



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations
avec les collectivités
territoriales**

**Arrêté
déclarant d'utilité publique l'opération
de restauration immobilière (ORI) du Couvent de Montbareil,
sis aux 10, 12, et 14 rue Montbareil,
à Guingamp au bénéfice de la commune de Guingamp,
emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme de Guingamp**

Le Préfet des Côtes d'Armor
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

Vu le décret du 30 mars 2022 portant nomination de M. Stéphane ROUVÉ, préfet des Côtes d'Armor,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 juin 2023, portant délégation de signature à M. David COCHU, secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,

Vu le projet d'opération de restauration immobilière du Couvent de Montbareil, sur le territoire de la commune de Guingamp,

Vu les délibérations du conseil municipal de la ville de Guingamp des 27 février 2023 et 3 juillet 2023,

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, et celui relatif à la mise en compatibilité du PLU de Guingamp,

Vu le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées pour la mise en compatibilité du PLU de Guingamp, qui s'est tenue le 27 septembre 2023,

Vu la décision de la MRAE du 26 octobre 2023,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière du Couvent de Montbareil de Guingamp, avec un volet mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Guingamp,

Vu les parutions presse, l'avis d'ouverture d'enquête dûment affiché,

Vu le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête reçu le 30 novembre 2023, de la commissaire enquêtrice,

Vu les réponses apportées par la mairie de Guingamp aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique,

Vu les rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice suite à l'enquête publique unique,

Vu la délibération du conseil d'agglomération de Guingamp Paimpol Agglomération, rendant un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Guingamp, en date du 12 décembre 2023,

Vu la déclaration de projet prise par le conseil municipal de Guingamp, en date du 18 décembre 2023, et sollicitant la prise de la déclaration d'utilité publique du projet et la mise en compatibilité du PLU de la commune tel que mis à l'enquête publique unique,

Vu le document annexé au présent arrêté, exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération,

Vu le plan délimitant le périmètre de l'opération présentant la parcelle et les immeubles concernés par l'opération, ci-annexé,

Vu la demande du maire de Guingamp en date du 19 décembre 2023, sollicitant la prise de la déclaration d'utilité publique du projet ci-dessus énoncé avec mise en compatibilité du PLU de la commune,

Considérant le rapport et l'avis favorable de la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique unique, assortie de recommandations,

Considérant que le maire de Guingamp a répondu aux questions soulevées lors de l'enquête unique,

Considérant que le but poursuivi est de mettre en valeur l'immobilier et le patrimoine de Guingamp, et de permettre de répondre au besoin de logements locatifs sur la commune,

Considérant que l'opération de restauration immobilière permet sur le fondement de la DUP de rendre les travaux obligatoires pour le propriétaire concerné et d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délais,

Considérant que l'intérêt public justifie l'opération, et que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Est déclarée d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI) du Couvent de Montbareil, sis aux 10, 12, et 14 rue Montbareil, à Guingamp, au bénéfice de la commune de Guingamp, conformément aux éléments figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Article 2 : Cette déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du PLU de la ville de Guingamp et sera annexée à ce dernier. Le dossier de mise en compatibilité peut être consulté à la mairie de Guingamp.

Article 3 : En application de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, la collectivité arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, les travaux à réaliser qui seront notifiés, par recommandé avec accusé de réception, au propriétaire des immeubles concernés, dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Ce programme de travaux, nécessitant un travail technique immeuble par immeuble, devra être individualisé pour chaque immeuble et préciser les travaux obligatoires ainsi que leur mise en œuvre, et les équipements nécessaires.

Article 4 : Les travaux ainsi définis devront être réalisés dans le délai prescrit par la collectivité. La commune de Guingamp pourra procéder à l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, de ces immeubles si les travaux ne sont pas effectués dans ce délai.

Article 5 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront intervenir dans un délai de cinq ans à compter de la date de la dernière publication du présent arrêté qui sera alors caduque.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché, dès réception, à la mairie de Guingamp et publié par tous autres moyens en usage dans la commune, pendant au moins deux mois. Le maire certifiera l'accomplissement de cette formalité par l'envoi d'un certificat d'affichage à la préfecture (DRCT, BDD, place du Général de Gaulle, Saint-Brieuc).

Cet arrêté fera également l'objet d'une insertion, sous forme d'un avis, dans un journal d'annonces légales, et sera inséré au Recueil des actes administratifs de la Préfecture. Il sera également mis sur le site Internet de la mairie et de la préfecture.

Article 7 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Rennes (3, contour de la Motte – 35044 RENNES CEDEX) dans un délai de deux mois à compter de la dernière publicité. Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur l'application "Télérecours citoyen" accessible à partir du site web www.telerecours.fr.

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor, le sous-préfet de l'arrondissement de Guingamp et le maire de Guingamp sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la collectivité.

Saint-Brieuc, le **22 DEC. 2023**

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire général,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

David COCHU

**Restauration immobilière (ORI)
du couvent de Montbareil à Guingamp
et mise en compatibilité du PLU de Guingamp**

EXPOSE DES MOTIFS

Présentation du projet

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...

L'ensemble immobilier dénommé Couvent de Montbareil, sis 10 à 14 rue de Montbareil à Guingamp, objet de la procédure de déclaration d'utilité publique, est vacant depuis 2016. Il comprend plusieurs immeubles nécessitant de lourds travaux de réhabilitation pour les transformer en locaux d'habitation.

Les travaux de restauration permettront de produire des logements en simplex ou duplex de type T1, T2 ou T3 qualitatifs et respectueux de la qualité patrimoniale de l'ensemble immobilier.

14 logements situés en rez-de-chaussée disposeront d'un jardin privatif. Ainsi, l'ensemble immobilier restauré pourra comprendre près de 78 logements (évaluation à titre indicatif, selon études techniques des bâtiments).

Le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés, représentant 51 % de la parcelle d'assiette.

Ainsi, la commune souhaite intervenir, par le biais du dispositif de l'ORI, pour porter la reconversion de cet ensemble bâti vacant situé proche du centre-ville.

Objectifs et enjeux

L'attractivité de la ville de Guingamp se confirme avec une augmentation de sa population et le retour des investisseurs. Cette situation entraîne une tension sur le marché de l'immobilier.

L'augmentation du nombre d'étudiants accroît la demande en petits logements. Par ailleurs, le vieillissement de la population sur le territoire de l'agglomération amène à Guingamp, ville-centre, une population âgée souhaitant se rapprocher des services et en demande de logements accessibles.

L'objectif consiste ainsi à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

En outre, la reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire est au cœur des préoccupations de l'agglomération. La collectivité œuvre pour proposer et développer une offre de logements diversifiée notamment par la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé.

Ce projet vient compléter l'important dispositif mis en œuvre par la ville et Guingamp Paimpol Agglomération pour la résorption du logement vacant, la lutte contre l'habitat indécent et indigne et la création d'une nouvelle offre de logements, une priorité de la Ville de Guingamp, retranscrite dans les documents d'urbanisme.

Son impact du point de vue architectural sera positif, conservant et mettant en valeur les bâtiments exceptionnels et traditionnels.

Réalisé sans aucune extension ni surélévation, en préservant les bâtiments, le programme répond ainsi aux enjeux suivants :

- résorption de locaux vacants par changement de destination en logements,
- réponse aux besoins en termes de logements avec un typologie de logements diversifiée,
- réponse au parcours résidentiel des jeunes ménages et personnes âgées notamment,
- diversification de l'offre de logements locatifs sur la ville avec une offre privée,
- renforcement de la densité des programmes de logements et lutte contre l'étalement urbain en privilégiant des opérations de réhabilitation en densification du bâti existant,
- réponse à la demande croissante de logements pour étudiants.

En outre, ce projet est sans impact sur la consommation foncière et s'inscrit donc dans les objectifs du "Zéro Artificialisation Nette".

Par délibération du 18 décembre 2023, le Conseil Municipal de Guingamp a adopté une déclaration de projet en application de l'article L 126-1 du Code de l'Environnement. Le Conseil Municipal a notamment accepté la prise en compte des recommandations émises par la commissaire-enquêtrice :

- 1- que la Ville de Guingamp examine avec le porteur de projet les dispositions concernant l'entrée rue de la Brasserie, comme proposé dans son mémoire en réponse, et qu'elle les présente aux habitants rue de la Brasserie ;
- 2- que la Ville de Guingamp examine et mette en place des dispositions de sécurisation de la rue de la Brasserie pour les piétons, comme proposé dans son mémoire en réponse ;
- 3- que la Ville de Guingamp propose d'intégrer en zone N la partie du site prévue à l'usage de parc dans le cadre d'une révision simplifiée du PLUi, comme proposé dans son mémoire en réponse.

Pour permettre la réalisation de cette opération, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été réalisée du 30 octobre au 30 novembre 2023.

Toutes ces raisons font de ce projet un projet d'utilité publique.

Fait à Guingamp, le 19 DEC. 2023

Le Maire,

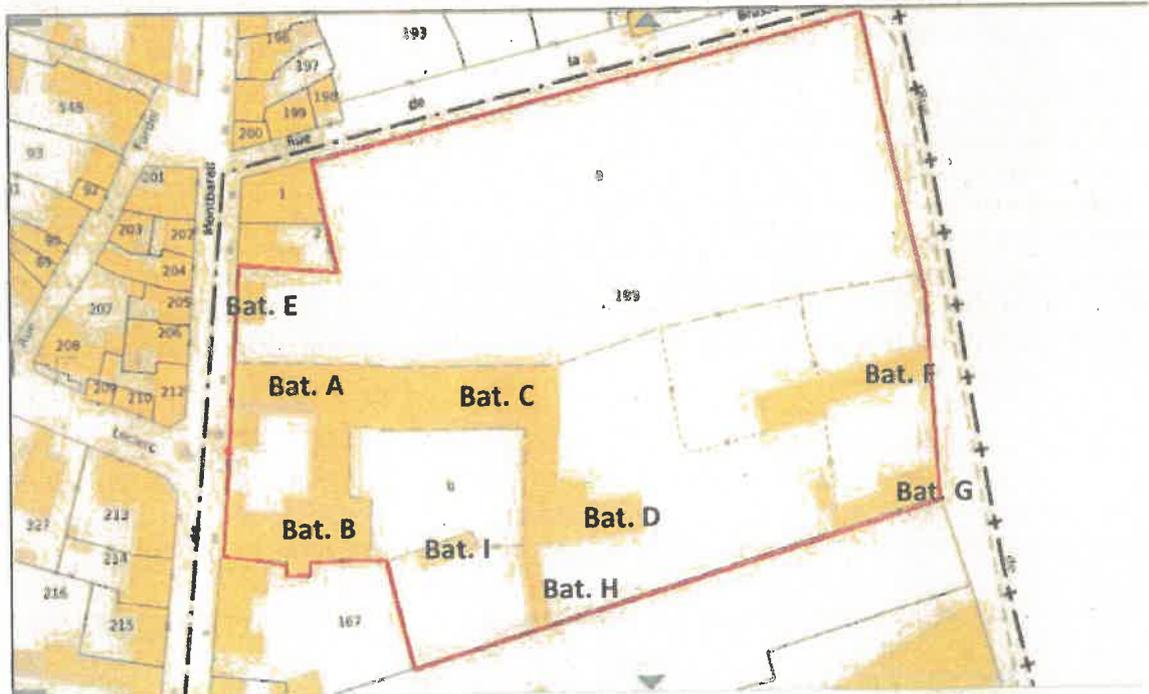


Philippe LE GOFF

Vu pour être annexé
à l'arrêté du 22 DEC. 2023
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général

David COCHU

Parcelle	Adresse	Nature	Etat d'occupation	
			Bâtiment	Libre
AI 199	10 - 12 - 14 rue Montbareil - GUINGAMP	Bâtie	Bâtiment A	Libre
			Bâtiment B	Libre
			Bâtiment C	Libre
			Bâtiment D	Libre
			Bâtiment E	Libre
			Bâtiment F	Libre
			Bâtiment G	Libre



Périmètre opérationnel de l'ORI « Réhabilitation de la Résidence Montbareil situé 10 - 12 et 14 rue Montbareil à Guingamp

Registre des Délibérations
du Conseil Municipal de la Ville de Guingamp
Séance du lundi 18 décembre 2023



Le dix-huit décembre 2023, à 18h00, les membres du conseil municipal, légalement convoqués le 12 décembre 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, M. GOUDALLIER Benoît, Mme CORBEL Peggy, M. AATACH Houssain, Mme BIZIEN Déborah, M. MONFORT Charles, Adjoint, M. KERHERVÉ Guy, Mme ZIEGLER Evelyne, M. STEPHAN Philippe, Mme TISSIER Isabelle, Mme BRISSONNEAU Alix, Mme LE BLEIZ Armelle, Mme SANZ Myriam, Mme VAROQUIER Lydie, Mme DUCLOS Anne, M. LE BARS Yoann, M. BONBONNY Sébastien, Mme COZIC Sandy, M. LE LAY Tugdual, M. ANTOINE Jean François, Mme LALANDE Christine, M. HERVE Roger et M. ROBLIN Gaël, Conseillers Municipaux.

Membres excusés représentés : Mme LE HOUEROU Annie et Mme LEROY Charline représentées par Mme MANCASSOLA Chantal et M. LE GOFF Philippe.

Absent excusé : M. GAUTIER Christophe.

Secrétaire : M. BONBONNY Sébastien.

DEL2023-12-09- RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DU COUVENT DE MONTBAREIL A GUINGAMP ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE GUINGAMP- DÉCLARATION DU PROJET PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Rapporteur : Marie Agnès Pogam.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment son article L 126-1,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 8 juillet 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2014, ayant fait l'objet d'évolutions, par modification simplifiée en date du 10 octobre 2016, modification du 19 mai 2018, mise à jour en date du 18 juillet 2019 et par une déclaration de projet entraînant une mise en compatibilité approuvée le 20 avril 2021,

Vu la délibération du 12 novembre 2019 du Conseil Communautaire de Guingamp Paimpol Agglomération approuvant l'AVAP,

Vu l'approbation du Programme Local de l'Habitat par Guingamp Paimpol Agglomération le 15 décembre 2020,

Vu l'avis du 22 juin 2023 du chef de l'unité milieux aquatiques de la DDTM22 concernant le dossier déclaration loi sur l'eau,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Guingamp en date du 03 juillet 2023 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général

David COCHU

réhabilitation de l'ensemble immobilier du couvent de Montbareil et le dossier de mise en compatibilité du PLU,

Vu le courrier de Guingamp Paimpol Agglomération en date du 07 août 2023 relatif au projet de modification du PLU dans le cadre de la DUP ORI sur le couvent de Montbareil, en tant que détenteur des compétences habitat et urbanisme, donnant son accord pour l'engagement de cette procédure,

Vu la sollicitation du Préfet, le 10 août 2023, par la Ville de Guingamp en vue de diligenter la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restauration immobilière du Couvent de Montbareil avec mise en compatibilité du PLU de Guingamp,

Vu l'avis de l'UDAP en date du 23 août 2023,

Vu l'avis de l'ARS en date du 1er septembre 2023,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du 27 septembre 2023,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 30 octobre 2023 au jeudi 30 novembre 2023,

Vu la décision de la MRAE en date du 26 octobre 2023,

Vu le rapport, les conclusions, avis et recommandation de la commissaire-enquêtrice en date du 04 décembre 2023,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Guingamp Paimpol Agglomération en date du 12 décembre 2023 relative à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du couvent de Montbareil,

Considérant l'utilité publique que représente la restauration immobilière du couvent de Montbareil tel qu'exposé dans le document joint en annexe

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

- **DECIDE** de poursuivre la procédure de déclaration d'utilité publique portant sur l'Opération Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil.
- **APPROUVE** la présente déclaration de projet.
- **ACCEPTE** la prise en compte des recommandations émises par la commissaire-enquêtrice :
 - Que la Ville de Guingamp examine avec le porteur de projet les dispositions concernant l'entrée rue de la Brasserie, comme proposé dans son mémoire en réponse, et qu'elle les présente aux habitants de la rue de la Brasserie.
 - Que la Ville de Guingamp examine et mette en place des dispositions de sécurisation de la rue de la Brasserie pour les piétons, comme proposé dans son mémoire en réponse.
 - Que la Ville de Guingamp propose d'intégrer en zone N la partie du site prévue à l'usage de parc dans le cadre d'une révision simplifiée du PLUi, comme proposé dans son mémoire en réponse.

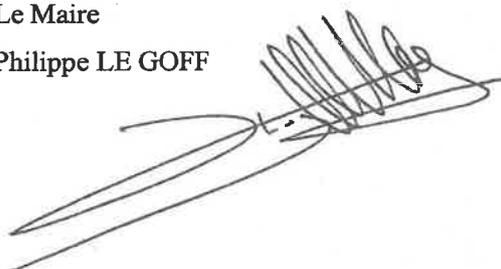
- **DECLARE** la restauration immobilière du couvent de Montbareil d'intérêt général pour la Ville de Guingamp.
- **SOLLICITE** Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor pour déclarer d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du couvent de Montbareil et la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Guingamp.
- **AUTORISE** le maire à faire procéder aux formalités de publicité de la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article R126-2 du code de l'environnement qui renvoie à l'article R153-21 du code de l'urbanisme et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte nécessaire pour la mise en œuvre de cette délibération, et de manière générale, tout document se rapportant à cette affaire.

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

Philippe LE GOFF

Le Secrétaire

Sébastien BONBONNY



Restauration immobilière (ORI) du couvent de Montbareil à Guingamp et la mise en compatibilité du PLU de Guingamp _ Déclaration de projet préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général

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 centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol ou encore 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 qui a été récemment soumis à enquête publique.

L'ensemble immobilier dénommé "Couvent de Montbareil", sis 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 les 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 : reconverter un bâtiment remarquable vétuste en parc de logement,
- patrimoniaux : préserver le patrimoine historique et 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 un marché actuellement relativement tendu.

Par délibération du Conseil Municipal de Guingamp du 03 juillet 2023, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la résidence Montbareil (ancien couvent) a été approuvé, ainsi que le dossier de mise en compatibilité du PLU. Par cette délibération, le Maire a été autorisé à solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique :

- du programme de travaux de l'opération de restauration immobilière du Couvent de Montbareil
- 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

Préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), les services préfectoraux demandent à la Ville de Guingamp de se prononcer sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du Code de l'Environnement.

C'est l'objet de la présente délibération qui dans une première partie rappelle les procédures menées et dans une seconde partie aborde la déclaration de projet.

Rappel des principales décisions et étapes réglementaires du projet jusqu'au stade préalable à la DUP

Les phases préalables

Une commission s'est déroulée le 27 septembre 2023 sous la présidence de Monsieur DELRIEU Serge, Sous-Préfet de Guingamp, en présence de représentants de la Ville de Guingamp, de Guingamp Paimpol Agglomération, de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, de la Sous-Préfecture, de la Préfecture ; les représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de l'Agence Régionale de Santé et de la Chambre d'agriculture s'étant excusés.

Cette commission a permis un examen conjoint en vue de statuer sur le volet mise en compatibilité du PLU de Guingamp de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par la Ville de Guingamp pour son projet de restauration immobilière du couvent de Montbareil. Chaque représentant a été invité à émettre un avis sur le dossier et le document portant sur la mise en compatibilité du PLU de Guingamp a ainsi été validé.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont également été requis.

*** Avis de l'autorité environnementale**

Par décision du 26 octobre 2023, après examen au cas par cas en application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale a conclu que la mise en compatibilité du PLU de Guingamp pour la restauration du couvent de Montbareil n'était pas soumise à l'évaluation environnementale.

*** Avis de l'Agence Régionale de Santé**

L'avis de l'ARS a été sollicité le 10 août 2023. Par courrier du 01 septembre 2023, le Directeur général de l'ARS Bretagne a émis en avis favorable, ce projet n'appelant pas de remarques particulières de sa part.

*** Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor**

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France a été sollicité le 10 août 2023. Par courrier du 23 août 2023, l'UDAP a émis en avis favorable au regard de l'enjeu patrimonial de l'édifice et de la nature du projet, celui-ci répondant aux enjeux de préservation et de valorisation de l'ensemble architectural de l'ancien couvent de Montbareil dans le respect des règles du site patrimonial remarquable.

Un dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé le 22 juin 2023 sous le numéro 0100012974, le 22 juin 2023, le chef de l'unité milieux aquatiques de la DDTM22 a accusé réception du dossier, l'a déclaré complet et informé le pétitionnaire qu'il n'y aurait pas d'opposition au projet et que, par conséquent, il pouvait commencer les travaux.

La phase d'enquête publique

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière du couvent de Montbareil et à la mise en compatibilité du PLU de Guingamp s'est déroulée du lundi 30 octobre 2023 au jeudi 30 novembre 2023.

Madame LE MESTRE Véronique, commissaire-enquêtrice, a porté à notre connaissance les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique unique, ces observations étant consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Après avoir reçu un mémoire circonstancié en réponse de la ville de Guingamp, le vendredi 1er décembre, Madame la commissaire-enquêtrice a transmis, le 04 décembre 2023, à la Ville de Guingamp et à la Préfecture des Côtes d'Armor, son rapport et son avis motivé.

Concernant l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil

Vu l'étude du dossier soumis à enquête publique, l'analyse des observations enregistrées la prise en compte des avis des personnes publiques associées, les entretiens avec les représentants de la Ville de Guingamp, les renseignements recueillis auprès du porteur de projet (groupe CIR, entreprise spécialisée dans la restauration du bâti ancien), les rencontres avec le public, la commissaire-enquêtrice émet un avis favorable au projet de l'Opération de Restauration Immobilière de l'ancien couvent de Montbareil, avis accompagné de deux recommandations :

- 1- que la Ville de Guingamp examine avec le porteur de projet les dispositions concernant l'entrée rue de la Brasserie, comme proposé dans son mémoire en réponse, et qu'elle les présente aux habitants de la rue de la Brasserie
- 2- que la Ville de Guingamp examine et mette en place des dispositions de sécurisation de la rue de la Brasserie pour les piétons, comme proposé dans son mémoire en réponse.

Concernant la mise en compatibilité du PLU de Guingamp, la commissaire-enquêtrice émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de Guingamp, avis accompagné d'une recommandation :

- 1- que la Ville de Guingamp propose d'intégrer en zone N la partie du site prévue à l'usage de parc dans le cadre d'une révision simplifiée du PLUi, comme proposé dans son mémoire en réponse.

Présentation du projet

Le contexte

Guingamp est la ville centre d'un vaste territoire s'étendant sur 13 communes comptant 26 291 habitants (en 2012) et fait partie d'un EPCI, Guingamp Paimpol Agglomération, regroupant 57 communes comptant 73 700 habitants.

Guingamp est le siège d'un pôle de santé, d'un centre des Finances Publiques, d'une Université, d'un Institut National Supérieur de l'Education Artistique et Culturelle, de 4 lycées et de plusieurs zones économiques et commerciales, 5 écoles maternelles, 5 écoles primaires et 3 collèges.

Guingamp est située sur deux grandes voies de communication que sont la RN 12 et la voie ferrée Paris-Brest. L'arrivée de la LGV en Bretagne en 2017 a permis de rejoindre Paris en 2h30.

La ville concentre également de nombreux services de santé : médecins généralistes, centre hospitalier, maternité, EHPAD, ASAD, transport à la demande dédié aux personnes âgées ou en situation de handicap et services dédiés aux soins psychiatriques.

La Ville compte actuellement 7 115 habitants, en légère croissance depuis 2018.

La part de logements vacants a régressé aux cours de ces dernières années sans pour autant répondre suffisamment à une demande croissante.

Le logement social répond à des besoins persistants pour une population demeurant l'une des plus modestes du département et de la région. Le bailleur social Guingamp Habitat contribue à produire du logement en acquisition, participant à l'amélioration et à la revitalisation du centre-ville. Néanmoins, les délais d'attente d'un logement social ont été multipliés par 3 en quelques années avec un délai d'attente moyen à ce jour de 18 mois.

Guingamp est également dotée d'équipements culturels : le théâtre du Champ au Roy, en passe de devenir scène nationale, et le centre d'art GwinZegal permettent de proposer des rendez-vous culturels très variés auxquels viennent s'ajouter plusieurs festivals. La ville a par ailleurs été labellisée Petite Cité de caractère et déclarée Site Patrimonial Remarquable.

La ville dispose de nombreuses infrastructures sportives de qualité, notamment un stade de football homologué ligue 1, permettant la pratique de très nombreux sports.

Objectifs du projet

L'ensemble immobilier du couvent de Montbareil est vacant. La commune souhaite intervenir, par le biais du dispositif de l'ORI, pour porter la reconversion de cet ensemble bâti vacant situé proche du centre-ville.

- Cette opération répond aux différents objectifs portés à la fois par la Ville de Guingamp et par l'Agglomération, à savoir :

- résorber la vacance en proposant une offre de logements diversifiée,
- faciliter les mutations foncières et immobilières,
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti reconnu comme d'intérêt patrimonial,
- accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel.

Réalisé sans aucune extension ni surélévation, en préservant les bâtiments, le programme répond ainsi plus précisément aux enjeux suivants :

- résorption de locaux vacants par changement de destination en logements,
- réponse aux besoins en termes de logements avec un typologie de logements diversifiée,
- réponse au parcours résidentiel des jeunes ménages et personnes âgées notamment,
- diversification de l'offre de logements locatifs sur la ville avec une offre privée,
- renforcement de la densité des programmes de logements et lutte contre l'étalement urbain en privilégiant des opérations de réhabilitation en densification du bâti existant,
- réponse à la demande croissante de logements pour étudiants.

Ce projet est sans impact sur la consommation foncière et s'inscrit donc dans les objectifs du "Zéro Artificialisation Nette".

- Il s'agit d'un site inséré au sein du tissu urbain de Guingamp dans un secteur où aucune nuisance ou risque n'est identifié (bruit, pollution, inondation...).
- Il permet de lutter contre l'étalement urbain et évite ainsi un accroissement de l'artificialisation des sols.
- Il permet la reconstitution de la ville sur elle-même en valorisant un site aujourd'hui en voie de dégradation.

Sur le plan architectural, le bâti est classé majoritairement "exceptionnel" et les murs "structurants". Le projet a pris en compte les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la zone. Son impact du point de vue architectural sera positif, conservant et mettant en valeur les bâtiments exceptionnels et traditionnels.

Concernant le volet paysager, un enrobé avec système d'infiltration reprenant également les eaux pluviales des bâtiments sera mis en œuvre sur le parc de stationnement.

Par ailleurs, le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés, représentant 51 % de la parcelle d'assiette.

En outre, la performance thermique sera améliorée : isolation intérieure, remplacement des fenêtres, installation d'une VMC hygro B.

- Une priorité est accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé dans les documents de planification.

Le SCoT du Pays de Guingamp est basé sur trois axes structurants : bâtir un territoire solidaire et équilibré, renforcer l'attractivité du Pays de Guingamp et valoriser et protéger le cadre de vie et l'environnement. Ainsi, l'ORI portant sur la requalification de l'ensemble immobilier du couvent de Montbareil concourt à satisfaire les objectifs définis par le SCoT.

Le projet répond également à plusieurs orientations du PLU :

- ✓ le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité
- ✓ organiser l'agglomération autour de centralités fortes
- ✓ garantir une offre de logements adaptée pour tous
- ✓ provoquer la redynamisation des centre-bourgs et centre-villes
- ✓ améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés
- ✓ renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques
- ✓ garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux
- ✓ anticiper les futurs modes d'habitation

Ce projet portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier du Couvent de Montbareil participe à la poursuite des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat, à savoir :

- lutte contre la précarité énergétique et le mal-logement,
- lutte contre une vacance importante et croissante,
- maintien à domicile, notamment des personnes âgées ou handicapées,
- accueil de nouveaux habitants, en particulier en centre-ville ou centre-bourg,
- meilleur accès au logement pour tous grâce à une offre locative de qualité et abordable,
- revalorisation de certains biens dégradés vacants ou en voie de le devenir, participant ainsi à une meilleure attractivité des centre-bourgs,
- incitation, par cette reconquête des centralités portée par la stratégie de requalification du parc, à l'installation ou au maintien des commerces, services, équipements de centralité dont l'activité dépend fortement de la densité d'habitants à proximité immédiate.

Enfin, le projet prend en compte la servitude d'utilité publique que constitue le SPR, et notamment les prescriptions relatives au bâti ancien.

Les enjeux du projet

La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire est au cœur des préoccupations de l'agglomération. Elle figure dans les différents documents cadre du territoire.

L'enjeu est d'améliorer l'habitat dégradé situé en centre ancien afin de proposer une offre de logement diversifiée à destination des ménages, des jeunes, des seniors et des familles.

L'augmentation de la population et le retour des investisseurs entraîne une tension sur le marché de l'immobilier et particulièrement sur la location.

Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'étudiants liée aux nouvelles formations proposées par l'Université Catholique de l'Ouest et l'INSEAC accroît la demande en petits logements.

Les caractéristiques de la population guingampaise, avec 63,36 % de personnes seules et un très faible taux de motorisation des ménages, viennent également alimenter cette demande en petits logements en centre-ville.

Le vieillissement de la population sur le territoire de l'agglomération amène à Guingamp, ville-centre, une population âgée souhaitant se rapprocher des services et en demande de logements accessibles.

La demande en logement social est également très tendue, demande se situant principalement sur la ville de Guingamp et les 5 communes situées en périphérie.

En apportant une réponse à l'état de dégradation et de vacance de certains ensembles immobiliers localisés dans le centre-ville, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur la reconversion du site du couvent de Montbareil est un outil de mise en œuvre de ce projet. Il vient compléter l'important dispositif mis en œuvre par la ville et l'agglomération pour la résorption du logement vacant, la lutte contre l'habitat indécent et indigne et la création d'une nouvelle offre de logements.

L'enjeu est de mettre sur le marché différents types de logements de centre-ville en utilisant les possibilités de mutation du bâti existant. La rénovation de l'existant et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques denses comme Guingamp qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé.

La présente déclaration de projet ainsi que le dossier relatif à la mise en comptabilité du PLU sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, 1 Place du Champ au Roy : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi matin de 8h30 à 12h00