

REUNION PUBLIQUE DU 14 JANVIER 2025

FOYER RURAL DE CONDE-EN-BRIE_18H-19H30

PARTICIPANTS

Nom	Fonction	Présent	Excusé
UDAP de l'Aisne			
Mme Noémie GAUTIER	AUE adjointe au chef de l'UDAP	X	
Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry - MO			
M. Bruno LAHOUATI	Conseiller Délégué à l'Habitat de la CARCT		
Mme Laure GEOFFROY	Directrice Urbanisme et Habitat	X	
Commune de Condé-en-Brie			
M. Dominique MOYSE	Maire de Condé-en-Brie	X	
M. Bertrand HUME	Premier adjoint au Maire de Condé-en-Brie	X	
Ligaré architecture & patrimoine - Prestataire			
M. Raphaël LESCURE	Responsable d'étude	X	
Mme Mai DIEP	Assistante d'étude	X	

ORDRE DU JOUR

- Introduction par M. Moysse, Maire de Condé-en-Brie
- Présentation du projet de PVAP par Ligaré architecture et patrimoine
- Temps d'échange

Introduction par M. Moysse, Maire

- La commune est en partie couverte par une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) depuis 1995.
- Echange avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) : constat d'un document trop ancien.
- Compétence de l'Agglomération pour mener la procédure : choix de l'agence Ligaré architecture et patrimoine pour accompagner l'élaboration du document.
- Mise en place de la Commission locale du Site patrimonial remarquable (CLSPR) composée d'élus, de l'ABF et de personnalités qualifiées.
- Pas de remise en question du périmètre du Site patrimonial remarquable, conservé dans le cadre de la procédure.
- Présentation du projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), outil de gestion du SPR en cours d'élaboration. Le document n'est pas figé, il sera possible de formuler des remarques.

- Procédure : validation par le Conseil municipal, puis par le Conseil communautaire, puis par la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), puis enquête publique et approbation.
- Possibilité de formuler des remarques lors de l'enquête publique.
- Prise en compte de la problématique de la vacance et de la dégradation du bâti.

Présentation par l'agence Ligaré architecture et patrimoine (Mai Diep et Raphaël Lescure)

> voir le support de projection

Temps d'échange

- Les règles du PVAP sont-elles déjà en vigueur ?
 - Les règles de la ZPPAUP s'appliquent déjà au sein du périmètre du Site patrimonial remarquable. Le passage au PVAP vise à les clarifier et à en assouplir certaines.
- Si le PVAP oblige les propriétaires à conserver le bâti, quel risque qu'il tombe à l'abandon ?
 - Le PVAP recherche un équilibre entre préservation et valorisation du patrimoine et besoins d'évolution du bâti ancien pour répondre aux enjeux contemporains (transition énergétique notamment).
 - La commune est couverte par un Site patrimonial remarquable en raison de la qualité du cadre bâti et paysager, il n'est donc pas possible de supprimer l'ensemble des règles de protection du patrimoine.
 - Le patrimoine de Condé-en-Brie : un bien commun à valoriser.
- Qui instruit les dossiers ?
 - Le respect des règles du PVAP est vérifié par les ABF lors de l'instruction des dossiers.
 - D'où un projet de règlement construit en concertation avec l'ABF.
 - Les règles ne sont pas rétroactives, il n'y a pas d'obligation de faire des travaux.
- Quelles règles pour les constructions neuves ? Y-a-t-il beaucoup de possibilités de réaliser des constructions neuves au sein du périmètre du SPR ?
 - Des règles spécifiques visant une insertion harmonieuse des constructions neuves avec l'environnement bâti et paysager. Par exemple, en cas de démolition-reconstruction, des règles plus souples sont prévues pour la reconstruction, mais avec une obligation de cohérence par rapport au contexte (ex : hauteur des constructions voisines, alignement par rapport à la rue, matériaux et teintes, etc.).
- Les artisans ont-ils connaissance des règles à respecter ? Existe-t-il une liste des artisans compétents pour les appliquer ?

- Un véritable enjeu de formation des artisans et de préservation-transmission des savoir-faire.
- Pas de possibilité de mettre en valeur des artisans dans le document.
- Des formations sont assurées par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) et une formation est dispensée par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Aisne pour les artisans.
- Nécessité de mener une opération d'une plus grande ampleur.
 - Adhésion de la commune à l'EPFLO pour pouvoir mener des opérations d'ensemble : possibilité d'acquérir plusieurs habitations pour réaliser une opération d'ensemble.
 - Le PVAP accompagne la réhabilitation mais ne peut pas sauver à lui seul le bourg.
- Panneaux solaires : l'interdiction de visibilité depuis l'espace public n'empêche-t-elle pas d'envisager la pose de panneaux solaires ?
 - Non, visible depuis l'espace public signifie « par un piéton depuis la rue ».
- L'intérêt du PVAP est de préciser les règles par rapport au règlement actuel de la ZPPAUP et de les distinguer selon les catégories de constructions et la nature des travaux envisagés. Il permet également aux habitants de prendre connaissance des règles avant de déposer une demande d'autorisation de travaux.
 - Possibilité de se renseigner auprès de la Mairie et de prendre rendez-vous pour connaître la réglementation.
- Problématique de la précarisation du bourg :
 - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien, mais l'isolation par l'intérieur peut également poser problème et fragiliser les murs. Par ailleurs, elle ne permet pas de traiter les ponts thermiques.
 - Les difficultés de rénovation du bâti ancien entraînent une dégradation des constructions qui attirent les marchands de sommeil.
 - A cela s'ajoute un manque d'accompagnement pour permettre d'y voir clair dans la réglementation.
 - Il est nécessaire de prévoir des dérogations pour permettre l'implantation de commerces et favoriser l'attractivité du village.
- Intervention de M. Bernard Couvreur, Conseiller en rénovation énergétique à l'Agglomération de Château-Thierry :
 - M. Couvreur reçoit les habitants pour étudier leurs projets et identifier les aides mobilisables.
 - Condé-en-Brie dispose d'une Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) sur une partie du centre-bourg, mais il est également possible de bénéficier d'aides au-delà de ce périmètre.
 - Il existe des aides pour les projets de rénovation thermique des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

- Les aides sont étudiées projet par projet, en tenant compte des prescriptions architecturales.
- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) n'est pas conseillée pour le bâti ancien, notamment pour les constructions en pierre de taille ou en moellons de pierre locale.
- Les panneaux photovoltaïques n'ont quasiment plus d'intérêt pour un particulier, la rentabilité n'étant atteinte qu'à partir de 12 ans minimum.
- Le photovoltaïque peut être intéressant pour des maisons très bien isolées et équipées d'une pompe à chaleur.
- Où consulter les documents ?
 - Les documents seront consultables sur le site internet de l'Agglomération.
 - Les habitants pourront consulter le projet arrêté de PVAP et formuler leurs remarques dans le cadre de l'enquête publique.