



Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Guingamp

Séance du lundi 27 FEVRIER 2023

Le vingt-sept février 2023, à 18h00, les membres du conseil municipal, légalement convoqués le 21 février 2023, se sont réunis en séance publique, 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, M. DONNART Jean-Guy, Mme CORBEL Peggy, M. AATACH Houssain, M. MONFORT Charles, Adjoint, M. KERHERVÉ Guy, M. STEPHAN Philippe, Mme LE HOUEROU Annie, Mme TISSIER Isabelle, Mme BRISSONNEAU Alix, Mme LE BLEIZ Armelle, M. GOUDALLIER Benoît, M. GAUTIER Christophe, Mme SANZ Myriam, Mme DUCLOS Anne, 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 : Mme POGAM PIRIOU Marie-Agnès, Mme BIZIEN Déborah, Mme ZIEGLER Evelyne, Mme VAROQUIER Lydie, M. BUHE Thierry représentés par Mme DUCLOS Anne, Mme MANCASSOLA Chantal, M. BERTHE Thomas, Mme CORBEL Peggy, M. HERVE Roger.

Secrétaire : M. LE LAY Tugdual.

DEL-2023-02-03-APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE POUR LE PROJET DE REHABILITATION DU COUVENT DE MONTBAREIL.

Rapporteur : Philippe Le Goff

Un programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier est envisagé par son nouveau propriétaire, le groupe CIR immobilier. Le projet consiste en la réalisation d'un programme de logements (environ 85 logements).

Le site est désaffecté depuis 2016. Les bâtiments, édifiés à partir de 1676, seront préservés dans leur aspect architectural extérieur, sans aucune extension ni surélévation.

Ce projet a pour objectif la mise en valeur de cet ensemble patrimonial en le restaurant complètement, en préservant une composante paysagère forte et en lui donnant une vocation résidentielle de qualité.

Il s'inscrit dans la démarche de la ville de Guingamp de mettre le patrimoine au cœur de son projet de développement et d'aménagement du territoire.

Selon l'article L 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière "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'immeuble dégradés".

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'Opération de Restauration Immobilière rend la réalisation de ces travaux obligatoire pour les propriétaires des immeubles concernés. Une ORI doit être déclarée d'utilité publique. La Déclaration d'Utilité Publique doit alors être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, auquel renvoie l'article L 313-4-1 du code de l'urbanisme, d'où la nécessité de réaliser une enquête préalable.

Par ailleurs, le document d'urbanisme en vigueur ne permet pas aujourd'hui d'affecter à usage de logement l'ensemble immobilier objet de l'opération de restauration immobilière.

Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, il est possible de faire usage des dispositions de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme qui permettent une mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique dès lors que ces modifications ne contreviennent pas aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En l'espèce, la mise en conformité du document d'urbanisme telle qu'envisagée ne contrevient aucunement aux orientations définies par le PADD.

Il est ainsi nécessaire de réaliser une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, ce afin :

- d'informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée
- de parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires de l'ensemble immobilier,
- de rendre compatible cette opération d'utilité publique avec le PLU, notamment son zonage.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R 313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

- 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4° Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- 5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Le projet de notice figure en pièce jointe à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur le couvent de Montbareil.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à solliciter le Préfet des Côtes d'Armor pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Guingamp.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023

Reçu en préfecture le 02/03/2023

Affiché le 03 MARS 2023

ID : 022-212200703-20230228-DEL_2023_02_03-DE

- **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

Envoyé en préfecture le 02/03/2023

Reçu en préfecture le 02/03/2023

Affiché le

03 MARS 2023

ID : 022-212200703-20230228-DEL_2023_02_03-DE



[Handwritten signature in blue ink]