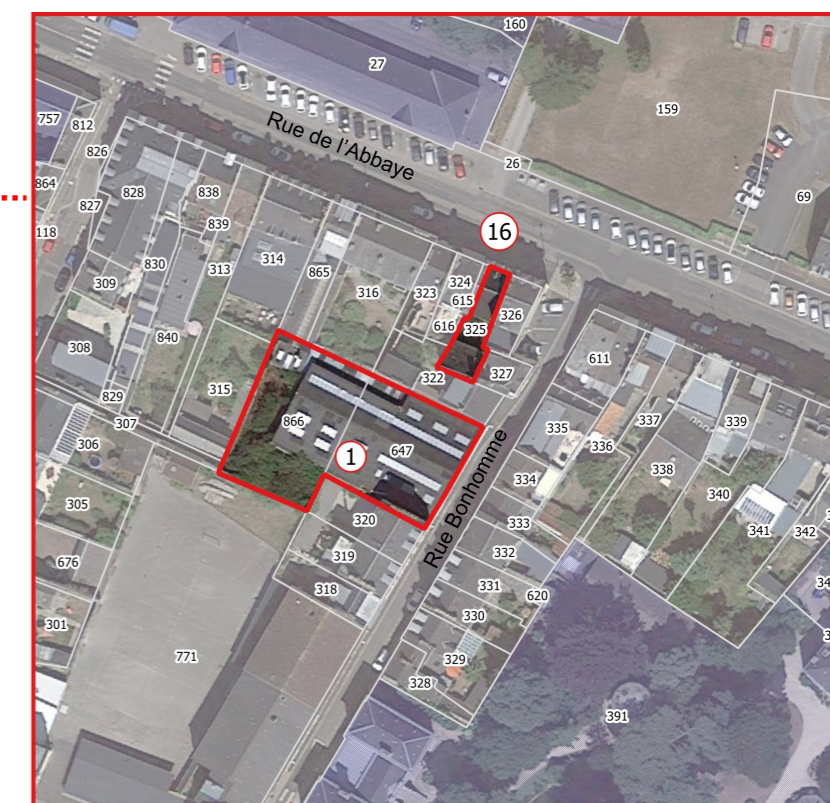
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000BE0647 - BE0866
Adresse du bien	8 Rue Bonhomme
Localisation	Centre-ville
Surface	928 m ²
Emprise au sol du bâti	665 m ²
Typologie	Friche d'activité
Accessibilité	Rue Bonhomme à sens unique, très étroite, non ensoleillée. Arrêt de bus et BNG à moins de 200m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Propriété publique/parapublique  0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Parc Emmanuel Liais, Hôtel de Ville, Statue de Napoléon 1er PT1 : Arsenal
Risques connus	Non

Approche sensible

État général	Très dégradé. Le hangar est une coquille vide, sans dalle. Attention : on peut voir de l'eau dans le sous sol à l'intérieur du bâtiment. Etudes de sol à prévoir.
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Quartier résidentiel. Façade du hangar peu valorisante sur rue à revoir.

Propriété

Propriétaire	Collège privé St Paul
Nature du propriétaire	Organisme de gestion des écoles catholiques associées (Personne morale non remarquable)
Adresse du propriétaire	27 rue Amiral Courbet, 50108 CeC
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Supposé vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Parcelles 647, 866 et 865 (hors site) : 285 000 € (2008) Parcelles 866 et 865 (hors site) : 185 000 € (2019)
Estimation de la valeur foncière (par comparaison)	200 000 €



Commentaires

Le bâtiment d'activité a été identifié dans le cadre de l'étude sur les friches commerciales menée pour la mairie de Cherbourg (2010).

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°1 est situé dans le périmètre ORT dans un quartier résidentiel à proximité d'un axe structurant. Néanmoins son accessibilité est très contrainte ce qui rend sa remobilisation difficile. En outre, le site est vacant depuis longtemps et d'importants travaux sont nécessaires pour sa remise en état. Un permis de construire a été déposé (n° 05012921G0141) par le propriétaire en juillet 2021 et accepté par la mairie pour un projet de création de gymnase pour l'établissement scolaire adjacent.

Pistes de programmation

Objectif	Création d'un équipement sportif
Vocations possibles	Équipement scolaire sportif

Étapes de la procédure

1	Travaux de recyclage foncier par le propriétaire - Réemploi du site
----------	---

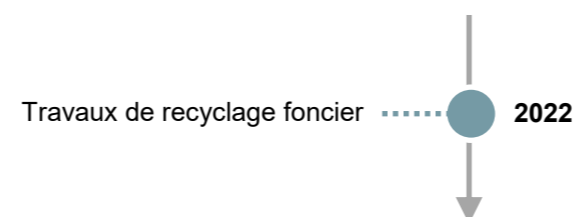
Évaluation de la procédure

+	Pas d'investissement public à prévoir
-	

Phasage

Démarrage	Coup parti
Réemploi du site	Indéterminé

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Acteur(s) privé(s)	Porteur de projet pour le réemploi du site
---------------------------	--

Coûts estimés pour la collectivité

Travaux	0 €
----------------	-----

Commentaires

Selon le service développement commercial de la CAC, le site ne présente pas d'intérêt pour une implantation commerciale. Le site n'est pas inclus dans un linéaire commercial existant et le secteur de la rue de l'Abbaye comporte de nombreuses friches commerciales que la ville souhaite faire muter depuis de nombreuses années vers d'autres fonctions. Seules les implantations du rond point Leclerc (jonction des rues Abbayes / Paix / Liais) sont à conforter .

Site n°2. ANCIEN MABILLE

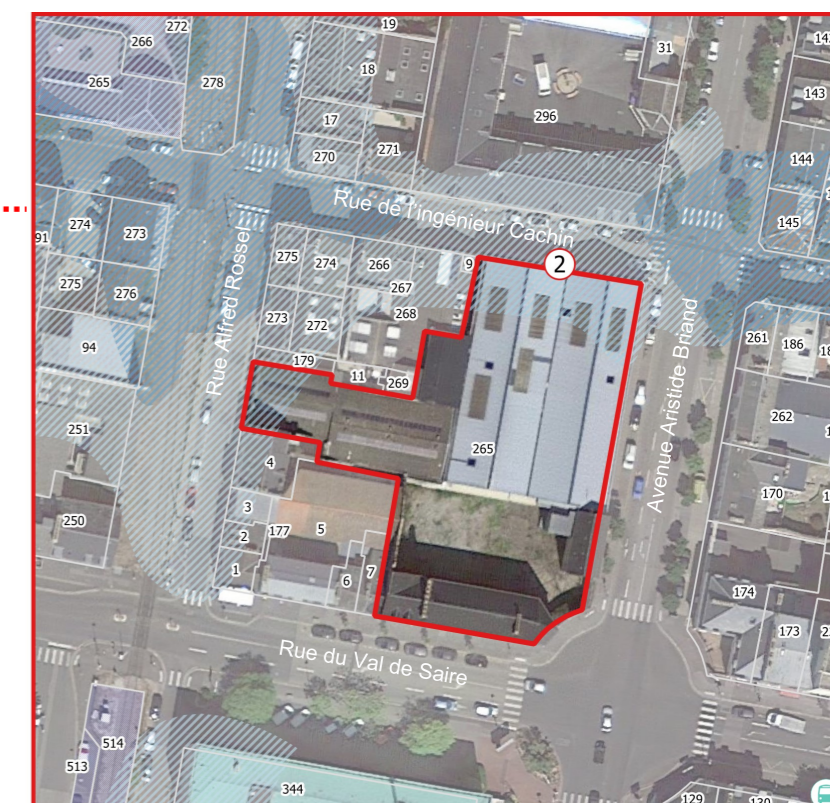
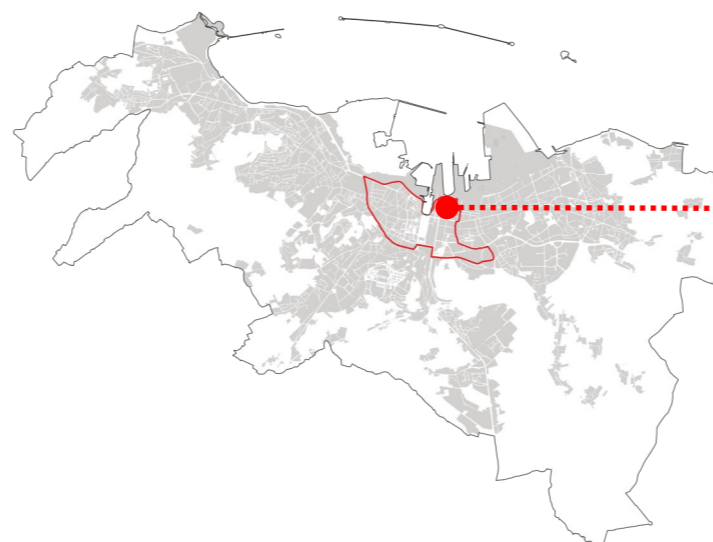
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AC0265
Adresse du bien	Place Marie Ravenel
Localisation	Centre-ville
Surface	2 708 m ²
Emprise au sol du bâti	2 169 m ² (typologies à préciser)
Typologie	Friche d'activité + habitat
Accessibilité	Avenue Aristide Briand, rue du Val de Saire, rue Alfred Rossel, rue de l'Ingénieur Cachin Arrêt de bus et BNG à moins de 300m.
Proximité site à enjeux	Périmètre d'approfondissement, quai Lawton Colins
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui (restaurants, supérette, bureau de poste, coiffeur, services aux particuliers...)



Arrêt de bus / futur BNG

0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Théâtre municipal, Hôtel de l'Ancienne Douane, Ancien Hôtel Atlantique, Basilique Ste Trinité PT1 : Station du Fort du Roule
Risques connus	Faible de submersion marine et/ou d'inondation fluviale (Bi) sur une partie du site. Pollution suspectée (amiante)

Approche sensible

État général	Logements : bon état Hangars : dégradés, plaques de fibro Cours: dalle béton dégradée, envahissement végétal
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Localisation au carrefour d'axes structurants, insertion à soigner.

Propriété

Propriétaire	M. MARTIN Jean-Paul
Nature du propriétaire	SCI Le Premar (Personne morale non remarquable)
Adresse du propriétaire	82 quai Alexandre III, 50108 CeC
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Vacant, à louer (en partie)

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m²)	800 000 € (120€/m ²)



Commentaires

3 PC déposés et refusés par la collectivité sur ce site. Projet de résidence seniors refusé pour non respect de la construction en limite latérale dans la bande des 15m (cf. règlement du PLU).

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°2 est situé dans une zone stratégique, le long d'un axe structurant et à proximité de la ZAC des Bassins. Le site a déjà suscité d'intérêt de plusieurs porteurs de projets privés. Néanmoins, ces projets ont du être bloqués par la collectivité en raison de leur programmation jugée inadaptée. Par conséquent, le présent programme d'action vise à permettre à la collectivité de définir un cadre au développements de futurs projets qui pourront être portés par des investisseurs privés. Un investissement financier de la part de la collectivité n'est pas justifié. Les études techniques (bâti, sol, pollution...) devront être réalisées par le porteur de projet.

Pistes de programmation

Objectif	Création d'un établissement hôtelier
Vocations possibles	Activité économique compatible avec la proximité de l'habitat

Étapes de la procédure

1	Travaux de recyclage foncier un porteur de projet privé - Réemploi du site
---	--

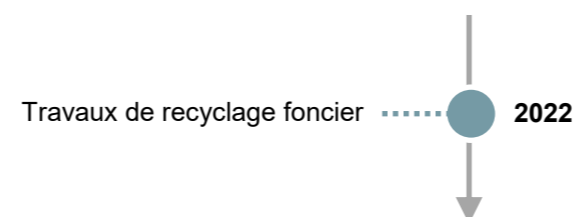
Évaluation de la procédure

+	Pas d'investissement public à prévoir
-	

Phasage

Démarrage	Coup parti
Réemploi du site	Indéterminé

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Acteur(s) privé(s)	Porteur de projet pour le réemploi du site
---------------------------	--

Coûts estimés pour la collectivité

Travaux	0 €
----------------	-----

Commentaires

Selon le service développement commercial de la CAC, le site est inclus dans le linéaire commercial de la rue du Val de Saire qui répond aux besoins courants de la population. Le site qui peut avoir de l'intérêt dans un programme mixte commerce/activités économiques en rez-de-chaussée et logement en étage.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	Agrial, Point Mariage, Zenith Luminaire, Cash : 50129000AH0738 - AH0896 - AH0416 Lasnon : AH0418 AD : AH0419
Adresse du bien	Av Amiral Lemonnier RD901/Rue Colin
Localisation	Centre-ville
Surface	13 798 m ²
Emprise au sol du bâti	6 776 m ² (typologies à préciser)
Typologie	Friches d'activités
Accessibilité	Av Amiral Lemonnier, rue Colin Voie verte à proximité
Proximité site à enjeux	Périmètre d'approfondissement, Av Amiral Lemonnier
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui : commerces

Contraintes réglementaires

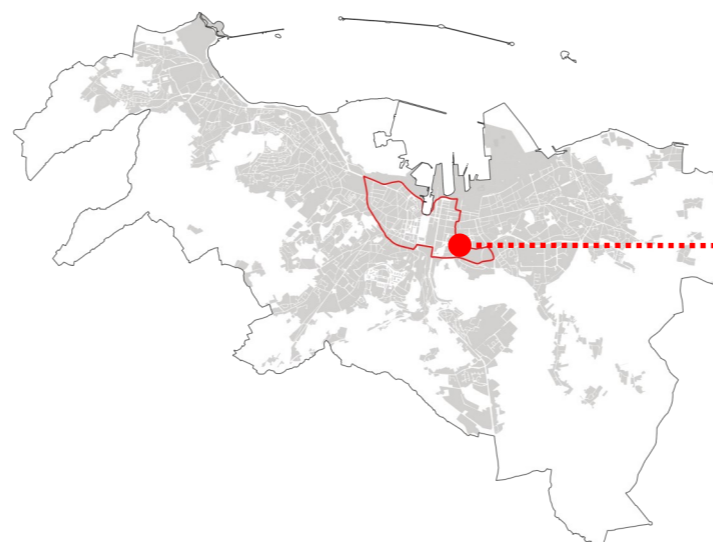
Zonage réglementaire	UBb (urbanisation intermédiaire des secteurs péri-centraux)
Contraintes réglementaires	Zone d'exposition au bruit de la RD901 Servitudes AC1 : Batteries du Roule, Porte de ND du Vœu PT1 : Station du Fort du Roule
Risques connus	Pollution suspectée

Approche sensible

État général	Hangars dégradés, envahissement de la végétation, graffitis,
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Bord d'un axe très fréquenté (RD901)

Commentaires

Districo est également propriétaire du magasin en activité La Maison de l'autre côté de la rue Colin.
Manifestation d'intérêt de Nexity et Marignan Immobilier pour ce site.



Propriété

Propriétaire	Copropriétaires de l'imm Av Amiral Lemonnier (738) SCI Val de Saire par Mme BUGEIA Catherine (419) ENEDIS (416) Districo (896) SAS Phydias (418)
Nature du propriétaire	Copropriétaires Société civile de construction vente EDF GDF Commerce de détail Investisseur privé
Adresse du propriétaire	Av Amiral Lemonnier 46 rue Hastings, 14000 Caen 34 place des Corolles, 92079 Paris Le Défense 50 place Georges Pompidou, 50009 St Lo 143 boulevard Pierre Lefauchaux, 72230 Arnage
Nombre de propriétaires	5
Occupation	418 et 419 : sites vacants 896 : bâti vacant mais dépôt de matériaux appartenant au magasin en face LaMaison 738 : 3 cellules occupées et 3 cellules vacantes

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Parcelle 418 : 1 481 714 € (2015) Parcelle 419 : 150 000 € (2020)
Estimation de la valeur foncière (par comparaison)	1 631 714 € (418+419) + 720 000 € (120€/m ²) = 2 350 000 €



2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°3 est situé dans un secteur particulièrement stratégique le long de la RD901 à proximité d'autres sites identifiés comme stratégiques dans la présente étude. Le site n°3 est également identifié dans le DAAC comme pouvant accueillir des implantations commerciales en fonction des besoins futurs. Le site est composé de plusieurs entités (friche industrielle, cellules commerciales...) privées dont la friche Lasnon (plus grosse entité) appartenant à des investisseurs privé indécis et dissuadés par la ville il y a quelques années d'y implanter une zone commerciale. En outre, le site est vacant depuis longtemps et d'importants travaux sont nécessaires pour sa remise en état. Par conséquent, le présent programme d'action vise à intégrer ce site dans une réflexion d'ensemble, pour un réaménagement global des potentiels fonciers situés aux abords du secteur stratégique de la RD901.

Pistes de programmation

Objectif	Définir un programme d'aménagement d'ensemble à vocation économique du secteur de la RD901
Vocations possibles	Équipement ou activités compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces, services) et habitat

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'études techniques (bâtiments, sol, pollution...) sous maîtrise d'ouvrage EPFN - Evaluation du potentiel de recyclage foncier du site
2	Réalisation d'une étude de programmation multisites (sites n°3-4-12-18-25) - Etude de l'intérêt de réaliser une ZAC
3	Réalisation d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre incluant les sites n°3-12-18-25 - Définition du périmètre et des grandes lignes de la ZAC
4	Réalisation du dossier de réalisation de ZAC - Définition de la programmation de la ZAC
5	Accompagnement de la programmation le cas échéant

Évaluation de la procédure

+	Schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901. Encadrement par la collectivité des possibilités d'évolution du site. Sursis à statuer à partir de la fin de l'étape (2). Permet d'encadrer le devenir du site malgré la pluralité des propriétaires privés. Portage privé toujours possible. Investissement limité de la collectivité Procédure permettant une réflexion sur le boulevard en tant que fracture urbaine.
-	Procédure ambitieuse à porter.

Commentaires

Selon le service développement commercial de la CAC, le site est inclus dans un linéaire commercial faisant la jonction entre la zone commerciale Leclerc Tourlaville et le secteur des Eléïs. Le site appartient à des investisseurs privé indécis et dissuadés par la ville il y a quelques années d'y implanter une zone commerciale. Parcelles comprises dans le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) annexé au SCOT, permettant ainsi des implantations commerciales en fonction des besoins futurs.

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maîtrise d'ouvrage des études	
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Maîtrise d'ouvrage du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	
Bureau d'études	Réalisation des études, du dossier de création et de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	

Coûts estimés pour la collectivité

Études techniques	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Étude de programmation	15 000 €
Dossiers de création et de réalisation de ZAC	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Appel à projet de la Région

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Site n°4. ANCIENS ABATTOIRS

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AI0322
Adresse du bien	Rue de Gnrl Koenig
Localisation	Centre-ville
Surface	28 863 m ²
Emprise au sol du bâti (FF CEREMA 2020)	7 284 m ² (appartement 82 m ² , 96 m ² , local commercial ou industriel 5 491 m ² , 1 596 m ² , dépendances 19m ²)
Typologie	Friche industrielle
Accessibilité	Rue de Gnrl Koenig Arrêt de bus à proximité
Proximité site à enjeu	Av Amiral Lemonnier
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UX (accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales)
Contraintes réglementaires	Servitude PT1 : Station du Fort du Roule Bassin d'orage sur les parcelles de CeC
Risques connus	Pollution suspectée (ICPE non Seveso)

Approche sensible

État général	Abattoir : rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Bosquet et alignements d'arbres à préserver.
Insertion urbaine/paysagère	Haies autour du site qui participent à son intégration paysagère

Commentaires

Convention d'affermage de la CUC avec la SMANCO le 1er novembre 2010 pour une durée de 11 ans. Compétence de service public de l'abattage transférée à la CAC le 1er janvier 2017.
11 juin 2020, résiliation de la DSP et de la convention et prononciation de l'arrêt de l'activité suite à la liquidation judiciaire de la SMANCO en mars 2020. L'ensemble du site et des biens retournent dans la patrimoine de la commune de CeC.
Une remise en état du site et une étude des sols a été initiée par la CAC en juin 2020.
Le site voisin de l'ancienne Halle aux Chaussures est concerné par un permis de construire accepté en 2021 pour l'UMI pour la création d'un centre de formation en métallurgie.

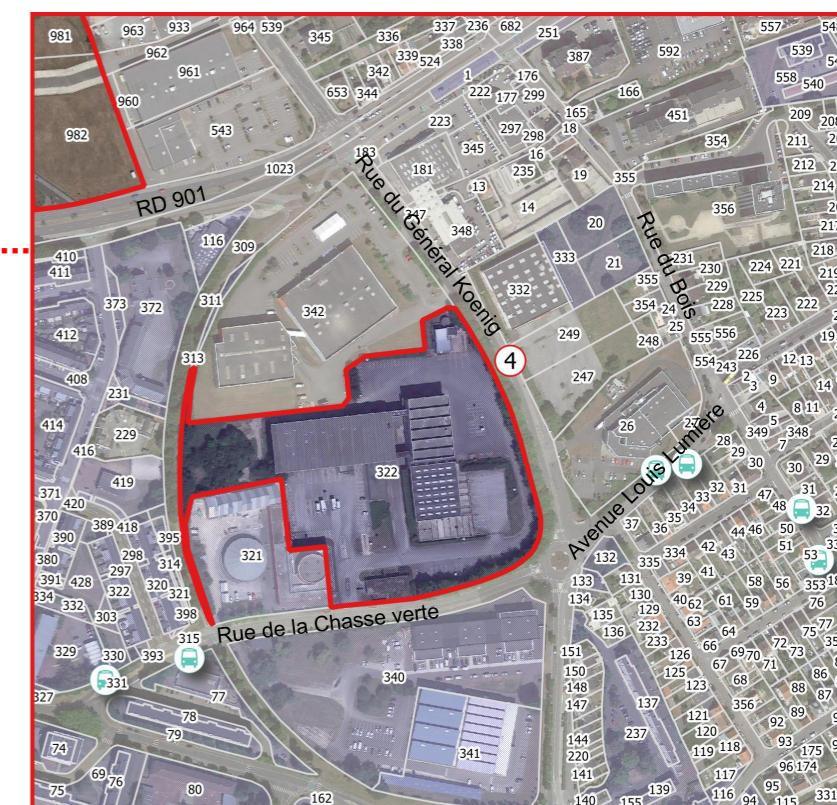


Propriété

Propriétaire	Commune de Cherbourg-en-Cotentin, Affaires foncières
Nature du propriétaire	Collectivité
Adresse du propriétaire	2 Quai de Caligny, 50108 CeC
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Site vacant mis à part 1 logement de fonction encore occupé

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière	Consultation du Service des Domaines



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique



2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°4 est situé dans un secteur particulièrement stratégique le long de la RD901 à proximité d'autres sites identifiés comme stratégiques dans la présente étude. Il s'agit d'un site très important par sa taille qui représente donc une opportunité pour l'implantation de nouvelles activités industrielles ou logistiques nécessitant une desserte et une emprise importante. Il est la propriété de la ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Par conséquent, le présent programme d'action vise à optimiser ce potentiel pour le mettre à disposition d'une entreprise d'intérêt stratégique pour Cherbourg. Le site est à intégrer à une réflexion d'ensemble menée pour un aménagement global des potentiels fonciers situés aux abords du secteur stratégique de la RD901.

Pistes de programmation

Objectif	Définir un programme d'aménagement d'ensemble à vocation économique du secteur de la RD901
Vocations possibles	Équipement ou activités compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces, services) et habitat

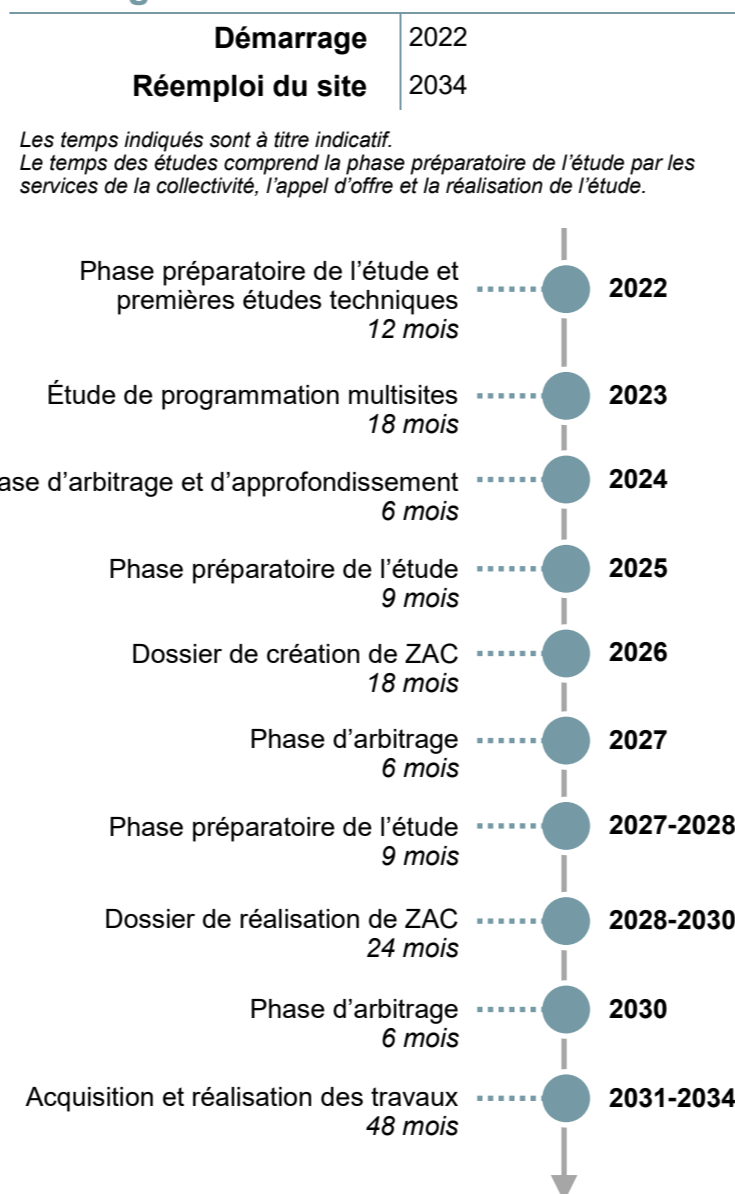
Étapes de la procédure

1	Réalisation d'études techniques (bâtiments, sol, pollution...) sous maîtrise d'ouvrage EPFN - Evaluation du potentiel de recyclage foncier du site
2	Réalisation d'une étude de programmation multisites (sites n°3-4-12-18-25) - Réflexion sur le devenir du site
3	Travaux de recyclage foncier (démolition, dépollution...) sous maîtrise d'ouvrage EPFN - Remise en état du site

Évaluation de la procédure

	Pas de risque que le site reste en friche ou se dégrade Schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901. Encadrement par la collectivité des possibilités d'évolution du site. Sursis à statuer à partir de la fin de l'étape (2). Permet d'encadrer le devenir du site malgré la pluralité des propriétaires privés. Portage privé toujours possible. Investissement limité de la collectivité Procédure permettant une réflexion sur le boulevard en tant que fracture urbaine.
+	
-	Nécessite le concours de l'EPFN/Région Investissement important Procédure ambitieuse à porter.

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maîtrise d'ouvrage des études Travaux de recyclage foncier	
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Maîtrise d'ouvrage du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	
Bureau d'études	Réalisation des études, du dossier de création et de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	

Coûts estimés pour la collectivité

Études techniques	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Étude de programmation	15 000 €
Dossiers de création et de réalisation de ZAC	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Démolition/dépollution	1 400 000 € (site des anciens abattoirs)
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Appel à projet de la Région

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Commentaires

Selon le service développement commercial de la CAC, le site est situé en second rideau, il n'a donc pas d'intérêt stratégique en terme de commerce et de continuité du linéaires. Les parcelles de l'abattoir ne sont pas incluses dans le DAAC. Selon la Direction de la Culture de la Ville, le site pourrait se prêter à un regroupement d'activités culturelles (conservatoire, école de cirque SOL'AIR).

Site n°5. ANCIEN VERRE & BLEU

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

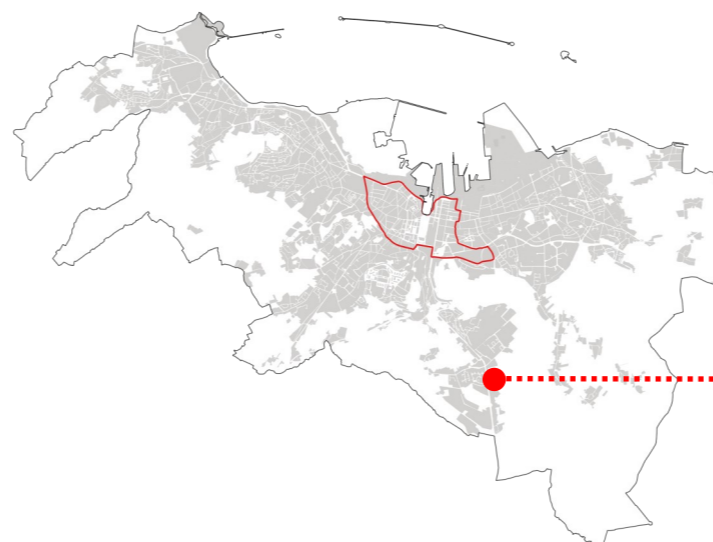
Références cadastrales	50129203ZD0210 - ZD0075
Adresse du bien	RN2013 Voie de la liberté, les Rouges Terres, La Glacerie
Localisation	Périphérie
Surface	14 941 m ²
Emprise au sol du bâti (FF CEREMA 2020)	2 460 m ² (local commercial ou industriel)
Typologie	Friche d'activité
Accessibilité	RN2013 Voie de la liberté (voie à grande circulation) GR223A, chemin du Cloquant Arrêt de bus à proximité.
Proximité site à enjeux	RN2013/entrée de ville
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui (restaurant, notaire, assurance)

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UX (accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales)
Contraintes réglementaires	Zone d'exposition au bruit de la RN2013 Servitudes PT1 : Station Claude Debussy, Station PTT la Briquerie PT2 : Liaison hertzienne Debussy Fort du Roule AS1 rc
Risques connus	Pollution suspectée

Approche sensible

État général	Dégradé
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Entrée de ville, haies bocagères à préserver, insertion à soigner.



Arrêt de bus / futur BNG

Propriété

Propriétaire	Lidl
Nature du propriétaire	(Personne morale non remarquable), activité commerciale
Adresse du propriétaire	35 rue Charles Peguy, 67200 Strasbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	750 000€ (2006) 1 600 000€ (2015)
Estimation de la valeur foncière (estimation CAC)	828 000 €



Commentaires

Site stratégique pour le service développement économique de la CAC. La CAC a entamé des négociations avec Lidl pour un rachat. Actuellement le projet de création d'un Lidl est bloqué par la collectivité au motif que cela entrainerait des flux importants que la voirie n'est pas en mesure de supporter sans la réalisation préalable d'un rond point sur la RD2013.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°5 est situé sur un axe stratégique en entrée de ville (RN2013). Il est la propriété du groupe Lidl qui souhaitait y implanter un magasin. La ville s'est opposée à ce projet. L'Agglomération est actuellement en négociation pour acheter le site et y implanter des activités économiques. Il s'agit d'un site très important par sa taille qui représente donc une opportunité pour l'implantation de nouvelles activités industrielles ou logistiques nécessitant une desserte et une emprise importante. Par conséquent, le présent programme d'action vise à optimiser le devenir de cet espace en permettant sa remise en état après acquisition de celui-ci par l'Agglomération puis à le mettre à disposition d'un porteur de projet sélectionné par les collectivités.

Pistes de programmation

Objectif	Préparer le site pour mise à disposition d'un investisseur
Vocations possibles	Activité économique (industrie, commerce, artisanat...)

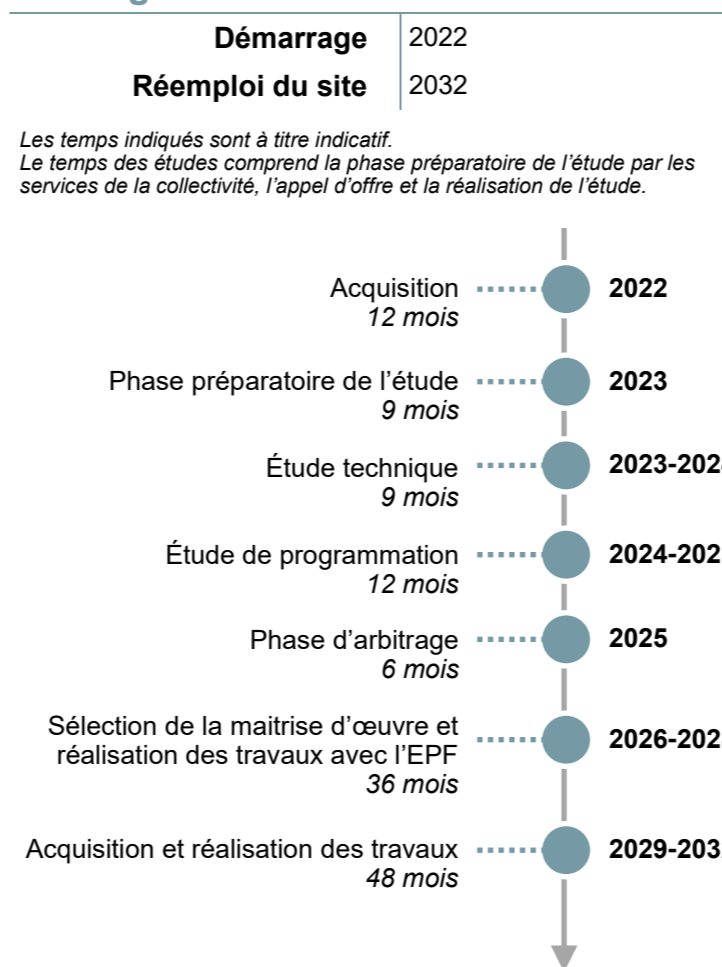
Étapes de la procédure

1	Acquisition du bien - Maitrise foncière publique
2	Réalisation d'une étude technique de diagnostic (sol, bâtiment, pollution...) sous maitrise d'ouvrage EPFN - Analyse du potentiel de recyclage foncier
3	Réalisation d'une étude de programmation sous maitrise d'ouvrage publique comprenant un volet environnemental pour le fond de parcelle - Définition d'une programmation adaptée au site
3	Réalisation des travaux de recyclage foncier - Remise en état du site
5	Revente/mise à disposition d'un porteur de projet privé - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Maitrise foncière publique. Remise en état du site supervisée par la collectivité/l'EPFN. Choix du porteur de projet à installer sur le site adapté aux attentes de la collectivité.
-	Investissement de la collectivité à prévoir.

Phasage



Partenaires mobilisés

	Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Acquisition/vente Maitrise d'ouvrage des études Travaux de recyclage foncier
	Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	
	Bureau d'études	Réalisation des études
	Acteur(s) privé(s)	Porteur de projet pour le réemploi du site

Coûts estimés pour la collectivité

Acquisition	828 000 €
Études techniques	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Étude de programmation	10 000 €
Démolition/dépollution	750 000€
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Appel à projet de la Région

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Commentaires

Potentiel de renaturation à envisager sur une partie du site. Selon le service développement commercial de la CAC, la ville s'est opposée à l'implantation d'un Lidl sur ce site. L'agglomération est en contact avec le groupe Lidl pour racheter le site afin d'y implanter des activités économiques. Site non inclus dans le DAAC, pas de mutation possible vers une activité commerciale.

Site n°6. ANCIEN GARAGE

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

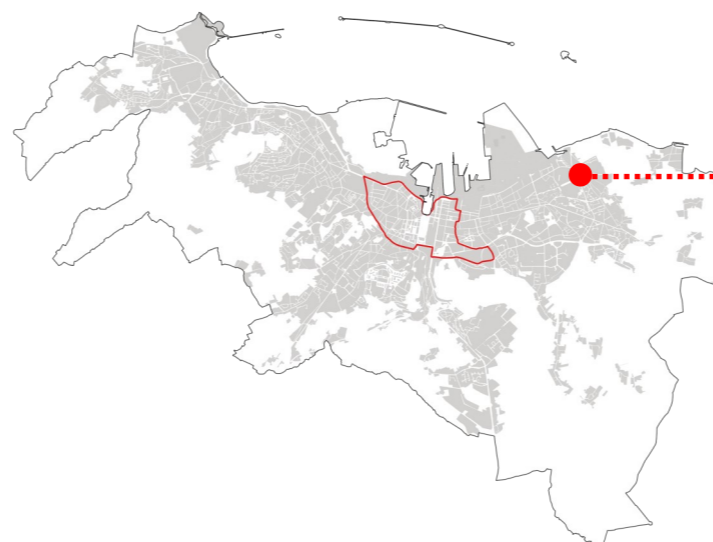
Références cadastrales	50129602AB0669 - AB0106
Adresse du bien	Rue du 8 Mai 1945, Tourlaville
Localisation	Périphérie
Surface	6 739 m ²
Emprise au sol du bâti (FF CEREMA 2020)	803 m ² (maison 127m ² , local commercial ou industriel 220m ² , 196m ² , dépendances 260m ²)
Typologie	Friche d'activité + dent creuse
Accessibilité	Rue du 8 Mai 1945 Arrêt de bus et BNG à 300m
Proximité site à enjeux	Collège Diderot, future extension de la zone d'activité de Colignon (2AU)
Proximité commerces/équipements (-100m)	Non

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UC (secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel)
Contraintes réglementaires	Servitude I4 (canalisations électriques)
Risques connus	Pollution suspectée

Approche sensible

État général	Maison : état dégradé Activité économique : non connu
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Quartier pavillonnaire. Intégration à améliorer.



0 25 50 m

Propriété

Propriétaire	Mme LE BLOND Martine
Nature du propriétaire	Personne physique
Adresse du propriétaire	24 Rue des Ecureuils, 40990 St-Paul-les-Dax
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Maison vacante Activité désaffectée

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m ²)	800 000 € (120€/m ²)



Commentaires

....

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°6 est situé en périphérie de l'enveloppe urbaine et des sites d'enjeux, en zone pavillonnaire. Sa vocation d'activité économique interroge au regard de son environnement urbain. En outre, la dent creuse située à l'arrière du garage représente un potentiel à mobiliser. Par conséquent, le présent programme d'action vise à étudier les possibilités d'évolution du site et à encadrer sa mutation pour permettre à un porteur de projet privé ou parapublique d'y développer un projet d'habitat plus compatible avec l'environnement pavillonnaire de la zone. L'objectif est d'encadrer les possibilités de développement d'un projet d'ensemble sur le site ou, en cas de blocage, d'engager une démarche publique proactive pour la reconversion du site.

Pistes de programmation

Objectif	Encadrer les possibilités d'évolution du site
Vocations possibles	Habitat

Étapes de la procédure

1	Définition d'une OAP dans le cadre d'une modification du PLU ou de l'élaboration du PLUI - Encadrement des possibilités d'évolution du site
En l'absence d'évolution du site, la collectivité devra mener une action proactive en faveur de la reconversion du site :	
2	Réalisation d'une étude technique (bâtiments, sol, pollution...) sous maîtrise d'ouvrage EPFN - Evaluation du potentiel de recyclage foncier du site
3	Réalisation d'une étude de programmation sous maîtrise d'ouvrage publique - Définition d'une programmation adaptée au site
4	Acquisition amiable par la Ville - Maîtrise foncière publique
5	Travaux de recyclage foncier par l'EPF - Remise en état du site
6	Réalisation d'un programme de logements PSLA - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Maitrise du devenir du site. Investissement de la collectivité à prévoir si l'étape 1 ne fonctionne pas
-	Risque de vacance persistante /dégradation du site en cas d'absence de porteur de projet intéressé

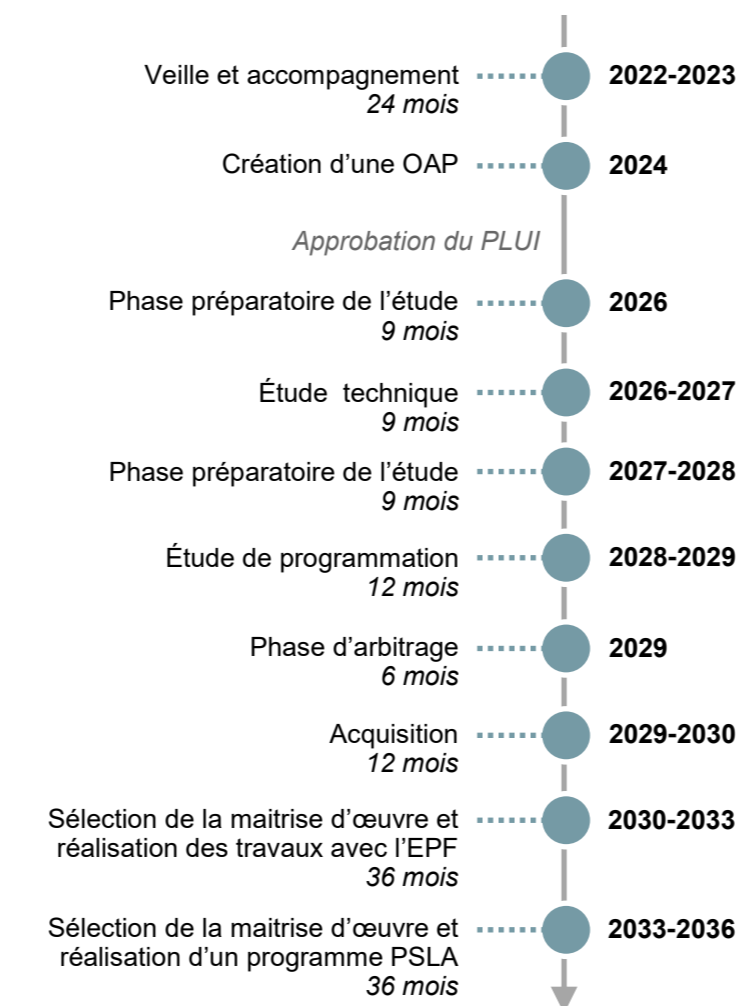
Commentaires

Selon le service développement commercial de la CAC, le site est isolée et non stratégique pour du développement commercial. Le site peut muter si besoin vers d'autres fonctions.

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2036

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Élaboration du PLUI (OAP)
Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maîtrise d'ouvrage des études Acquisition Travaux de recyclage foncier
Bureau d'études	Réalisation des études
Organisme HLM	Réalisation du programme de logement

Coûts estimés pour la collectivité

Acquisition	800 000 €
Études techniques	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Étude de programmation	10 000 €
Démolition/dépollution	150 000 €
Co-financements possibles	Fond friche EPFN

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000BD0278
Adresse du bien	Rue de la Polle
Localisation	Centre-ville
Surface	2 062 m ²
Emprise au sol du bâti (FF CEREMA 2020)	567 m ² (local commercial 362 m ² , 137m ² , maison 35 m ² , 33 m ² -> FF)
Typologie	Friche d'équipement
Accessibilité	Rue de la Polle (accès principal), rue à sens unique. Accès possibles à développer par le passage des Jardins et le parking de la rue de la Duché. Arrêt de bus à 200m
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

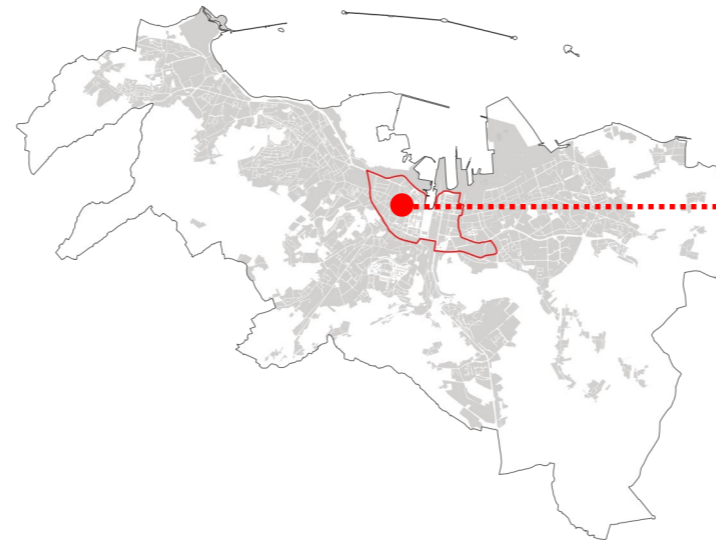
Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	La règle de la bande des 15m en zone UA contraint fortement la constructibilité du site. Servitudes AC1 : Eglise ND du Vœu, Parc Emmanuel Liais, Hotel de Ville PT2: liaison hertzienne Arsenal-Les Hauts-Vents
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Non connu
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Peu d'impact visuel depuis l'espace public (hauts murs). Bâti avoisinant ancien en partie dégradé. Projets de rénovation urbaine dans le quartier.

Commentaires

Site occupé en 2012 et inoccupé depuis 2015 d'après Google Street View. Le parking de la rue de la Duché est une propriété publique qui s'étend sur 1 728 m². Il est dans un état dégradé. Sa prise en compte dans le projet de reconversion de la salle de la Duché devra être étudiée. Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, des études sont en cours sur l'aménagement et l'élargissement des rues piétonnes du centre-ville ainsi que sur le stationnement.



Propriété publique 0 25 50 m

Propriété

Propriétaire	École et collège privés St Joseph (emphytéote)
Nature du propriétaire	(Personne morale non remarquable)
Adresse du propriétaire	31 rue Bondor, 50100 CeC
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
------------------------------	---------------



2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°7 est situé dans le périmètre ORT, à deux pas du centre-ville de Cherbourg et des établissements scolaires. Son occupation actuelle reste inconnue malgré un potentiel certain. Par conséquent, le présent programme d'action vise à permettre la réaffectation de cet espace vers un usage d'utilité publique (équipement ou logements).

Pistes de programmation

Objectif	Engager la mutation du site
Vocations possibles	Équipement ou habitat

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude de programmation sous maîtrise d'ouvrage publique à l'échelle du site, de ses abords (parking...) et en lien avec les études en cours sur le centre-ville - Identification des besoins et des possibilités de mutation
2	Mise en place d'un emplacement réservé dans le cadre de l'élaboration du PLUI (vocation d'équipement public ou de logement avec mixité sociale) et modification de la règle de la bande des 15 mètres - Gel de l'emprise et de la vocation future du site, adaptation du règlement du PLUI
3	Acquisition par la collectivité via DUP si nécessaire

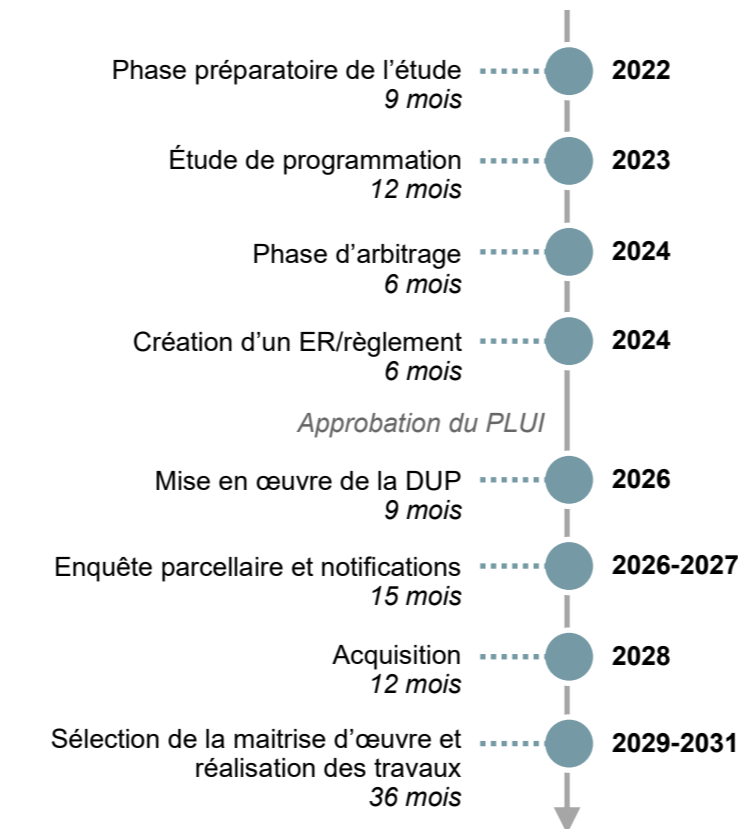
Évaluation de la procédure

+	Programmation adaptée aux attentes de la collectivité.
-	Investissement de la collectivité à prévoir. Mise en demeure d'acheter possible (calendrier et budget à anticiper) Mutation du site possible seulement si le propriétaire accepte de vendre

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2031

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Élaboration du PLUI (emplacement réservé, modification du règlement)
Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maitrise d'ouvrage des études Acquisition Travaux de recyclage foncier
Bureau d'études	Réalisation des études
Organisme HLM	Réalisation du programme de logement

Coûts estimés pour la collectivité

Acquisition	Voir Service des Domaines
Étude de programmation	5 000 €
Démolition/dépollution	100 000 €
Co-financements possibles	Fond friche EPFN

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Commentaires

....

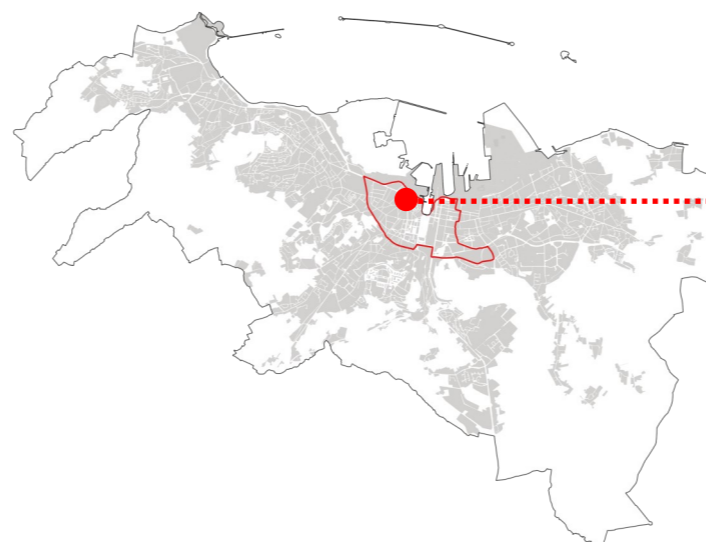
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

1 / DIAGNOSTIC

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

Description du site

Références cadastrales	50129000BC0328 - BC0326
Adresse du bien	12 Rue de la Paix (Omnia), 10, 16, 16 bis et 16 ter Rue de la Paix (immeubles d'habitation), 8 rue de la Paix (bureaux)
Localisation	Centre-ville
Surface	1 353 m ²
Emprise au sol du bâti	896 m ² (typologies à préciser)
Typologie	Friche d'équipement et habitations voisines
Accessibilité	Rue de la Paix (rue piétonne). Problématique d'accès pour des camions en cas de programmation événementiel (accès par le porche de la mairie). Arrêt de bus et BNG à 100m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui Jouxte la mairie de Cherbourg-Octeville



Propriété publique Arrêt de bus 0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Parc Emmanuel Liais, Hôtel de Ville, Statue de Napoléon 1er, Basilique Ste Trinité, Hôtel des Douanes
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Omnia : moyen Habitations : très dégradé (326), dégradé (565), Locaux mairie : dégradé (330-566)
Intérêt architectural/paysager	Valeur patrimoniale : bâtiment datant de 1901 puis reconstruit en 1951. Fresques intérieures labellisées « Patrimoine XXème siècle » Étude SOCOTEC (2013) : changement de plafond à prévoir
Insertion urbaine/paysagère	Paysage urbain peu qualitatif (vacance, biens dégradés...). Enjeu de requalification urbaine pour l'ensemble du quartier.

Propriété

Propriétaire	Omnia (328) et Locaux mairie (330-566): Commune de Cherbourg-en-Cotentin, Affaires foncières Immeuble d'habitation : Mme L'Hotellier Jacqueline (par SCP Espié Dubost) (326); Commune de Cherbourg-en-Cotentin (565) (information fichiers MAJIC)
Nature du propriétaire	Collectivité locale / Structure social bailleur d'un bail à réhabilitation Personne physique
Adresse du propriétaire	2 quai de Caligny, 50108 CeC 1A rue du Palais de Justice 50700 Valognes
Nombre de propriétaires	2
Occupation	Omnia vacant depuis 2013 Locaux mairie

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée
Coût de démolition	Bâtiment à préserver



Commentaires

Le théâtre de l'Omnia est une salle d'une capacité de 250 places. L'établissement privé reste en service comme salle de spectacle jusqu'en 1986, date à laquelle la mairie en fait l'acquisition et transforme les locaux en salle de conférences. Le site a fait l'objet d'un appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville », dans le cadre du programme Action Cœur de Ville mais sans succès. http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/cherbourgencotenticatalogue-laureat_complet_partie37.pdf
L'habitation voisine, l'immeuble Bléas était suivi dans le cadre de l'OPAH RU et ciblé par une ORI mais il a également été mis en vente en parallèle. Un porteur de projet a fait une promesse de vente pour un projet de réhabilitation du bâtiment et la création d'un commerce en rdc. La DUP a fait l'objet d'une demande de prolongation auprès de la préfecture.
Le PLU impose la création de stationnement en cas de changement de destination (sauf s'il s'agit de logements).

2 / PROGRAMME D'ACTION

L'Omnia est un site emblématique de la ville de Cherbourg présentant un intérêt patrimonial et propriété de la ville de Cherbourg. Il est situé dans le quartier en déshérence de la rue de la Paix. Sa réhabilitation a fait l'objet d'un appel à projet en 2019 qui n'a pas été concluant. La collectivité envisage une vocation tertiaire, culturelle et/ou de loisirs pour ce bâtiment. La présente étude prévoit également d'intégrer les immeubles d'habitation voisins ainsi que des locaux communaux accueillant le service Culture de la ville dans le projet de réhabilitation. Le site n°8 présente de forts enjeux ainsi qu'un fort potentiel de renouvellement urbain. Mais sa mutation va nécessiter des investissements conséquents et une programmation ambitieuse. Par conséquent, le présent programme d'action vise à étendre les possessions publiques pour proposer un nouvel appel à projet sur un périmètre élargi, plus favorable au développement de projets.

Pistes de programmation

Objectif	Trouver un porteur de projet pour la réhabilitation et la programmation future du site
Vocations possibles	Tertiaire, équipement culturel et/ou loisirs

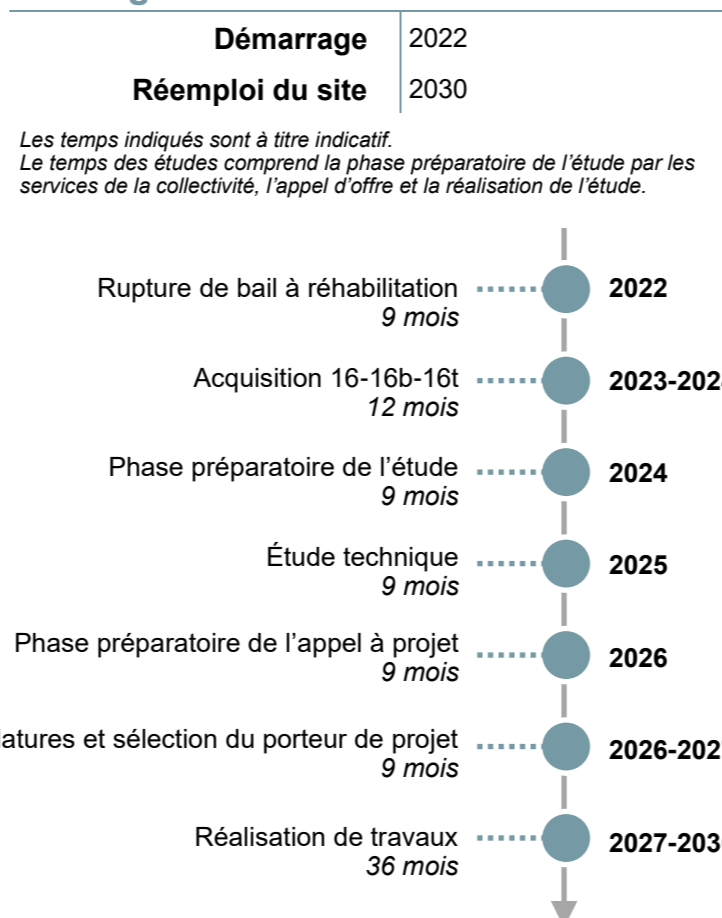
Étapes de la procédure

1	Rupture du bail à réhabilitation
2	Acquisition amiable de l'immeuble du 16-16bis-16ter par la Ville
3	Réalisation d'études techniques (bâtiments, sol...) sous maîtrise d'ouvrage EPFN - Evaluation du potentiel de recyclage foncier du site
4	Lancement d'un appel à projet sur le périmètre élargi incluant l'Omnia et la parcelle voisine n°326 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville - Recherche d'un porteur de projet et d'une programmation
5	Accompagnement du porteur de projet conformément à la programmation définie - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Études permettant de lever les inconnus sur le site Projet préparé par la collectivité mais développé par un privé
-	Risque d'échec de l'appel à projet comme en 2019

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC),	Maitrise d'ouvrage des études Acquisition Travaux de recyclage foncier Lancement et suivi de l'appel à projet Accompagnement du porteur de projet
Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maitrise d'ouvrage des études Acquisition Travaux de recyclage foncier
Bureau d'études	Réalisation des études
Acteur(s) privé(s)	Définition et réalisation du programme

Coûts estimés pour la collectivité

Acquisition	Voir Service des Domaines
Études techniques	...
Démolition/dépollution	70 000 €
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Région

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Commentaires

D'après le CDHAT, il faut envisager un portage public pour permettre d'équilibrer l'opération. Cf. le projet de réhabilitation de l'ancien hôpital militaire par la SHEMA : variété des sources de revenu (location de salles, restauration, bureaux, associations...) pour absorber le déficit très important.

Le site a fait l'objet d'un travail pédagogique par les étudiants de l'école d'architecture de Normandie et de Paris-La Villette avec différentes pistes de programmation.

Un diagnostic réalisé par SOCOTEC en 2013 relève : « L'exploitation de l'établissement à long terme passera obligatoirement par une tranche de travaux incluant le changement de plafond ».

Un programme de travaux de réhabilitation et de mise aux normes (accessibilité, sécurité et thermique) devra être mené sur le bâtiment. http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/cherbourgencotentincatalogue-laureat_complet_partie37.pdf

Site n°9. BÂTIMENT ET GARAGES DES BASTIONS

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

1 / DIAGNOSTIC

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

Description du site

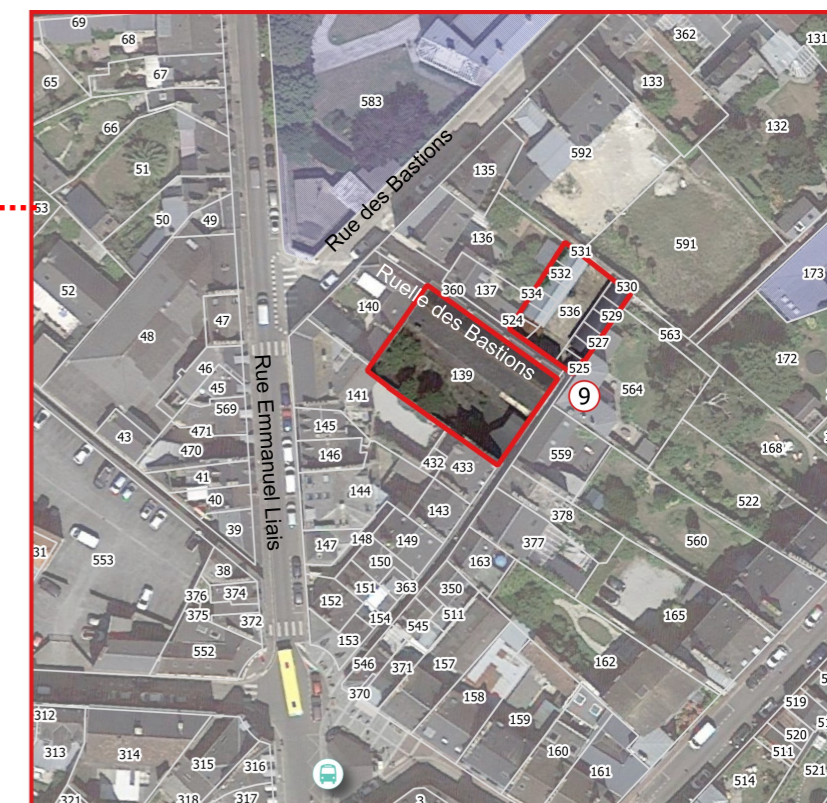
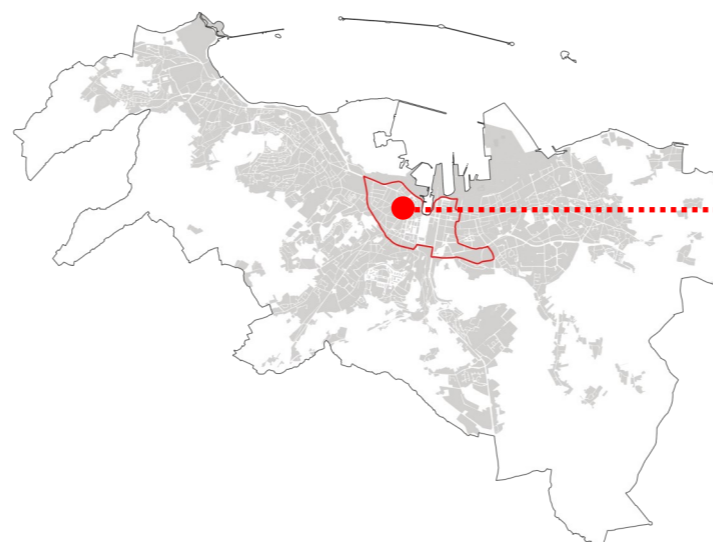
Références cadastrales	50129000BC0139 + garages adjacents
Adresse du bien	Ruelle des Bastion
Localisation	Centre-ville
Surface	814 m ²
Emprise au sol du bâti	241 m ² + 28 m ² du bâtiment principal (surface totale des parties d'évaluation : 916 m ²) 145 m ² de garages
Typologie	Friche inconnue
Accessibilité	Rue des Bastions (sens unique) et ruelle des Bastions très étroite (accessibilité très problématique) Arrêt de bus à 100m et BNG à 300m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Parc Emmanuel Liais, Hôtel de Ville, Statue de Napoléon 1er, Basilique Ste Trinité, Hôtel des Douanes
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Bâtiment principal : non connu Garages : dégradé
Intérêt architectural/paysager	Bâtiment principal : intérêt patrimonial Garages : non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Peu d'impact visuel sur l'espace public. Garages dégradés (tags...)



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique

Propriété

Propriétaire	Association Libre d'enseignement chrétien (Organisme de gestion de l'enseignement catholique St Joseph) Pluralité de propriétaires pour les garages
Nature du propriétaire	Personne morale non remarquable
Adresse du propriétaire	87 rue Emmanuel Liais, 50100 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1 7 propriétaires de garages
Occupation	Bâtiment principal : inoccupé Garages : inconnu

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	1 garage : 3000 € (2010) Bâtiment principal : non renseignée
Estimation de la valeur foncière	36 000 € : 12 garages Bâtiment principal : non renseigné



Commentaires

Le bâtiment principal accueillait des salles de classe mais est aujourd'hui inoccupé et en voie de dégradation d'après le propriétaire. La situation préoccupe le propriétaire qui ne souhaite pas laisser en l'état et mène une étude avec un architecte pour lui trouver une réaffectation en lien avec les activités de l'école. Une vente n'est pas exclue.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°9 est situé dans le périmètre ORT, à deux pas du centre-ville de Cherbourg. Il se compose de deux entités distinctes : un grand bâtiment dont l'occupation est inconnue, et un ensemble de dépendances/garages extérieurs très dégradés. Le site a la particularité d'être très enclavé (pas d'accès véhicule possible). Par conséquent, le présent programme d'action vise à permettre le désenclavement du site et donc la réaffectation. L'objectif est de limiter la dégradation progressive des garages tout en optimisant le potentiel que représente le bâtiment principal.

Pistes de programmation

Objectif	Accompagner le propriétaire dans sa démarche de réhabilitation
Vocations possibles	Habitat ou équipement

Étapes de la procédure

1	Contact maintenu avec le propriétaire pour connaître ses intentions à l'issue de l'étude architecturale
2	En cas de souhait de vente, prise de connaissance de l'étude architecturale pour mesurer les capacités de réemploi, et décision sur les suites pouvant être données (pas d'intervention, acquisition amiable, OAP, élaboration d'un projet permettant une préemption future,...)

Évaluation de la procédure

+	Maitrise du devenir du site.
-	Investissement de la collectivité à prévoir en cas d'achat

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	Indéfini

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Suivi du projet du propriétaire
Bureau d'études	Réalisation des études
Acteur(s) privé(s)	Portage du projet

Coûts estimés pour la collectivité

Travaux	0 €
----------------	-----

Commentaires

Possibilité de désimperméabiliser les garages dans le cadre d'une compensation ZAN.

Site n°10. BÂTIMENT RUE VIEILLE RUE

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

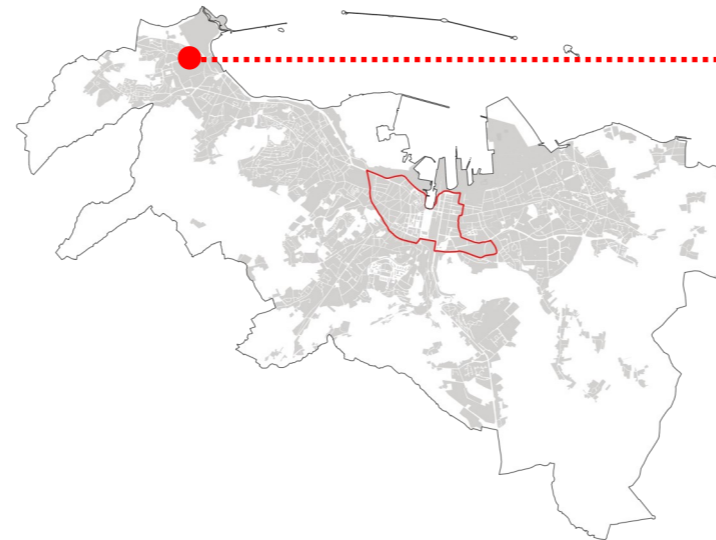
Références cadastrales	50129416AC0204
Adresse du bien	Rue Vieille Rue, Querqueville
Localisation	Centre-ville commune déléguée
Surface	277 m ²
Emprise au sol du bâti	192 m ² (typologie à préciser)
Typologie	Friche inconnue
Accessibilité	Rue Vieille Rue (sens unique) Arrêt de bus à 100m et BNG à 500m.
Proximité site à enjeux	Ecole des Fauvettes (fermeture prévue en 2031)
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAp (noyau villageois de Querqueville)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Chapelle St Germain
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Moyen
Intérêt architectural/ paysager	Non identifié
Insertion urbaine/ paysagère	Peu d'impact visuel sur l'espace public.



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique

Propriété

Propriétaire	Société des amis de l'école laïque de Querqueville
Nature du propriétaire	Personne morale non remarquable
Adresse du propriétaire	30 rue Roger Glinel, 50460 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Supposé vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée
------------------------------	----------------



Commentaires

Vocation inconnue.
L'association propriétaire du site a été dissoute d'après la Ville de Cherbourg.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°10 est situé dans un quartier d'habitat ancien et peu dense de Querqueville. Il jouxte l'école des Fauvettes, identifiée dans la nouvelle carte scolaire comme un établissement destiné à la vente, la démolition ou la réaffectation pour un usage non scolaire (fermeture prévue à l'horizon 2031 sans précision sur sa réaffectation). Dans le cadre d'une réflexion sur l'avenir du site de l'école, la question du devenir de ce bâtiment se pose également. A noter que son usage actuel est inconnu. Par conséquent, le présent programme d'action vise à intégrer le site aux réflexions à venir sur le devenir de l'école des Fauvettes.

Pistes de programmation

Objectif	Intégrer le site aux réflexions sur l'école des Fauvettes
Vocations possibles	Indéterminé

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude de programmation sur le secteur de l'école des Fauvettes incluant le site n°10 sous maîtrise d'ouvrage publique - Définition des besoins et du devenir du site
2	Travaux de recyclage foncier ou vente

Évaluation de la procédure

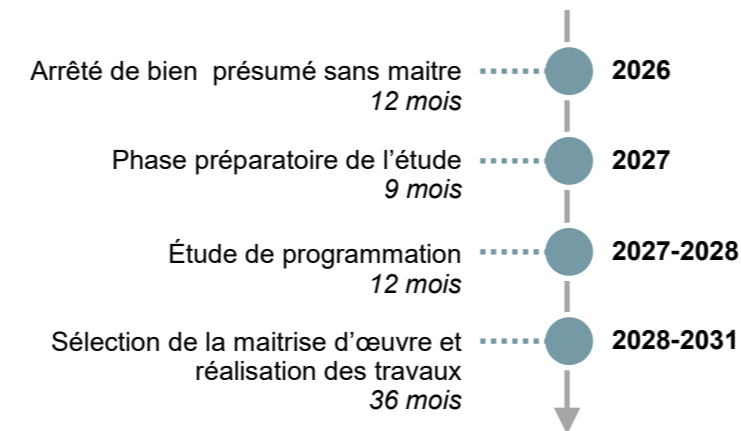
+ Programmation adaptée aux attentes de la collectivité.

-

Phasage

Démarrage	2026
Réemploi du site	2031

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés



Cherbourg-en-Cotentin (CeC),	Maitrise d'ouvrage de l'étude Travaux de recyclage foncier
Bureau d'études	Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Acquisition	Voir Service des Domaines
Étude de programmation	5 000 €
Démolition/dépollution	14 000 €

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Commentaires

....

Site n°11. BÂTIMENT ET PARKING RUE DE DAMAS

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129203AD0475 - AD0472 - AD0473
Adresse du bien	Chemin de Damas, La Glacerie
Localisation	Périphérie
Surface	2 929 m ²
Emprise au sol du bâti	202 m ² (typologie à préciser)
Typologie	Friche inconnue et espace mutable
Accessibilité	Chemin de Damas (voie à sens unique). Arrêt de bus à moins de 200m.
Proximité site à enjeux	École Bellevue
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UC (secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Moyen
Intérêt architectural/ paysager	Quelques arbres
Insertion urbaine/ paysagère	Parking bien intégré. Bâtiment qui dégrade le paysage urbain.



Zone humide  0 25 50 m
Propriété publique/parapublique 

Propriété

Propriétaire	Bâtiment : M. LEPOITTEVIN René et Mme DUBOST Simonne Parcelle nue : Commune de Cherbourg-en-Cotentin, Affaires foncières
Nature du propriétaire	Personnes physiques Collectivité
Adresse du propriétaire	10 rue de l'Orléanais, 50130 Cherbourg 2 quai de Caligny, 50108 CeC
Nombre de propriétaires	3 Indivision simple
Occupation	Vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière 75 000 € (parcelles 475 et 472) DIA 2021



Commentaires

Cet immeuble, actuel propriété des Consorts LEPOITTEVIN, fait l'objet d'une vente au profit de M. et Mme Christophe LANGEVIN habitant 1 rue Alfred Rossel sur la commune déléguée de LA GLACERIE
Déclivité (talus) entre les parcelles Nord et Sud.
L'établissement scolaire voisin, l'école Bellevue va faire l'objet en 2025 d'un projet d'extension d'une cinquantaine de m² de la restauration scolaire et la mise aux normes des sanitaires.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°11 se situe dans un quartier pavillonnaire de la Glacerie, en face du groupe scolaire Bellevue. Il fait aujourd'hui l'objet d'un projet privé.

Pistes de programmation

Objectif	Inconnu
Vocations possibles	Équipement/habitat

Étapes de la procédure

1	Travaux de recyclage foncier par le propriétaire - Réemploi du site
----------	---

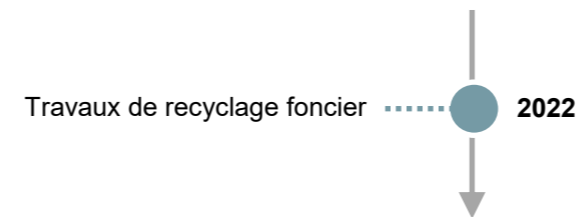
Évaluation de la procédure

+	Pas d'investissement public à prévoir
-	

Phasage

Démarrage	Coup parti
Réemploi du site	Indéterminé

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Acteur(s) privé(s)	Porteur de projet pour le réemploi du site
---------------------------	--

Coûts estimés pour la collectivité

Travaux	0 €
----------------	-----

Commentaires

....

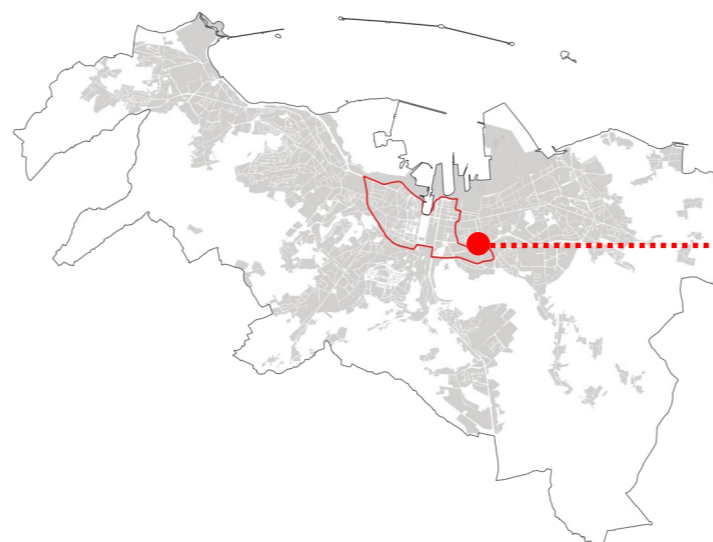
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AH0411
Adresse du bien	Avenue Amiral Lemonnier RD901
Localisation	Centre-ville
Surface	18 308 m ²
Emprise au sol du bâti	7 216 m ² (typologies à préciser)
Typologie	Future friche
Accessibilité	Rue Paul Nicolle
Proximité site à enjeux	Avenue Amiral Lemonnier
Proximité commerces/équipements (-100m)	Non



Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UBb (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Moyen et faible de submersion marine et/ou d'inondation fluviale (BI //, Bi //) sur une partie du site

Approche sensible

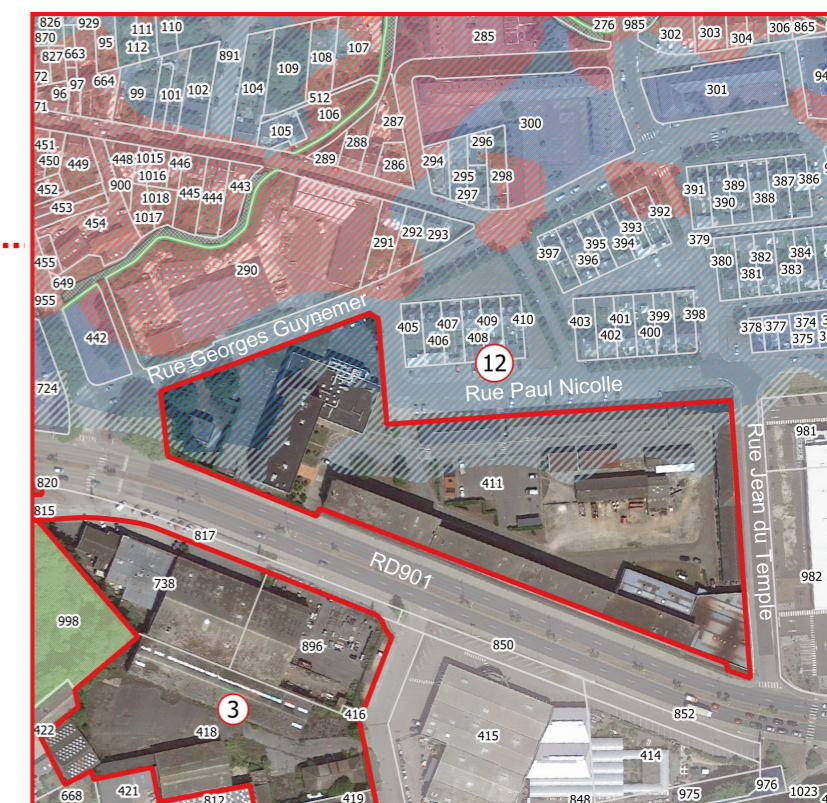
État général	Moyen
Intérêt architectural/paysager	Non identifié. Secteur très minéral
Insertion urbaine/paysagère	En bordure de la RD901, axe structurant du territoire. Insertion à soigner.

Propriété

Propriétaire	Agence Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes
Nature du propriétaire	Établissement public ou organisme assimilé, Pole Emploi
Adresse du propriétaire	Tour Cityscope 3 rue Franklin, 93100 Montreuil
Nombre de propriétaires	Inconnu
Occupation	En partie vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Maison : 133 000€ (2006) Reste du site : non renseigné
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	Friche Simon (20 000m ²) : 830 000 € (2016)



Propriété publique/parapublique 0 25 50 m



Commentaires

Bâtiment en partie abandonné et qui le sera bientôt entièrement après délocalisation de l'AFPA à Equeurdreville. Vente prévue à court terme. Le site est intégré dans l'étude de programmation de la cité administrative lancée par l'Etat. La ville s'est positionnée pour intérêt à acquérir, discussions en cours avec l'AFPA.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°12 est situé dans un secteur particulièrement stratégique le long de la RD901 à proximité d'autres sites identifiés comme stratégiques dans la présente étude. Le site n°12 est également identifié dans le DAAC comme pouvant accueillir des implantations commerciales en fonction des besoins futurs. Il s'agit d'un site particulièrement important par sa taille et disposant d'une desserte et d'une visibilité intéressantes le long de la RD901. Par conséquent, le présent programme d'action vise à intégrer ce site dans une réflexion d'ensemble, pour un réaménagement global des potentiels fonciers situés aux abords du secteur stratégique de la RD901.

Pistes de programmation

Objectif	Définir un programme d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901
Vocations possibles	Équipement ou activités compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces, services) et habitat

Étapes de la procédure

- Réalisation d'une étude de programmation multisites (sites n°3-12-18-25) - Etude de l'intérêt de réaliser une ZAC
- Réalisation d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre incluant les sites n°3-12-18-25 - Définition du périmètre et des grandes lignes de la ZAC
- Réalisation du dossier de réalisation de ZAC - Définition de la programmation de la ZAC
- Accompagnement de la programmation le cas échéant

Évaluation de la procédure

- + Schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901. Encadrement par la collectivité des possibilités d'évolution du site. Sursis à statuer à partir de la fin de l'étape (2). Permet d'encadrer le devenir du site malgré la pluralité des propriétaires privés. Portage privé toujours possible. Investissement limité de la collectivité. Procédure permettant une réflexion sur le boulevard en tant que fracture urbaine.
- Procédure ambitieuse à porter.

Commentaires

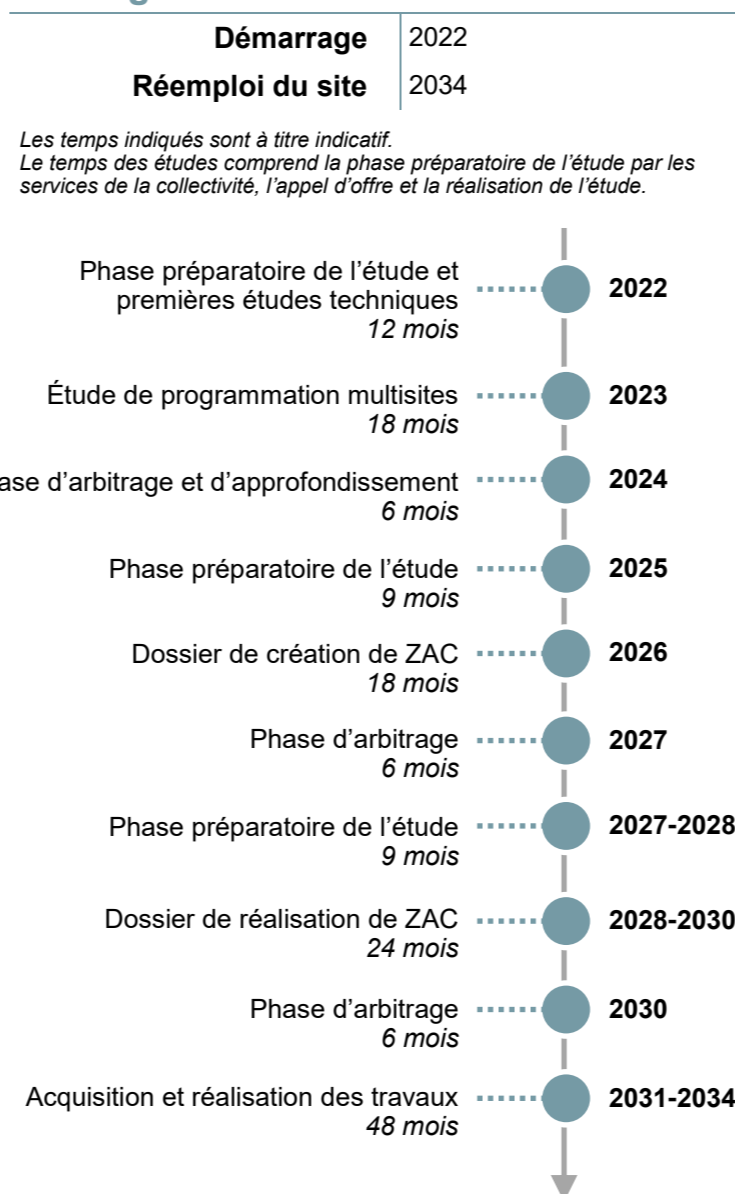
Selon Mme Debroise (CAC) « site inclus dans un linéaire commercial faisant la jonction entre la zone commerciale Leclerc Tourlaville et le secteur des Eléis. Le site est inclus dans le DAAC permettant entre autres et si besoin, des implantations futures. »

Sur la zone inondable, il est possible de prévoir du stationnement, de la renaturation ou de l'aménagement public.

En cas de besoin il est également possible de réaliser une modification du PLU ou de profiter de l'élaboration du PLUI pour revoir le zonage de ce secteur et lui imposer une vocation d'équipements par exemple.

OAP valant création de ZAC : art. L151-7-2, L153-31, L153-34 du code de l'urbanisme.

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maitrise d'ouvrage des études	
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Maitrise d'ouvrage du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	
Bureau d'études	Réalisation des études, du dossier de création et de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	

Coûts estimés pour la collectivité

Études techniques	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Étude de programmation	15 000 €
Dossiers de création et de réalisation de ZAC	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Appel à projet de la Région

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

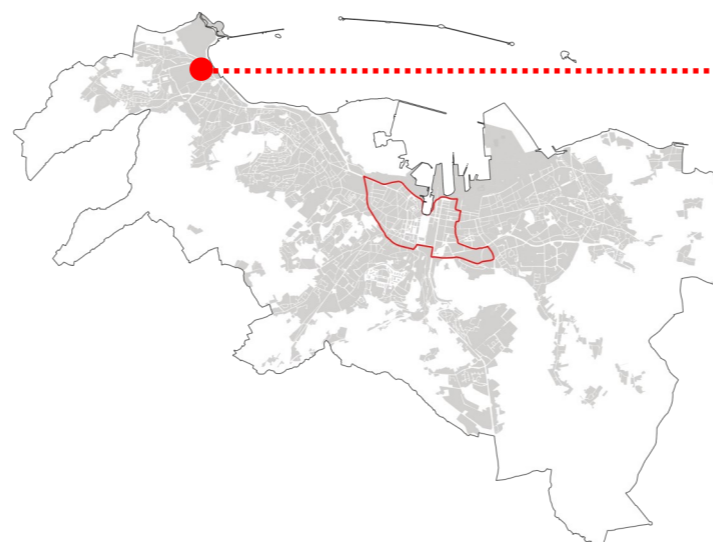
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasite, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129416AH0294
Adresse du bien	Rue du Plat Chemin, Querqueville
Localisation	Périphérie proche
Surface	1 481 m ²
Emprise au sol du bâti	328 m ² (bâtiment de bureaux R+3)
Typologie	Bâtiment sous occupé
Accessibilité	Rue du Plat Chemin. Voie privée. Arrêt de bus et BNG à 200m.
Proximité site à enjeux	ZA du Plat Chemin
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Zone humide probable 0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UX (accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Dégradé. Immeuble à démolir selon M. Duffailly
Intérêt architectural/paysager	ZH probable
Insertion urbaine/paysagère	Zone d'activité peu qualitative

Propriété

Propriétaire	Copropriétaires le Grand Clos La ville est propriétaire de quelques lots vacants
Nature du propriétaire	Copropriété
Adresse du propriétaire	Le Grand Clos Querqueville, 50460 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	En partie vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée
Estimation de la valeur foncière (syndic de copropriété de la Tour Helios)	290 000 € (2021)



Commentaires

Problématique de voie privée avec des réseaux dégradés sur l'ensemble du secteur du Plat Chemin qui entache la qualité du secteur. Le syndic de copropriété de la Tour Helios a décidé de la vente globale du bâtiment lors de l'assemblée générale du 15/10/2021.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°13 est situé dans la ZA privée du Plat Chemin. La situation de la zone est critique en raison d'importants investissements à prévoir pour améliorer l'état des réseaux et voiries. Des négociations ont déjà eu lieu entre l'Agglomération et la copropriété pour assurer cet investissement nécessaire au devenir de la zone qui se détériore progressivement. Sans succès. Le site n°13 souffre de cette situation et est aujourd'hui dégradé et quasiment vacant. Afin de pouvoir envisager le devenir du site n°13, il convient d'apporter des solutions à ce point de blocage. Par conséquent, le présent programme d'action vise à débloquent cette situation par le biais d'un partenariat publique/privé permettant l'investissement nécessaire à la requalification des réseaux

Pistes de programmation

Objectif	Requalification des réseaux de la ZA et réorientation de la vocation du site
Vocations possibles	Activité économique (tertiaire), équipement

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude économique sur l'ensemble de la ZA sous maîtrise d'ouvrage CAC - Identification des besoins et potentiels
2	Définition d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUI - Définitions de nouvelles règles de densité, hauteur, stationnement... et d'une possible nouvelle vocation plus adaptée aux besoins pour le site.
3	Mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le cofinancement des travaux sur de réseaux - Requalification des réseaux de a ZA

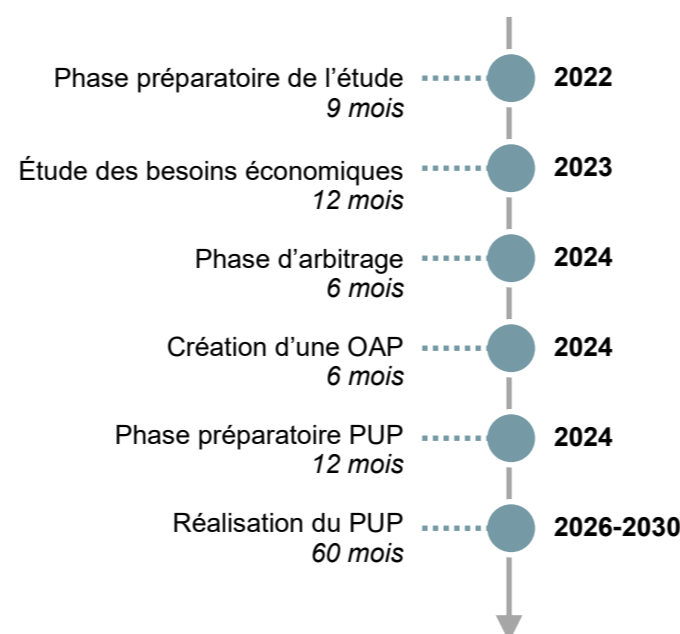
Évaluation de la procédure

+	Déblocage de la situation sur la ZA du Plat Chemin. Répartition de la prise en charge financière entre collectivité et copropriété de travaux de voiries et réseaux. Possibilité d'une évolution par le marché suite aux travaux. Évolution de la vocation du site/de la zone selon la volonté de la collectivité et les besoins identifiés.
-	Investissement de la collectivité à prévoir. Collaboration de la copropriété à obtenir. Conséquences de la mutation de la vocation de la ZA à anticiper

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2030

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés



Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC), Acteurs privés	Mise en œuvre du PUP
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Élaboration du PLUI (OAP)

Coûts estimés pour la collectivité

Travaux d'amélioration des réseaux	Dépend des conditions du PUP
OAP	Inclus dans le PLUI

Commentaires

Le site du Plat Chemin dans son ensemble peut interroger pour le développement économique dans l'optique du contournement Ouest selon M. Duffailly (CAC). Réflexion globale à mener sur l'ensemble du secteur du Plat Chemin pour sa requalification.

Pour Mme Canoville, il faudrait envisager de revoir la vocation de la zone en y développant pourquoi pas des services (sports, crèche...).

Importants travaux de requalification des réseaux à envisager.

Selon Mme Debrouse (CAC) « immeuble de bureau non inclus dans un linéaire commerçant et non structuré pour accueillir des activités commerciales. Site non inclus dans le DAAC, pas de mutation possible vers une activité commerciale. »

Le PUP implique une exonération de la taxe d'aménagement -> intéressant pour le porteur de projet mais moins pour la collectivité. Compétence CAC du Développement Economique et CAC perçoit la taxe d'aménagement

Site n°14. BÂTIMENT RUE TOUR CARRÉE

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AZ0408
Adresse du bien	Rue Tour Carrée
Localisation	Centre-ville
Surface	361 m ²
Emprise au sol du bâti	289 m ² (immeuble de logements R+3 avec 3 locaux commerciaux en RDC dont 1 restaurant occupé), surface totale des parties d'évaluation : 970m ²
Typologie	Bâtiment sous occupé
Accessibilité	Rue Tour Carrée. Arrêt de bus et BNG à 200m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT, ancien collège Charcot
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Théâtre municipal, Hôtel de l'ancienne douane, Basilique Ste Trinité, Parc Emmanuel Liais, Hôtel de Ville, Statue de Napoléon 1er,
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Moyen : la structure du bâtiment (années 50) est bonne mais tout est à refaire dans les appartements pour les mettre au goût du jours
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Paysage urbain peu qualitatif (vacance, biens dégradés...). Enjeu de requalification urbaine pour l'ensemble du quartier.



Propriété

Propriétaire	M. ALVERNHE Jean-Marc
Nature du propriétaire	Personne physique
Adresse du propriétaire	2 Rue Hervieu, 50100 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Vacant, sauf le restaurant et 1 logement.

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m²)	1 800 000 € (1880€/m ² : appartement en centre-ville)



Commentaires

Immeuble occupé en RDC par un bar/restaurant, le Club Dinette. Etages inoccupés sauf 1 appartement occupé par le propriétaire d'après la collectivité.
CDHAT : le bâtiment va être vendu en lots (environ 15 : logements + 2 cellules commerciales). Le propriétaire est en contact avec le Cabinet Cousin depuis fin mai 2021.
L'ancien collège Charcot est aujourd'hui une propriété communale. Les élus souhaitent utiliser cet ancien établissement (fermé depuis 2 ans) comme site tampon pour accueillir les élèves des établissements concernés par des travaux de rénovation/agrandissement/autres dans le cadre de la nouvelle carte scolaire de Cherbourg.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°14 est situé dans l'hyper-centre de Cherbourg dans un quartier à requalifier. Il jouxte l'ancien collège privé Charcot, devenu propriété de la commune. Le propriétaire a mis en vente son bien en lots. Une gestion par le marché est donc envisagée. Toutefois, le présent programme d'action vise à intégrer ce bâtiment aux réflexions sur le devenir du collège Charcot, et éventuellement y prévoir la création de bureaux pour la collectivité.

Pistes de programmation

Objectif	Acquisition pour aménagement de locaux pour la collectivité
Vocations possibles	Équipement publique

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude flash sous maîtrise d'ouvrage EPF - Evaluation de la faisabilité de l'hypothèse de la collectivité
2	Acquisition à l'amiable ou usage du droit de préemption - Maitrise foncière publique
3	Réalisation des travaux de reconversion du site sous maîtrise d'ouvrage publique - Réemploi du site

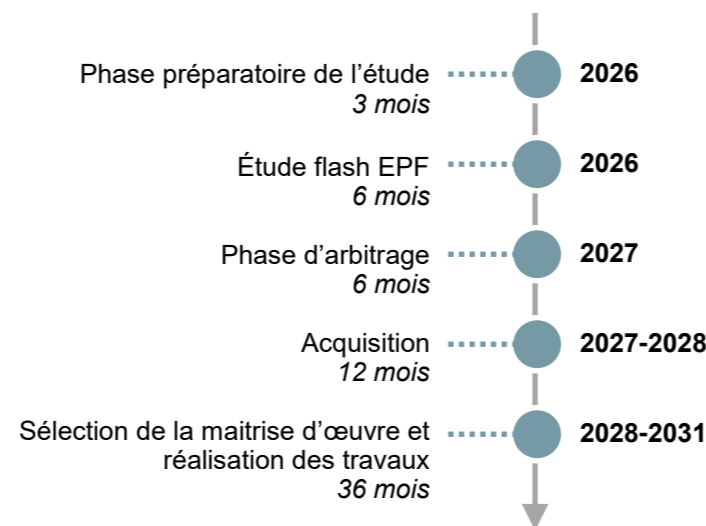
Évaluation de la procédure

+	Maitrise foncière publique Définition d'un projet
-	Investissement de la collectivité à prévoir Nécessité d'acquérir l'ensemble des lots

Phasage

Démarrage	2026
Réemploi du site	2031

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maitrise d'ouvrage de l'étude Acquisition Travaux de reconversion	
Bureau d'études	Réalisation de l'étude	

Coûts estimés pour la collectivité

Étude flash	5 000 €
Acquisition	1 800 000 €
Travaux	Dépend des conclusions de l'étude de programmation

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Site n°15. BÂTIMENT RATTI

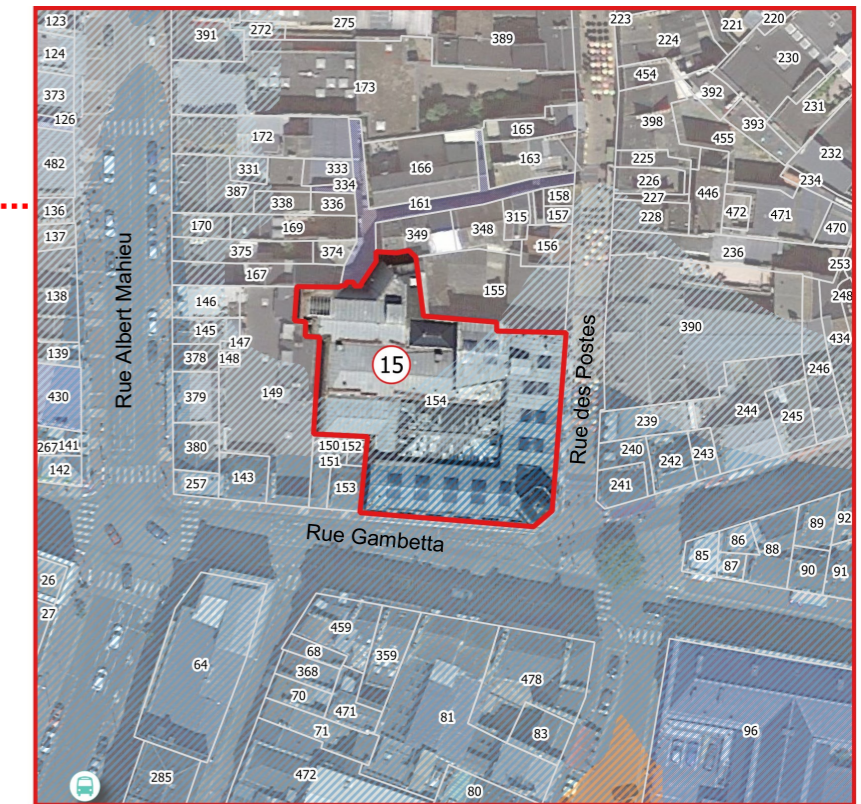
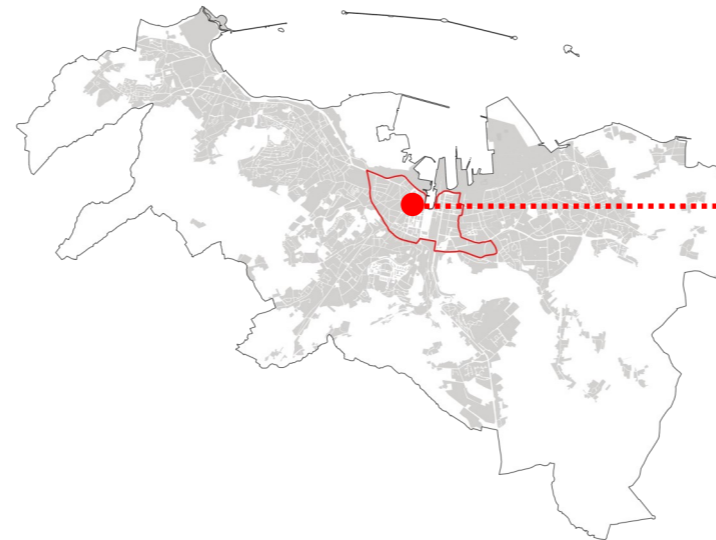
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AX0154
Adresse du bien	2 Rue Gambetta
Localisation	Centre-ville
Surface	1 605 m ²
Emprise au sol du bâti	1 605 m ² (bâtiment commercial)
Typologie	Bâtiment sous occupé
Accessibilité	Rue Gambetta/Rue des Postes (axe piéton). Arrêt de bus à 100m et BNG à 300m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui



Arrêt de bus / futur BNG

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitude AC1: Théâtre municipal, Hôtel de l'ancienne douane, Basilique Ste Trinité, Eglise Notre-Dame du Vœu, Parc Emmanuel Liais, Hôtel de Ville, Statue de Napoléon 1er, Statue de Briquerville
Risques connus	Moyen et faible de submersion marine et/ou d'inondation fluviale (BI //, Bi //) sur une partie du site

Approche sensible

État général	Moyen
Intérêt architectural/ paysager	Intérêt patrimonial : immeuble Art Déco
Insertion urbaine/ paysagère	Site localisé dans l'hyper centre, à l'entrée du plateau piétonnier, sur une artère très passante (rue Gambetta). Gros enjeu dans le paysage urbain.

Propriété

Propriétaire	Cotentin Développement (Groupe Eurinvest)
Nature du propriétaire	SCI (personne morale non remarquable)
Adresse du propriétaire	2 rue de Dublin, 67300 Schiltigheim
Nombre de propriétaires	1
Occupation	RDC occupé par un commerce, étages vacants. Taux d'occupation de 25% d'après la presse de la Manche

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	3 000 000€ (2005) 2 100 000€ (2008)
Coût de démolition	Bâtiment à conserver



Commentaires

Étude en cours sur son potentiel de développement économique en partenariat avec l'ANTC et la Banque des Territoires
https://www.cherbourg.fr/fileadmin/user_upload/Publications/C_Ma_Ville/C_MA_VILLE_n26_avril2021_web.pdf

Commune en contact avec les propriétaires de l'immeuble Ratti. Des études seront menées pour envisager le devenir de ce fleuron du patrimoine commercial de la ville. Des étudiants des écoles d'architecture de Rouen et de Paris La Villette ont également nourri la réflexion sur le traitement des espaces publics notamment. La commune va continuer à mener de front tout ce travail de reconquête du cœur de ville.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°15 est situé dans l'hyper-centre de Cherbourg, à l'entrée du plateau piétonnier. Il s'agit d'un bâtiment emblématique de Cherbourg qui présente un intérêt architectural certain. Il s'agit d'un site à fort potentiel, tant par sa localisation que par sa taille qui offre des perspectives intéressantes pour du développement commercial notamment. Néanmoins, les hauts murs de ses étages aux fenêtres comblées ne rendent pas hommage à l'architecture historique de ce bâtiment et lui donnent un aspect austère et peu valorisant. En outre, le bâtiment se dégrade et des travaux sont à prévoir pour pouvoir envisager une reprise totale ou partielle des étages inoccupés. À noter que à l'heure actuelle la société Eurinvest, propriétaire du bâtiment n'entend pas engager de travaux sur ce dernier étant donné que la situation actuelle (occupation du rdc uniquement) est rentable. Par conséquent, le présent programme d'action vise à poursuivre les investigations sur le site pour permettre la mobilisation des étages du bâtiment et la valorisation de ce patrimoine.

Pistes de programmation

Objectif	Optimiser l'utilisation de ce bâtiment d'intérêt patrimonial
Vocations possibles	Activités compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces, services), équipement

Étapes de la procédure

- 1 Attente de retours de l'étude en cours sur le potentiel de développement économique du site
- 2 Réalisation d'une étude de programmation

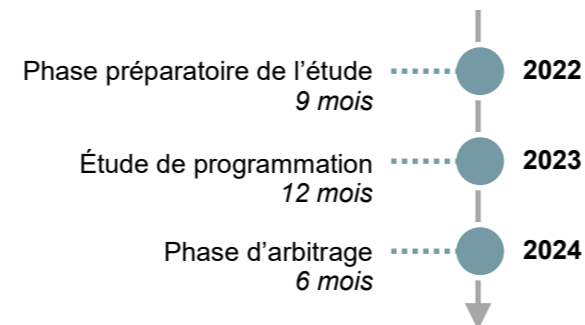
Évaluation de la procédure

+
-

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	Indéfini

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC),	Maitrise d'ouvrage de l'étude
Bureau d'études	Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Étude de programmation	5 000 €
-------------------------------	---------

*Les coûts indiqués sont à titre indicatif.
Évaluation du coût de démolition/dépollution de friche : 500 000€/ha. Source : ADEME*

Commentaires

Le site a fait l'objet d'un travail pédagogique par les étudiants de l'école d'architecture de Normandie et de Paris-La Villette avec différentes pistes de programmation.

Site n°16. BÂTIMENT VACANT RUE DE L'ABBAYE

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000BE0325
Adresse du bien	Rue de l'Abbaye
Localisation	Centre-ville
Surface	103 m ²
Emprise au sol du bâti	74 m ²
Typologie	Bâtiment vacant dégradé
Accessibilité	Rue de l'Abbaye. Arrêt de bus et BNG à 100m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui

Contraintes réglementaires

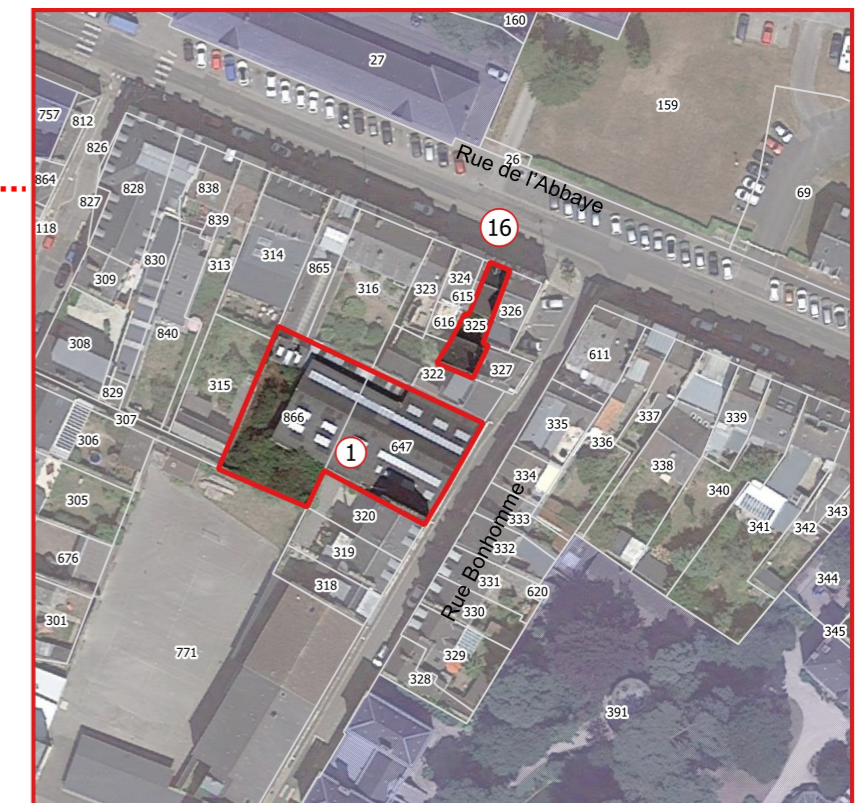
Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Dégradé. Intérieur : inconnu. Extérieur : façade délabrée.
Intérêt architectural/ paysager	Non identifié
Insertion urbaine/ paysagère	Quartier anciennement dégradé mais le marché est aujourd'hui amélioré (rénovations, programme de logements en cours de construction...). Dernier immeuble dégradé de la rue.

Commentaires

Exemple de bâtiment d'habitation vacant et dégradé. Bâtiment suivi dans le cadre de l'OPAH RU.
CDHAT : problèmes de succession (nombreux héritiers), la propriété est plus complexe que ce que les fichiers fonciers ne le laissent penser. Il y a eu quelques projets de vente mais la succession n'est pas claire et les projets sont tombés à l'eau.
4 immeubles sont concernés par des ORI à Cherbourg.



Propriété publique/parapublique

0 25 50 m

Propriété

Propriétaire	Mme HOELARD Gabrielle
Nature du propriétaire	Personne physique
Adresse du propriétaire	1 rue de la Libération , 28190 Chuisnes
Nombre de propriétaires	1 Usfruitier
Occupation	Vacant

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	110 000 € (2017) : maison voisine (parcelle 323) de 93 m ²



2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°16 est situé dans le périmètre ORT dans un quartier résidentiel le long d'un axe structurant. Il s'agit d'un immeuble d'habitation dégradé et laissé vacant déjà identifié dans le cadre de l'OPAH RU. Néanmoins, aucune action de réhabilitation n'a été entreprise par les propriétaires. Par conséquent, le présent programme d'action vise à enclencher la démarche de réhabilitation de l'immeuble en vue de sa remise sur le marché.

Pistes de programmation

Objectif	Réhabiliter l'immeuble en vue de sa remise sur le marché
Vocations possibles	Habitat

Étapes de la procédure

1	Etude de programmation - Définition des sites concernés par l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
2	Mise en place d'une ORI par la collectivité via une Déclaration d'Utilité Publique - Contraindre les propriétaires à réhabiliter l'immeuble
3a	Réalisation de travaux de rénovation par la propriétaire
3b	Expropriation en cas de refus du propriétaire de réaliser les travaux - Maitrise foncière publique
3c	Acquisition par la Ville en cas de délaissement - Maitrise foncière publique
4a	Suivi et contrôle de travaux du propriétaire par la Ville
4b/c	Réalisation des travaux de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage publique/parapublique - Remise en état du bien
5	Commercialisation des logements - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Possible réhabilitation par les propriétaires Maitrise foncière du site par la collectivité en cas d'acquisition
-	Droit de délaissement du propriétaire pendant la durée de la DUP qui oblige la collectivité à acquérir le bien. Approche coercitive. Investissement de la collectivité à prévoir en cas d'acquisition

Commentaires

L'OPAH-RU s'achève fin 2021.

CDHAT : Suggestion d'utiliser l'ORI malgré les coûts que cela peut impliquer. Rappel du financement d'aide au déficit foncier de l'ANAH dans le cadre de projets de rénovation portés par la collectivité en cas d'expropriation ou achat à l'amiable (RHI THIRORI). À noter que pour obtenir cette aide, il faut qu'il y ait un programme et un opérateur ciblé pour la réalisation de l'opération.

ORI : contraint les propriétaires à réhabiliter leur bien sous peine d'expropriation. Cette procédure sert à faire bouger les choses, incite les propriétaires à agir. Dans la grande majorité des cas, l'ORI fait réagir les propriétaires.

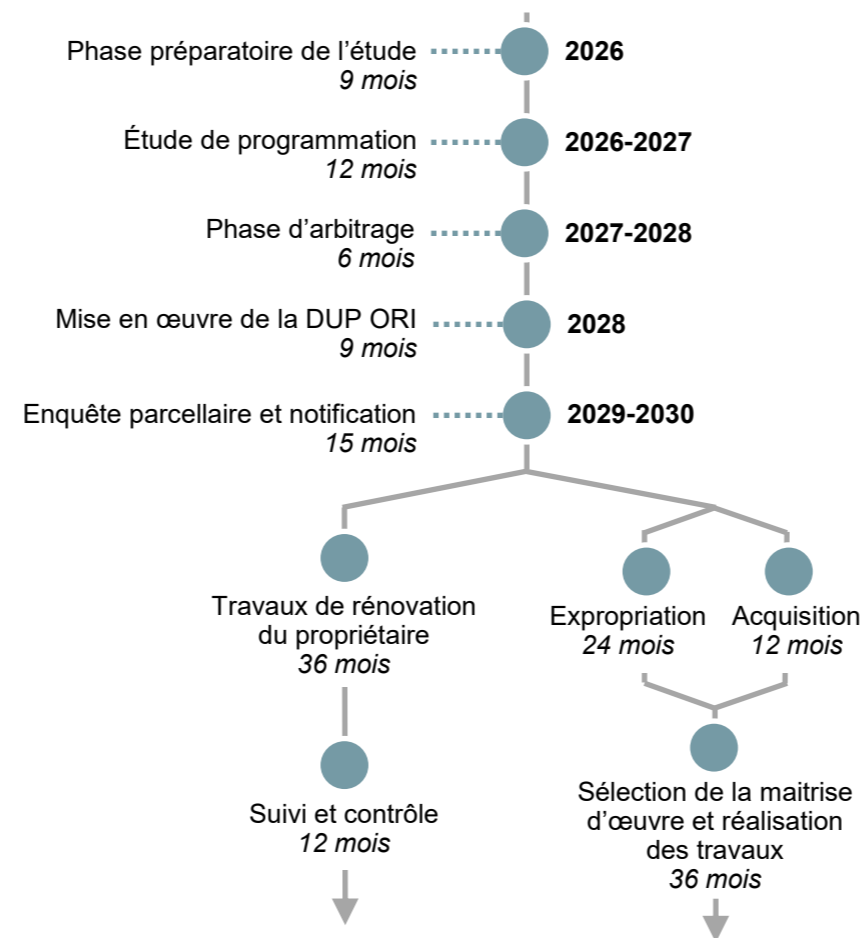
À noter : la procédure d'ORI a été utilisée pour débloquer la situation de l'immeuble dégradé rue des Moulins.

En cas de vente du bien à un tiers, la DUP suit l'immeuble, l'acquéreur est dans l'obligation de réaliser les travaux exigés par la DUP.

Phasage

Démarrage	2026
Réemploi du site	2034 ou 2035

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés



Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Action Logement, ANAH	Procédure ORI Travaux de réhabilitation (en cas d'acquisition)
Propriétaire privé	Travaux de réhabilitation
CDHAT	Accompagnement du propriétaire
Bureau d'études	Réalisation de l'étude

Coûts estimés pour la collectivité

Étude de programmation	5 000 €
Acquisition	110 000 €
Travaux	Dépend des conclusions de l'étude de programmation

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Site n°17. BÂTIMENT VACANT BOULEVARD CARNOT

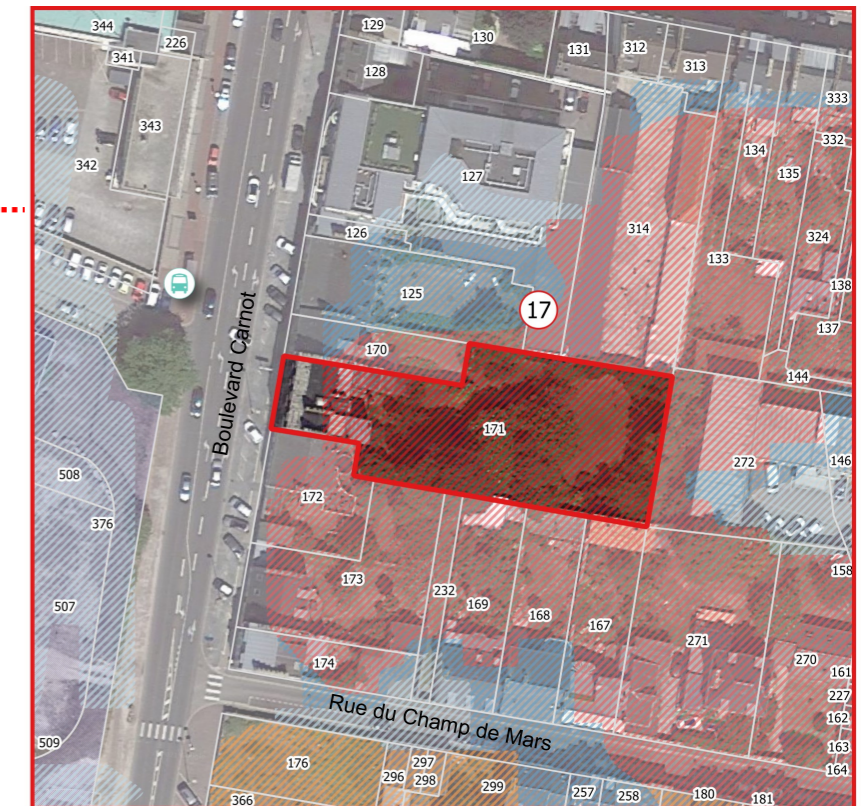
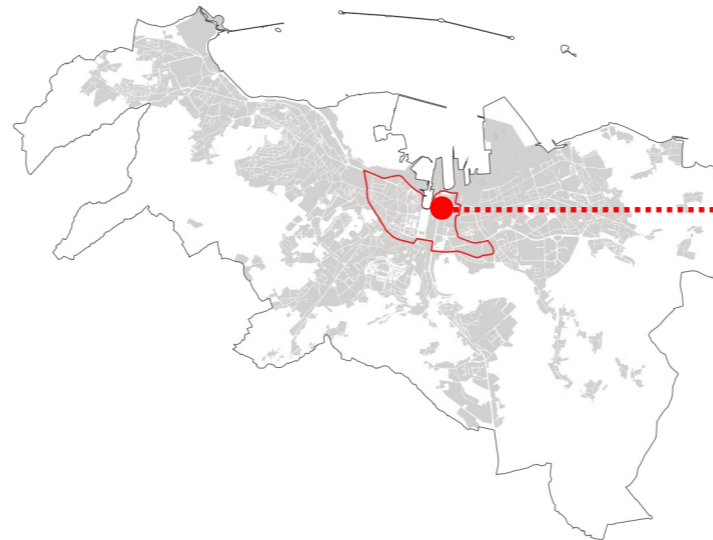
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AW0171
Adresse du bien	13 boulevard Carnot
Localisation	Centre-ville
Surface	1 522 m ²
Emprise au sol du bâti	258 m ²
Typologie	Bâtiment vacant dégradé
Accessibilité	Boulevard Carnot. Arrêt de bus en face et BNG à 300m.
Proximité site à enjeux	Périmètre ORT
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Servitude AC1 : Théâtre municipal, Hôtel de l'ancienne douane, Ancien Hôtel Atlantique, Porte de l'ancienne Eglise Notre Dame du Vœu,
Risques connus	Fort à très fort de submersion marine, risque fort d'inondation fluviale ou champ d'expansion des crues (RI)

Propriété

Propriétaire	M. JUIN Arnaud
Nature du propriétaire	Personne physique
Adresse du propriétaire	Allée des Hortensias, 4 village l'anse du Brick, 50840 Fermanville
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Partiellement occupé par les propriétaires

Approche sensible

État général	Façade : dégradé. Bâtiment : inconnu
Intérêt architectural/ paysager	Non identifié. Grand jardin à l'arrière.
Insertion urbaine/ paysagère	Situé sur un axe très fréquenté.

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	350 000 € (2020) : maison voisine (parcelle 125) de 594 m ²



Commentaires

Exemple de bâtiment d'habitation vacant et dégradé. Immeuble identifié comme du potentiel dans le cadre du diagnostic ORT Action Cœur de Ville.
CDHAT : projet éventuel de rénovation du bâtiment pour créer du logement locatif. Pas de visite ou de dossier en cours. Bâtiment qui n'est pas en vente a priori, état de rétention foncière.

Site n°17. BÂTIMENT VACANT BOULEVARD CARNOT

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°17 est situé dans une zone stratégique, dans le périmètre ORT, le long d'un axe structurant et à proximité de la ZAC des Bassins. Il s'agit d'un immeuble d'habitation entièrement ou partiellement vacant qui bénéficie d'un vaste jardin en cœur d'îlot. Ses possibilités de mutation sont limitées en raison de sa localisation en zone de fort risque d'inondation au PPRI (pas de nouvelles constructions, pas d'ERP, pas d'extension ou de reconstruction donnant lieu à la création de logements/hébergements/locaux de sommeil...). Néanmoins, il s'agit d'un bâtiment à fort potentiel, tant par sa localisation que par sa taille (immeuble identifié dans le cadre du diagnostic ORT). Par conséquent, le présent programme d'action vise à permettre la réhabilitation et à la remise sur le marché des logements de cet immeuble.

Pistes de programmation

Objectif	Mettre fin à l'inertie du propriétaire pour une remise en état et sur le marché des logements
Vocations possibles	Habitat, activité économique compatible avec la proximité de l'habitat (commerce, service)

Étapes de la procédure

1	Etude de programmation - Définition des sites concernés par l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
2	Mise en place d'une ORI par la collectivité via une Déclaration d'Utilité Publique - Contraindre les propriétaires à réhabiliter l'immeuble
3a	Réalisation de travaux de rénovation par la propriétaire
3b	Expropriation en cas de refus du propriétaire de réaliser les travaux - Maitrise foncière publique
3c	Acquisition par la Ville en cas de délaissement - Maitrise foncière publique
4a	Suivi et contrôle de travaux du propriétaire par la Ville
4b/c	Réalisation des travaux de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage publique/parapublique - Remise en état du bien
5	Commercialisation des logements - Réemploi du site

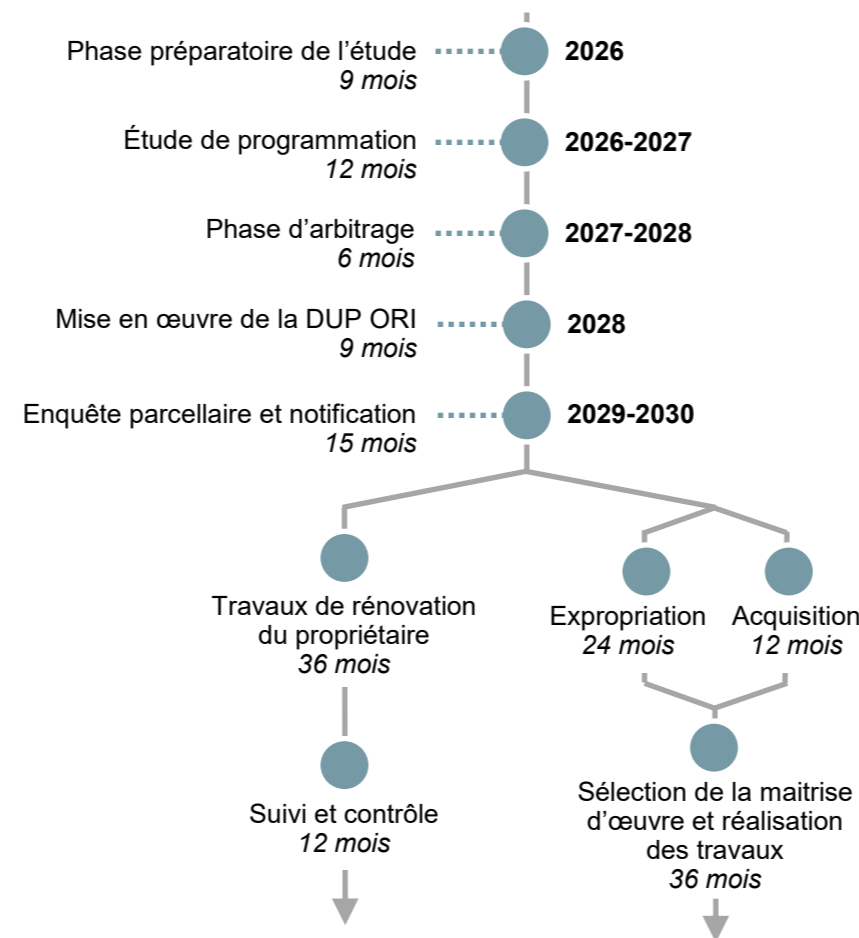
Évaluation de la procédure

+	Possible réhabilitation par les propriétaires Maitrise foncière du site par la collectivité en cas d'acquisition
-	Droit de délaissement du propriétaire pendant la durée de la DUP qui oblige la collectivité à acquérir le bien. Approche coercitive. Investissement de la collectivité à prévoir en cas d'acquisition

Phasage

Démarrage	2026
Réemploi du site	2034 ou 2035

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés



Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Action Logement, ANAH	Procédure ORI Travaux de réhabilitation (en cas d'acquisition)
Propriétaire privé	Travaux de réhabilitation
CDHAT	Accompagnement du propriétaire
Bureau d'études	Réalisation de l'étude

Coûts estimés pour la collectivité

Étude de programmation	5 000 €
Acquisition	350 000 €
Travaux	Dépend des conclusions de l'étude de programmation

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Autre option possible : arrêté de bien sans maitre comme le site n°10.

Site n°18. ENTREPRISE MLOC MAUPAS

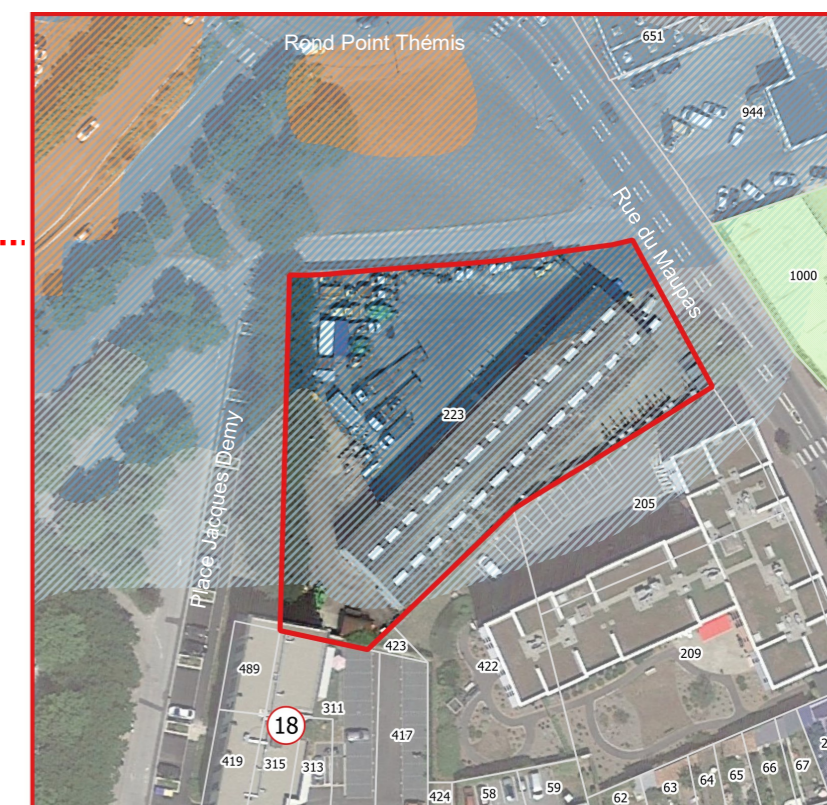
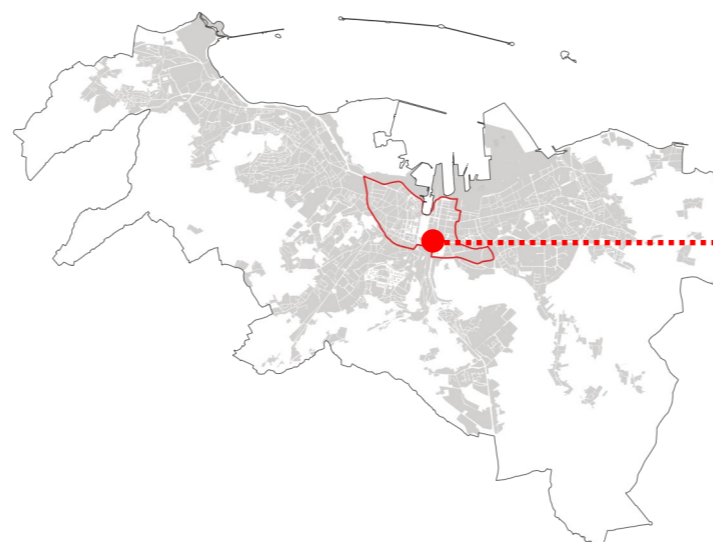
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AR0223
Adresse du bien	14 bis Rue du Maupas
Localisation	Centre-ville
Surface	3 564 m ²
Emprise au sol du bâti	1 003 m ²
Typologie	Secteur à requalifier
Accessibilité	Rue du Maupas. Arrêt de bus à 200m.
Proximité site à enjeu	Avenue Amiral Lemonnier, ZAC des Bassins
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui



0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UBb (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux)
Contraintes réglementaires	Servitude AC1 : Batteries du Roule, Porte de l'Eglise Notre Dame du Vœu, Statue de Jean François Millet PT1 ; Station Fort du Roule ZAC des Bassins
Risques connus	Moyen et faible de submersion marine et/ou d'inondation fluviale (BI //, BI //) Pollution suspectée

Propriété

Propriétaire	SCI Cherloc
Nature du propriétaire	SCI (personne morale non remarquable)
Adresse du propriétaire	287 route de St Mesmin, 45750 St Pryve-St-Mesmin
Nombre de propriétaires	1
Occupation	En activité

Approche sensible

État général	Non connu
Intérêt architectural/ paysager	Non identifié
Insertion urbaine/ paysagère	Situé sur un axe très fréquenté (RD901)

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	675 000 € pour 3500 m ² de terrain et 1107 m ² de bâti (2013)
------------------------------	---



Commentaires

Site à la localisation stratégique dans la ZAC des Bassins. Activité en fonctionnement mais la collectivité souhaite réfléchir au devenir de cet espace pour l'optimiser.
Immeuble en face (13 rue du Maupas) en vente.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°18 est situé dans un secteur particulièrement stratégique le long de la RD901 à proximité d'autres sites identifiés comme stratégiques dans la présente étude. Il s'agit d'un site actuellement en activité mais au regard de son potentiel (localisation, emprise), la collectivité souhaite anticiper et encadrer les possibilités d'évolution du site en cas de mutation. Par conséquent, le présent programme d'action vise à intégrer ce site dans une réflexion d'ensemble, pour un réaménagement global des potentiels fonciers situés aux abords du secteur stratégique de la RD901. La localisation du site n°18, à l'interface entre la zone commerciale de Tourlaville et le centre de Cherbourg permet d'envisager le site comme un espace sur lequel étendre le centre-ville cherbourgeois à l'avenir en anticipant sa réaffectation pour des usages de type habitat ou activités tertiaires.

Pistes de programmation

Objectif	Encadrer l'avenir du site en cas de mutation et intégrer le site à un programme d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901
Vocations possibles	Mixité : habitat et activités tertiaires

Étapes de la procédure

1	En cas d'évolution du site, la commune dispose de plusieurs outils d'intervention : <ul style="list-style-type: none"> Le DPU - Solution à court terme Le sursis à statuer dans le cadre de l'élaboration du PLUI, si le projet est suffisamment avancé (débat sur les orientations du PADD) et si le PADD fait mention d'une volonté de la collectivité d'encadrer ou d'aménager le secteur de la RD901 - Solution à moyen terme
2	Réalisation d'une étude de programmation multisites (sites n°3-12-18-25) - Etude de l'intérêt de réaliser une ZAC
3	Réalisation d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre incluant les sites n°3-12-18-25 - Définition du périmètre et des grandes lignes de la ZAC
4	Réalisation du dossier de réalisation de ZAC - Définition de la programmation de la ZAC
5	Accompagnement de la programmation le cas échéant

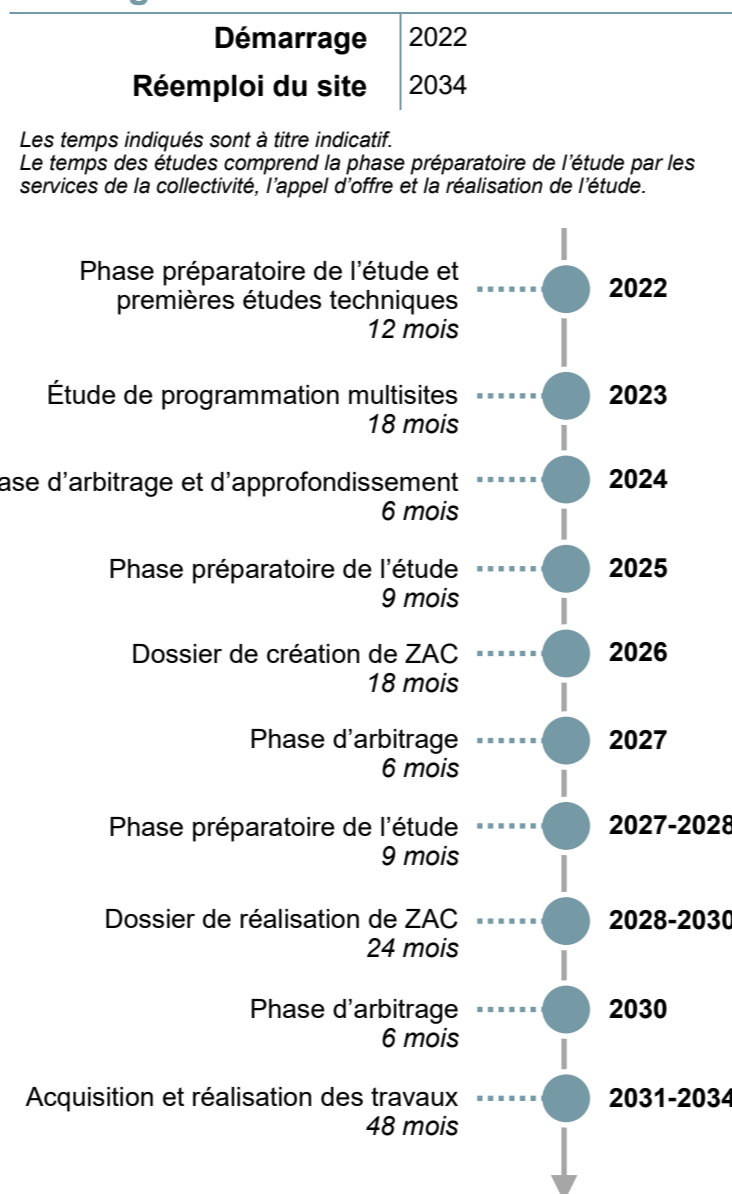
Évaluation de la procédure

+	Schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901. Encadrement par la collectivité des possibilités d'évolution du site. Sursis à statuer à partir de la fin de l'étape (2). Permet d'encadrer le devenir du site malgré la pluralité des propriétaires privés. Portage privé toujours possible. Investissement limité de la collectivité. Procédure permettant une réflexion sur le boulevard en tant que fracture urbaine.
-	Procédure ambitieuse à porter.

Commentaires

Selon Mme Debroise (CAC) « site non inclus dans le DAAC, pas de mutation possible vers une activité commerciale. »
 Le site pourrait être envisagé pour la réalisation du projet de la CAC de résidence mobilité (habitat temporaire des travailleurs itinérants).
 OAP à venir dans le futur PLUi sur l'ensemble du secteur ancienne école des beaux-arts, place Jacques Demy, MLoc Maupas.
 La ZAC des Bassins s'achèvera en 2023.

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maitrise d'ouvrage des études	
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	DUP (si nécessaire) Elaboration du PLUi (sursis à statuer si nécessaire) Maitrise d'ouvrage du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	
Bureau d'études	Réalisation des études, du dossier de création et de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	

Coûts estimés pour la collectivité

Études techniques	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Étude de programmation	15 000 €
Dossiers de création et de réalisation de ZAC	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Appel à projet de la Région

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Site n°19. CENTRE COMMERCIAL MONTMARTRE

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129203AE0710 - AE0496 - AE0575
Adresse du bien	Rue St Exupéry
Localisation	Péricentre
Surface	5 323 m ²
Emprise au sol du bâti	1 833 m ²
Typologie	Secteur à requalifier
Accessibilité	Rue St Exupéry, Rue de Montmartre, Rue Hélène Boucher. Stationnement autour. Arrêt de bus en face.
Proximité site à enjeux	Centre commercial Montmartre
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UB (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Centre commercial mal conçu (agencement), qualité des prestations insuffisantes. Site ne correspondant plus aux attentes des porteurs de projets
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Les cellules commerciales tournent le dos à la rue

Propriété

Propriétaire	Copropriétaires du centre commercial résidence Montmartre Commune de Cherbourg-en-Cotentin, affaires foncières
Nature du propriétaire	Copropriété et collectivité
Adresse du propriétaire	Rue de Montmartre, 50470 Cherbourg 2 quai de Caligny, 50100 Cherbourg
Nombre de propriétaires	2
Occupation	En activité (1 poste, 2 activités de services aux particuliers, 1 bar tabac, 1 snack et 1 supermarché SPAR) 4 cellules vacantes

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	1 cellule : 30 000 € (2020) SPAR : 257 300 € (2015)
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	Montmartre (9 cellules) : 270 000 € SPAR : 257 300 €



Commentaires

Les cellules sont régulièrement vacantes. Espace à optimiser. Le site n'a pas le niveau requis de ce que les habitants sont en droit d'attendre d'un commerce de proximité. Le SPAR est également en difficulté économique malgré sa position de commerce de proximité. Les difficultés commerciales sont liées à l'emplacement au cœur d'un ensemble d'immeubles et peu visible (zone de chalandise restreinte aux habitants du secteur) ainsi qu'à la concurrence de la zone Cap Nord et de ses grands magasins.

La population du quartier dispose de peu de moyens et compte une part importante de personnes âgées peu mobiles. Le maintien d'une offre de services/commerces de proximité est donc essentielle dans ce quartier.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°19 est situé dans un quartier résidentiel de la Glacerie. À noter que cette commune déléguée ne dispose pas de centre-ville identifié. Le site n°19 est un commercial en activité malgré des problématiques de vacance des cellules et de conception architecturale inadaptée. Le centre commercial qui devrait occuper une place centrale dans la dynamique de quartier peine à remplir son rôle. Le site marque par sa pauvreté urbaine.

Par conséquent, le présent programme d'action vise à identifier les besoins réels du quartier et dans un second temps à conforter les activités existantes et/ou à réorienter en partie la vocation du site suivant ces besoins.

La programmation sur ce site doit être pensée en complémentarité avec d'autres projets en cours à la Glacerie (réhabilitation du cabinet médical, de la résidence Beauregard...).

Pistes de programmation

Objectif	Retrouver une cohérence urbaine autour du site et requalifier le bâtiment
Vocations possibles	Activités compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces, services), activités sociales

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude économique sur le site et sa zone de chalandise - Identification des besoins
2a	Accompagnement des porteurs de projets privés - Réemploi du site
2b	Acquisition par la collectivité des cellules du CC - Maitrise foncière publique
3b	Réalisation d'une étude de programmation pour l'aménagement du site et de ses abords pour mutation d'une partie des cellules vers une vocation sociale (maison de quartier, salle des associations...) - Définition du devenir du site
4b	Travaux - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	<ul style="list-style-type: none"> Programmation adapté aux besoins réels du quartier Portage privé (option a) Maitrise foncière du site par la collectivité (option b) Remise en état du site supervisée par la collectivité (option b)
-	<ul style="list-style-type: none"> Peu ou pas d'évolution du site (option a) Mise en œuvre longue pour acquisition de tous les biens (option b) Investissement de la collectivité à prévoir (option b)

Commentaires

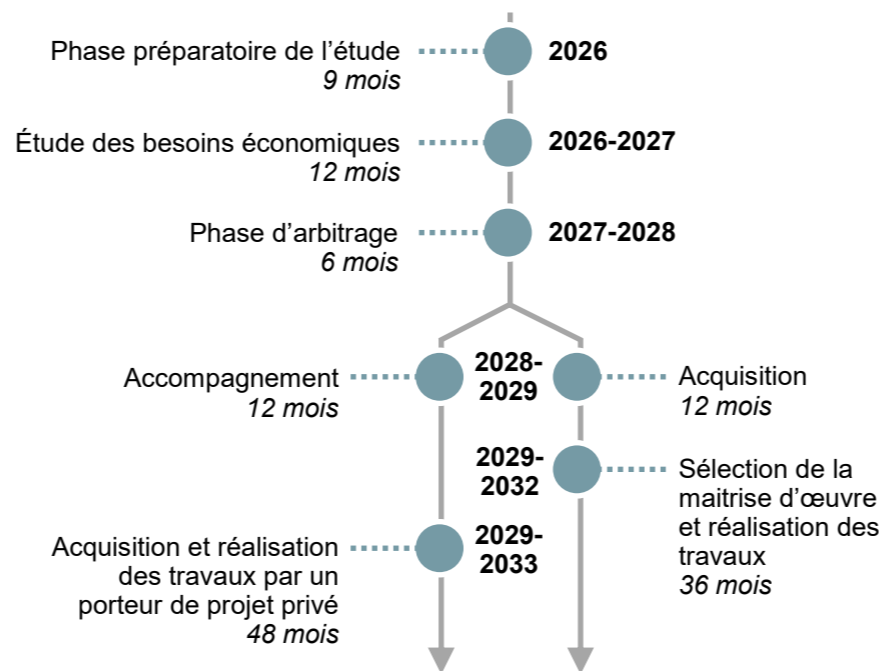
Le devenir du site sera défini suite aux résultats de l'étude préalable.

La commune a déjà réhabilité un espace commercial semblable dans le quartier des provinces grâce à l'intervention de l'EPARECA mais dans le cas du CC Montmartre cette solution n'est pas envisageable (état du bâti acceptable, vacance régulière mais non démesurée).

Phasage

Démarrage	À définir
Réemploi du site	À définir

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Maitrise d'ouvrage des études Accompagnement des porteurs de projets privés (si nécessaire) Acquisition (si nécessaire) Travaux (si nécessaire)
Bureau d'études	Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Étude économique	5 000€
Acquisition	527 300 €
Travaux d'aménagement	Dépend des conclusions de l'étude de programmation
Co-financements possibles	Banque des Territoires

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Site n°20. ESPACE CULTUREL BUISSON

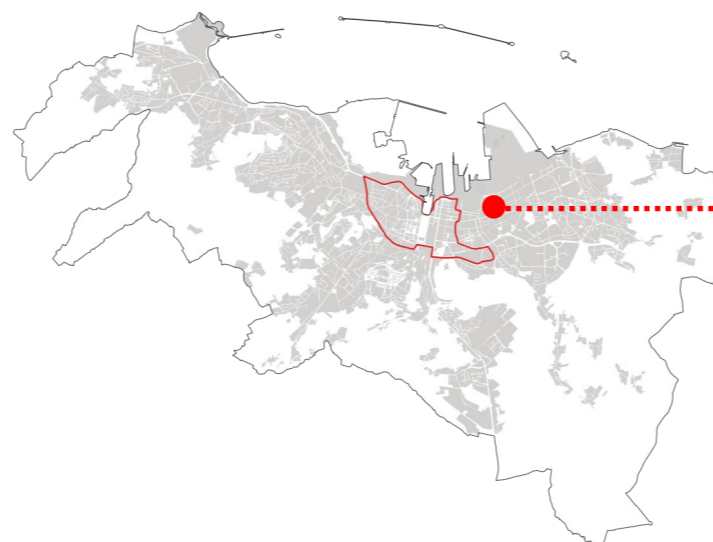
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129602BE1395 - BE0746 - BE0745 - BE0744 - BE0890 - BE0965 - BE0764 - BE0765 - BE0766 - BE0768
Adresse du bien	Rue Ferdinand Buisson
Localisation	Péricentre
Surface	14 198 m ²
Emprise au sol du bâti	3 513 m ²
Typologie	Secteur à requalifier
Accessibilité	Rue Ferdinand Buisson. Arrêt de bus et BNG en face (rue du Gnl Leclerc)
Proximité site à enjeu	Espace culturel Buisson, école.
Proximité commerces/ équipements (-100m)	Oui



Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UB (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux) UAa (urbanisation du centre ancien dense)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Non connu. Aspect extérieur du bâtiment
Intérêt architectural/ paysager	Non identifié
Insertion urbaine/ paysagère	Faible. Espace non visible depuis la rue principale. Stationnement et espace publique autour peu aménagés, peu qualitatifs

Propriété

Propriétaire	Commune de Cherbourg-en-Cotentin, affaires foncières (parcelles 1395-890-744-745-746-740) M. L'HELGOUALCH Sébastien (965) Mme GOUREMAN Isabelle (764-765-768) Mme BAUDRY Pierrette (766)
Nature du propriétaire	Collectivité Personnes physiques
Adresse du propriétaire	2 Quai de Caligny, 50100 Cherbourg 65 Bav de verdun, 33127 Martignas sur Jalle 18 rue Carnot, 50110 Cherbourg Les Malcadets, 14400 Agy
Nombre de propriétaires	4
Occupation	En activité, parking

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Incomplet 125 000 € parcelles 768-765 (2014)
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	350 000 € (91,30€/m ²) pour les parcelles privées : 764-765-766-768-965



Commentaires

Espace à optimiser.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°20 est situé dans le centre de Tourlaville, en 2ème rideau par rapport à la rue principale du Général Leclerc. Le site compte un espace culturel et une école maternelle ainsi que les espaces de stationnement autour. Il est principalement sous maîtrise foncière publique. Dans le cadre de la révision de la carte scolaire, il est prévu que l'école Ferdinand Buisson est fasse l'objet d'un projet de rénovation en 2027-2030. En outre, le site n°20 dans son ensemble pourrait être réaménagé, requalifié pour améliorer l'offre de stationnement, de circulation et d'espaces publics.

Par conséquent, le présent programme d'action vise à permettre la réalisation d'un projet d'ensemble sur tout le secteur, incluant les équipements publics mais également les parcelles privées à prendre en compte dans la définition d'un projet d'aménagement global. A noter que le périmètre du site n°20 proposé dans la présente étude n'est pas définitif et pourra être revu dans le cadre d'une étude de programmation.

Pistes de programmation

Objectif	Réorganiser et optimiser l'espace autour de l'espace culturel (espaces publics, stationnement...)
Vocations possibles	Équipements

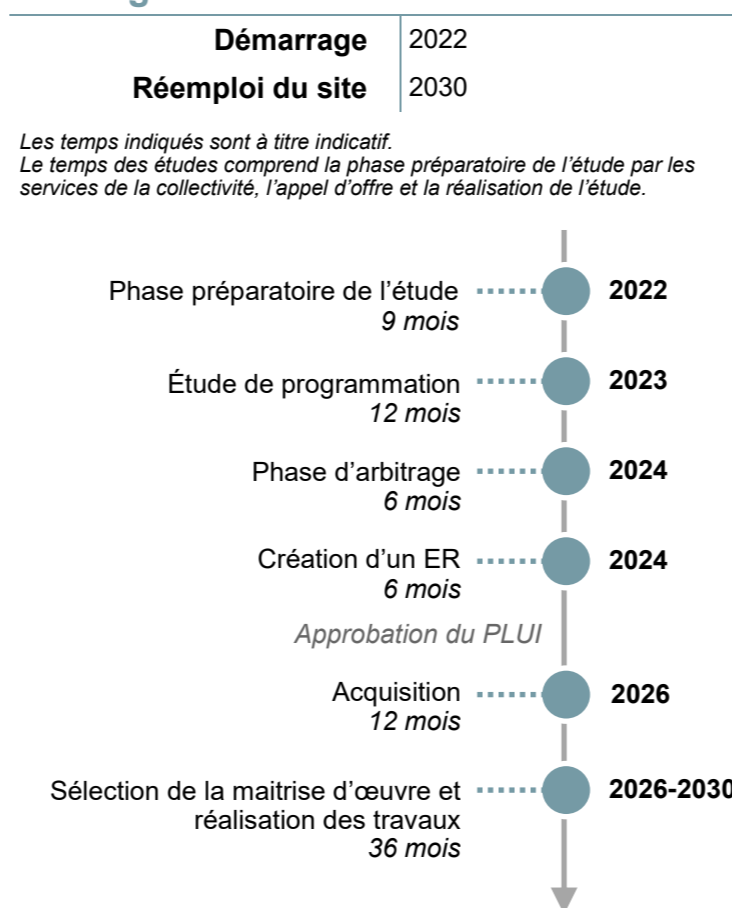
Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude de programmation urbaine sous maîtrise d'ouvrage publique - Définition du périmètre d'intervention et de la programmation
2	Mise en place d'emplacements réservés dans le cadre de l'élaboration du PLUI- Gel des parcelles
3	Acquisition à l'amiable des parcelles- Maitrise foncière publique
4	Réalisation de travaux d'aménagement par la collectivité - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Souplesse de l'outil qui n'impose pas de projet précis. Encadrement du projet par la collectivité. Maitrise foncière de la collectivité.
-	Ne permet pas d'imposer un projet (rapport de compatibilité et non de conformité entre le projet et l'OAP). Risque que la situation n'évolue pas si les propriétaires des parcelles en ER ne vendent pas. Droit de délaissement au profit du propriétaire des parcelles en ER Nécessite de déterminer en amont et précisément la nature du projet. Procédure effective qu'à l'approbation du PLUI Nord Cotentin.

Phasage



Partenaires mobilisés

Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)		Élaboration du PLUI (emplacements réservés)
Cherbourg-en-Cotentin (CeC)		Maitrise d'ouvrage des études Acquisition Travaux d'aménagement
Bureau d'études		Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Étude de programmation	5 000€
Acquisition	350 000 €
Travaux d'aménagement	Dépend des conclusions de l'étude de programmation

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

....

Site n°21. SECTEUR CEFORAS FORMATION

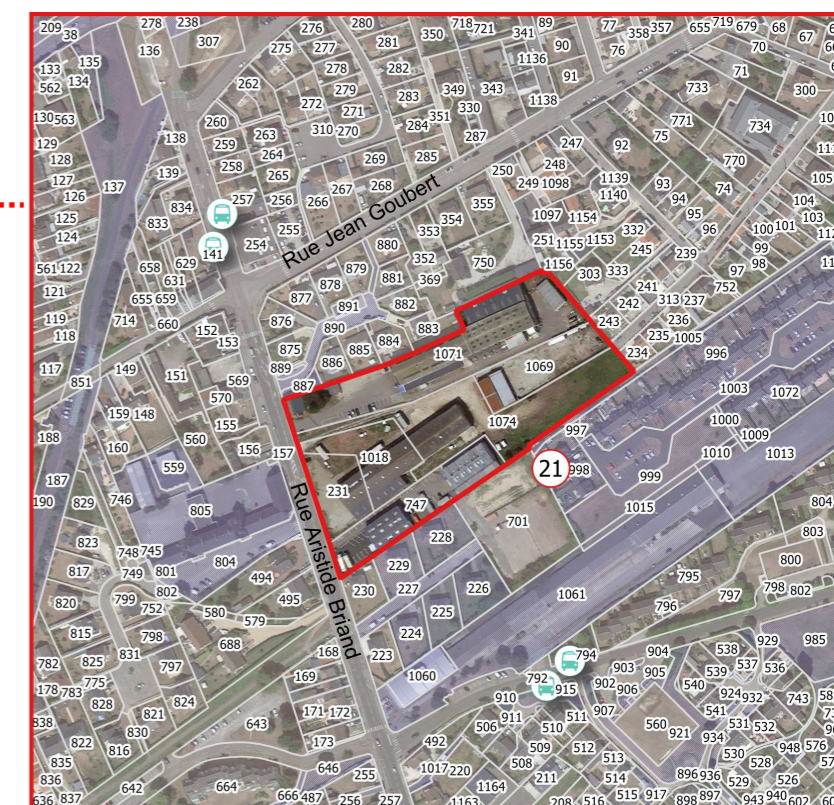
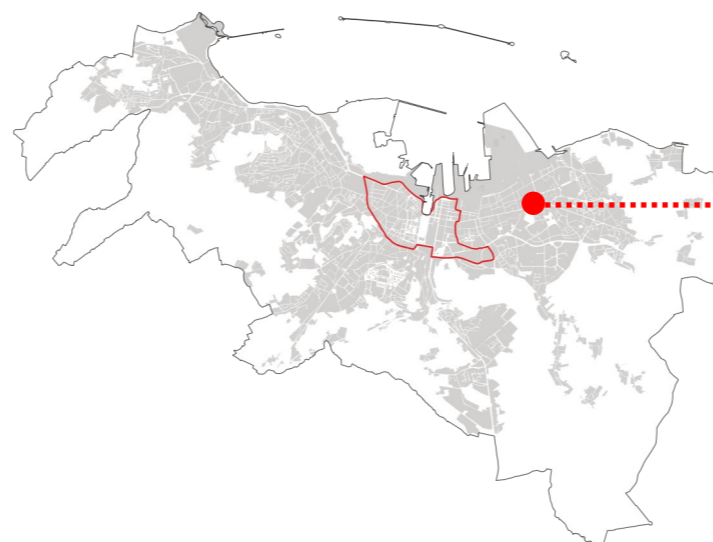
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129602BI1071 - BI1069 - BI1074 - BI1018 - BI0231 - BI0747 - BI1061
Adresse du bien	Rue Aristide Briand
Localisation	Péricentre
Surface	16 653 m ²
Emprise au sol du bâti	4 719 m ²
Typologie	Secteur à requalifier
Accessibilité	Rue Aristide Briand
Proximité site à enjeux	Ecole Jules Ferry
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique



Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UB (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux)
Contraintes réglementaires	Servitude I4 (canalisation électrique) en bordure du site
Risques connus	Pollution suspectée

Approche sensible

État général	Non connu
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Mauvaise : visuel de zone d'activités en zone résidentielle. Aucune intégration des hangars.

Propriété

Propriétaire	Stamarlie (par SA Gestrim) M. BOZEC Sammy M. BOZEC Eric M. LEBLOND Alain M. LEPRINCE Joel
Nature du propriétaire	SCI Personnes physiques
Adresse du propriétaire	49 rue Gambetta, 50100 Cherbourg Chez Mme Lambert, 10 rue Rallier, 35300 Fougères BP22, 50580 Port Bail sur Mer La Blanche lande, 50470 Cherbourg Chez Cab CNE 34, 35 rue Lazare Carnot, 34200 Sete
Nombre de propriétaires	5
Occupation	Occupé en partie

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Parcelle 1071 (5 357 m ²): 300 000€ (2010) Parcelle 1074 (4 294 m ²): 190 000 € (2020) Total estimé : 740 000 € (prix 2020)
------------------------------	---

Commentaires

La parcelle 1071 est occupée par l'ancien Bâtiment NBS délocalisé dans la ZA de Bénécère du fait d'un enclavement dans un secteur à vocation habitat. Le développement économique n'a plus lieu d'être sur ce secteur excepté pour des implantations de petites unités tertiaires.

Les parcelles 231, 1018, 1069 et 1074 sont occupées pour le stockage des forains.

La parcelle 747 est occupée par un le bâtiment de l'école de cirque SOL'AIR et à l'arrière par un bâtiment de stockage lié à une activité commerciale en démarrage. La vente n'est pas exclue.

La parcelle 701 fait l'objet d'un permis d'aménager.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°21 est situé en dehors des secteurs d'intérêt stratégique, dans une zone pavillonnaire. Il dénote par sa vocation et son manque d'intégration urbaine. Certains des bâtiments sont occupés par des activités mais d'autres, celui de Ceforas Formation notamment est aujourd'hui vacant. La question de l'avenir de ce site se pose donc. Par conséquent, le présent programme d'action vise à faire évoluer l'occupation du site pour y prévoir une vocation plus appropriée à son environnement urbain.

Pistes de programmation

Objectif	Accompagnement de la mutation du site
Vocations possibles	Mixte : activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat (commerce, services), habitat

Étapes de la procédure

1	Accompagnement des entreprises par la collectivité pour une relocalisation - Libération complète du site
2	Acquisition à l'amiable par la Ville - Maitrise foncière du site
3	Réalisation d'une étude technique (sol, bâtiments...) - Analyse du potentiel de recyclage foncier
4	Ajustement du zonage (vers du UC, pavillonnaire) et/ou création d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUI - encadrement de l'aménagement futur du site (vocation d'habitat par exemple)
5	Réalisation d'une étude de programmation sous maîtrise d'ouvrage publique (étude flash EPF) - Analyse d'une hypothèse de programmation pour le devenir du site
6	Mise à disposition d'un porteur de projet privé ou définition d'un programme PSLA - Réemploi du site

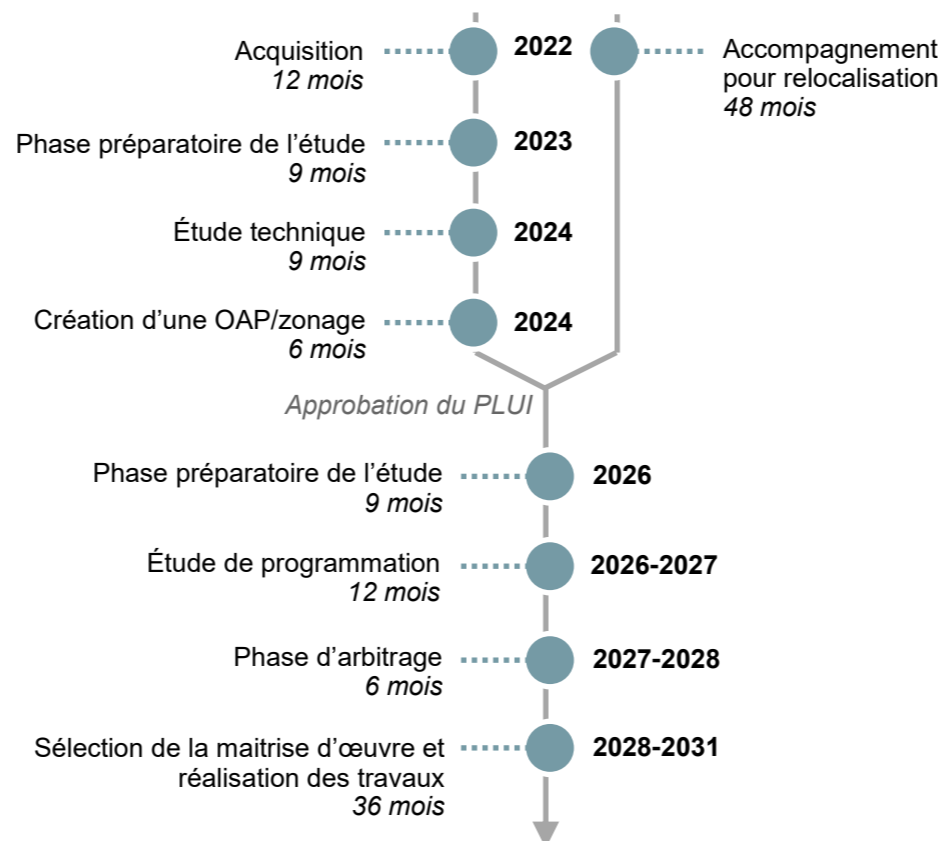
Évaluation de la procédure

+	Connaissance du potentiel de recyclage foncier du site Encadrement des possibilités d'évolution du site Projet privé possible à terme
-	Nécessite la délocalisation de plusieurs entreprises Investissement de la collectivité à prévoir

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2031

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC),	Élaboration du PLUI (règlement/OAP) Maitrise d'ouvrage des études
Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Maitrise d'ouvrage des études Acquisition
Bureau d'études	Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Acquisition	À renseigner
Étude de programmation	5 000 €
Étude technique	Dépend du projet
Règlement/OAP	Inclus dans le PLUI

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Selon Mme Debroye (CAC) « Site isolé et non inclus dans un pôle commercial existant, pas d'intérêt stratégique à lui conférer une vocation commerciale. »
La Direction de la Culture de la Ville émet le souhait d'un déménagement à terme de l'école de cirque SOL'AIR.

Site n°22. GARAGE DÉPANNAGE/SMB TP

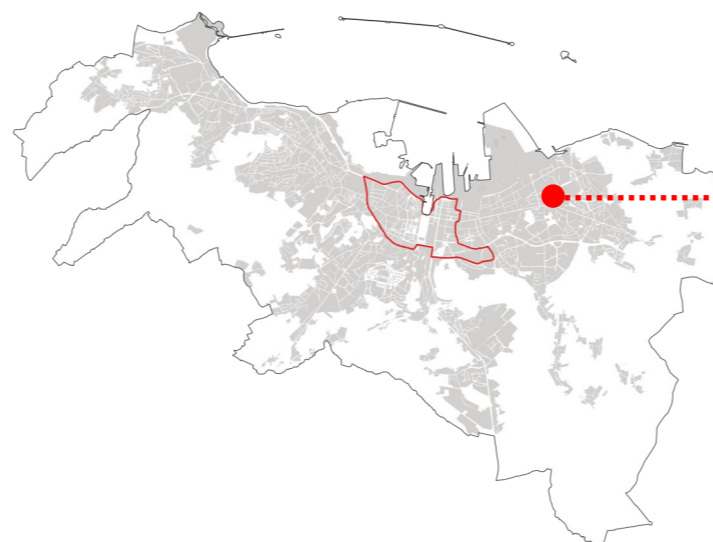
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129602BI0746
Adresse du bien	Rue Gambetta, Tourlaville
Localisation	Péricentre
Surface	3 901 m ²
Emprise au sol du bâti	1 616 m ²
Typologie	Secteur à requalifier
Accessibilité	Rue Gambetta
Proximité site à enjeux	Non connu
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Propriété publique/parapublique  0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UB (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux)
Contraintes réglementaires	Non connu
Risques connus	Pollution suspectée

Propriété

Propriétaire	La Régence
Nature du propriétaire	Investisseur privé
Adresse du propriétaire	104 rue du Val de Saire, 50100 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	En activité

Approche sensible

État général	Non connu
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Verrue urbaine d'après le maire de Tourlaville. Visuel de ZA en zone résidentielle, dans le centre de Tourlaville.

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	615 000 € (2019)
------------------------------	------------------



Commentaires

Verrue urbaine à relocaliser ou mieux intégrer à l'environnement urbain.
Les parcelles 745 et 744 situées de part et d'autre de l'entrée du site sont des propriétés communales. Les parcelles 855-856-857 situées à l'arrière du site sont la propriété de la SA HLM des Cités Cherbourgeoises.
L'activité génère des nuisances sonores, des conflits d'usages et dégrade la route.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°22 est situé en bordure d'une voie passante de Tourlaville. Il s'agit d'une ancienne activité de garage, aujourd'hui occupé par l'entreprise Livermore (réparation d'électroménager) et un espace de stockage appartenant à l'entreprise Le Petit Vapoteur. Le site est sous-occupé mais il n'est plus une source de nuisances et de pollution comme il l'était à l'origine. Néanmoins, le site est mal intégré à son environnement urbain (verruge urbaine). Par conséquent, le présent programme d'action vise à anticiper une éventuelle mutation du site.

Pistes de programmation

Objectif	Accompagner la relocalisation de l'activité et la mutation du site
Vocations possibles	Habitat, mixité, activités compatibles avec la proximité de l'habitat

Étapes de la procédure

1	Accompagner la relocalisation de l'activité sur la ZA de Bréquéal par exemple
2	Ajustement du règlement (zonage, prescriptions ou règles écrites) imposant des destinations compatibles avec la proximité de l'habitat et un alignement du bâti en front de rue dans le cadre d'une modification du PLU ou de l'élaboration du PLUI - Orientation réglementaire de l'avenir du site
3	Acquisition et travaux par un porteur de projet privé - Réemploi du site

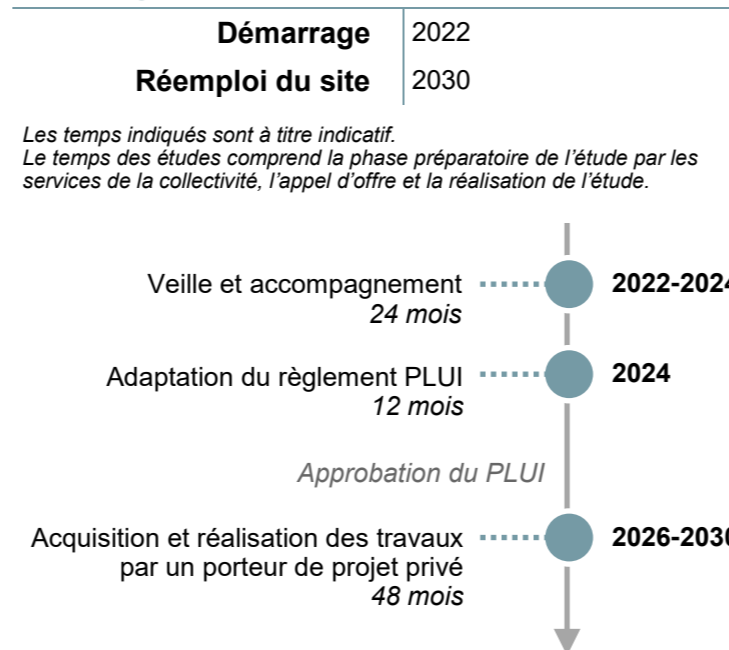
Évaluation de la procédure

+	Accompagnement et encadrement de la collectivité Projet porté par un privé
-	Travaux de la collectivité à prévoir. Pas d'évolution importante si l'activité ne mute pas

Commentaires

Selon Mme Debrouse (CAC) « Site isolé et non inclus dans un pôle commercial existant, pas d'intérêt stratégique à lui conférer une vocation commerciale. »

Phasage



Partenaires mobilisés

	Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC),	Élaboration du PLUI (règlement/zonage) Accompagnement des entreprises dans leur relocalisation
	Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Accompagnement des entreprises dans leur relocalisation Accompagnement des futurs porteurs de projets
	Bureau d'études	Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Règlement/OAP	Inclus dans le PLUI
----------------------	---------------------

Site n°23. CHEMIN DU MONT BRULANT

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129173BE0001
Adresse du bien	Rue des Haizes, Equeurdreville-Hainneville
Localisation	Périphérie
Surface	9 788 m ²
Emprise au sol du bâti	0 m ²
Typologie	Dent creuse/extension
Accessibilité	Rue des Haizes (talus important), chemin du Mont Brulant (élargissement à prévoir pour un accès à double sens)
Proximité site à enjeux	Non connu
Proximité commerces/équipements (-100m)	Non

Contraintes réglementaires

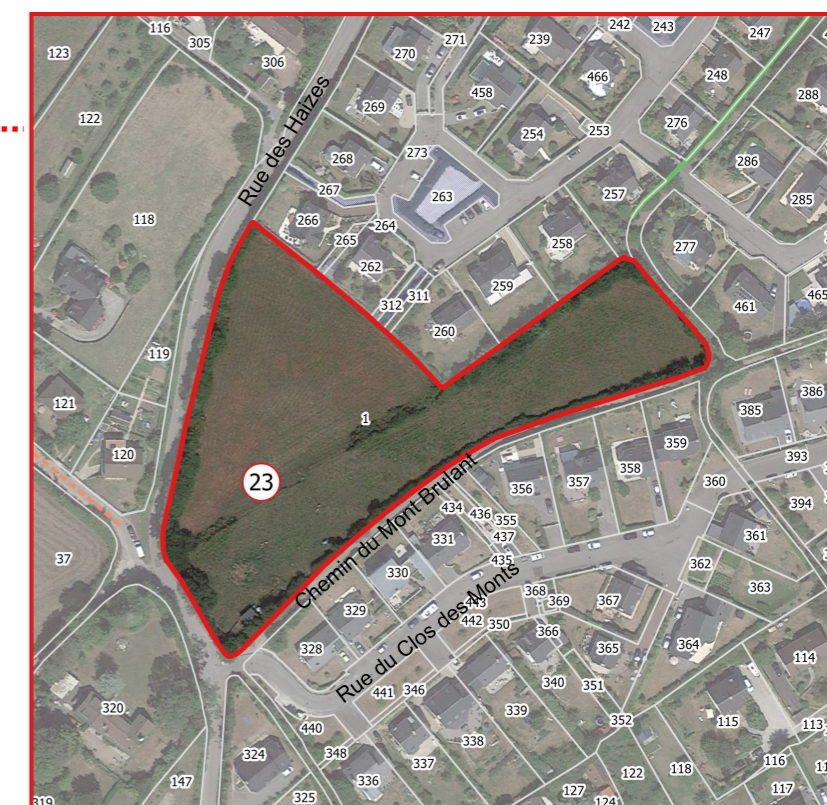
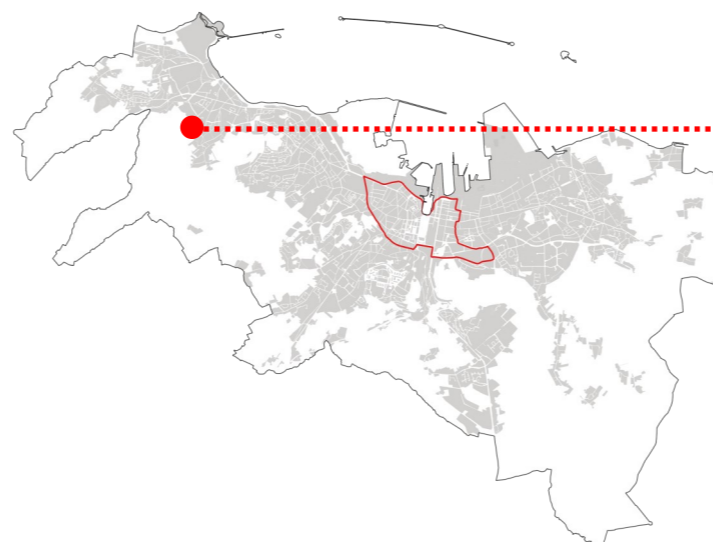
Zonage réglementaire	1AUc (urbanisation mixte à destination d'habitat) OAP du secteur du Mont Brulant (3,3 ha)
Contraintes réglementaires	Servitude I4 MTAer
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Vue dégagée sur la ville et la rade
Insertion urbaine/paysagère	Haies protégées (L151-19) Parcelle en surplomb par rapport à la rue (talus de 2-3m de haut)

Commentaires

La parcelle est comprise dans une OAP dans le PLU actuel.



Espace Boisé Classé ——— 0 25 50 m



Propriété

Propriétaire	M. VOISIN Bernard
Nature du propriétaire	Personne physique
Adresse du propriétaire	1 rue Albert Mahieu, 50120 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Non exploité

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m²)	1 170 000 € (120€/m ²)

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°23 est une dent creuse située sur les hauteurs d'Equeurdreville-Hainneville. Il s'agit d'une parcelle naturelle insérée dans un tissu pavillonnaire et identifiée sur le plan de zonage du PLU comme à urbaniser à court terme. En l'état actuel, il n'est pas prévu de programme d'aménagement sur ce secteur. Pourtant, au regard de son enclavement dans le quartier du Mont Brulant, sa constructibilité semble pertinente.

Par conséquent, le présent programme d'action vise à renforcer l'action publique en faveur de l'aménagement par un porteur de projet privé de cette parcelle idéalement située.

Pistes de programmation

Objectif	Encadrer les possibilités de construction sur ce secteur
Vocations possibles	Habitat

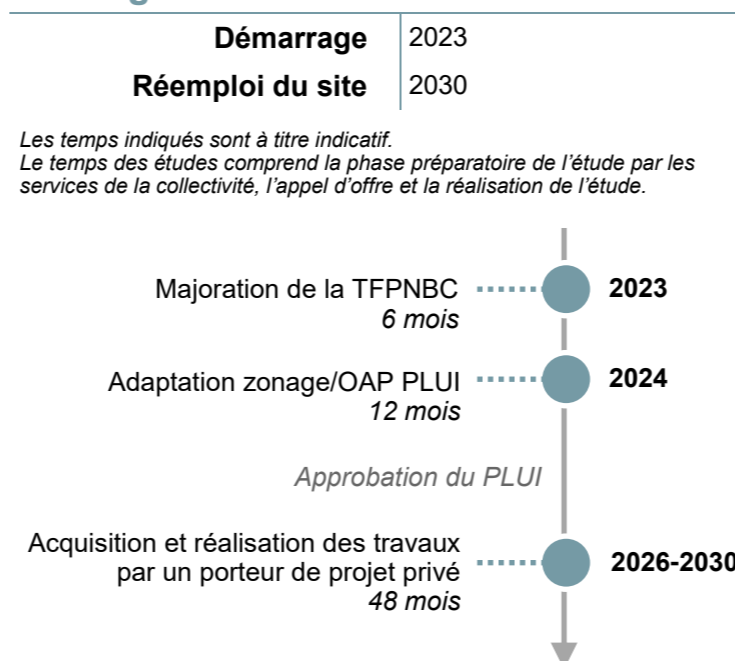
Étapes de la procédure

1	Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles - Incitation du propriétaire à bâtir
2	Révision de l'OAP existante dans le cadre de l'élaboration du PLUI - Programmation adaptée aux besoins (typologies, densité...)
3	Travaux d'aménagement par un porteur de projet privé ou parapublic - Réemploi du site



Évaluation de la procédure

+	Pas d'investissements de la collectivité à prévoir Souplesse de l'outil qui n'impose pas de projet précis Encadrement du projet par la collectivité
-	Ne permet pas d'imposer un projet (rapport de compatibilité non de conformité entre le projet et l'OAP) Risque que la situation n'avance pas plus qu'aujourd'hui Procédure effective qu'à l'approbation du PLUI Nord Cotentin

Phasage



Partenaires mobilisés

	
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC),	Élaboration du PLUI (OAP) Maitrise d'ouvrage des études
Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Mise en place de la majoration de la TFPNBC
Acteur(s) privé(s)	Aménagement du site

Coûts estimés pour la collectivité

OAP	Inclus dans le PLUI
------------	---------------------

Commentaires

Site n°24. TERRAIN SURCOUF

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129173BP0382
Adresse du bien	Rue Surcouf/Rue de la Paix, Equeurdreville-Hainneville
Localisation	Front de mer
Surface	6 550 m ²
Emprise au sol du bâti	0 m ²
Typologie	Dent creuse
Accessibilité	Rue de la Paix, voie à double sens. Piste cyclable à proximité. Arrêt de bus et futur BNG à 100 m
Proximité site à enjeux	Boulevard de la Saline
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui (commerces)

Contraintes réglementaires

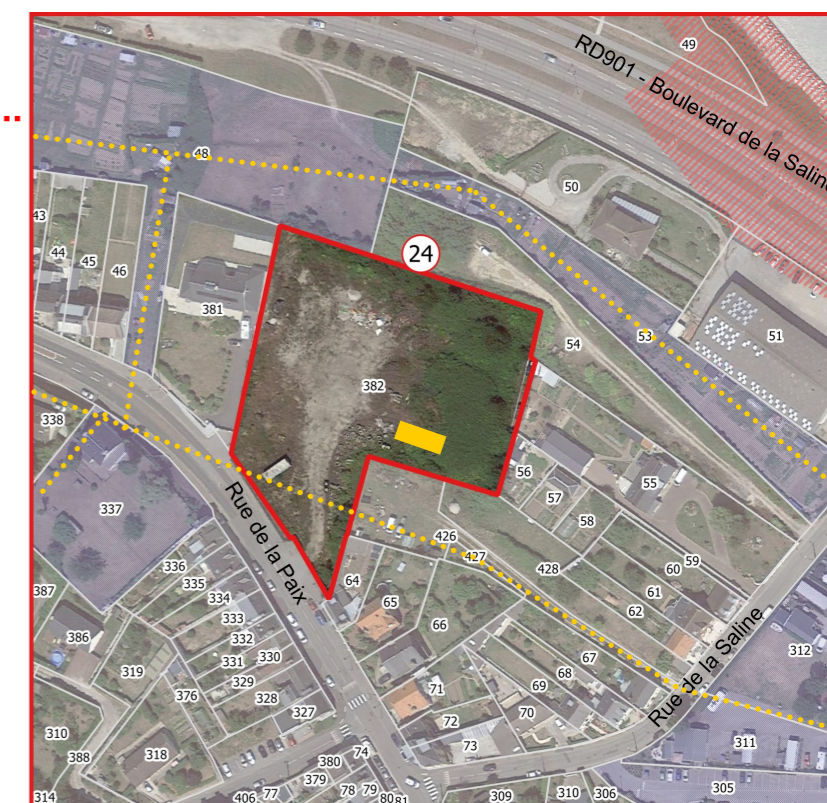
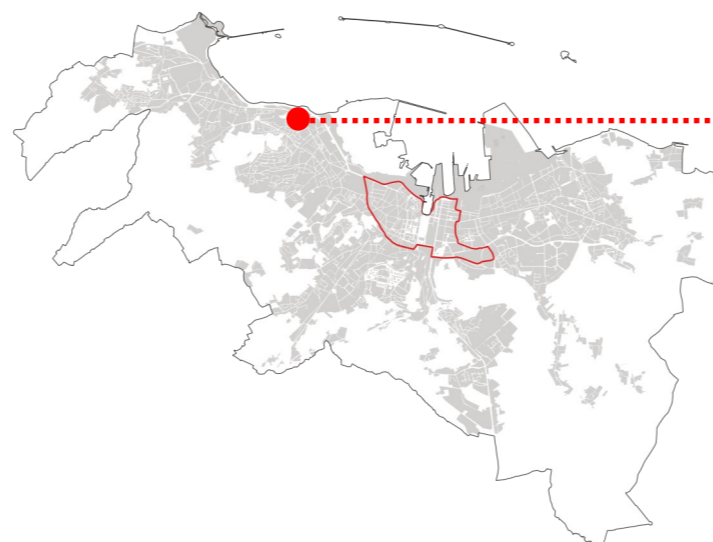
Zonage réglementaire	UC (secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel)
Contraintes réglementaires	Zone d'exposition au bruit du boulevard de la Saline et de la rue de la Paix Servitude d'inconstructibilité sur les pipeline
Risques connus	Pollution suspectée Pipeline souterrain

Approche sensible

État général	Dégradé
Intérêt architectural/paysager	Vue sur mer. Possible présence de blockhaus (à confirmer)
Insertion urbaine/paysagère	Vue depuis la rue de la Paix dégradé. Vue limitée depuis le boulevard de la Saine situé en contrebas

Commentaires

Ancienne propriété de la Marine Nationale, avec probablement pollution hydrocarbure et proche de sites transformés en jardins car situés sur les pipelines qui traversent la ville. Le pipeline passe sous le site. La commune suspecte la présence d'au moins un blockhaus sur la parcelle.



Pipeline Marine Nationale Suspicion de blockhaus ■
Propriété publique ■

Propriété

Propriétaire	SCI Bellevue (par M. Claude Lemarechal)
Nature du propriétaire	SCI (personne morale non remarquable) secteur de la location de logements, de terrains et autres biens immobiliers
Adresse du propriétaire	Boulevard de la Saline, 50120 Cherbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Vacant. Dépôt de matériaux

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m²)	780 000 € (120€/m ²)



2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°24 est situé en front de mer en bordure de l'axe stratégique du boulevard de la Saline et dans la rue passante de la Paix. Il s'agit d'une grande dent creuse, ancienne propriété de la marine nationale et aujourd'hui propriété d'une SCI de gestion immobilière. Le potentiel d'aménagement du site réside tant dans sa localisation que dans sa superficie. À noter que la parcelle est située sur un linéaire de pipeline datant de la guerre. Avant d'envisager toute mutation du site, une analyse approfondie du site et notamment de son sous-sol sera donc nécessaire.

Par conséquent, le présent programme d'action vise à pousser le propriétaire à investir le site, ou le cas échéant à permettre le développement d'un programme de logements sur le site, grâce à l'action publique.

Pistes de programmation

Objectif	Inciter le propriétaire à investir le site et le cas échéant développement d'un projet public
Vocations possibles	Habitat, activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces, services), équipement

Étapes de la procédure

1	Prise de contact avec le propriétaire et le cas échéant usage du pouvoir de police pour mise en demeure visant à faire procéder à l'enlèvement des matériaux sur site - Retrait des dépôts de matériaux échéant
2	Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles - Incitation du propriétaire à bâtir
3	Réalisation d'une étude technique (sol, pollution...) - Evaluation du potentiel de recyclage foncier du site
4a	Réalisation d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUI - Définition des conditions d'urbanisation de la parcelle (densité, préservation des vues, front bâti...)
4b	Acquisition à l'amiable par la commune - Maitrise foncière publique
5	Aménagement du site avec une programmation PSLA par un opérateur privé/parapublic/public - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Peu d'investissements de la collectivité à prévoir. Connaissance du potentiel de recyclage foncier du site. Souplesse de l'outil qui n'impose pas de projet précis. Encadrement du projet par la collectivité. Approche coercitive.
-	Ne permet pas d'imposer un projet (rapport de compatibilité et non de conformité entre le projet et l'OAP). Risque que la situation n'évolue pas d'avantage qu'aujourd'hui. Procédure effective qu'à l'approbation du PLUI Nord Cotentin.

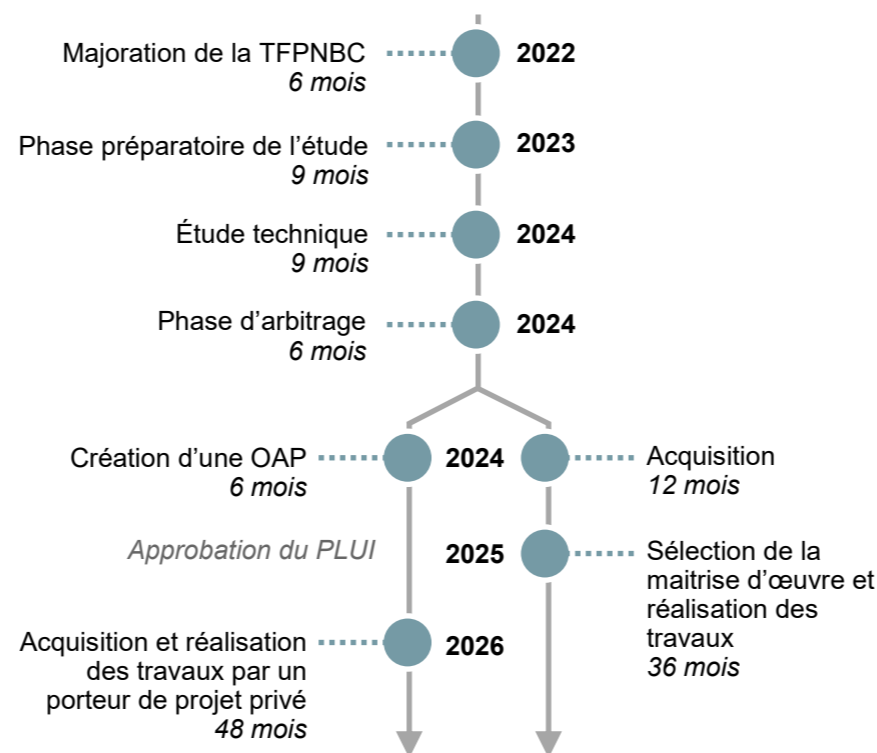
Commentaires

Étude de sol à prévoir par le propriétaire/l'aménageur ou la collectivité.
La commune de Cherbourg a pris contact à de multiples reprises avec le propriétaire pour lui demander de déblayer la parcelle, sans succès.

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2028 ou 2030

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC),	Élaboration du PLUI (OAP)
Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Mise en place de la majoration de la TFPNBC Maitrise d'ouvrage des études Acquisition (si nécessaire)
Établissement HLM	Réalisation du programme de logement (si nécessaire)
Acteur(s) privé(s)	Réalisation du programme de logement
Bureau d'études	Réalisation des études

Coûts estimés pour la collectivité

Étude de programmation	5 000 €
Études techniques	Dépend du projet
Acquisition	780 000 €
OAP	Inclus dans le PLUI

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

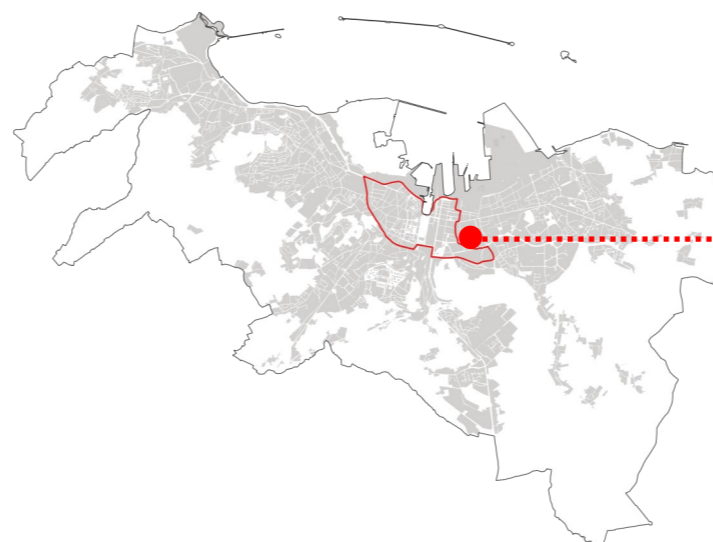
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AH0819 -AH0815
Adresse du bien	Avenue Amiral Lemonnier RD901
Localisation	Centre-ville
Surface	2 496 m ²
Emprise au sol du bâti	0 m ²
Typologie	Dent creuse
Accessibilité	Avenue Amiral Lemonnier RD901, via le parking de Cartaplac
Proximité site à enjeux	Avenue Amiral Lemonnier
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui (commerces, crèche)



Espace Boisé Classé Propriété publique/parapublique

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UBb (urbanisation intermédiaire des secteurs péricentraux)
Contraintes réglementaires	Servitude AC1 : Batteries du Roule, Porte de Notre Dame du Vœu, Statie de Jean-François Millet PT1 : Station Fort du Roule
Risques connus	Pollution suspectée

Propriété

Propriétaire	Total Marketing France
Nature du propriétaire	Commerce de Gros
Adresse du propriétaire	562 avenue du Parc de l'Ile, 92000 Nanterre
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Vacant

Approche sensible

État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Espace boisé classé (EBC) en bordure Sud
Insertion urbaine/paysagère	Localisation en bordure d'un axe très passant (RD901). Haie en fond de parcelle.

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	245 000€ (2016)
------------------------------	-----------------



Commentaires

Il s'agit d'une ancienne station service Total.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°25 est situé dans un secteur particulièrement stratégique le long de la RD901 à proximité d'autres sites identifiés comme stratégiques dans la présente étude. Le site n°25 est également identifié dans le DAAC comme pouvant accueillir des implantations commerciales en fonction des besoins futurs. Son accès sur la RD901 est commun avec celui des cellules commerciales du site n°3.
Par conséquent, le présent programme d'action vise à intégrer ce site dans une réflexion d'ensemble, pour un réaménagement global des potentiels fonciers situés aux abords du secteur stratégique de la RD901.

Pistes de programmation

Objectif	Définir un programme d'aménagement d'ensemble à vocation économique du secteur de la RD901
Vocations possibles	Activité économique (artisanat, commerce, service)

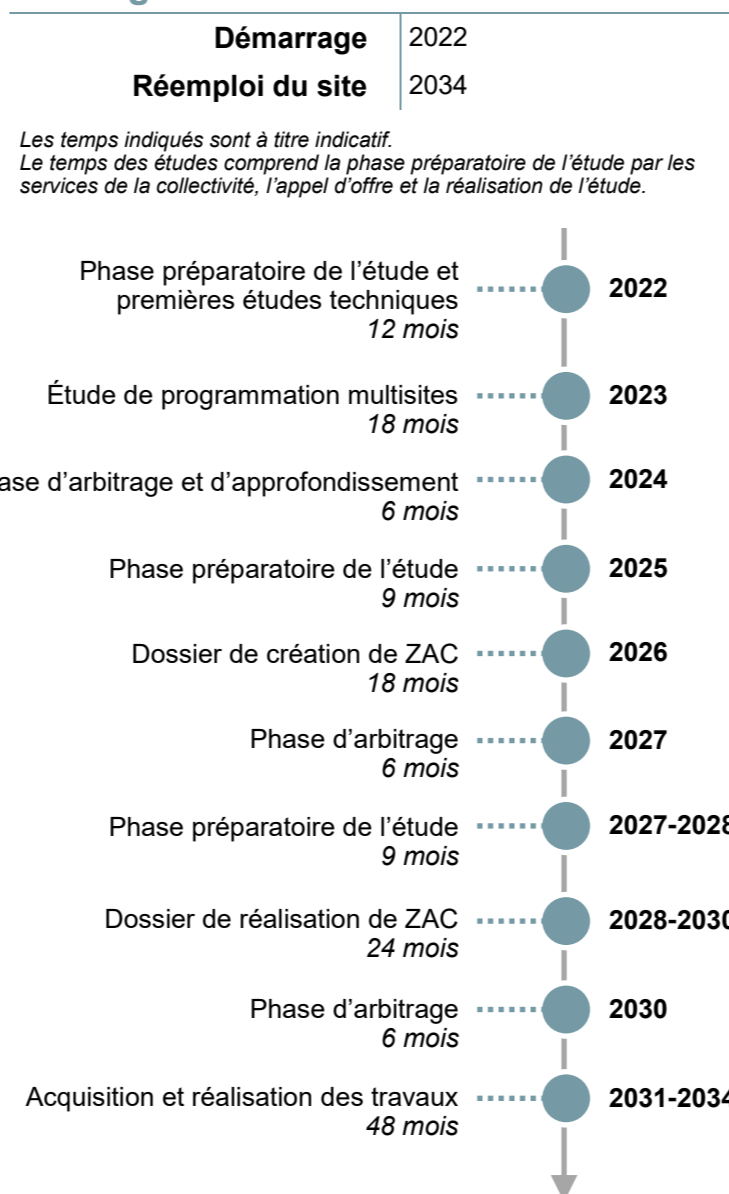
Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude de programmation multisites (sites n°3-12-18-25) - Etude de l'intérêt de réaliser une ZAC
2	Réalisation d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre incluant les sites n°3-12-18-25 - Définition du périmètre et des grandes lignes de la ZAC
3	Réalisation du dossier de réalisation de ZAC - Définition de la programmation de la ZAC
4	Accompagnement de la programmation le cas échéant

Évaluation de la procédure

+	Schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de la RD901. Encadrement par la collectivité des possibilités d'évolution du site. Sursis à statuer à partir de la fin de l'étape (2). Permet d'encadrer le devenir du site malgré la pluralité des propriétaires privés. Portage privé toujours possible. Investissement limité de la collectivité Procédure permettant une réflexion sur le boulevard en tant que fracture urbaine.
-	Procédure ambitieuse à porter.

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC), Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)	Maitrise d'ouvrage des études	
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Maitrise d'ouvrage du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	
Bureau d'études	Réalisation des études, du dossier de création et de réalisation de ZAC (si l'étude le prévoit)	

Coûts estimés pour la collectivité

Études techniques	<i>Dépend des conclusions de l'étude de programmation</i>
Étude de programmation	15 000 €
Dossiers de création et de réalisation de ZAC	<i>Dépend des conclusions de l'étude de programmation</i>
Co-financements possibles	Fond friche EPFN Appel à projet de la Région

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Selon Mme Debroye (CAC) « site inclus dans un linéaire commercial faisant la jonction entre la zone commerciale Leclerc Tourlaville et le secteur des Eléis. Parcelles comprises dans le DAAC permettant entre autres des implantations commerciales en fonction des besoins futurs. »

Site n°26. PARCELLE DU PLAT CHEMIN

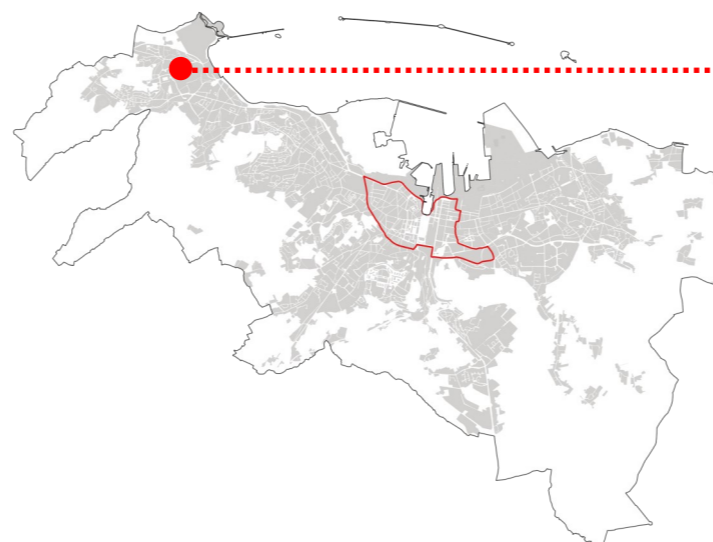
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129416AH0445 - AH0446
Adresse du bien	Rue du Plat Chemin, Querqueville
Localisation	Périphérie
Surface	6 076 m ²
Emprise au sol du bâti	0 m ²
Typologie	Unité foncière densifiable
Accessibilité	Rue du Plat Chemin (partie non privée)
Proximité site à enjeux	ZA du Plat Chemin
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UC (secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel)
Contraintes réglementaires	Servitudes AC1 : Chapelle St Germain, Manoir de la Coquerie I4 MT sout
Risques connus	Non connu

Approche sensible

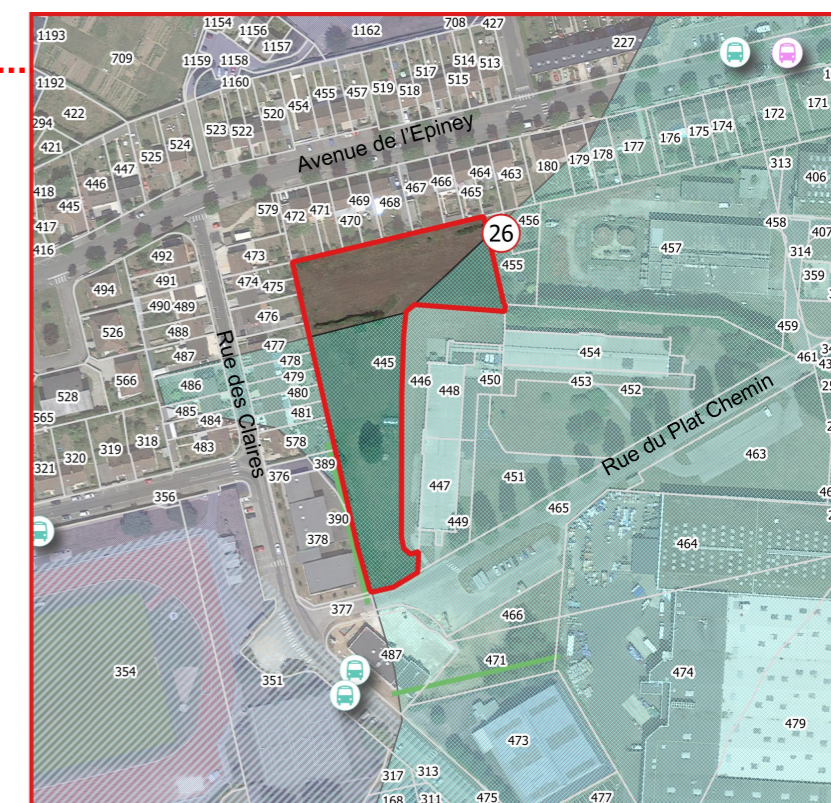
État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	ZH probable
Insertion urbaine/paysagère	Zone d'activité peu qualitative mais végétale. Alignements d'arbres sur la rue et haie végétale en limite avec les habitations.

Propriété

Propriétaire	SCI Atomium (par M. PEYRAUD Jean Luc)
Nature du propriétaire	SCI (personne morale non remarquable)
Adresse du propriétaire	12 allée du Parc, 44360 Vigneux de Bretagne
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Non exploité

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m²)	730 000 € (120€/m ²)



Arrêt de bus / futur BNG / Zone humide EBC
Propriété publique/parapublique



Commentaires

Parcelle densifiable de l'Atomium. Secteur intéressant pour densifier la zone.
La collectivité a été approchée pour un projet de logement sur cette parcelle. La collectivité ne s'est pas encore positionnée.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°26 est situé à l'entrée de la ZA privée du Plat Chemin à Querqueville. Selon Mme Canoville, une vocation d'équipements et de services pourrait être donnée à ce secteur. En outre, la commune de Querqueville a accompagné la mutation de plusieurs espaces à proximité pour y implanter des services et équipements (crèche, équipements sportifs, maison médicale...).

Par conséquent, le présent programme d'action vise à poursuivre la dynamique d'aménagement enclenchée par la commune et à densifier l'entrée de la zone d'activités. En l'attente d'un projet, une action foncière ne peut être programmée.

Pistes de programmation

Objectif	Densification de la parcelle
Vocations possibles	Petit équipement, service

Étapes de la procédure

1	Réalisation d'une étude économique sur l'ensemble de la ZA sous maîtrise d'ouvrage CAC - Identification des besoins et potentiels
2	Création d'un emplacement réservé dans le cadre de l'élaboration du PLUI si un projet public est défini - Signification de la volonté de la collectivité de se porter acquéreuse, gel de la parcelle
3	Mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le cofinancement des travaux sur de réseaux - Requalification des réseaux de a ZA
4	Acquisition à l'amiable par la Ville - Maitrise foncière
5	Mise à disposition d'un porteur de projet ou aménagement par la collectivité - Densification du site

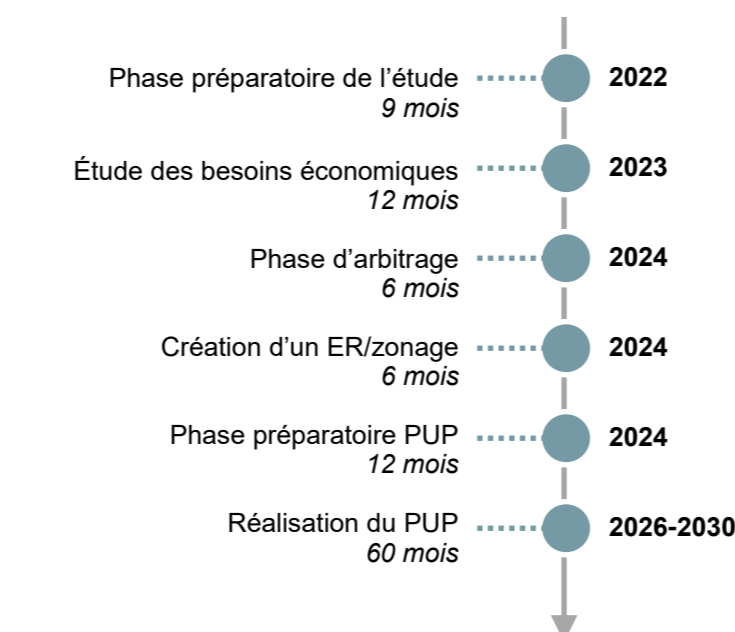
Évaluation de la procédure

+	Maitrise foncière publique
-	Investissement de la collectivité à prévoir . Collectivité tributaire de la volonté ou no de vendre du propriétaire.

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2030

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

	Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Mise en œuvre du PUP Acquisition
	Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Mise en œuvre du PUP Élaboration du PLUI (emplacement réservé)
	Acteur(s) privé(s)	Mise en œuvre du PUP

Coûts estimés pour la collectivité

Travaux d'amélioration des réseaux	Dépend des conditions du PUP
Emplacement réservé	Inclus dans le PLUI
Acquisition	730 000 €

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Selon Mme Debroye (CAC) « site non inclus dans le DAAC, pas de mutation possible vers une activité commerciale. »

À noter : la mise en place d'un ER nécessite qu'une vocation et un destinataire soient identifiés.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, les élus devront se positionner sur le devenir de cet espaces : y développer de l'habitat/un équipement/autre

Site n°27. ANCIEN PÉPINIÉRISTE

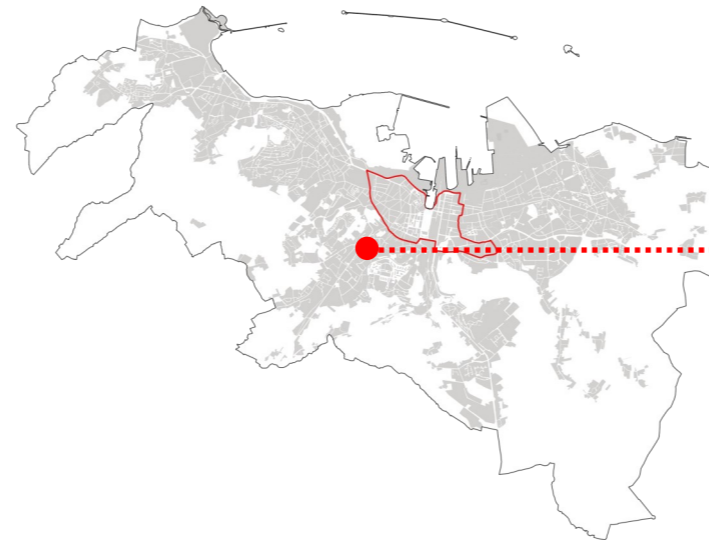
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129383AH0388 - AH1164 - AH1165 - AH0343 - AH0831
Adresse du bien	Rue Coluche
Localisation	Périphérie
Surface	12 495 m ²
Emprise au sol du bâti	1 240 m ² + des serres non cadastrées
Typologie	Unité foncière densifiable
Accessibilité	Rue Coluche Arrêt de bus à 100m
Proximité site à enjeux	Non identifié
Proximité commerces/équipements (-100m)	Non



Arrêt de bus / futur BNG
Propriété publique/parapublique

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UC (secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel)
Contraintes réglementaires	Non identifié
Risques connus	Non connu

Propriété

Propriétaire	Mme CONRAUD Maryannic, CAUCHON Marie Charlotte
Nature du propriétaire	À préciser
Adresse du propriétaire	152 rue St Sauveur, 50100 Cherbourg
Nombre de propriétaires	Indivision simple
Occupation	Partiellement occupé

Approche sensible

État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Site non visible depuis la rue.

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (prix médian au m²)	1 500 000 € (120€/m ²)

Commentaires

Plusieurs projets ont été évoqués sur ce site : résidence seniors, lotissement, mosquée. À l'heure actuelle, aucun n'a été accepté.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°27 est situé dans un quartier résidentiel en périphérie de Cherbourg, à proximité de la RD650. Il s'agit d'une unité foncière anciennement occupée par entreprise d'horticulture. La commune a signalé avoir connaissance de plusieurs projets ce site. Par conséquent, le présent programme d'action vise à encadrer les possibilités de construction sur le site qui au regard de sa surface, représente un potentiel conséquent qu'il convient d'aménager de manière cohérente.

Pistes de programmation

Objectif	Encadrement des possibilités de construction sur ce site
Vocations possibles	Habitat

Étapes de la procédure

1	Veille/prospective avec le propriétaire pour trouver un porteur de projet adéquat - Collaboration publique/privée pour la définition d'un projet privé ou parapublic qui convienne à la collectivité
2	Réalisation d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUI - Définition du périmètre d'étude et des principes d'aménagement
3	Aménagement par un porteur de projet privé ou parapublic - Réemploi du site

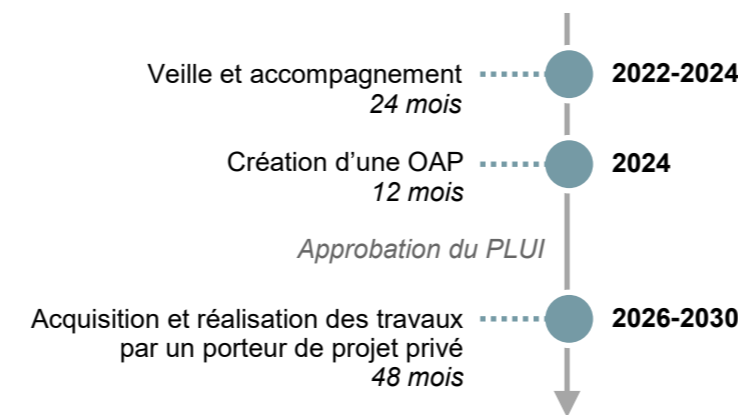
Évaluation de la procédure

+	Pas d'investissements de la collectivité à prévoir. Souplesse de l'outil qui n'impose pas de projet précis. Encadrement du projet par la collectivité.
-	Ne permet pas d'imposer un projet (rapport de compatibilité et non de conformité entre le projet et l'OAP). Risque que la situation n'avance pas plus qu'aujourd'hui. Procédure effective qu'à l'approbation du PLUI Nord Cotentin.

Phasage

Démarrage	2022
Réemploi du site	2030

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC)		Veille auprès du propriétaire
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)		Élaboration du PLUI (OAP)
Acteur(s) privé(s)		Portage du projet

Coûts estimés pour la collectivité

OAP	Inclus dans le PLUI
------------	---------------------

Commentaires

....

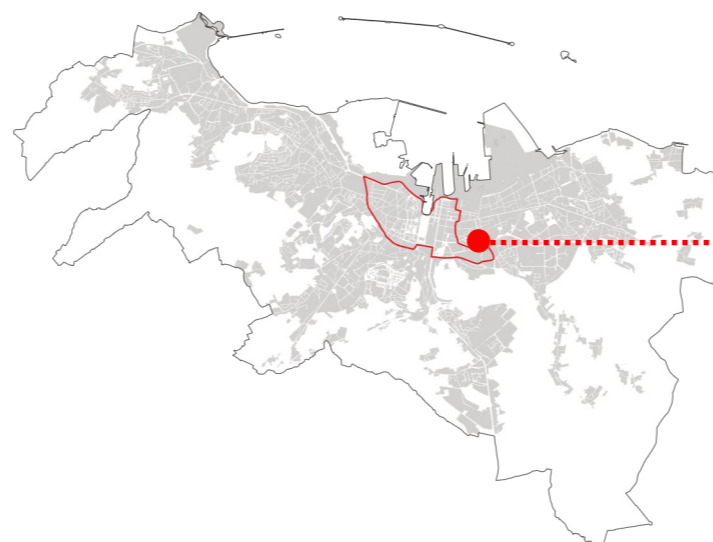
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif. Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129000AH0982 - AH0981
Adresse du bien	Avenue Amiral Lemonnier RD 901
Localisation	Boulevard de l'Est
Surface	8 114 m ²
Emprise au sol du bâti	0 m ²
Typologie	Unité foncière densifiable
Accessibilité	Via le parking de Lidl ou via l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny
Proximité site à enjeux	Avenue Amiral Lemonnier
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui



Propriété publique/parapublique 0 25 50 m

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UX (accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales)
Contraintes réglementaires	Zone d'exposition au bruit de la RD901 Servitude PT1 : Station fort du Roule
Risques connus	Non connu

Propriété

Propriétaire	Lidl
Nature du propriétaire	Grande distribution
Adresse du propriétaire	35 rue Charles Peguy, 67200 Strasbourg
Nombre de propriétaires	1
Occupation	Partiellement occupé

Approche sensible

État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Localisation en bordure de voie très passante à soigner.

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	740 000€ (91€/m ²)



Commentaires

Le site n°28 est considéré comme un espace à très haut potentiel, c'est pourquoi un accord a été conclu entre les collectivités et le propriétaire pour ne permettre l'implantation d'activités que sous réserve de l'approbation des deux parties.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°28 est situé dans un secteur particulièrement stratégique le long de la RD901 à proximité d'autres sites identifiés comme stratégiques dans la présente étude. Le site n°28 est également identifié dans le DAAC comme pouvant accueillir des implantations commerciales en fonction des besoins futurs. Cette parcelle est considérée comme l'un des plus beaux sites à vocation économique de Cherbourg-en-Cotentin. Aussi, des négociations sont en cours entre Lidl et la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour trouver une ou plusieurs activités à implanter sur cet espace et ainsi optimiser son potentiel. Par conséquent, le présent programme d'action vise à permettre l'implantation d'une activité sur le site de Lidl, avec l'accord de la CAC et de la Ville.

Pistes de programmation

Objectif	Mise à disposition d'un porteur de projet choisi en concertation entre les collectivités et Lidl
Vocations possibles	Activité commerciale (type équipements de la maison), tertiaire

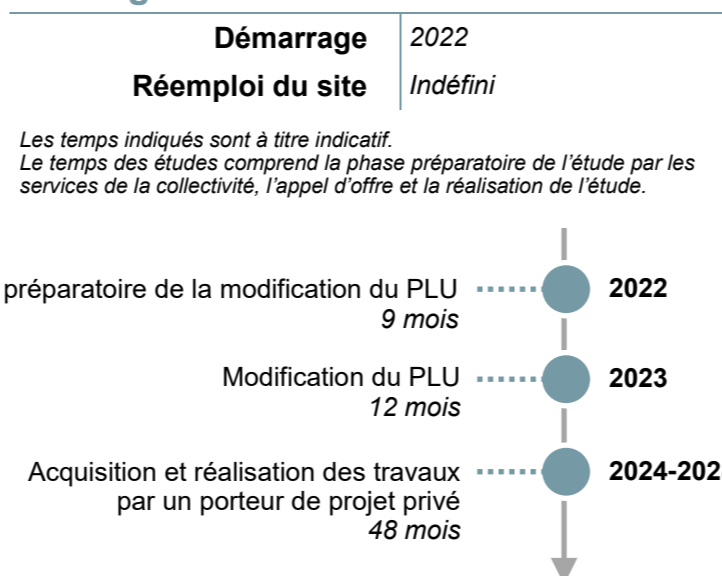
Étapes de la procédure

1	Veille/prospective avec Lidl pour trouver un porteur de projet adéquat - Collaboration publique/privée pour définition d'un projet privé qui convienne aux collectivités
2	Mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) via une modification du PLU - Mise en attente des projets
3	Acquisition par un privé et travaux d'aménagement - Réemploi du site

Évaluation de la procédure

+	Encadrement par la collectivité des possibilités d'évolution du site.
-	Maitrise foncière CAC et non de la commune. Investissement de la collectivité à prévoir.

Phasage



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Veille auprès du propriétaire
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Modification du PLU (servitude d'attente PAPAG)
Acteur(s) privé(s)	Portage du projet

Coûts estimés pour la collectivité

Modification du PLU	3 000 €
----------------------------	---------

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Selon Mme Debroise (CAC) « l'agglomération est en contact avec le groupe Lidl pour racheter le site et maîtriser son devenir. Site inclus dans le DAAC, permettant entre autres l'implantation d'activités commerciales en fonction des besoins futurs. » La collectivité ne souhaite pas acquérir ce bien à moins de pouvoir proposer un autre site à Lidl dans le cadre des négociations.

Site n°29. PARCELLE RUE ADRIEN GIRETTES

Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

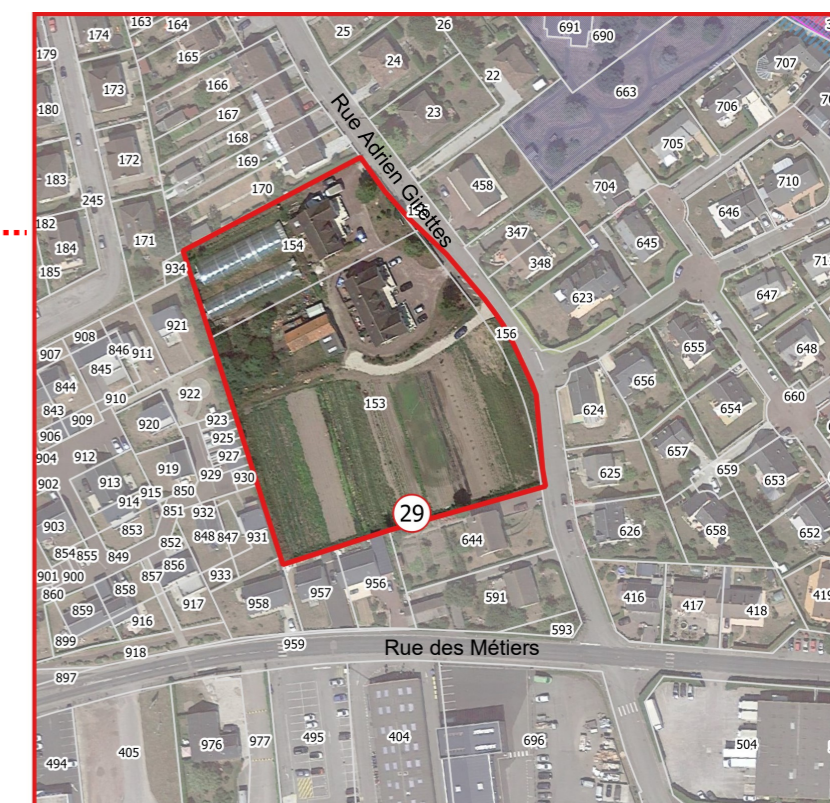
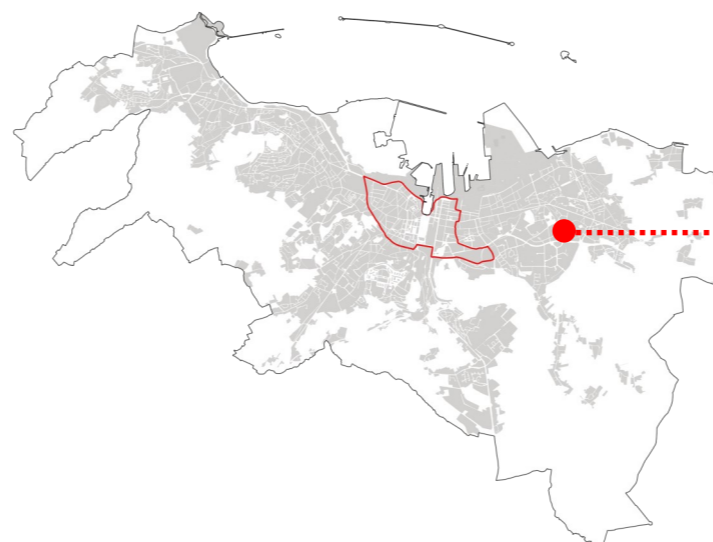
Références cadastrales	50129602AZ0153
Adresse du bien	Rue Adrien Girettes, Tourlaville
Localisation	Boulevard de l'Est
Surface	9 260 m ²
Emprise au sol du bâti	489 m ² : 3+2 logements et 2 dépendances ainsi que des serres non cadastrées
Typologie	Unité foncière densifiable
Accessibilité	Rue Adrien Girettes
Proximité site à enjeu	École Jean Zay
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui : école maternelle. Établissement identifié pour fermeture/vente/démolition pour réaffectation non scolaire dans la nouvelle carte scolaire

Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UC (secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel)
Contraintes réglementaires	Non identifié
Risques connus	Non connu

Approche sensible

État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Non identifié
Insertion urbaine/paysagère	Parcelle « agricole » située en zone pavillonnaire dense. Vue dégagée sur la rue. Petit talus entre la rue et la parcelle (1m)



0 25 50 m

Propriété

Propriétaire	Mme LORET Jacqueline
Nature du propriétaire	Personne physique
Adresse du propriétaire	48 rue Adrien Girettes
Nombre de propriétaires	1 Usfruitier
Occupation	Occupé par des habitations et une activité de maraîchage

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseigné
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	1 000 000 € (113€/m ²)



Commentaires

Exemple de parcelle non bâtie à usage agricole et insérée dans le tissu urbain.

Dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle carte scolaire de Cherbourg-en-Cotentin, il est prévu que l'école Jean ZAY soit fermée en 2028.

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°29 est situé dans un quartier pavillonnaire entre la zone d'activités de la RD901 et le centre-ville de Tourlaville. Il s'agit d'un site atypique puisqu'il s'agit d'une grande dent creuse mise en culture (maraichage) par son propriétaire et située dans un secteur stratégiquement situé et relativement dense. Par conséquent, le présent programme d'action vise à préserver l'activité agricole de cette parcelle en empêchant son urbanisation.

Pistes de programmation

Objectif	Préserver la vocation actuelle de la parcelle en y empêchant le développement de nouvelles constructions non liées à l'activité agricole
Vocations possibles	Agriculture

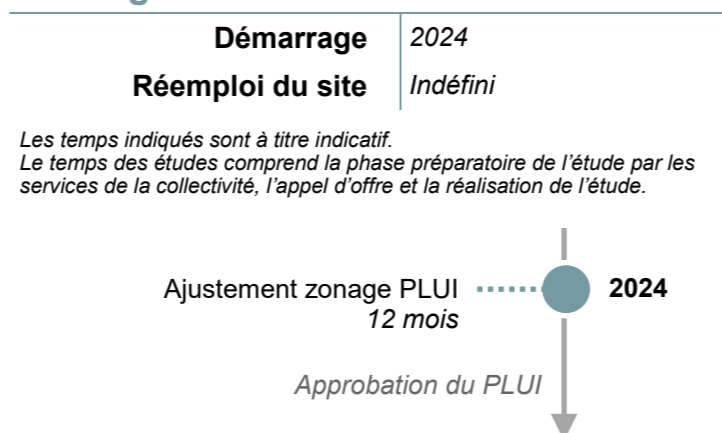
Étapes de la procédure

1	Ajustement du règlement graphique (création d'un zonage à vocation d'agriculture urbaine ou identification de la parcelle au titre de l'art. L.151-23 du CU) dans le cadre de l'élaboration du PLUI - Limiter réglementairement les possibilités de constructions sur la parcelle
----------	---

Évaluation de la procédure

+	Limitation forte de la constructibilité
	Concertation avec le propriétaire de la parcelle à prévoir
-	Perte de valeur foncière du bien pour son propriétaire
	Risque de transformation en friche agricole
	Pas d'investissement de la collectivité à prévoir

Phasage



Partenaires mobilisés

Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Élaboration du PLUI (règlement)

Coûts estimés pour la collectivité

	0 €
--	-----

Commentaires

Cette activité pourra être intégrée au Projet Alimentaire Territorial (PAT) du Cotentin.

Site n°30. BERGES DU TROTTEBEC

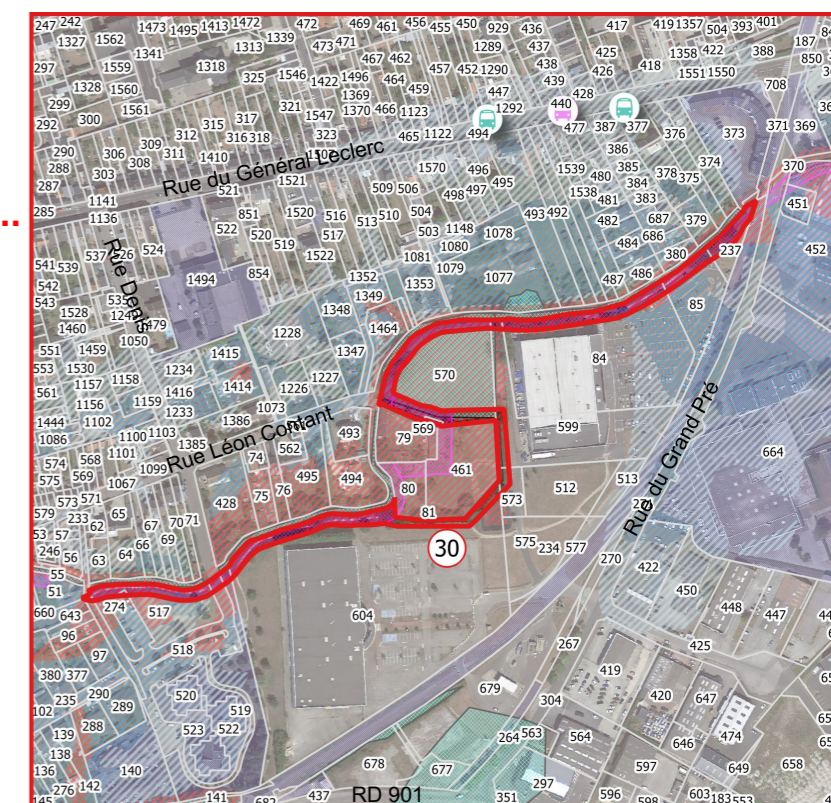
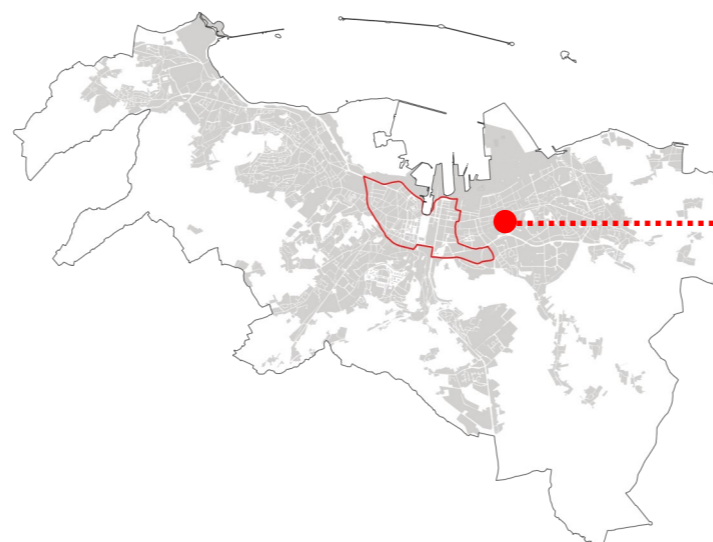
Analyse visuelle non destructive en dehors de tous diagnostics techniques réglementaires (amiante, plomb, état parasitaire, structure, étude de sol, DPE...)

Les prix indiqués dans le tableau de la charge foncière estimée sont à titre indicatif.
Dans les coûts estimés de démolition ne sont pas compris le désamiantage, le déplombage, la déconnexion des réseaux en activité et la revalorisation des matériaux.

1 / DIAGNOSTIC

Description du site

Références cadastrales	50129602BD0084 - BD0085 - BD0237 - BD0599 - BD0604 - BD0079 - BD0080 - BD0570 - BD0517 - BD0519
Adresse du bien	Pas d'adresse (berges du Trottebec), Tourlaville
Localisation	Boulevard de l'Est
Surface	5 724 m ²
Emprise au sol du bâti	0 m ²
Typologie	Zone verte à aménager
Accessibilité	Rue du Grand Pré, Rue Denis, Rue Léon Contant
Proximité site à enjeux	Boulevard de l'Est
Proximité commerces/équipements (-100m)	Oui : école Jean Zay



Contraintes réglementaires

Zonage réglementaire	UX (accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales) Emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton
Contraintes réglementaires	Zone humide Servitude A4 d'entretien des cours d'eau non domaniaux
Risques connus	Fort à très fort de submersion marine, risque fort d'inondation fluviale ou champ d'expansion des crues (RI //)

Approche sensible

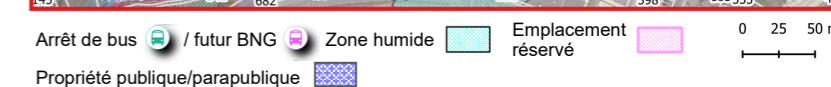
État général	Rien à signaler
Intérêt architectural/paysager	Intérêt écologique et paysager des berges du Trottebec : zone humide, corridor écologique. Bâtiment d'intérêt patrimonial en bordure du cours d'eau sur la parcelle 79
Insertion urbaine/paysagère	Maisons d'habitation en berge Nord et locaux d'activités en berge Sud.

Propriété

Propriétaire	L'Immobilière Européenne des Mousquetaires Cardinal Participations M. COUPEY Michel
Nature du propriétaire	Investisseurs privés Personne physique
Adresse du propriétaire	11 allée des Mousquetaires, 91078 Bondoufle 24 rue Auguste Chabrières, 75015 Paris 60 rue Léon Contant, 50100 Cherbourg
Nombre de propriétaires	3
Occupation	Non exploité

Charge foncière estimée

Valeur foncière (DVF)	Non renseignée Parcelle Bricomarché vendue en 2016 pour 650 528€ (23 741 m ² dont 4 432m ² de local commercial)
Estimation de la valeur foncière (par comparaison DVF)	110 000 € (19€/m ²)



Commentaires

2 / PROGRAMME D'ACTION

Le site n°30 correspond aux berges du Trottebec le long de la zone d'activités Intermarché-Bricomarché à Tourlaville. Un linéaire de promenade piétonne existe déjà à Tourlaville et permet notamment de relier le parc de Bagatelle et une partie des berges du Trottebec mais une fracture existe à hauteur de la zone d'activité malgré des disponibilités foncières importantes qui pourraient être mises à profit. L'aménagement de cet espace pour l'amélioration du cadre de vie des habitants nécessite une intervention de la collectivité. Par conséquent le présent programme d'action vise à rendre possible l'aménagement de l'ensemble de ce cheminement déjà prévu au PLU. L'objectif est de programmer l'acquisition du chemin existant (régularisation foncière) et l'acquisition des espaces non aménagés (action foncière) de manière à garantir la continuité de l'itinéraire.

Pistes de programmation

Objectif	Aménagement d'un chemin le long des berges
Vocations possibles	Loisirs, promenade, espace naturel

Étapes de la procédure

1	Identification du linéaire comme continuité écologique à préserver (art. L151-23 du CU) et ajustement de l'emplacement réservé passant sur la parcelle 79 dans le règlement graphique dans le cadre d'une modification du PLU ou de l'élaboration du PLUI - Préservation de l'intérêt écologique du site
2	Réalisation d'une étude pour l'aménagement et la valorisation du site - Définition d'un programme d'aménagement adapté
3	Mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique pour préservation de la continuité écologique et l'aménagement d'un cheminement pour l'acquisition par la commune - Maitrise foncière publique
4	Réalisation des travaux par la collectivité

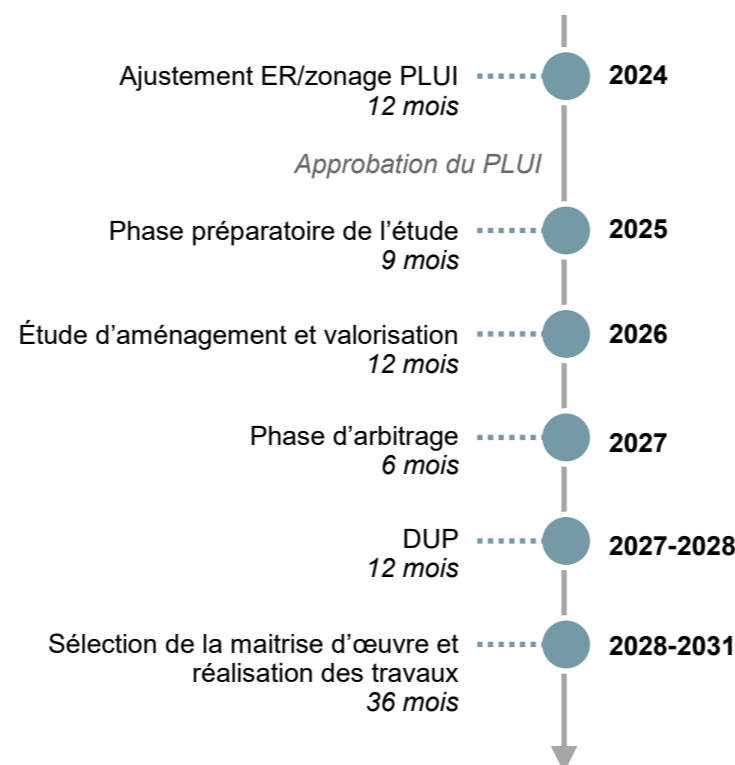
Évaluation de la procédure

+	Préservation de l'intérêt écologique du Trottebec Procédure plus impactante que la création d'un emplacement réservé (comme dans le PLU actuel) Maitrise foncière du site par la collectivité
-	Droit de délaissement au profit du propriétaire Nécessite de déterminer en amont et précisément la nature du projet. Investissement de la collectivité à prévoir.

Phasage

Démarrage	2024
Réemploi du site	2031

*Les temps indiqués sont à titre indicatif.
Le temps des études comprend la phase préparatoire de l'étude par les services de la collectivité, l'appel d'offre et la réalisation de l'étude.*



Partenaires mobilisés

Cherbourg-en-Cotentin (CeC)	Maitrise d'ouvrage de l'étude Procédure de DUP, acquisition Réalisation des travaux
Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC)	Élaboration du PLUI (règlement/emplacement réservé)

Coûts estimés pour la collectivité

Règlement/emplacement réservé	Inclus dans le PLUI
Étude d'aménagement	5 000 €
Acquisition	110 000 €
Travaux	Dépend des conclusions de l'étude d'aménagement

Les coûts indiqués sont à titre indicatif.

Commentaires

Un projet de valorisation des berges du Trottebec pourrait s'inscrire dans l'Agenda 21 de Cherbourg-en-Cotentin.