Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Pôle attractivité et urbanisme durable
Direction urbanisme et foncier
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2024_298
SÉANCE DU 13 NOVEMBRE 2024

29 - QUARTIER DES HORIZONS – PROTOCOLES D'ACCORD FONCIER TRIPARTITES

Le quartier « Les Fourches – Charcot-Spanel » est un des trois quartiers prioritaires de l'agglomération du Cotentin. Il est situé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin ; il a été retenu en 2015 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé en avril 2016 avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain et les partenaires, la définition du projet urbain a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine menée entre 2017 et 2019, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Pour mémoire, le projet urbain vise notamment à :

- renforcer l'attractivité résidentielle du quartier,
- ouvrir le quartier sur les centres historiques de Cherbourg-Octeville et d'Equeurdreville-Hainneville,
- créer des espaces publics qualitatifs et des cheminements piétons pour améliorer la circulation à l'intérieur du quartier,
- renforcer les synergies avec les grands équipements qui l'entourent (parc René Le Bas, équipements scolaires et sportifs…),
- valoriser le patrimoine végétal et le lien avec les Vallons.

Le projet urbain amène à une recomposition globale et progressive du foncier, en cohérence avec la nouvelle délimitation des espaces publics, des lots constructibles et des projets de résidentialisation.

Cette nouvelle domanialité, en cohérence avec les usages futurs, doit également permettre d'améliorer la gestion urbaine et de favoriser l'appropriation et la pérennisation des différents espaces par les usagers et les gestionnaires.

Afin de définir les différentes étapes conduisant au remembrement foncier, les conditions dans lesquelles ces étapes s'effectueront et de préciser les modalités de cession, il a été convenu de recourir à la rédaction de protocoles d'accord foncier tripartites entre la communauté d'agglomération du Cotentin, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et les trois bailleurs sociaux concernés : la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises, la SA d'HLM du Cotentin et Presqu'île Habitat (un protocole par bailleur social ; cf. annexes).

Toutefois, les mutations foncières détaillées dans les protocoles d'accord joints au présent exposé devront faire l'objet d'une soumission à l'approbation du conseil municipal dans un second temps.

La SA d'HLM du Cotentin, Presqu'île Habitat et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises ont approuvé le protocole les concernant par délibérations de leurs conseils d'administration, respectivement les 15 février 2024, 18 mars 2024 et 17 octobre 2024.

La communauté d'agglomération du Cotentin devra ensuite valider également ces protocoles d'accord foncier par décision de son Président.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Par ailleurs, il est demandé au conseil municipal d'approuver le dépôt par la commune de deux demandes de permis d'aménager distinctes et en deux phases pour l'aménagement des espaces publics du quartier Les Fourches-Charcot-Spanel, et plus précisément sur des emprises foncières privées dont la collectivité devra faire l'acquisition en parallèle.

Le conseil municipal est invité à :

- approuver les protocoles d'accord foncier tripartites liés aux mutations nécessaires dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Horizons ;
- autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer lesdits protocoles d'accord foncier ;
- autoriser Monsieur le Maire à déposer deux demandes de permis d'aménager distinctes relatives à l'aménagement des espaces publics du Quartier des Horizons, portant notamment sur des emprises foncières privées.

Vu l'avis favorable de la commission n° 3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : **18h27**		Nombre de votants : **52**	
Pour : **52**	Contre : **0**	Abstention : **0**	NPPV : **0**

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE
Signé électroniquement par : Benoit ARRIVE
Date de signature : 15/11/2024
Qualité : Président de séance

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ
Signé électroniquement par : Sylvie LAINE
Date de signature : 15/11/2024
Qualité : Secrétaire de séance

PJ : 3

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche

Conseil municipal du 13 novembre 2024

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :
Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 44
Date de la convocation et de son affichage : 31 octobre 2024

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le treize octobre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 31 octobre 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit – BERHAULT Bernard (mandataire HULIN Bertrand jusqu'à son arrivée 19h24) - BERNARD Christian – BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud (arrivé à 17h32)- COUPÉ Stéphanie (mandataire LELONG Gilles jusqu'à son arrivée 19h25) - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine (mandataire HÉBERT Dominique à son départ à 19h00) – GRUNEWALD Martine - HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée à 17h50) - HÉRY Sophie (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 19h13) - HULIN Bertrand (mandataire BERHAULT Bernard à son départ à 19h49) – ISOIRD Valérie - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel (arrivée à 17h21) – LAINÉ Sylvie – LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile – LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph – LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie (mandataire VARENNE Valérie jusqu'à son arrivée à 17h38) – LEMOINE Morgan - LEPOITTEVIN Gilbert – LEQUILBEC Frédérik (mandataire MARGUERITTE David jusqu'à son arrivée à 18h16) – MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (arrivée à 18h41) – MARGUERITTE David (mandataire LEMOINE Morgan à son départ 18h23) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel (arrivé à 17h30) – PECORARO Yvonne - PERRIER Didier – PLAINEAU Nadège (mandataire LEJAMTEL Ralph jusqu'à son arrivée 18h15) – RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SIMONIN Philippe – SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert jusqu'à son arrivée à 19h26) TARIN Sandrine (mandataire BROQUAIRE Guy jusqu'à son arrivée 19h24) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel.

ABSENTS EXCUSÉS

BRANTONNE Pascal
BOUSSELMAME Noureddine a donné procuration à CATHERINE Arnaud
DUVAL Karine a donné procuration à ROUELLÉ Maurice
FAGNEN Sébastien a donné procuration à AMBROIS Anne
HUREL Karine a donné procuration à PERRIER Didier
LAGALLARDE Quentin a donné procuration à LAINÉ Sylvie
LEJEUNE Pierre-François a donné procuration à MARTIN Patrice
MORIN Lucie a donné procuration à VASSAL Emmanuel
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
VIVIER Nicolas a donné procuration à PECORARO Yvonne

ABSENTE

HAMEL Estelle

Mme LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 – CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Renouvellement urbain du quartier « Les Fourches - Charcot-Spanel »

Protocole d'accord foncier entre la Communauté d'agglomération Le Cotentin, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises

ENTRE

La Communauté d'agglomération « Le Cotentin », représentée par le Président, David MARGUERITTE,

Monsieur David MARGUERITTE ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Président, élu lors de la séance publique du Conseil communautaire en date du 13 juillet 2020, dont une copie de la délibération n°DEL2020_053 est demeurée ci-après annexée,

La Commune de Cherbourg-en-Cotentin, représentée par le Maire, Benoît ARRIVÉ,

Monsieur Benoît ARRIVÉ ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin, élu lors de la séance publique du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin du 5 juillet 2020, dont une copie de la délibération n°DEL2020_164 est demeurée ci-après annexée,

ET

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises, société anonyme, dont le siège social est à Cherbourg-en-Cotentin (50100), Résidence Charcot Spanel, identifiée au SIREN sous le numéro 682 650 247 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG-EN-COTENTIN, **représentée par sa Présidente, Annick GODEFROY,**

Madame Annick GODEFROY ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Présidente en vertu d'une délibération spéciale en date du 19 juin 2024,

PREAMBULE

Le quartier « Les Fourches - Charcot-Spanel » est un des trois quartiers prioritaires de l'agglomération du Cotentin. Il est situé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin ; il a été retenu en 2015 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé en avril 2016 avec l'ANRU et les partenaires, la définition du projet urbain a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine menée entre 2017 et 2020, sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération.

Le projet urbain vise notamment à :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier,
- Ouvrir le quartier sur les centres historiques de Cherbourg-Octeville et d'Equeurdreville-Hainneville,
- Créer des espaces publics qualitatifs et des cheminements piétons pour améliorer la circulation à l'intérieur du quartier,
- Renforcer les synergies avec les grands équipements qui l'entourent (parc René Le Bas, équipements scolaires et sportifs…),
- Valoriser le patrimoine végétal et le lien avec les Vallons.

PROJ

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

A l'issue de cette phase d'élaboration du projet, il est prévu la signature d'un protocole d'engagement partenarial en lien avec la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Pour la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises, la programmation retenue intègre :

- La démolition de 137 logements de la résidence Charcot-Spanel : les immeubles « Les Primevères », « Les Muguets » et « Les Violettes » (trois fois 40 logements et 25 garages en rez-de-chaussée) et l'immeuble « Les Lilas » (17 logements et 4 locaux d'activités),
- La démolition de 75 garages en bande,
- La reconstruction de 111 logements LLS (0,8 logement reconstruit pour 1 logement démoli, conformément à la validation de l'ANRU en CE du 26/04/2018, 11/06/2018 et 01/03/2021) dont 39 logements PLUS sur le quartier *(lots B et C)* et 72 logements PLUS et PLAI hors site -16 logements à Blanche Roche et 56 logements route des Fourches (voir article 3 du présent protocole),
- La construction sur site de 10 logements individuels en accession sociale à la propriété et 6 logements individuels PLS (*lot unique dit E-F*),
- La résidentialisation et la réhabilitation des 140 logements conservés (bâtiments Roses, Bruyères, Jasmins, Camélias, Glycines, Mimosas et Cyclamens) résidence Charcot-Spanel.

Le projet urbain amène à une recomposition globale et progressive du foncier, en cohérence avec la nouvelle délimitation des espaces publics, d'emprises constructibles et des projets de résidentialisation.

Cette nouvelle domanialité, en cohérence avec les usages futurs, doit également permettre d'améliorer la gestion urbaine et de favoriser l'appropriation et la pérennisation des différents espaces par les usagers et les gestionnaires.

Ce protocole d'accord porte sur la définition des différentes étapes conduisant au remembrement foncier et sur les conditions dans lesquelles elles s'effectueront. Il s'appuie sur le phasage tel que défini à ce stade dans le cadre de l'étude de programmation urbaine. A noter que ce phasage sera précisé et adapté lors des études ultérieures. Il s'agit donc de s'accorder sur de grands principes qui seront ensuite déclinés suivant le phasage définitif et de fixer les engagements respectifs de la Communauté d'agglomération du Cotentin, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises.

Pour la mise en œuvre de ce projet urbain, la Communauté d'agglomération et la Ville ont conclu une convention de co-maîtrise d'ouvrage désignant la Ville MOA unique de l'opération dans des conditions précisément définies (hors aménagements de réseaux AEP/EU/EP qui seront réalisés par la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'agglomération du Cotentin qui s'intégrera dans le planning du projet).

Dans ce cadre, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin a engagé une mission de maîtrise d'œuvre urbaine depuis fin juin 2022 qui a conduit à approfondir le plan-guide validé en comité de pilotage du projet le 17 mars 2023, préciser le phasage du projet et accompagner sa mise en œuvre.

Ce travail a également donné lieu à l'élaboration du CPAUPE et des fiches de lots pour le présent protocole (lots B, C et E-F).

La Ville a également engagé des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics, qui ont permis de travailler le DIAG et l'AVP, et notamment de préciser les limites de l'espace public à partir du plan de géomètre établi par le groupement de commandes. Dans ce cadre, elle associe en continu la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises à l'ensemble des phases de conception des espaces publics.

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises s'engage à poursuivre, en concertation dans le cadre du projet urbain, la définition des projets de construction et de résidentialisation, en cohérence avec les études de maîtrise d'œuvre urbaine du projet, dans le respect des fiches de lots et cahiers des prescriptions techniques, architecturales, urbaines et paysagères qui a été établi en concertation entre les maîtres d'ouvrages (les bailleurs sociaux) et la maîtrise d'œuvre urbaine (la collectivité).

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Dans le cadre de cette opération d'intérêt général, les modalités de cession au profit de la commune par les bailleurs sociaux propriétaires des différents fonciers compris dans l'emprise du projet sont les suivantes, et distinguent trois cas :

1. Les emprises actuellement non bâties, d'ores et déjà ouvertes au public, constituant en l'état actuel des espaces communs de voirie et d'espaces verts :

Ces emprises feront l'objet de **cessions gratuites** par le bailleur social au profit de la Commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN, lorsqu'elles sont acquises en vue de son intégration dans le domaine public communal et de la conservation de leur usage d'espaces communs (cheminement piétonnier, voirie, liaison douce, espaces verts...) et le maintien de la prise en charge de son entretien par la collectivité.

2. Les emprises actuellement bâties et leurs accessoires directs à usage privé (ex. : les maisons et leurs jardins, les bâtiments, leurs abords immédiats et espaces verts).

Ces biens immobiliers, qui seront démolis à la charge des bailleurs sociaux et dont la nature constituera une fois démolis des terrains à bâtir, indépendamment de la vocation publique donnée par la collectivité (même si la collectivité n'entend pas nécessairement construire sur ces parcelles), seront acquis par la collectivité **à titre onéreux**.

3. Les terrains à bâtir :

Ces emprises actuellement non bâties seront également acquises par la collectivité **à titre onéreux** en vue de construire.

Ces emprises foncières (cas 2 et 3), le cas échéant une fois démolies à la charge du bailleur social en vue de leur vente pour reconversion en usage public et intégration au domaine public communal, feront l'objet d'acquisitions par la collectivité à la valeur vénale des biens, déterminée par les avis rendus par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction immobilière de l'Etat.

Article 1 - Conditions du remembrement foncier

La concrétisation du projet urbain conduit au remembrement d'emprises foncières appartenant actuellement à la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises d'une part, à la Commune de Cherbourg-en-Cotentin d'autre part.

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin s'engage à prendre en charge les frais de géomètre relatifs au redécoupage parcellaire nécessaire à cette opération d'ensemble, permettant ainsi les mutations immobilières visées ci-après.

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises prendront à leur charge respective la suppression effective des constructions et édifications leur appartenant, la remise en état du terrain, la neutralisation et la dépose de tous les réseaux et compteurs ainsi que la suppression des branchements existants jusqu'en limite de propriété actuelle**.** Les prestations sont détaillées ci-après dans la partie III Modalités techniques des opérations.

Sur la base de l'étude de programmation urbaine, la Ville et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises se sont accordées sur les échanges fonciers nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain. Ceux-ci feront l'objet d'un acte authentique d'échange foncier, les frais de notaire seront partagés.

I. Emprises devant faire l'objet d'une cession par la Ville à la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises

Ces différentes emprises feront l'objet d'une cession de gré à gré, sans mise en concurrence et publicité préalable sur la base du prix fixé par le Pôle d'évaluation domaniale (PED) de la DGFIP.

Il est ici précisé qu'aux termes des avis n°2019-50129v0828 en date du 17 mai 2019 et 2021-50129-28015 en date du 6 mai 2021, le Pôle d'évaluation domaniale a fixé la valeur vénale de ces terrains

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

à 10€/m², du fait de leur actuelle nature de voirie et de leur configuration étroite et allongée ; cette valeur ayant été confirmée le 18 mars 2024 selon l'avis du Domaine n°2024-50129-19193.

Les parties entendent fixer définitivement le prix de vente à cette valeur, indépendamment d'une possible réévaluation, un nouvel avis étant nécessaire aux regards des obligations réglementaires conduisant à l'obtention obligatoire d'un avis de valeur en cours de validité lors de la délibération des assemblées délibérantes actant des opérations immobilières.

1°) Le projet urbain conduit à la création d'emprises foncières constructibles sur un foncier appartenant pour partie à la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises et pour partie à la Ville. Dès lors, la réalisation du projet nécessite la vente préalable de différentes emprises actuellement en nature de voirie qu'il conviendra de désaffecter et de déclasser au préalable, après enquête publique ; le tout, en vue de la constitution d'emprises constructibles pour une superficie estimée à 2 198 m².

2°) Par ailleurs, la réalisation du projet nécessitait également la maîtrise foncière de la parcelle BH 329 située 144 rue de la Polle. La Commune de Cherbourg-en-Cotentin a acquis ce bien immobilier auprès de M. et Mme Jean-Pierre et Guilaine COUPPEY suivant acte de vente reçu le 5 septembre 2023 par Maître Elise DECOURT-BELLIN, notaire associée de l'étude NAPOLEON à Cherbourg-en-Cotentin.

Une partie de 179 m² de ladite parcelle sera revendue par la Ville à la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises au prix également de 10 €/m².

3°) Il est précisé que ces différentes emprises foncières cédées seront libres de tout ouvrage construit ou édifié sur la parcelle à céder, **en ce compris les réseaux enterrés en tréfonds (cf. III)**.

Un plan ci-annexé précise les emprises foncières concernées (*cf. emprises en jaune citron au plan ci-annexé*).

II. Emprises devant faire l'objet d'une cession par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises à la Ville

L'ensemble des emprises foncières à céder par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises à la Ville représente une surface cumulée d'environ 6 147 m² (surface de 6 067 m² à laquelle il faudra ajouter environ 80 m² à détacher de la parcelle cadastrée BH n°396 - voir ci-dessous). Ces emprises sont destinées à la réalisation d'espaces publics et voiries par la collectivité.

- Pour les emprises actuellement non bâties, d'ores et déjà ouvertes au public, constituant en l'état actuel des espaces communs de voirie et d'espaces verts (*cf. emprises en rose fuchsia au plan ci-annexé)* : **(cas n°1 identifié en préambule)**

Ces emprises, pour une surface de 2 921 m²*, feront l'objet de cessions gratuites par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises au profit de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin.

*Etant ici précisé qu'il conviendra d'ajouter dans les emprises identifiées au cas n°1 une partie de la parcelle cadastrée section BH n°396, non encore divisée, pour une surface approximative de 80 m².

- Pour les emprises actuellement bâties et leurs accessoires directs à usage privé : (ex : les maisons et leurs jardins, les bâtiments et leurs abords immédiats et espaces verts) (*cf. emprises en rose clair au plan ci-annexé) :* **(cas n°2 identifié en préambule)**

Ces emprises, pour une surface de 3 146 m², seront acquises par la collectivité à titre onéreux.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'avis n°2019-50129v0746 en date du 23 mai 2019, le Pôle d'évaluation domaniale a fixé la valeur vénale de ces terrains à 50 €/m².

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Les parties entendent fixer définitivement le prix de vente à cette valeur, indépendamment d'une possible réévaluation, un nouvel avis étant nécessaire au regard des obligations réglementaires conduisant à l'obtention obligatoire d'un avis de valeur en cours de validité lors de la délibération des assemblées délibérantes actant des opérations immobilières.

Il est précisé que ces différentes emprises foncières cédées seront libres de tout ouvrage construit ou édifié sur la parcelle à céder, **en ce compris les réseaux enterrés en tréfonds (cf. III)**.

III. Modalités techniques des opérations :

L'ensemble du foncier cédé par la Ville ou le bailleur sera libre de tout ouvrage, **en ce compris les ouvrages enterrés et réseaux en tréfonds**. Il est précisé que les bâtiments, voiries, ouvrages divers et réseaux devront, le cas échéant, avoir été démolis et déposés par le cédant jusqu'en limite de propriété.

Toute démolition d'ouvrage opérée doit comprendre : la suppression effective des constructions et édifications du cédant, la remise en état nu du terrain, la neutralisation de tous les réseaux et compteurs, ainsi que la suppression des branchements existants, le tout aux frais du cédant.

Pour les emprises remises par la Ville au bailleur, la Commune de Cherbourg-en-Cotentin réalisera également le rabotage de chaussée et la dépose de bordures en béton. La Ville réalisera ces travaux au préalable des premières opérations de construction du bailleur. Le fond de forme des parkings sera laissé en l'état au moment de la cession.

Les terrains remis par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises seront vierges de tout bâtiment et gravats, et auront fait l'objet d'un talutage préalable avec de la terre végétale. La plateforme du city stade sera laissée en l'état au moment de la cession.

A l'intérieur de chaque emprise constructible, l'aménagement des voiries et réseaux sera réalisé par le bailleur-social propriétaire et constructeur, en vertu de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

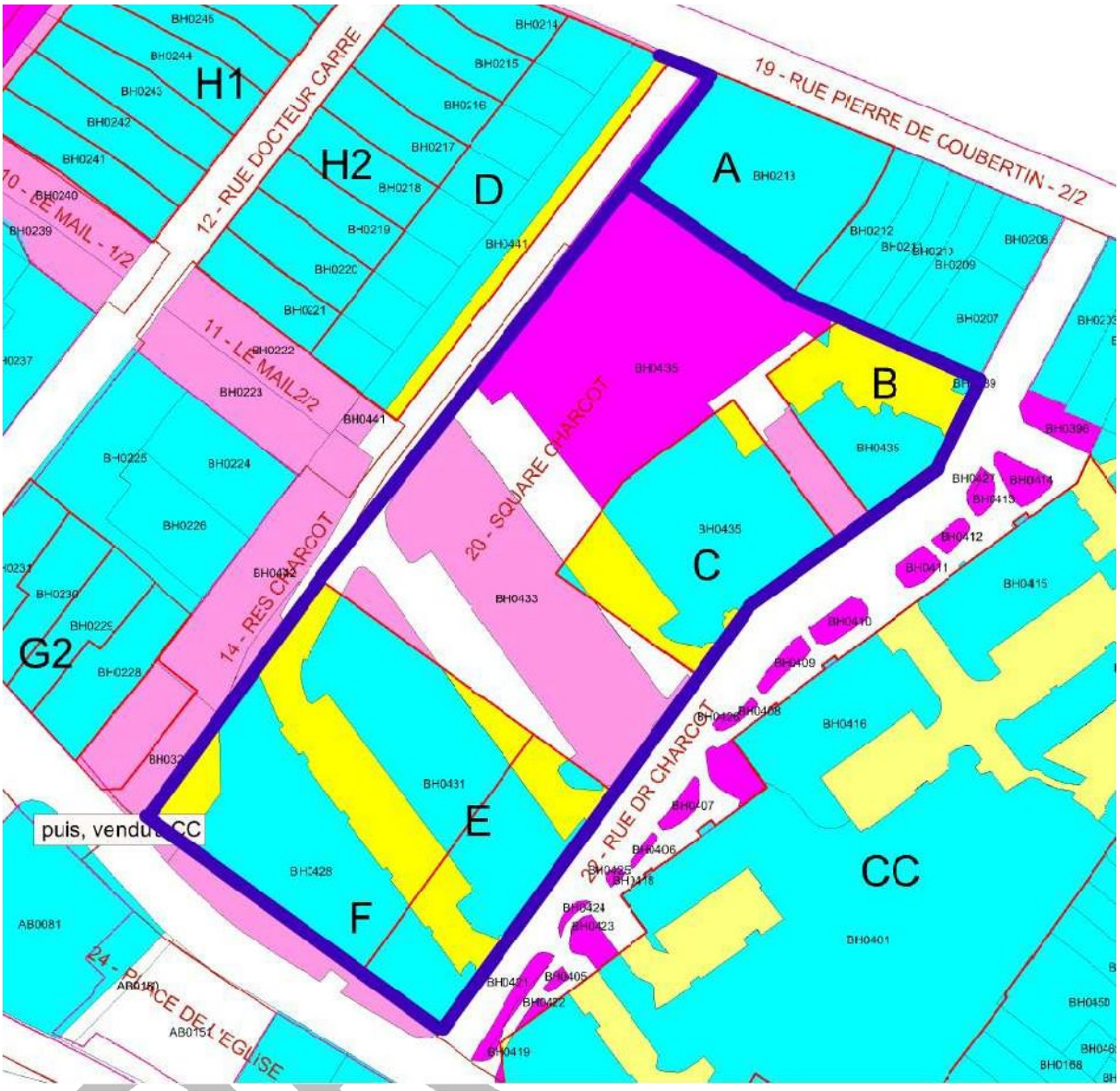
La Communauté d'agglomération du Cotentin s'engage, pour chaque lot à construire, à apporter les branchements AEP/EU/EP en limite du domaine public.

Le bailleur-propriétaire s'occupera de la desserte des réseaux AEP/EU/EP au sein de son emprise.
La Direction du cycle de l'eau de la Communauté d'agglomération du Cotentin assurera le suivi et le contrôle de l'alimentation en réseaux AEP/EU/EP des terrains à construire.

Pour les voiries et autres réseaux (électricité, télécommunications…), il revient au bailleur d'en assurer la réalisation.

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises clôturera le secteur comprenant les emprises des lots B, C, E-F ainsi que les espaces publics à proximité tel que représenté dans le plan de principe ci-dessous (clôture en trait bleu). La clôture sera posée dès la fin des opérations de démolition des bâtiments Charcot (fin 2024) jusqu'à la livraison des nouvelles constructions sur les lots B, C et E-F (estimation 2027).

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE



Article 2 - Etapes préalables à la vente

Le remembrement foncier s'effectuera progressivement, suivant le phasage du projet, sur la base des étapes suivantes :

- La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises met en œuvre les projets de démolition. Dans ce cadre, elle sécurise le site et prévoit la fermeture de la circulation publique par arrêté ;
- Parallèlement, la Ville a engagé la maîtrise d'œuvre nécessaire à la conception de l'aménagement des espaces publics, en lien avec la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises ;
- Au stade Avant-Projet, la délimitation des emprises publiques et privées est précisée, sur la base de relevés de géomètres et du document d'arpentage à venir ;
- Sur la base de la délimitation arrêtée, la Ville mettra en œuvre la procédure de déclassement de ces emprises du domaine public communal, après constatation de la désaffectation matérielle de ces emprises, du fait des démolitions opérées au préalable, ayant entraîné prise d'arrêté du Maire et pose d'un système de protection anti-intrusion ;
- La commune délibèrera sur les opérations : d'abord, pour constater la désaffectation matérielle et acter le déclassement, puis, vendre au prix fixé par le Pôle d'évaluation domaniale ;
- Le conseil d'administration de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises délibérera également sur les opérations foncières ;

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

- La vente s'effectuera sur la base des conditions définies à l'article 1 et validée préalablement par le Conseil d'administration de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises et le Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin.

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises et la collectivité s'engagent à acquérir ces emprises dans ces termes.

Précision sur les demandes de rétrocessions dans le domaine public :
En dehors des emprises visées à l'article 1er, la rétrocession des voiries dans le domaine public sera étudiée au cas par cas dans le cadre de la commission ad hoc et sur la base des critères définis par la collectivité.

Il est ici précisé que le Conseil municipal de la Commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN a, lors de sa séance du 27 juin 2018, créé une commission de classement en charge d'émettre un avis sur les demandes de rétrocession au regard de critères prédéterminés, à savoir l'intérêt public de la voie privée pour la collectivité (liaison inter-quartier, voie supportant un trafic de transit, une ligne de transport en commun ou desservant un équipement de la ville ou un établissement public ou recevant du public…). Par délibération DEL2018_407 en date du 27 juin 2018, le Conseil municipal a précisé le rôle de cette commission de classement, amenée à formuler un avis préalable suivi de l'instruction technique, menée par les services de la Ville et de la Communauté d'agglomération, de l'état des parties communes ayant fait l'objet d'un avis favorable. Un préalable indispensable à la reprise de ces espaces sera la constatation d'un état correct des équipements de voirie, des éclairages publics, des réseaux et des espaces verts le cas échéant (et leur éventuelle remise en état préalable aux frais du propriétaire privé, le cas échéant, avant toute reprise).

La Ville, avec l'aide de la Communauté d'agglomération du Cotentin, a constitué et va déposer auprès des services de l'Etat le dossier de déclaration Loi sur l'eau.

La gestion des eaux pluviales se fera suivant deux schémas de gestion :

1) En ce qui concerne les opérations de réhabilitation et de résidentialisation situées sur la partie EST de la résidence Charcot-Spanel (bâtiments Roses, Bruyères, Jasmins, Camélias, Glycines, Mimosas et Cyclamens), le parti pris consiste à conserver le réseau d'assainissement actuellement en place et à pérenniser le mode de gestion des eaux pluviales actuel. Aucuns travaux de mise aux normes ou de régulation ne seront exigés.

2) En ce qui concerne les opérations de construction et d'aménagement situées sur la partie OUEST de la résidence Charcot-Spanel, la collectivité et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises s'engagent à mener les études de définition et de conception du mode de gestion des eaux pluviales en concertation. Ces études devront permettre de définir si une solution de gestion des eaux pluviales mutualisée à l'échelle du projet dans son ensemble est à privilégier (opérations bailleur et collectivité) plutôt que opération par opération ou lot par lot.

   Dans le cas d'une solution mutualisée, les parties s'engagent à négocier entre elles la prise en charge financière de la réalisation des ouvrages. Une rétrocession de ces ouvrages dans le domaine public sera alors mise en œuvre.

   Dans le cas d'une solution opération par opération ou lot par lot, les parties s'engagent à limiter l'installation d'ouvrages de stockage, à gérer l'eau au plus près de l'endroit où elle précipite, à utiliser le plus possible de surfaces d'infiltration et à veiller à ne pas provoquer de résurgences des eaux infiltrées sur les lots situés en aval.

   Le schéma définitif de gestion des eaux pluviales sera entériné avec le maître d'œuvre urbain, recruté par le porteur de projet.

PROJ

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Article 3 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis

Dans le cadre du projet, il est prévu la reconstitution, par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises, de 111 logements locatifs sociaux. Une partie de ces logements sera reconstituée en LLS sur site, ainsi que 10 logements en accession sociale à la propriété et 6 logements PLS sur site.

Le reste de la reconstitution de l'offre démolie (72 logements) sera réalisée hors site, en tissu urbain déjà constitué, sur le périmètre de Cherbourg-en-Cotentin, afin de maintenir l'offre et l'équilibre de l'habitat sur le territoire, sur des emprises répondant aux attendus en termes de proximité des zones d'emploi, des services de proximité, d'animation de la ville et de desserte en transports en commun.

Deux sites sont retenus :

- Le site de Blanche Roche, propriété de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises, qui permettra la construction de 16 logements.
- Le site de la Polle, situé Route des Fourches sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville, hors QPV mais intégré à l'étude de programmation urbaine car à proximité du quartier et des grands équipements qui l'entourent. Il s'agit d'un ancien terrain de football, qui dans le cadre d'une restructuration globale de plusieurs équipements sportifs de la ville, a été récemment libéré. Une emprise d'environ 5 100 m² est identifiée pour la mise en œuvre d'un projet par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises. Le zoom sur ce foncier réalisé dans le cadre de l'étude de programmation urbaine par la Fabrique Urbaine a confirmé un potentiel de 56 logements.

Aux termes de l'avis de valeur n°2019-50129v116 en date du 30 janvier 2019, le Pôle d'évaluation domaniale a fixé la valeur vénale de ce terrain non viabilisé d'environ 5.250 m² à prélever dans la parcelle cadastrée 383 section AB 360 à 50€/m².

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises a manifesté son intérêt à acquérir de gré à gré cette emprise aux conditions fixées par la Pôle d'évaluation domaniale.
Le Conseil municipal a accepté, par délibération DEL2020_070 en date du 29 janvier 2020, cette offre d'achat et acté cette vente, après constatation de la désaffectation et déclassement formel de l'emprise correspondante.

Article 4 - Résidentialisation de la résidence Charcot-Spanel réhabilitée

Le travail de redécoupage du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement des espaces publics par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et de résidentialisation par le bailleur sur le secteur réhabilité de la résidence Charcot-Spanel (bâtiments Roses, Bruyères, Jasmins, Camélias, Glycines, Mimosas et Cyclamens) conduit également à l'échange d'emprises foncières appartenant actuellement à la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises d'une part, à la Commune de Cherbourg-en-Cotentin d'autre part.

1) Cession par la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises à la Ville pour l'aménagement d'espaces publics (réaménagement de la Rue du Docteur Charcot)

Il s'agit des petites emprises actuellement non bâties, d'ores et déjà ouvertes au public, constituant en l'état actuel des espaces verts le long de la rue du Dr Charcot (*cf. emprises en rose fuchsia au plan ci-annexé).*

Ces emprises feront l'objet de **cessions gratuites en l'état** par le bailleur social au profit de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin, en vue de son intégration dans le domaine public communal et de la conservation de leur usage d'espaces communs (cheminement piétonnier, voirie, liaison douce, espaces verts...) et de la prise en charge de son entretien par la collectivité.

2) Cession par la Ville à la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises pour résidentialiser la résidence Charcot-Spanel réhabilitée

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises réalise une opération de réhabilitation légère des 7 bâtiments conservés (bâtiments Roses, Bruyères, Jasmins, Camélias, Glycines, Mimosas et Cyclamens) afin de maintenir à niveau la résidence pour les 5 à 15 ans à venir.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

En complément, la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises va réaliser une étude de faisabilité pour arrêter son choix de programmation sur ce patrimoine à moyen terme, à savoir ; réhabilitation lourde ou/et restructuration, démolition partielle ou totale et reconstruction, etc.

A l'issue de cette étude de faisabilité, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin, la Communauté d'agglomération Le Cotentin et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises s'engagent à mener les études de définition du projet de résidentialisation en concertation et en cohérence avec le résultat de la faisabilité et de la programmation à moyen terme arrêtée.

En l'attente des résultats de l'étude, la communauté d'agglomération, la Ville et le bailleur continuent d'exercer leurs compétences sur leurs domaines respectifs.

En ce qui concerne la programmation à moyen terme (réhabilitation, restructuration, démolition-reconstruction…), les parties conviennent d'examiner la nécessité d'une cession par la Ville d'emprises constituées de voiries, trottoirs et parkings d'une surface cumulée d'environ 3.400 m² (surface à parfaire par document d'arpentage), (*cf. emprises en jaune pâle au plan ci-annexé).*
En cas de cession des emprises de la Ville vers le bailleur, ces dernières feront l'objet d'une cession de gré à gré, sans mise en concurrence et publicité préalable, sur la base du prix fixé par le Pôle d'évaluation domaniale (PED) de la DGFIP.

Il est ici précisé qu'aux termes des avis n°2019-50129v0828 en date du 17 mai 2019 et 2021-50129-28015 en date du 6 mai 2021, le Pôle d'évaluation domaniale a fixé la valeur vénale de ces terrains à 10€/m², du fait de leur actuelle nature de voirie et de leur configuration étroite et allongée ; cette valeur ayant été confirmée le 18 mars 2024 selon l'avis du Domaine n°2024-50129-19193.

Les parties entendent fixer définitivement le prix de vente à cette valeur, indépendamment d'une possible réévaluation, un nouvel avis étant nécessaire aux regards des obligations réglementaires conduisant à l'obtention obligatoire d'un avis de valeur en cours de validité lors de la délibération des assemblées délibérantes actant des opérations immobilières.

Les modalités spécifiques de cession feront l'objet d'une délibération.

Article 5 - Suivi du présent protocole d'accord foncier

Avant sa signature, le Conseil d'administration de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises, le Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin et Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin ont validé préalablement et respectivement le présent protocole d'accord foncier.

Les parties conviennent d'un échange annuel entre la Ville et la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises pour constater l'avancement réciproque du volet foncier du projet.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin,	Le Maire de Cherbourg-en-Cotentin,	La Présidente Directrice Générale de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises,
David MARGUERITTE	**Benoit ARRIVÉ**	**Annick GODEFROY**

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Renouvellement urbain du quartier « Les Fourches - Charcot-Spanel »

Protocole d'accord foncier entre la Communauté d'agglomération du Cotentin, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et la SA d'HLM du Cotentin

ENTRE

La Communauté d'agglomération « Le Cotentin », représentée par le Président, David MARGUERITTE,

Monsieur David MARGUERITTE ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Président, élu lors de la séance publique du Conseil communautaire en date du 13 juillet 2020, dont une copie de la délibération n°DEL2020_053 est demeurée ci-après annexée,

La Commune de Cherbourg-en-Cotentin, représentée par le Maire, Benoît ARRIVÉ,

Monsieur Benoît ARRIVÉ ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin, élu lors de la séance publique du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin du 5 juillet 2020, dont une copie de la délibération n°DEL2020_164 est demeurée ci-après annexée,

ET

La SA d'HLM du Cotentin, société anonyme, dont le siège social est à Cherbourg-en-Cotentin (50100), 17 rue Guillaume Fouace, identifiée au SIREN sous le numéro 780 872 743 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG-EN-COTENTIN, **représentée par son Directeur Général, M. Frédéric DELOEUVRE,** fonction à laquelle il a été reconduit aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société, en date du 22 mars 2022, dont une copie est demeurée ci-après annexée,

PREAMBULE

Le quartier « Les Fourches – Charcot-Spanel » est un des trois quartiers prioritaires de l'agglomération du Cotentin. Il est situé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin ; il a été retenu en 2015 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé en avril 2016 avec l'ANRU et les partenaires, la définition du projet urbain a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine menée entre 2017 et 2019, sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération.

Le projet urbain vise notamment à :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier,
- Ouvrir le quartier sur les centres historiques de Cherbourg-Octeville et d'Equeurdreville-Hainneville,
- Créer des espaces publics qualitatifs et des cheminements piétons pour améliorer la circulation à l'intérieur du quartier,
- Renforcer les synergies avec les grands équipements qui l'entourent (parc René Le Bas, équipements scolaires et sportifs…),
- Valoriser le patrimoine végétal et le lien avec les Vallons.

PROJ

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

A l'issue de cette phase d'élaboration du projet, il est prévu la signature d'un protocole d'engagement partenarial en lien avec la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Pour la SA d'HLM du Cotentin, la programmation retenue intègre :

- La démolition de 4 logements rue du Docteur Caré,
  La réhabilitation de 16 logements rue du Docteur Caré (convention PLS après réhabilitation),
- La réhabilitation de 8 logements rue de la Polle (convention PLS après réhabilitation),
- La reconstitution de 16 logements (0,8 logement reconstruit pour 1 logement démoli, conformément à la validation de l'ANRU en CE du 26/04/18 et 11/06/18) hors site,
- La résidentialisation des 47 logements de la résidence Louis Laurent.

Le projet urbain amène à une recomposition globale et progressive du foncier, en cohérence avec la nouvelle délimitation des espaces publics, des lots constructibles et des projets de résidentialisation.

Cette nouvelle domanialité, en cohérence avec les usages futurs, doit également permettre d'améliorer la gestion urbaine et de favoriser l'appropriation et la pérennisation des différents espaces par les usagers et les gestionnaires.

Ce protocole d'accord porte sur la définition des différentes étapes conduisant au remembrement foncier et sur les conditions dans lesquelles elles s'effectueront. Il s'appuie sur le phasage tel que défini à ce stade dans le cadre de l'étude de programmation urbaine. A noter que ce phasage sera précisé et adapté lors des études ultérieures. Il s'agit donc de s'accorder sur de grands principes qui seront ensuite déclinés suivant le phasage définitif et de fixer les engagements respectifs de la Communauté d'agglomération du Cotentin, de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et de la SA d'HLM du Cotentin.

Pour la mise en œuvre de ce projet urbain, la Communauté d'agglomération et la Ville ont conclu une convention de co-maîtrise d'ouvrage désignant la Ville MOA unique de l'opération dans des conditions précisément définies (hors aménagements de réseaux AEP/EU qui seront réalisés par la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'agglomération du Cotentin qui s'intégrera dans le planning du projet).

Dans ce cadre, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin a engagé une mission de maîtrise d'œuvre urbaine depuis fin juin 2022 qui a conduit à approfondir le plan-guide validé en comité de pilotage du projet le 17 mars 2023, préciser le phasage du projet et accompagner sa mise en œuvre.

Ce travail a également donné lieu à l'élaboration du CPAUPE et des fiches de lots pour le présent protocole (lots H1, H2, G1 et G2).

La Ville a également engagé des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics, qui ont permis de travailler le DIAG et l'AVP, et notamment de préciser les limites de l'espace public à partir du plan de géomètre établi par le groupement de commandes. Dans ce cadre, elle associe en continu la SA d'HLM du Cotentin à l'ensemble des phases de conception des espaces publics.

La SA d'HLM du Cotentin poursuit, en concertation dans le cadre du projet urbain, la définition des projets de réhabilitation-construction et de résidentialisation, en cohérence avec les études de maîtrise d'œuvre urbaine du projet et, dans le respect des fiches de lots et cahiers des prescriptions techniques, architecturales, urbaines et paysagères qui seront établis en concertation entre les maîtres d'ouvrage (les bailleurs sociaux) et la maîtrise d'œuvre urbaine (la collectivité).

Dans le cadre de cette opération d'intérêt général, les modalités de cession au profit de la commune par les bailleurs sociaux propriétaires des différents fonciers compris dans l'emprise du projet sont les suivantes, et distinguent trois cas :

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

1. Les emprises actuellement non bâties, d'ores et déjà ouvertes au public, constituant en l'état actuel des espaces communs de voirie et d'espaces verts :

Ces emprises feront l'objet de **cessions gratuites** par le bailleur social au profit de la Commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN, lorsqu'elles sont acquises en vue de son intégration dans le domaine public communal et de la conservation de leur usage d'espaces communs (cheminement piétonnier, voirie, liaison douce, espaces verts...) et le maintien de la prise en charge de son entretien par la collectivité.

2. Les emprises actuellement bâties et leurs accessoires directs à usage privé (ex. : les maisons et leurs jardins, les bâtiments et leurs abords immédiats).

Ces biens immobiliers, qui seront démolis à la charge des bailleurs sociaux et dont la nature constituera une fois démolis des terrains à bâtir, indépendamment de la vocation publique donnée par la collectivité (même si la collectivité n'entend pas nécessairement construire sur ces parcelles), seront acquis par la collectivité **à titre onéreux**.

3. Les terrains à bâtir :

Ces emprises actuellement non bâties seront également acquises par la collectivité **à titre onéreux** en vue de construire.

Ces emprises foncières (cas 2 et 3), le cas échéant une fois démolies à la charge du bailleur social en vue de leur vente pour reconversion en usage public et intégration au domaine public communal, feront l'objet d'acquisitions par la collectivité à la valeur vénale des biens, déterminée par les avis rendus par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction immobilière de l'Etat.

Article 1 - Conditions du remembrement foncier

En ce qui concerne la SA d'HLM DU COTENTIN, il n'y a pas d'acquisition prévue dans le périmètre du Quartier des Horizons par cet organisme auprès de la commune dans l'emprise du projet, mais uniquement une cession d'emprises foncières par la SA d'HLM du Cotentin au profit de la commune.

Ces emprises sont destinées à la réalisation d'espaces publics et voiries par la collectivité, et plus précisément, l'aménagement d'une liaison piétonne est-ouest entre la résidence Charcot-Spanel et la Cité Girard, la réalisation d'une venelle nord-sud au sein de la Cité Girard ainsi que l'élargissement du trottoir rue Pierre de Coubertin.

L'ensemble des emprises foncières à céder par la SA d'HLM du Cotentin à la Ville représente une surface cumulée de 1 515 m² *(cf. emprises en rose clair au plan ci-annexé)*.

Au regard de l'usage actuel de ces emprises, la présente opération s'inscrit dans le cas n°2 identifié en préambule : Acquisition par la commune à titre onéreux à la valeur déterminée par le Pôle d'évaluation domaniale (PED) de la Direction immobilière de l'Etat.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'avis n°2021-50129-42335 en date du 21 juin 2021, le Pôle d'évaluation domaniale a fixé la valeur vénale de ces terrains à 70 €/m².

Les parties entendent fixer définitivement le prix de vente à cette valeur, indépendamment d'une possible réévaluation, un nouvel avis étant nécessaire aux regards des obligations réglementaires conduisant à l'obtention obligatoire d'un avis de valeur en cours de validité lors de la délibération des assemblées délibérantes actant des opérations immobilières.

En sa qualité d'acquéreur, la collectivité s'engage également à prendre en charge les frais d'acte notarié relatif à cette opération ainsi que les frais liés au redécoupage parcellaire par géomètre.

- Les modalités techniques des opérations sont les suivantes :

La collectivité s'engage à commander la prestation de géomètre pour les opérations de redécoupage parcellaire.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

L'ensemble du foncier cédé sera libre de tout ouvrage, **en ce compris les ouvrages enterrés et réseaux en tréfonds**. Il est précisé que les bâtiments, voiries, ouvrages divers et réseaux devront, le cas échéant, avoir été démolis et déposés par le bailleur social jusqu'en limite de propriété pour les parcelles BH 214p, 222, 223, 235p, 236p, 238p, 239p, 240, 241p, 242p, 243p, 244p, 245p, 246p, 247p et 248p.

La SA d'HLM du Cotentin prendra à sa charge la suppression effective des constructions et édifications lui appartenant, la remise en état nu du terrain, la neutralisation de tous les réseaux et compteurs ainsi que la suppression des branchements existants.

Pour la création de la venelle nord-sud au sein de la Cité Girard, la Ville prendra à sa charge la dépose de la haie et la démolition de la clôture béton au fond des jardins des maisons du collectif rue du Docteur Caré. La Ville prendra également à sa charge la démolition et la reconstruction du mur de soutènement le long de la rue Pierre de Coubertin.

La SA d'HLM du Cotentin prendra à sa charge la réalisation des clôtures en fond de parcelles.

Article 2 - Etapes préalables à la cession

Le remembrement foncier s'effectuera suivant le phasage du projet, sur la base des étapes suivantes :

- La SA d'HLM du Cotentin met en œuvre les projets de démolition.
- Parallèlement, la Ville a engagé la maîtrise d'œuvre nécessaire à la conception de l'aménagement des espaces publics, en lien avec la SA d'HLM du Cotentin et en cohérence avec la définition de ses projets de réhabilitation.
- Au stade Avant-Projet, la délimitation des emprises publiques et privées est précisée, sur la base de relevés de géomètres et du document d'arpentage à venir.
- La SA d'HLM du Cotentin cède les emprises à la Ville conformément aux dispositions de l'article 1 de la convention et postérieurement à la validation de son Conseil d'administration et du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin.

Article 3 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

Dans le cadre du projet, il est prévu la reconstitution, par la SA d'HLM du Cotentin, de 18 logements locatifs sociaux, dont 16 dans le cadre des droits à reconstruire de la SA d'HLM du Cotentin octroyés dans le cadre du projet NPNRU, ce qui lui permettra de bénéficier des aides de l'ANRU, d'Action Logement, de la Communauté d'agglomération du Cotentin et de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin pour les 16 logements reconstitués (9 PLAI et 7 PLUS).
Le site retenu est le suivant :

- Le site de la Moignerie, situé rue de la Moignerie sur la commune déléguée de Tourlaville, hors QPV mais intégré à l'étude de programmation urbaine car à proximité du quartier et des grands équipements qui l'entourent, site d'une surface d'environ 2.798 m² en ce qui concerne le foncier appartenant à la commune (surface cadastrale ne contenant aucune garantie de superficie) qui sera inclus dans une opération d'ensemble à mener par la SA d'HLM du Cotentin sur cette parcelle 602 BI 985 appartenant à la commune et la parcelle contiguë, cadastrée 602 BI 828, appartenant déjà à la SA d'HLM du Cotentin.

Aux termes de l'avis de valeur n°2019-50120v898 en date du 3 juin 2019, ayant fait l'objet d'une actualisation le 28 septembre 2021 aux termes de l'avis n°2021-50129-64771, le Pôle d'évaluation domaniale a fixé la valeur vénale de ce terrain, non viabilisé, à SOIXANTE-DIX EUROS le mètre carré (70€/m²).

La SA d'HLM du Cotentin a manifesté son intérêt à acquérir de gré à gré cette emprise aux conditions fixées par la Pôle d'évaluation domaniale.
L'acquisition par la SA d'HLM du Cotentin est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- La validation du projet par le comité d'engagement et le conseil d'administration de la société ;
- L'obtention du permis de construire purgé de tout recours ;

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

- L'obtention des accords de principe de prêt par l'organisme prêteur ;
- L'obtention de la garantie de la collectivité à hauteur de 100% des prêts que la société sera à même de contracter pour la finalisation du programme ;
- L'obtention des concours financiers de l'ANRU, d'Action Logement, de l'agglomération et de la ville,
- L'obtention de l'agrément de financement sur les 2 logements PLUS complémentaire au titre de la programmation 2022.

Le Conseil municipal a accepté, par délibération DEL2021_325 en date du 15 décembre 2021, cette offre d'achat et acté la vente de cette emprise.

Article 4 - Suivi du protocole

Avant sa signature, le Conseil d'administration de la SA d'HLM du Cotentin, le Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin et Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin ont validé préalablement et respectivement le présent protocole d'accord foncier.

Les parties conviennent d'un échange annuel entre la Ville et la SA d'HLM du Cotentin pour constater l'avancement réciproque du volet foncier du projet.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin,	Le Maire de Cherbourg-en-Cotentin,	Le Directeur Général de la SA d'HLM du Cotentin,
David MARGUERITTE	**Benoit ARRIVÉ**	**Frédéric DELOEUVRE**

OJ

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Renouvellement urbain du quartier « Les Fourches - Charcot Spanel »

Protocole d'accord foncier entre la Communauté d'agglomération Le Cotentin, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et Presqu'île Habitat

ENTRE

La Communauté d'agglomération Le Cotentin, représentée par le Président, David MARGUERITTE,

Monsieur David MARGUERITTE ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Président, élu lors de la séance publique du Conseil communautaire en date du 13 juillet 2020, dont une copie de la délibération n°DEL2020_053 est demeurée ci-après annexée,

La Commune de Cherbourg-en-Cotentin, représentée par le Maire, Benoît ARRIVÉ,

Monsieur Benoît ARRIVÉ ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin, élu lors de la séance publique du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin du 5 juillet 2020, dont une copie de la délibération n°DEL2020_164 est demeurée ci-après annexée,

ET

La société dénommée OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE COTENTIN, établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant pour sigle **PRESQU'ILE HABITAT**, dont le siège est à CHERBOURG-EN-COTENTIN, 1 rue de Nancy CS 30122, identifiée au SIREN sous le numéro 275 000 016 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG-EN-COTENTIN**, représentée par sa Directrice Générale, Madame Patricia PETIT,** fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société, en date du 15 mars 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée,

PREAMBULE

Le quartier « Les Fourches – Charcot-Spanel » est un des trois quartiers prioritaires de l'agglomération du Cotentin. Il est situé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin ; il a été retenu en 2015 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé en avril 2016 avec l'ANRU et les partenaires, la définition du projet urbain a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine menée entre 2017 et 2019, sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération.

Le projet urbain vise notamment à :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier,
- Ouvrir le quartier sur les centres historiques de Cherbourg-Octeville et d'Equeurdreville-Hainneville,
- Créer des espaces publics qualitatifs et des cheminements piétons pour améliorer la circulation à l'intérieur du quartier,
- Renforcer les synergies avec les grands équipements qui l'entourent (parc René Le Bas, équipements scolaires et sportifs…),
- Valoriser le patrimoine végétal et le lien avec les Vallons.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

A l'issue de cette phase d'élaboration du projet, il est prévu la signature d'un protocole d'engagement partenarial en lien avec la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Pour PRESQU'ILE HABITAT, la programmation retenue intègre la réhabilitation et la résidentialisation d'un ensemble de 100 logements collectifs.

Le projet urbain amène à une recomposition globale et progressive du foncier, en cohérence avec la nouvelle délimitation des espaces publics, des lots constructibles et des projets de résidentialisation.

Cette nouvelle domanialité, en cohérence avec les usages futurs, doit également permettre d'améliorer la gestion urbaine et de favoriser l'appropriation et la pérennisation des différents espaces par les usagers et les gestionnaires.

Ce protocole d'accord porte sur la définition des différentes étapes conduisant au remembrement foncier et sur les conditions dans lesquelles elles s'effectueront. Il s'appuie sur le phasage tel que défini à ce stade dans le cadre de l'étude de programmation urbaine. A noter que ce phasage sera précisé et adapté lors des études ultérieures. Il s'agit donc de s'accorder sur de grands principes qui seront ensuite déclinés suivant le phasage définitif et de fixer les engagements respectifs de la Communauté d'agglomération du Cotentin, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin et Presqu'île Habitat.

Pour la mise en œuvre de ce projet urbain, la Communauté d'agglomération et la Ville ont conclu une convention de co-maîtrise d'ouvrage désignant la Ville MOA unique de l'opération dans des conditions précisément définies (hors aménagements de réseaux AEP/EU qui seront réalisés par la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'agglomération du Cotentin qui s'intégrera dans le planning du projet).

Dans ce cadre, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin a engagé une mission de maîtrise d'œuvre urbaine depuis fin juin 2022 qui a conduit à approfondir le plan-guide validé en comité de pilotage du projet le 17 mars 2023, préciser le phasage du projet et accompagner sa mise en œuvre.

Ce travail a également donné lieu à l'élaboration du CPAUPE et des fiches de lots pour le présent protocole.

La Ville a également engagé des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics, qui ont permis de travailler le DIAG et l'AVP, et notamment de préciser les limites de l'espace public à partir du plan de géomètre établi par le groupement de commandes. Dans ce cadre, elle associe en continu PRESQU'ILE HABITAT à l'ensemble des phases de conception des espaces publics.

PRESQU'ILE HABITAT poursuit en concertation dans le cadre du projet urbain, la définition des projets de réhabilitation construction et de résidentialisation, en cohérence avec les études de maîtrise d'œuvre urbaine du projet, dans le respect des fiches de lots et cahiers des prescriptions techniques, architecturales, urbaines et paysagères qui seront établis en concertation entre les maîtres d'ouvrage (les bailleurs sociaux) et la maîtrise d'œuvre urbaine (la collectivité).

Dans le cadre de cette opération d'intérêt général, les modalités de cession au profit de la commune par les bailleurs sociaux propriétaires des différents fonciers compris dans l'emprise du projet sont les suivantes, et distinguent trois cas :

1. <u>Les emprises actuellement non bâties, d'ores et déjà ouvertes au public, constituant en l'état actuel des espaces communs de voirie et d'espaces verts :</u>

Ces emprises feront l'objet de **<u>cessions gratuites</u>** par le bailleur social au profit de la Commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN, lorsqu'elles sont acquises en vue de son intégration dans le domaine public communal et de la conservation de leur usage d'espaces communs (cheminement piétonnier, voirie, liaison douce, espaces verts...) et le maintien de la prise en charge de son entretien par la collectivité.

PROJ

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

2. Les emprises actuellement bâties et leurs accessoires directs à usage privé (ex. : les maisons et leurs jardins, les bâtiments et leurs abords immédiats).

Ces biens immobiliers, qui seront démolis à la charge des bailleurs sociaux et dont la nature constituera une fois démolis des terrains à bâtir, indépendamment de la vocation publique donnée par la collectivité (même si la collectivité n'entend pas nécessairement construire sur ces parcelles), seront acquis par la collectivité **à titre onéreux**.

3. Les terrains à bâtir :

Ces emprises actuellement non bâties seront également acquises par la collectivité **à titre onéreux** en vue de construire.

Ces emprises foncières (cas 2 et 3), le cas échéant une fois démolies à la charge du bailleur social en vue de leur vente pour reconversion en usage public et intégration au domaine public communal, feront l'objet d'acquisitions par la collectivité à la valeur vénale des biens, déterminée par les avis rendus par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction immobilière de l'Etat.

Article 1 - Conditions du remembrement foncier

La concrétisation du projet urbain conduit à la cession d'emprises foncières appartenant actuellement à PRESQU'ILE HABITAT à la Commune de Cherbourg-en-Cotentin. Ces emprises sont destinées à la réalisation d'espaces publics et voiries par la collectivité, et plus précisément l'aménagement d'une liaison piétonne est-ouest entre la résidence Charcot-Spanel et la Cité Girard.

Les emprises foncières à céder par PRESQU'ILE HABITAT à la Ville de Cherbourg-en-Cotentin sont à détacher de la parcelle BH 249 et représentent une surface d'environ 5 745 m² (surface à parfaire par document d'arpentage) *(cf. emprises en rose fuchsia au plan ci-annexé)*. PRESQU'ILE HABITAT conserve la partie bâtie et ses abords immédiats ainsi que les annexes techniques à venir.

Les emprises foncières cédées par PRESQU'ILE HABITAT à la Ville de Cherbourg-en-Cotentin le seront donc à titre gratuit (cas n°1 identifié en préambule).

Dans un premier temps, la Ville fera l'acquisition, à titre gratuit, des emprises foncières intégrées dans sa demande d'autorisation d'urbanisme, avant le dépôt du permis de construire par PRESQU'ILE HABITAT et avant le démarrage des travaux de réaménagement des espaces publics.

Dans un second temps, une fois l'ensemble des travaux réalisés (espaces publics et réhabilitation des bâtiments), la Ville fera l'acquisition à titre gratuit, en régularisation, des espaces résiduels à vocation publique, qui seront délimités suivant document d'arpentage.

Les frais d'acte notarié y relatifs seront à la charge de la collectivité.

La Commune de Cherbourg-en-Cotentin s'engage à prendre en charge les frais de géomètre relatifs au redécoupage parcellaire nécessaire à cette opération d'ensemble, permettant ainsi les mutations immobilières susvisées.

Article 2 - Etapes préalables à la cession

Le remembrement foncier s'effectuera suivant le phasage du projet, sur la base des étapes suivantes :

- La Ville a engagé la maîtrise d'œuvre nécessaire à la conception de l'aménagement des espaces publics, en lien avec PRESQU'ILE HABITAT.
- Au stade Avant-Projet, la délimitation des emprises publiques et privées est précisée, sur la base de relevés de géomètres et du document d'arpentage à venir.
- PRESQU'ILE HABITAT cède les emprises foncières à la Ville conformément aux dispositions de l'article 1 de la convention et postérieurement à la validation de son Conseil d'administration et du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_298-DE

Article 3 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

Sans objet en ce qui concerne PRESQU'ILE HABITAT.

Article 4 - Suivi du protocole

Avant sa signature, le Conseil d'administration de Presqu'île Habitat, le Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin et Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin ont validé préalablement et respectivement le présent protocole d'accord foncier.

Les parties conviennent d'un échange annuel entre la Ville et PRESQU'ILE HABITAT pour constater l'avancement réciproque du volet foncier du projet.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin,	Le Maire de Cherbourg-en-Cotentin,	La Directrice Générale de Presqu'île Habitat,
David MARGUERITTE	**Benoit ARRIVÉ**	**Patricia PETIT**

PROJET