
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 juillet 2025

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100)
Adresse	16bis, 18,20,24 Avenue Amiral Lemonnier
Cadastre	Section AH numéro 738, lots 1,3,7 et Section AH numéros 816 et 817 pour une contenance totale de 4 542 m ²

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le code de Justice Administrative,

Vu le décret n°2025-242 du 17 Mars 2025 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Cherbourg-en-Cotentin arrêté le 28 mars 2007 et approuvé le 19 décembre 2007, par délibération du Conseil Communautaire n°2007-258,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu la délibération n° 2007/288 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine de Cherbourg en date 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,

Vu la délibération n°2020-060 en date du 13 juillet 2020 délégant au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin l'exercice du droit de préemption urbain et l'autorisant à le subdéléguer par arrêté sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,



Vu la convention d'intervention conclue entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et l'EPF de NORMANDIE le 17 octobre 2024 et de son avenant n°1 portant extension du périmètre en date du 23 décembre 2025, relative à un réaménagement d'ensemble du secteur Lasnon, rue Amiral Lemonnier et rue Colin, situé le long de la RD 901, principale pénétrante de l'agglomération, et à proximité immédiate d'autres sites à enjeux, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par le propriétaire, la SCI DU CENTRE DE GROS représentée par Monsieur LEFEVRE Stéphane, à ARNAGE (72230), 143 boulevard Pierre Lefaucheux, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, déposée le 02 octobre 2025 à la mairie de CHERBOURG-EN-COTENTIN, informant Monsieur Le Maire de son intention de vendre plusieurs biens immobiliers : les lots 1, 3 et 7 de la copropriété sise à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100), 16bis, 18, 20, 24 Avenue Amiral Lemonnier, cadastrés section AH numéro 738 pour une contenance totale de 3372 m², à usage commercial, les lots 1 et 3 sont vendus libre et le lot 7 est vendu loué par un bail commercial à la SARL LE FOURNIL DE LEO et un bail dérogatoire à l'Association Eglise Mondiale de la Puissance de Dieu-France, ainsi que les parcelles section AH numéros 816 et 817 à usage de parking et d'espaces verts sises Avenue Amiral Lemonnier à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100), pour une contenance totale de 1 170m², au prix de NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (960 000 Euros),

Vu l'arrêté de la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 31 décembre 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de communication de pièces complémentaires notifiée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin au propriétaire, par courrier recommandé avec avis de réception en date du 24 novembre 2025, réceptionné le 27 novembre 2025 et la réception des pièces complémentaires par message électronique en date des 11 décembre 2025, 19 décembre 2025 et 23 décembre 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin au propriétaire, par courrier recommandé avec avis de réception en date du 24 novembre 2025, réceptionné le 27 novembre 2025, son acceptation par le propriétaire par message électronique en date du 02 décembre 2025,

Vu la visite des lieux effectuée le 8 décembre 2025, ainsi que l'atteste le constat contradictoire signé le même jour, prorogeant d'un mois à compter de cette date le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,



Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados, pôle d'évaluation domaniale de Caen, en date du 02 janvier 2026, référencé sous le numéro OSE : 2025-50129-76906,

Vu la délibération n° 52 du Conseil d'Administration de l'EPF de NORMANDIE du 11 juillet 2025 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 31 décembre 2025 portant renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,

CONSIDERANT QUE :

L'EPF de NORMANDIE, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Considérant la convention-cadre chapeau multi partenariale et pluriannuelle signée le 19 octobre 2022 pour le déploiement de l'outil « Opération de Revitalisation du Territoire » dans le Cotentin et définissant les périmètres de celui-ci,

Considérant l'avenant n°1 de la convention chapeau « Opération de Revitalisation du Territoire » multisites du Cotentin, signé le 16 mai 2024,

Considérant l'avenant n°2 à la convention « Action Cœur de Ville », ajoutant le secteur d'intervention « entrée de ville -Avenue Amiral Lemonnier » à l'opération de revitalisation du territoire à Cherbourg-en-Cotentin, signé le 16 mai 2024,

Considérant le programme d'actions définitifs du PLH du Cotentin définissant, en ses actions n°11 et 12, les objectifs et les principes d'une politique territoriale visant notamment à accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance et ce, en ciblant des fonciers stratégiques pour la construction de logements en assurant une veille foncière en autres,



Considérant l'étude d'élaboration d'une stratégie foncière menée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie à la demande de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin, et l'Agglomération du Cotentin, ayant permis d'identifier des enjeux spécifiques au secteur d'entrée de ville dit avenue Amiral Lemonnier et traitement de la friche Lasnon et de ses abords,

Considérant l'étude d'urbanisme pré-opérationnel dite multisites en cours, en vue de l'aménagement dudit secteur, ayant identifié un ensemble de sites stratégiques mutables et devant permettre de formuler des propositions d'aménagement global et des esquisses de faisabilité technique et financière,

Considérant que l'immeuble cadastré section AH numéro 738 et les parcelles cadastrées section AH 816 et 817 sont dans le périmètre de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel susvisée et dans le secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire dit « entrée de ville -Avenue Amiral Lemonnier »,

Considérant la nécessité de création de liaisons Nord-Sud, et le développement d'une opération d'aménagement sur ce secteur,

Considérant que l'acquisition desdites parcelles permettra la constitution d'une réserve foncière à cet effet, et poursuivra les actions déjà initiées, notamment de maîtrise foncière, sur ce secteur et ses abords pour en permettre la requalification et l'évolution,

Considérant l'acquisition sur ce secteur, par l'EPF Normandie, suite à l'exercice du droit de préemption urbain, d'un immeuble à usage industriel et commercial situé à CHERBOURG-EN-COTENTIN, 31 rue Collin, cadastré section AH n° 812, d'une contenance totale de 9a 56ca, suivant acte reçu par Maître DECOURT-BELLIN, notaire à CHERBOURG-EN-COTENTIN, le 17 décembre 2024,

Considérant l'acquisition sur ce secteur, par l'EPF Normandie, suite à l'exercice du droit de préemption urbain, d'un immeuble à usage industriel et commercial, cadastré section AH n° 811, d'une contenance totale de 5a 00ca, suivant acte reçu par Maître DECOURT-BELLIN, notaire à CHERBOURG-EN-COTENTIN, le 17 décembre 2024,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant notamment pour but la constitution d'une réserve foncière dans la perspective de la reconversion de cette friche et de la requalification de cette zone d'activités économiques de la commune au regard du projet de la collectivité et des études missionnées, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,



Considérant que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, d'organiser la mutation et l'accueil des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs ainsi que le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser sur le territoire de la commune de Cherbourg-en-Cotentin, **présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme**,

Considérant que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est **stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés**.

Considérant la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date 26 septembre 2024 portant sur le déploiement d'une stratégie foncière communautaire afin de répondre aux besoins de développement du territoire et faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption pour les lots 1,3,7 de la copropriété cadastrée section AH numéro 738 sis à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100), 16bis,18,20,24 Avenue Amiral Lemonnier, à usage commercial, ainsi que les parcelles cadastrées section AH numéros 816 et 817 à usage de parking et d'espaces verts, moyennant le prix de **SEPT CENT CINQUANTE DEUX MILLE EUROS (752 000 Euros)**, vendu libre, à l'exception du lot 7 actuellement loué, auquel s'ajoutent les frais notariés.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF NORMANDIE devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPF NORMANDIE saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.



Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- La SCI DU CENTRE DE GROS représentée par Monsieur LEFEVRE Stéphane, dont le siège social est à ARNAGE (72230), 143 boulevard Pierre Lefaucheux, en tant que vendeur,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN.

Article 4 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie.

Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 6 :

L'EPF de Normandie sera représenté par Maître DEFRESNE, Notaire à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE, 3 rue Charles de Gaulle.

Voie de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPF NORMANDIE.

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPF NORMANDIE, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif compétent.

L'absence de réponse de l'EPF NORMANDIE dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours. »

Article R. 421-1 du code de justice administrative

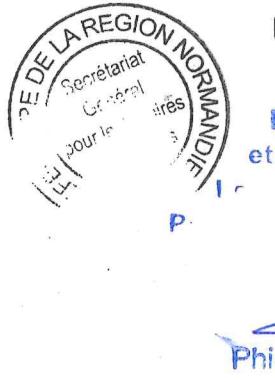
08 JAN. 2026

Fait à ROUEN le 07/01/2026

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certifié par Yousign



Pour le Préfet
et par délégation
étaient Général
faire les Régionales

Philippe LERAÎTRE