

Résumé non technique concernant la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour la réhabilitation du Couvent de Montbareil

La Ville de Guingamp mène depuis plusieurs années de nombreuses actions pour renforcer l'attractivité de la ville pour ses habitants et l'ensemble des usagers : requalification d'espaces publics, réhabilitations immobilières, mise en valeur du patrimoine...

Par ailleurs, la reconquête du parc privé vacant et dégradé constitue un enjeu majeur dans le cadre notamment de la convention OPAH RU 2023-2028 sur les centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol ou le PLH 2020-2025 qui vise à favoriser et accompagner le renouvellement urbain, reconquérir le parc structurellement vacant et mobiliser les dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé. Ces intentions sont également retranscrites dans le PLUi en cours d'élaboration.

L'ensemble immobilier dénommé "Couvent de Montbareil", sise 10 à 14 rue Montbareil à Guingamp (cadastrée section AI n° 199), objet de la procédure de déclaration d'utilité publique, est inoccupé depuis 2016. Il comprend plusieurs immeubles nécessitant de lourds travaux de réhabilitation pour le transformer en locaux d'habitation. Cette opération doit permettre à la ville de diversifier son offre de logements pérennes et répondant aux normes en vigueur. Elle répond ainsi à de nombreux objectifs :

- urbains : requalifier des immeubles vacants et réaliser des aménagements de qualité,
- sociaux : reconvertir un bâtiment remarquable vétuste en parc de logement,
- patrimoniaux : préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

Au regard des enjeux de revitalisation et d'attractivité de la ville et de positionnement du patrimoine au cœur de son projet de développement et d'aménagement économique, ce projet présente un intérêt général puisqu'il va contribuer à réinvestir un ensemble immobilier vide, à valoriser le patrimoine et à diversifier l'offre de logements sur le marché.

Selon l'article L 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilières (ORI) "*consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés*". L'ORI prescrit des travaux de restauration qui conduisent à la transformation de bâtiments dégradés et vacants, en logements dotés des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels. Ces travaux sont réalisés dans le respect des prescriptions des bâtiments de France pour valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La DUP de l'ORI est précédée d'une enquête publique.

Le dossier sera transmis en Préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. A l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une validité de 5 ans.

Toutefois, la réalisation de ce projet suppose une évolution du document d'urbanisme. En effet, la majorité des bâtiments de cet ensemble immobilier sont édifiés sur le zonage UE, réservé à l'édification d'équipements collectifs, excluant les habitations autres que les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés dans la zone ; le reste de la parcelle étant situé en zone UBa.

Il conviendrait d'étendre le zonage UBa à l'ensemble de la parcelle. Pour rappel, les zones UBa, proches du centre-ville, comprennent les quartiers d'extension de l'agglomération, susceptibles d'évoluer vers une densification de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.
