

enquête PLU – janvier 2025 Lamballe-Armor

Sur la base de quelques projets que nous avons , nous remarquons certaines incomplétudes
Pour ce dernier nous relevons certains points arbitraires au développement d'un projet , au developpement du bati existant

PATRIMOINE D'INTERET LOCAL et PETIT PATRIMOINE

Un inventaire visuel des bâti classe l'intérêt du bâti a l'aide d'étoile, concluant l'intérêt à lui porter.
cette classification est arbitraire et repose sur un constat visuel extérieur .
Pour nous ce simple inventaire visuel ne suffit pas à décider de la pérennité de l'ouvrage ou pas. D'autres éléments peuvent intervenir que seul un diagnostic poussé peut définir la pérennité de la construction ou pas.

ce paragraphe demande peut être d'être plus explicite que d'arbitrer la conservabilité par un simple constat visuel extérieur. Se pose ensuite le traitement des données suite au diagnostic du bâti

Par exemple :

*Pour les édifices remarquables présentant un intérêt élevé et les édifices significatifs présentant un intérêt de qualité, repérés au règlement graphique en 2** et 3*** :*

par exemple la fiche 133-D fait état d'un intérêt ** mais en mauvais état :

ce bâti est très abîmé, fissuration , mauvaise portance au sol , ajout de transformation en bloc de béton...qui lui prête un état très dégradé.

*- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale **est imposée**, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril et excepté les parties de bâtiments ne présentant pas d'intérêt manifeste (extension, partie remaniée, état de ruine)*

voire fiche fait état d'un inventaire global du bâtiment en le classant intérêt ** ou *** , n'est ce pas en contradiction des parties de bâtiment ne présentant pas d'intérêt et auquel cas ne justifie pas la conservabilité de l'édifice ?

L'écriture du PLU prête a la fois confusion d'une injonction de conserver ou de possibles, mais à quel stade du projet cette décision est factuelle ?

cette remarque ne concerne pas que des édifices du 18eme / ou 19eme

Nous sommes confrontés à un projet d'une maison de caractère avec une extension de moins de 10 ans qui est structurellement défaillante et demande une dépose pour reconstruire un volume aux surfaces identiques.

CQFD de cette situation : si nous démolissons par assurer la sécurité des personnes , pouvons nous rebâtir une surface identique avec une qualité architecturale supérieure ? Le cas échéant, condamnons nous le propriétaire a conserver un bâti inexploitable ?

par exemple la transformation du bâti agricole, nous avons actuellement une écurie disposant d'ouverture au Nord, estampillée patrimoine bati** : pourra t on ouvrir au sud pour adapter ce bâti a un usage domestique (maison d'habitation) ? Et si le PLU ne tranche pas , à quel stade le projet est validé (Cu opérationnel?)

D'une manière générale, nous nous posons la question d'adapter ce bâti existant a notre monde contemporain et de permettre des possibles. L'inventaire qui doit être un outil guide ne doit pas être un outil restrictif

SURFACE / changement d'usages

En effet si la collectivité dans le cadre du PLU etudie de manière hors sol la faisabilité du foncier, il reste qu'il serait intéressant de permettre des scenarii

S'il s'avère nécessaire de démolir le bâti existant, il ne semble pas possible de reconstruire cette surface ?

Une règle mathématique est toujours arbitraire sur la transformation d'un bati aux usages actuels

Cette règle est pénalisante et va donner un effet inverse au risque d'augmenter des bâtis délaissés
il serait bon de laisser une latitude d'intervention dans le cadre d'un projet global qualitatif
Concrètement nous avons un projet qui concerne la transformation d'un ensemble agricole en maisons individuelles
> sur quelle base le PLU applique la règles des surfaces extensibles > sur chaque bâti, sur l'ensemble parcellaire que nous pouvons redistribuer sur chaque bâti ensuite ?

La réalisation d'un projet est complexe et ne se suffit pas à un constat technique mais à une compréhension au cas par cas des projets, dans cette perspective, il serait bon d'intégrer un plan guide du porteur de projet et arbitrer ensuite via le PLU la ventilation du projet sur la globalité

Loïc Juguet – architecte dplg
atelier **JUGUET** architectes

158 rue Paul Langevin
22400 LAMBALLE-ARMOR
Port : 06.88.74.72.58
Tél : 02.56.99.11.20
solo.archi@neuf.fr