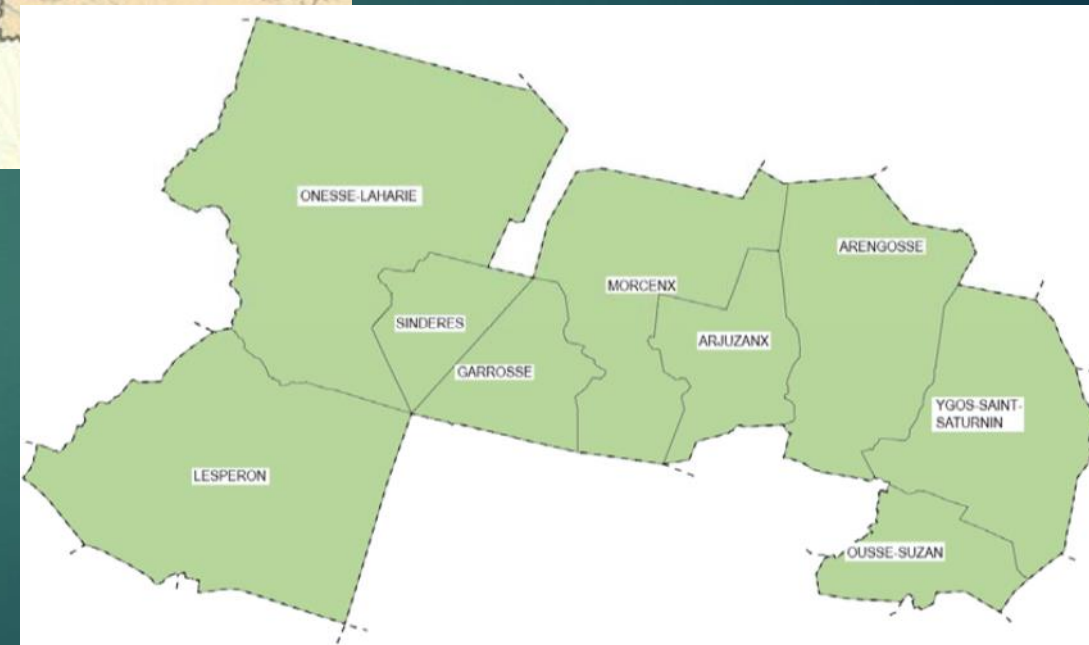


Communauté de communes du Pays Morcenais

- ▶ Créée en 1994
- ▶ 9 communes
- ▶ 10 000 habitants avec une ville centre Morcenx (5 000 hab.), 3 communes à 1 000 hab. et des communes rurales de 200 à 700 hab.
- ▶ Pas impactée par le SDCI
- ▶ PLUIH en cours d'élaboration avec un arrêt projet prévu en mars 2019 et une approbation fin 2019



Etude patrimoniale du bâti du Pays Morcenais

Dans le cadre des possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme, notamment au travers de deux articles spécifiques ainsi que de par les préconisations du SCoT Haute Lande, la collectivité, engagée dans l'élaboration de son PLUIH **a décidé de répertorier les éléments de patrimoine** afin de les protéger, de les mettre en valeur, de les requalifier ou de leur proposer des changements de destination

Objectifs :

- ▶ Maintien de l'identité patrimoniale
- ▶ Valorisation de notre cadre de vie
- ▶ Une démarche intercommunale voire départementale

Deux outils principaux :

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le Règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. [...]

Enjeu : PRESERVER le patrimoine bâti et paysager, spatial dans sa forme landaise Pays Morcenais

Objectif : IDENTIFIER LE BATI et DEFINIR DES PRESCRIPTIONS spécifiques au bâti repéré dans le règlement du PLUIH

Article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner, [...], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Enjeux : PRESERVER le patrimoine bâti et paysager, spatial dans sa forme landaise Pays Morcenais ET PERMETTRE une évolution des dépendances vers de nouvelles vocation d'habitat, hébergement hôtelier, touristique, commerce, bureau....

Objectif : IDENTIFIER LE BATI et DEFINIR DES PRESCRIPTIONS spécifiques, dans le règlement du PLUIH pour permettre ce changement de destination

Méthodologie

- ▶ Sur le plan de l'ingénierie : Appel à un universitaire en Master 2 Géographie sur 4 mois (profil maîtrise du droit de l'urbanisme et du SIG)
- ▶ Une démarche intercommunale ET départementale grâce à l'Agence Départementale Aide aux Collectivités Locales, AMO de la Communauté sur notre PLUiH et sur d'autres territoires landais
- ▶ Un travail partenarial avec une consultation :
 - ▶ des services du Service territorial de l'architecture et du patrimoine (UDAP),
 - ▶ des services du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE),

En amont, lors de l'établissement des fiches ressources et au cours de la démarche lors de la pré validation des fiches complétées

Méthodologie

Définition de critères

Les éléments bâtis et paysagers ont été repérés sur la base de critères architecturaux et techniques suivants :

- ▶ Bâti présentant une architecture témoin de l'activité agricole traditionnelle et de son évolution,
- ▶ Bâti n'ayant pas été ou peu dénaturé par rapport à ses caractéristiques patrimoniales d'origine (non clôturé, menuiseries, enduits, murets notamment),
- ▶ Bâti faisant parti d'un ensemble de constructions conservant une bonne qualité patrimoniale et/ou paysagère. Même si ce bâti présente une certaine fragilité, son intérêt architectural peut justifier sa mise en valeur,
- ▶ Bâti au caractère architectural singulier dans le paysage patrimonial local, notamment par rapport à son environnement bâti et paysager,

Grand volume pouvant être reconverti en logement, sans en dénaturer les caractéristiques architecturales,

- ▶ Desserte par les réseaux et plus particulièrement suffisance en alimentation en eau potable, électricité, sans besoin de renforcement ni d'extension,
- ▶ Aptitude des sols à l'assainissement autonome (lorsque l'information est connue),
- ▶ Accessibilité aux réseaux routiers, sans accès direct au réseau routier départemental,
- ▶ Bâti situé en dehors de zones sensibles d'un point de vue agricole (élevage ou épandage) ou à risques d'un point de vue des risques naturels (zones inondables, TIGF).

Méthodologie

Typologie de recensement

Etude patrimoniale du bâti du Pays
Morcenais

Aerial



Habitation



Elément bâti ou
paysager de petit
patrimoine



Autre dépendance



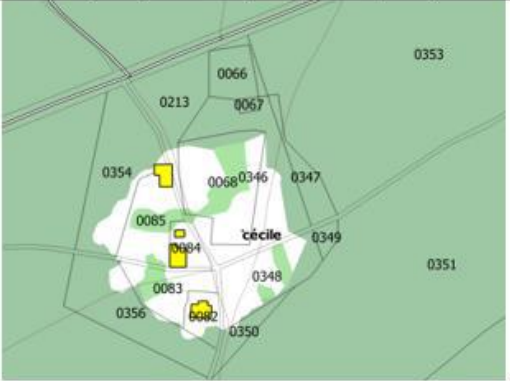


Dépendance ouverte à
changement de destination

Etude patrimoniale du bâti du Pays Morcenais

HABITATION

Fiche n°				Lieu-dit : Bourg			Nom du propriétaire ou des propriétaires		
Renseignement cadastral				Type du bâti			Indivision <u>Couerbe</u> , <u>Curaudeau</u>		
Section	G	Parcelle	16	Habitation					
									
Analyse architecturale du bâti identifié									
Volumes/Gabarit		R+1				Symétrique			
Toiture	<u>PANS</u>	4	<u>MATERIAU</u>	Tuiles de Marseille	<u>EGOUT DE TOIT</u>	Présent	<u>ETAT</u>	Bon	
Murs/Façades	Gouttereau		Briques / colombages			<u>ETAT</u>	Bon		
Ouvertures	<u>ENCADREMENT</u>	Bois			<u>MENUISERIES</u>	Bois – 2 vantaux – porte bois			
Ornementation	Plusieurs cheminées massives en briques. Lierre recouvrant un des murs.			Style/Typologie architectural(e)	Maison de bourg				
Organisation	Alignement sur domaine public			Abords / Végétaux	X				
Commentaires	1896. Petit terrain fermé (grillage). Garage en mitoyenneté avec la bâtisse voisine.								
Niveau d'équipements		Contraintes environnementales			Synthèse de l'analyse architecturale				
Electricité	Agriculture			Intérêt architectural de l'ensemble bâti					
AEP (mm)	NATURA 2000 / ZNIEFF			Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19					
Défense incendie	Risque inondation			Changement de destination au titre du L.151-11 2°					
Assainissement	Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)			Traduction au zonage : étoile					
Voirie									




Etude patrimoniale du bâti du Pays Morcenais

Fiche n°34				Lieu-dit : Cécile		Nom du propriétaire ou des propriétaires		
Renseignement cadastral				Type du bâti		Indivision <u>Philippart, Bogino</u>		
Section	M	Parcelle	68, 82 à 85, 346, 348...		Aïrial			
								
Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit		R+1				Symétrique		
Toiture	<u>PANS</u>	4	<u>MATERIAU</u>	Tuiles méridionales	<u>EGOUT DE TOIT</u>	Présent	<u>ETAT</u>	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		Briques / colombages				<u>ETAT</u>	Bon
Ouvertures	<u>ENCADREMENT</u>	Bois			<u>MENUISERIES</u>	Bois – 1 vantail – porte ?		
Ornementation	Yeux de bœuf au niveau supérieur. Plan de vigne sur façade			Style/Typologie architectural(e)	Maison landaise			
Organisation	En retrait			Abords / Végétaux	Vaste aïrial. Plusieurs chênes. Quelques platanes proches de l'habitation.			
Commentaires	1880. Aïrial ouvert. Plusieurs dépendances (four à pain , bergerie...), dont une d'intérêt. Puits.							
Niveau d'équipements		Contraintes environnementales			Synthèse de l'analyse architecturale			
Electricité		Agriculture			Intérêt architectural de l'ensemble bâti			
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF			Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19			
Défense incendie		Risque inondation			Changement de destination au titre du L.151-11 2°			
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)			Traduction au zonage : aplat + étoile maison + étoile four			
Voirie								

Aïrial






Etude patrimoniale du bâti du Pays Morcenais

Fiche n°13				Lieu-dit : <u>Laygouasse</u>		Nom du propriétaire ou des propriétaires	
Renseignement cadastral				Type du bâti		<u>Larrouy</u>	
Section	H	Parcelle	715	Dépendance			
							
Analyse architecturale du bâti identifié							
Volumes/Gabarit		R+1			Asymétrique		
Toiture	<u>PANS</u>	2	<u>MATERIAU</u>	Tuiles canal	<u>EGOUT DE TOIT</u>	Non présent	<u>ETAT</u> / Moyen
Murs/Façades	Pignon	Gouttereau	Galets / pierres apparentes, enduit, torchis / colombages, bardage bois, parpaings mâchefer, briques, ...			<u>ETAT</u>	Moyen
Ouvertures	<u>ENCADREMENT</u>		Torchis/briquettes / colombages		<u>MENUISERIES</u>	Bois - 1 vantail - porte bois	
Ornementation	X			Style/Typologie architectural(e)	<u>Carriou</u>		
Organisation	En retrait			Abords / Végétaux	Plusieurs grands chênes, dont certains morts.		
Commentaires	<u>Bâti</u> vacant, comme toute la parcelle.						
Niveau d'équipements		Contraintes environnementales			Synthèse de l'analyse architecturale		
Electricité		Agriculture			Intérêt architectural de l'ensemble bâti		
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF			Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19		
Défense incendie		Risque inondation			Changement de destination au titre du L.151-11 2°		
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)			Traduction au zonage : rond / étoile		
Voirie							

Dépendance ouverte à changement de destination

Etude patrimoniale du bâti du Pays Morcenais

Fiche n°				Lieu-dit : <u>Lairt</u>		Nom du propriétaire ou des propriétaires			
Renseignement cadastral				Type du bâti		Indivision <u>Amelin</u> , Casse			
Section	N	Parcelle	79	Dépendance (four)					
									
Analyse architecturale du bâti identifié									
Volumes/Gabarit		R				Asymétrique			
Toiture		<u>PANS</u>	4	<u>MATERIAU</u>	Tuiles canal	<u>EGOUT DE TOIT</u>	Non présent	<u>ETAT</u>	Bon
Murs/Façades		Gouttereau		Briques / colombages				<u>ETAT</u>	Bon
Ouvertures		<u>ENCADREMENT</u>	Bois			<u>MENUISERIES</u>	Bois - 1 vantail - porte bois		
Ornementation		X			Style/Typologie architectural(e)		Four à pain		
Organisation		Alignement sur domaine public			Abords / Végétaux		Aerial <u>Lairt</u>		
Commentaires		Four à pain intégré dans une petite dépendance. Très bon entretien et mise en valeur.							
Niveau d'équipements		Contraintes environnementales			Synthèse de l'analyse architecturale				
Electricité		Agriculture			Intérêt architectural de l'ensemble bâti				
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF			Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19				
Défense incendie		Risque inondation			Changement de destination au titre du L.151-11 2°				
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)			Traduction au zonage : étoile				
Voirie									

Autre dépendance



Chapelle de Laharie
Traduction au zonage : étoile



Place des Platanes
Traduction au zonage : étoile



Éléments bâtis et paysagers de petit patrimoine



Chêne de Liège de Lesbordes
Traduction au zonage : étoile

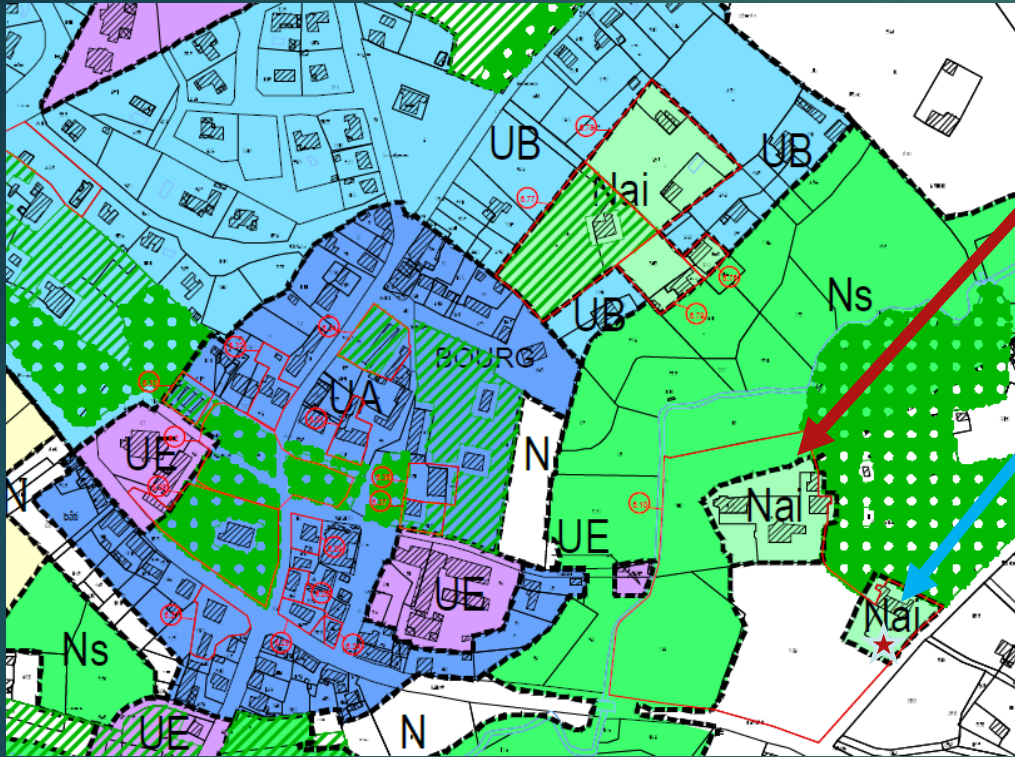


Fronton d'entrée du cimetière
Traduction au zonage : étoile

Quelques difficultés rencontrées

- ▶ A départ, compréhension et intérêt du sujet par l'ensemble des acteurs : élus communaux et élus communautaires et citoyens
- ▶ La masse d'information et le temps passé à parcourir le territoire
- ▶ L'intérêt technique de classer ou pas le bâti – validation d'une fiche et des critères communs préalables
- ▶ Un travail de terrain fastidieux réalisé par un stagiaire (4 mois), pas de ressource interne pour la poursuite du travail

TRADUCTION DANS LE PLUIH : le patrimoine bâti



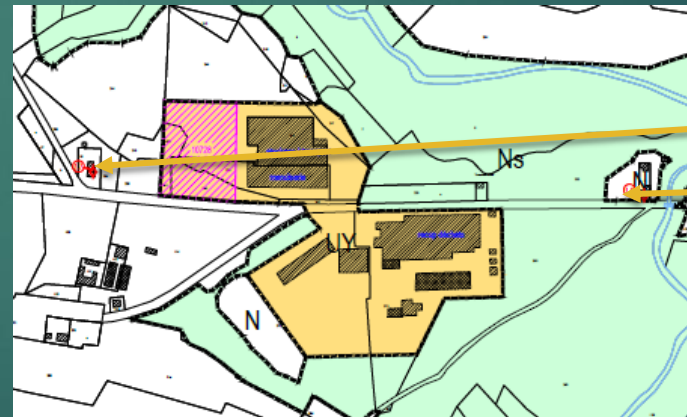
- Création graphique spécifique à l'airial : NAI

+

- Repérage ★ au titre du changement de destination (L151-11-2)

+

- Repérage du patrimoine au titre de l'article L 151-19



Un Règlement écrit spécifique avec des prescriptions (fortes, moyennes, ou faibles) OU en matière de modifications extérieures du bâti (volume, ouverture, toiture,...), applicables sur l'ensemble du Pays Morcenais

TRADUCTION DANS LE PLUIH : le patrimoine paysager

Repérage ponctuel des éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme

Places de platanes à Morcenx et Onesse Laharie

