



SEANCE DU 16 FÉVRIER 2021

Date d'envoi de la convocation : 10 février 2021

Nombre de membres : 191

Nombre de présents : 171

Nombre de votants : 185

A l'ouverture de la séance.

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt et un, le mardi 16 février, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 17h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, MAUROUARD Pascale suppléante de BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUILLON Jean-Michel, BOUSSELMAME Noureddine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie (jusqu'à 19h00), DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène, FAUCHON Patrick, FAUDEMER Christian, FEUILLY Emile, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves (jusqu'à 19h45), FRANCOISE Bruno, FRIGOUT Jean-Marc (jusqu'à 19h06), GANCEL Daniel, GASNIER Philippe (jusqu'à 19h00), GERVAISE Thierry, GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HARDY René, PROD'HOMME Sylvie suppléante de HAYE Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine (à partir de 18h05), OLIVIER Stéphane suppléant de HENRY Yves, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLOT Juliette, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LELONG Gilles, LEMENUET Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, MONTRIEUL -

XAMENA Valérie suppléante de LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, TRAVERT Henri suppléant de MABIRE Caroline, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela (jusqu'à 19h00), MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, FONTAINE Isabelle suppléante de MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge (jusqu'à 18h56), MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PESNELLE Philippe, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, BOURY Frédérique suppléante de ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

ANTOINE Joanna à LECOQ Jacques, ASSELINE Etienne à LEROUX Patrice, BALDACCI Nathalie à MIGNOT Henri, BAUDIN Philippe à HEBERT Dominique, COLLAS Hubert à GANCEL Daniel, DIGARD Antoine à MAHIER Manuela (jusqu'à son départ 19h00), DUBOST Nathalie à BIHEL Catherine (à partir de 19h00), FRIGOUT Jean-Marc à GUILLEMETTE Nathalie (à partir de 19h06), GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie (à partir de 19h00), GENTILE Catherine à VASSAL Emmanuel, HEBERT Karine à SAGET Eddy (jusqu'à 18h05), JOZEAU-MARIGNE Muriel à BERHAULT Bernard, KRIMI Sonia à MAGHE Jean-Michel, LEFRANC Bertrand à GRUNEWALD Martine, LEJEUNE Pierre-François à LE POITTEVIN Lydie, MABIRE Edouard à BOUILLON Jean-Michel, MAHIER Manuela à FAGNEN Sébastien (à partir de 19h00), PIC Anna à ARRIVÉ Benoît, SIMONIN Philippe à RONSIN Chantal.

Excusés :

AMIOT Sylvie, BROQUET Patrick, DENIAUX Johan, JEANNE Dominique, LAMARRE Jean-Robert, LEMONNIER Thierry.

Délibération n° DEL2021_021

OBJET : Institution du Droit de Prémption Urbain renforcé (DPUr) - Secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique à Cherbourg-en-Cotentin.

Exposé

Aux termes d'une délibération du Conseil de communauté en date du 19 décembre 2007, le Conseil de la Communauté urbaine de Cherbourg a institué le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les zones urbaines dites « zones U » et à urbaniser dites « zones AU » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cherbourg.

Cependant, l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme prévoit que certains biens ou mutations sont exclus du champ d'application du droit de prémption urbain :

- Les lots de copropriété constitués par un seul local à usage d'habitation, professionnel ou mixte compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans ;
- Les actions ou parts de sociétés coopératives de construction et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte ;
- Les bâtiments achevés depuis moins de quatre ans.

Le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique, situé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin, comprend un ensemble immobilier composé de cinq bâtiments.

Cet ensemble est soumis au statut de la copropriété aux termes d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété publiés au service de la publicité foncière le 21 novembre 1991.

La Communauté d'agglomération du Cotentin, compétente en matière de DPU depuis sa création au 1er janvier 2017, souhaite instituer un droit de prémption renforcé sur le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique pour les motifs déterminés ci-après.

En premier lieu, l'institution du droit de prémption renforcé peut être utilement mobilisé pour la réalisation d'une opération ou action d'aménagement répondant de l'un des objets visés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment pour les besoins de la réalisation d'équipements collectifs.

La Communauté d'agglomération du Cotentin est actuellement propriétaire de locaux d'une surface d'environ 900 m² dans le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique.

Ces locaux sont affectés à l'accueil d'une partie des services administratifs de la collectivité.

La Communauté d'agglomération souhaite acquérir de nouvelles surfaces dans le secteur afin de regrouper l'ensemble des directions sur un seul et même site.

La centralisation des services administratifs sur le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique permettra d'améliorer notamment :

- le fonctionnement interne des différents services ;
- l'accessibilité des usagers aux services ;
- la mise en œuvre des projets et d'harmoniser ses actions ou opérations d'aménagement ;
- la cohésion et l'unité des équipes.

Le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique bénéficie en outre d'une position géographique centrale et stratégique.

En second lieu, la réalisation de l'opération d'aménagement précédemment identifiée implique nécessairement que la Communauté d'Agglomération puisse intervenir sur les aliénations des biens situés dans le périmètre.

Le droit de préemption urbain renforcé permettra à la collectivité de maîtriser le foncier en intervenant notamment sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de quatre ans.

De nombreux biens de ce type, notamment en copropriété, sont situés sur le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique, lequel présente un tissu urbain spécifique (complexe et historique).

Le secteur est de nature à évoluer rapidement en terme de régime de propriété. En effet, la collectivité confirme son souhait d'intervention notamment par l'acquisition de l'ensemble immobilier sis Rue Dom Pedro à Cherbourg-en-Cotentin, soit à l'amiable, soit par usage des outils fonciers existants.

Or, les lots de copropriété, composés d'un local d'habitation, professionnel ou mixte, échappent à l'application du droit de préemption urbain.

Dès lors, le risque de ventes par lots de copropriété est susceptible de faire échec au droit de préemption urbain par la collectivité et de rendre plus complexe la maîtrise foncière du site et la réalisation même du projet.

Par ces motifs, le conseil est appelé à se prononcer pour l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique à Cherbourg-en-Cotentin au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Cotentin, en vertu de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme.

Délibération

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, L. 211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

Vu le CGCT, notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Cherbourg le 19 décembre 2007 ;

Vu la délibération du 19 décembre 2007 portant institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant la nécessité d'assurer l'intervention de la Communauté d'agglomération sur l'assiette foncière du Secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique composé d'un ensemble immobilier identifié comme le siège de la communauté d'Agglomération et permettant la centralisation des services administratifs ;

Considérant que le droit de préemption simple institué sur la commune ne suffit pas à garantir la pleine maîtrise des interventions foncières à venir, compte tenu du tissu urbain et des caractéristiques des biens situés sur le secteur ;

Considérant qu'il revient à cette fin de permettre l'application complémentaire du droit de préemption urbain aux aliénations et cessions suivantes :

a) Aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) Cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) Aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 171 - Contre : 0 - Abstentions : 11) pour :

- **Instituer** le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du Centre d'Affaires de l'Atlantique, et précisément sur l'ensemble immobilier situé à Cherbourg-en Cotentin (50100) au 25, 27, 29, 35, 37 et 39 rue Dom Pedro, entre le boulevard Félix Amiot au Nord et la rue Dom Pedro au Sud, composé de cinq bâtiments A, B, C, D et E,

Tel qu'il apparaît au plan cadastral joint et figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit/ adresse	Surface (m²)
AB	4	35 rue Dom Pedro	226
AB	101	29 rue Dom Pedro	27
AB	124	37 rue Dom Pedro	384
AB	126	39 rue Dom Pedro	470
AB	129	27 rue Dom Pedro	12962
AB	130	25 rue Dom Pedro	945
AB	142	Rue Dom Pedro	229

Total surface emprise foncière : 15 243 m²

Etant précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié au service de la publicité foncière de Cherbourg le 21 novembre 1991 et a donné lieu depuis à plusieurs modificatifs.

- **Dire** que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de la communauté d'agglomération, de la commune de Cherbourg-en-Cotentin, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.
- **Dire** que le Président, le Vice-président ou le conseiller délégué sont autorisés à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.123-13 4° du code de l'urbanisme.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à M. le Préfet de la Manche ;
- à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques ;
- à Monsieur le Président du conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près le Tribunal judiciaire de Cherbourg et au greffe du Tribunal judiciaire de Cherbourg.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Envoyé en préfecture le 22/02/2021

Reçu en préfecture le 22/02/2021

Affiché le plan visualisé sur ce site est géré par le centre des impôts fonciers suivant :
ID : 050-200067205-20210222-DEL2021_021-DE

Département :
LA MANCHE

Commune :
CHERBOURG-EN-COTENTIN

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 21/01/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

112 rue de l'Abbaye 50114
50114 CHERBOURG-EN-COTENTIN
CEDEX
tél. 02.33.01.62.50 -fax
cdif.cherbourg@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

