

0505 JUL 2 0

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Affiché le **05 JUL. 2023**

ID : 022-212200703-20230703-2023_07_06-DE

République Française



EXTRAIT
du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal de la Ville de Guingamp
Séance du lundi 3 juillet 2023

Le trois juillet 2023, à 18h00, les membres du conseil municipal, légalement convoqués le 27 juin 2023, se sont réunis en séance publique, salle du conseil, à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Philippe LE GOFF, Maire.

Membres présents : M. LE GOFF Philippe, Maire, Mme MANCASSOLA Chantal, M. BERTHE Thomas, Mme POGAM PIRIOU Marie-Agnès, Mme CORBEL Peggy, M. MONFORT Charles, Adjoint, M. KERHERVÉ Guy, Mme ZIEGLER Evelyne, M. STEPHAN Philippe, Mme TISSIER Isabelle, Mme BRISSONNEAU Alix, M. GOUDALLIER Benoît, M. GAUTIER Christophe, Mme SANZ Myriam, M. LE BARS Yoann, M. BONBONNY Sébastien, Mme COZIC Sandy, M. LE LAY Tugdual, Mme LALANDE Christine, M. HERVE Roger, M. ROBLIN Gaël, Conseillers Municipaux.

Membres excusés représentés : M. AATACH Houssain, Mme BIZIEN Déborah, Mme LE HOUEROU Annie, Mme LE BLEIZ Armelle, Mme DUCLOS Anne, M. BUHE Thierry représentés par M. BERTHE Thomas, Mme COZIC Sandy, Mme CORBEL Peggy, Mme MANCASSOLA Chantal, Mme POGAM PIRIOU Marie-Agnès, M. HERVE Roger.

Absente excusée : Mme VAROQUIER Lydie

Secrétaire : M. LE LAY Tugdual.

DEL2023-07-06- ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REHABILITATION DU COUVENT MONTBAREIL

Rapporteur : Marie-Agnès Pogam.

Le Conseil Municipal a approuvé, en séance du 27 février 2023, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière pour le projet de réhabilitation du Couvent de Montbareil, sise 10 à 14 rue Montbareil à Guingamp (cadastrée section AI n° 199). Ce dossier a été amendé suite à une réunion avec les services de la Préfecture et de la DDTM le 31 mai 2023. Il convient de compléter cette délibération afin de solliciter la mise en compatibilité du PLU.

La Ville de Guingamp mène depuis de 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 centres-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 objectifs sont également retranscrits dans le PLU en cours d'élaboration.

L'ensemble immobilier dénommé "Couvent de Montbareil", objet de la procédure de déclaration d'utilité publique, est vacant depuis 2014. Il comprend plusieurs immeubles peu dégradés mais nécessitant de lourds travaux de réhabilitation. Cette réhabilitation doit

permettre à la ville de diversifier son offre de logements pérennes. Elle répond ainsi à de nombreux enjeux :

- urbains : requalifier des immeubles stratégiques et réaliser des aménagements de qualité,
- sociaux : requalifier un parc dégradé,
- 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 vacant, à valoriser le patrimoine et à diversifier les 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 donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à 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. Ce classement était lié à la précédente occupation du site affecté à l'internat des lycées privés.

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.

Ceci exposé, le CONSEIL MUNICIPAL après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le dossier amendé d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la Résidence Montbareil joint en annexe

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Affiché le **05 JUL. 2023**

ID : 022-212200703-20230703-2023_07_06-DE

- **APPROUVE** le dossier amendé de mise en compatibilité du PLU joint en annexe.
- **SOLLICITE** Monsieur le Préfet pour la mise à l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique :
 - du programme de travaux de l'opération de restauration immobilière portant sur l'ensemble immobilier dénommé "Couvent de Montbareil", sis 10 à 14 rue Montbareil à Guingamp.
 - de la mise en compatibilité du PLU avec ce projet, soit l'extension du zonage UBa à l'ensemble de la parcelle d'assiette du projet.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré, les lieu, jours, mois et an susdit

Le Maire

Philippe LE GOFF



