

Conseil de la métropole du 12 octobre 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
28 septembre 2018

Conseillers en exercice
70

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M. Charles KERMAREC

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 12 octobre 2018 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE, Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, M. A. MASSON, M. Y. NEDELEC, Mme B. ABIVEN, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, M. J-L. POLARD, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOCH, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme R. FILIPE, M. A. GOURVIL, M. F. JACOB, M. R. SALAMI, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, Mme T. QUIGUER, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme S. BASTARD, Mme C. BELLEC, M. M. BERTHELOT, M. M. COATANEA, Mme N. COLLOVATI, M. Y. DU BUIT, M. D. FERELLOC, Mme M-L. GARNIER, Mme P. HENAFF, Mme B. HU, M. R. JESTIN, Mme S. JESTIN, M. P. KARLESKIND, M. P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme A. LAGADEC, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M. L. PERON, M. C. PETITFRERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. G. ROUE, M. B. SIFANTUS, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. D. CAP, Vice-Président.

Mme G. ABILY, Mme N. BATHANY, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, Mme N. BERROU-GALLAUD, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, Mme I. GUERIN, M. R. HERVE, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, M. M. QUERE, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, M. R. SARRABEZOLLES, Conseillers.

C 2018-10-185 HABITAT

DUP Aménagement pour la restructuration de l'îlot Chapdelaine sur le Haut de Jaurès dans le cadre de l'OPAH RU multi-sites.

La rapporteure, Mme Tifenn QUIGUER
donne lecture du rapport suivant

HABITAT – DUP Aménagement pour la restructuration de l'îlot Chapdelaine sur le Haut de Jaurès dans le cadre de l'OPAH RU multi-sites.

EXPOSE DES MOTIFS

Contexte du projet

Il a été décidé d'engager une OPAH-RU multi-sites dans le cadre d'une concession d'aménagement démarrée en septembre 2016 pour intervenir sur trois secteurs prioritaires :

- le quartier de Recouvrance (NPNRU)
- le secteur du Haut de Jaurès
- le secteur de Kérinou.

Le choix de ces quartiers est la résultante de plusieurs facteurs :

- une concentration de copropriétés en difficulté mise en évidence au travers des données de l'observatoire des copropriétés et confirmée par l'étude pré-opérationnelle,
- des situations d'habitat indigne avérées et connues de la métropole avec des occupants en situation de grande précarité,
- un phénomène de déqualification se traduisant par une perte d'attractivité résidentielle et économique.

Le travail de terrain réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis de définir des îlots d'intervention prioritaire en raison de la présence d'immeubles insalubres, de copropriétés en situation de blocage et de l'intérêt de ces secteurs pour le projet urbain (potentiel foncier mutable, pieds d'immeubles déqualifiés, proximité d'équipements structurants, etc).

La SEMPI, concessionnaire de l'OPAH-RU multi-sites, a lancé une étude de faisabilité sur l'îlot d'intervention prioritaire du Haut-Jaurès : l'îlot Maria Chapdelaine.

L'îlot Maria Chapdelaine est situé dans le périmètre de l'OPAH-RU multi-sites de Brest métropole, sur le secteur du Haut de Jaurès, en limite du cimetière de Kerfautras. Cet îlot se trouve en frange de quartier. Il est délimité au nord-est par la rue Jules Lesven et au sud-ouest par la rue Maria Chapdelaine. Un cheminement piétonnier longe l'îlot sur sa partie arrière en limite du cimetière. L'îlot est à mi-distance entre les arrêts de tramway du Pilier Rouge et de la Place de Strasbourg.

L'îlot Maria Chapdelaine se caractérise par un bâti hétérogène présentant des retards d'entretien. Deux immeubles présentent des problématiques d'insalubrité, un arrêté d'insalubrité remédiable sur les parties communes touche la parcelle BV 161 et un projet d'arrêté préfectoral déclarant

l'insalubrité réparable de l'immeuble est en cours de vérification sur la parcelle BV 160. Cet immeuble a fait également l'objet d'un suivi par la Direction Prévention des Risques en raison d'une fissure préoccupante sur un des bâtiments.

Par ailleurs, cet îlot présente un important potentiel foncier : un hangar dans un état délabré, situé à l'arrière de l'immeuble n° 236 rue Jean Jaurès, de 581 m² comprenant une cour d'environ 50 m². De plus, l'immeuble mitoyen appartenant à Brest métropole habitat dispose d'un espace de stationnement à l'arrière de l'édifice (parcelle n° BV 158).

La mobilisation de ce foncier permettrait de créer une unité foncière intéressante pour la mise en œuvre d'une opération immobilière.

Objectifs du projet

Compte tenu de l'ensemble des dysfonctionnements que rencontrent cet îlot et du potentiel de recyclage immobilier qu'il présente, une réflexion à plus large échelle a été menée.

En effet, sur l'îlot Chapdelaine, l'aménagement tel qu'envisagé est guidé par plusieurs principes d'intervention :

- affirmer la vocation résidentielle de ce secteur : diversification de l'offre de logements,
- améliorer la qualité des espaces publics - consolider la fonction d'interface de l'îlot et travailler le maillage avec le reste du centre-ville.

Pour ce faire, cette opération de restructuration de cet îlot prévoit :

- la création de logements neufs,
- la requalification des espaces publics,
- la réhabilitation lourde des immeubles les plus dégradés.

Le projet est précisé dans les annexes jointes.

Modalités de la mise en œuvre de la D.U.P

Dans le cadre de la définition des objectifs de l'OPAH-RU multi-sites, l'intervention sur cet îlot prioritaire a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été approuvées le 28 janvier 2016, n° C 2016-01-014.

La concertation s'est déroulée du 18 avril au 27 mai 2016 et son bilan a été approuvé par délibération du conseil de la métropole du 24 juin 2016, n° C 2016-06-127.

L'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique doit donc être sollicitée, pour l'acquisition des biens nécessaires à ce projet, et être mise en œuvre en cas d'échec des acquisitions amiables actuellement menées. La réalisation d'une enquête parcellaire sera sollicitée ultérieurement.

La maîtrise foncière des biens concernés par le projet d'aménagement, indiqués sur le plan de situation joint, est nécessaire à la réalisation du projet de restructuration de l'îlot Maria Chapdelaine. Certains lots ont été acquis à l'amiable mais d'autres lots restent à acquérir par voie d'expropriation le cas échéant, car les négociations foncières qui ont été menées n'ont, à ce jour, pas abouti à un acte d'acquisition.

Le périmètre de l'îlot Chapdelaine est situé en zone UC au PLU approuvé le 20 janvier 2014, dont le règlement est compatible avec l'opération projetée.

Une procédure de déclaration d'utilité publique doit donc être engagée sur cet îlot en application de l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure nécessite une enquête publique préalable, dont la compétence ressort du Préfet du Finistère.

Le dossier d'enquête publique de l'îlot Chapdelaine est constitué en application des articles R. 112-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il contient :

- un plan de situation
- une notice explicative
- un plan général des travaux
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- l'appréciation sommaire des dépenses
- le bilan de la procédure de concertation.

Au vu de tous ces éléments, il convient de proposer au Conseil de la métropole d'autoriser le Président à solliciter auprès du Préfet du Finistère l'ouverture d'une enquête préalable à la D.U.P. et la prise de l'arrêté correspondant.

DELIBERATION

En conséquence,

Vu :

- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- le Code général des collectivités territoriales,
- la délibération du 28 janvier 2016 approuvant la concertation pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU prévoyant l'opération de restructuration d'îlot
- la délibération du Conseil de la métropole approuvant la concertation préalable
- le dossier d'enquête publique, constitué en application des articles R.112-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci annexé et en particulier sa notice explicative
- l'utilité publique du projet au regard de ses principales caractéristiques, coûts et avantages.

Il est proposé au Conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes :

- d'approuver le principe d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain visant l'îlot « Maria Chapdelaine », telle que décrite ci-avant,
- d'approuver le dossier d'enquête publique constitué et consultable au service des Assemblées de Brest métropole, 24 rue Coat ar Guéven, 29200 BREST.
- d'autoriser le Président de Brest métropole à solliciter auprès du Préfet de Finistère, l'organisation d'une enquête publique préalable à la D.U.P. (Déclaration d'utilité publique) dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot Maria Chapdelaine,
- de désigner la SEMPI bénéficiaire de l'arrêté préfectoral de la Déclaration d'Utilité Publique à intervenir pour la mise en œuvre du projet exposé ci-avant.

Avis commissions :

Avis de la COMMISSION AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE-TRANSTION
ENERGETIQUE-MOBILITE : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOPTE A LA MAJORITE

Contre : le groupe "Partage et Solidarité"

Abstentions : le groupe "Rassemblement pour Brest" et Mme N. BERROU-GALLAUD