

Département de Seine-et-Marne Commune de THOMERY

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

RAPPORT DE PRÉSENTATION - ANNEXE 2 ETUDE DE GESTION ET DE REVALORISATION DU SITE DES LONGS SILLONS

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 08/11/2013 approuvant
l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Le Maire,



Jean-Roger DONATI



COMMUNE DE THOMERY
ETUDE DE GESTION ET DE REVALORISATION
DU SITE DES LONGS SILLONS

janvier 2006



SOMMAIRE

PREAMBULE	2
LE DIAGNOSTIC	3
I - Le site d'étude	3
II - La protection au titre des monuments historiques	6
III - L'occupation du site et l'état actuel	7
IV - Les murs	17
LE CAHIER DE GESTION	25
I - les murs	25
II - L'entretien des terrains	29
III - Le chemin des Longs Sillons	30
L'ETUDE DE VALORISATION ET D'UTILISATION DU SITE DES LONGS SILLONS	31
I - Propriété et usage des terrains	32
II - Propriétés non loties pouvant faire l'objet d'aménagements	34

PREAMBULE

La commune de Thomery se caractérise entre autre, par l'héritage patrimonial majeur issu de la viticulture en treille s'effectuant sur les murs à vigne, durant les XVIIIe et XIXe siècles.

Le paysage particulier engendré par le parcellaire en lanières très étroites, bordées de hauts murs couronnés par des chaperons de tuiles débordants a été, depuis quelques années, reconnu comme porteur d'une valeur patrimoniale ? et à ce titre, a fait l'objet de protections :

- une ZPPAUP réalisée sur l'ensemble de la commune, propose une hiérarchie dans la protection des secteurs de murs à vignes, et des solutions de mise en valeur ;
- la partie la plus significative de cette organisation spatiale est, depuis le 5 mai 1993, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et fait l'objet de la présente étude.

Le secteur des Longs Sillons correspond à un ensemble de parcelles situé sur le coteau nord du village, entre les rues de la République, Victor Hugo, de By et des Montforts. Le chemin des Longs Sillons, traverse longitudinalement le site, et dessert chacune des parcelles, qui ne débouche pas forcément sur les rues bordant l'îlot.

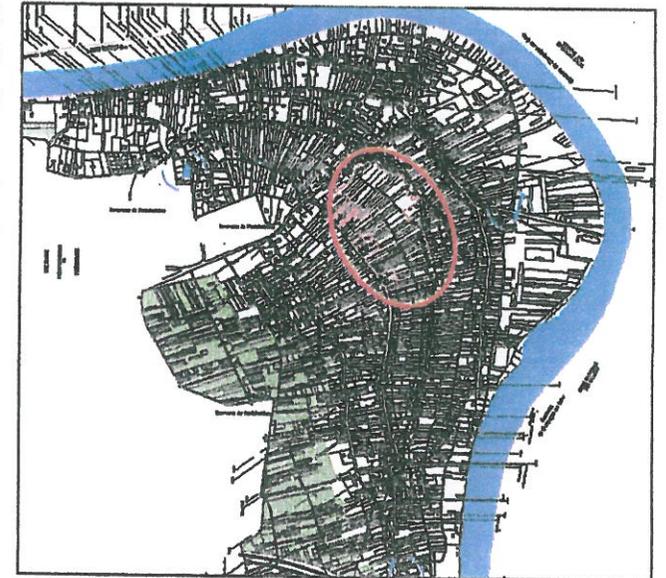
Aujourd'hui, selon l'occupation, l'état d'entretien de ces parcelles est très variable. Celles supportant une construction, généralement un pavillon réalisé entre les années 60 et 90, sont utilisées en jardin d'agrément, le corollaire de leur entretien étant la création d'un paysage végétal étranger au site.

Les autres, pour la majorité enclavées, seulement accessibles à pied par le chemin des Longs Sillons, sont généralement laissées à l'abandon, les murs revêtus d'enduit se détériorant d'autant plus rapidement que les chaperons de tuiles disparaissent ; les tempêtes de ces dernières années ont accéléré ce phénomène.

Aujourd'hui, le problème de la gestion et du devenir de ce site se pose de façon aiguë. La présente étude propose deux thèmes de travail :

- **L'écriture d'un cahier de gestion** permettant d'assurer le suivi de l'entretien du monument, et de permettre à la DRAC de gérer au mieux les avis concernant les demandes de travaux sur le site.
- **L'étude de valorisation et d'utilisation du site**, qui doit permettre de déterminer les conditions de faisabilité d'une opération d'aménagement public, d'assister la commune dans la programmation envisageable, et la recherche de partenaires associés.

Un diagnostic est présenté en amont de ces deux axes de propositions, afin de les étayer et de les justifier.



Situation du secteur des Longs Sillons dans la commune

LE DIAGNOSTIC

I - LE SITE D'ETUDE

Afin d'avoir une idée de ce que représentait le site de Thomery à l'apogée de la culture du raisin chasselas, à l'origine de ce site singulier façonné par l'homme, nous avons repris quelques extraits du *Voyage en France* d'Ardoin-Dumazet, constituant l'introduction de l'ouvrage *Thomery, patrimoine viticole* de Michel Pons (Association de Préfiguration du Musée de la Vigne).

«[...] Après avoir longé le cimetière enveloppé par la lisière de la forêt, le chemin atteint l'un des plus singuliers villages que l'on puisse voir, si l'on peut appeler les villages des rues maisons, bordées de murs d'un blanc éblouissant, tapissés de vigne entretenues et taillées avec un soin extrême. Partout des treilles, partout de hautes tiges rugueuses tenues très droites avec des rudiments de branches. Ces arbustes prennent source dans le trottoir même ; à peine un ou deux pieds de sols cultivés, on marche le long de ces espaliers dont une faible longueur représente une petite fortune[...]. Peu à peu quelques maisons apparaissent, soit à front de rue, soit précédées de cours, mais toutes les façades, jusqu'aux murs de séparation ou de hangars, sont convertis en espaliers de chasselas ; quelques habitants, par goût de variétés ou par souci de décoration, ont palissé des arbres fruitiers ou des rosiers.

Une seule rue échappe à ce revêtement, c'est l'artère principale, parallèle à la Seine, où sont les boutiques, les cafés, les petits ateliers nécessaires à la vie rurale. Mais les maisons, très avenantes, ont des jardins dans lesquels les figuiers en pleine terre disent la douceur du climat. Ça et là, toutefois, des vignes vigoureuses, palissées avec art, encadrent portes et fenêtres.

Dès que l'on sort de cette longue rue décrivant une courbe au pied de la colline, on retrouve les espaliers ; d'un côté, les murs blancs vont jusqu'à la Seine, de l'autre, ils montent à la lisière de la forêt. Les routes perpendiculaires sont étonnantes par le revêtement des habitations et des hauts murs de jardins. Cela ne ressemble à rien de déjà vu ; les trottoirs, bien battus vers la chaussée, ont au ras des murailles une étroite plate-bande bêchée et fumée, dans laquelle la vigne va plonger ses racines : C'est un extraordinaire labyrinthe de couloirs verdoyants ; on pourrait se croire dans quelque vieux parc français du temps de Le Nôtre, aux charmilles bien taillées, si le blanc n'apparaissait entre les feuilles et si un chaperon de tuiles ne décelait la maçonnerie qu'il abrite. En avant de ce chaperon, s'avancent des tiges de fer, où l'on tendra les toiles pendant la dangereuse période des gelées printanières.

Vu de loin, des hauteurs de Saint-Mammès ou du rebord du plateau de Brie, cette multitude de longues cases, si blanches quand la vigne est dépouillée de feuilles, produit un effet extraordinaire, plus encore que la campagne de Montreuil ou la culture du pêcher a recours à des procédés semblables. À distance, les murs sont plus rapprochés qu'ils ne le paraissent quand on pénètre dans cette ruche. L'espace permet de cultiver la vigne en cordon ou en contre-espalier.

Des chemins s'en vont jusqu'au sommet de la côte, entre les opulentes murailles qui changeront d'aspect avec la saison : d'un vert bronzé quand débouvrera la vigne, pleine d'une odeur délicieuse quand la floraison sera venue, souillée de blanc verdâtre lorsque on projettera les bouillies cupriques contre les maladies cryptogamiques ; saupoudrées de vieil or fin quand on mettra de la fleur de soufre pour préserver de l'oïdium. On verra peu à peu la grappe grandir, le grain se gonfler et se dorer. On enveloppera le raisin dans des sacs de toile pour le préserver des rongeurs, et la cité des pampres aura alors un aspect étrange jusqu'à l'apothéose des feuilles rougies par l'automne[...]

Le territoire de Thomery est en grande partie couvert par ces murs. Sur une superficie de 350 hectares, on en compte 120 en vigne. C'est à dire que ces espaliers sont la source prédominante de la fortune publique. 250 ménages n'ont pas d'autres ressources que celles fournies par le raisin, mais il suffit de bien peu de terrain – certains ouvriers cultivent 10 ares – pour assurer l'existence d'une famille dans un pays où l'on appelle fort propriétaire celui qui possède 5 hectares de clos-vignes et une chambre de conservation renfermant 30 000 à 50 000 bouteilles.

Le terroir de Thomery est trop exigu pour permettre d'accroître le nombre de murs, mais la culture du chasselas s'étend dans les communes voisines, notamment à Champagne et à Veneux-Nadon. Pour Thomery seulement, on évalue la longueur des espaliers à 350 kilomètres. Les contre espaliers ont un développement quadruple. »



La commune



La délimitation du secteur d'étude

II - LA PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

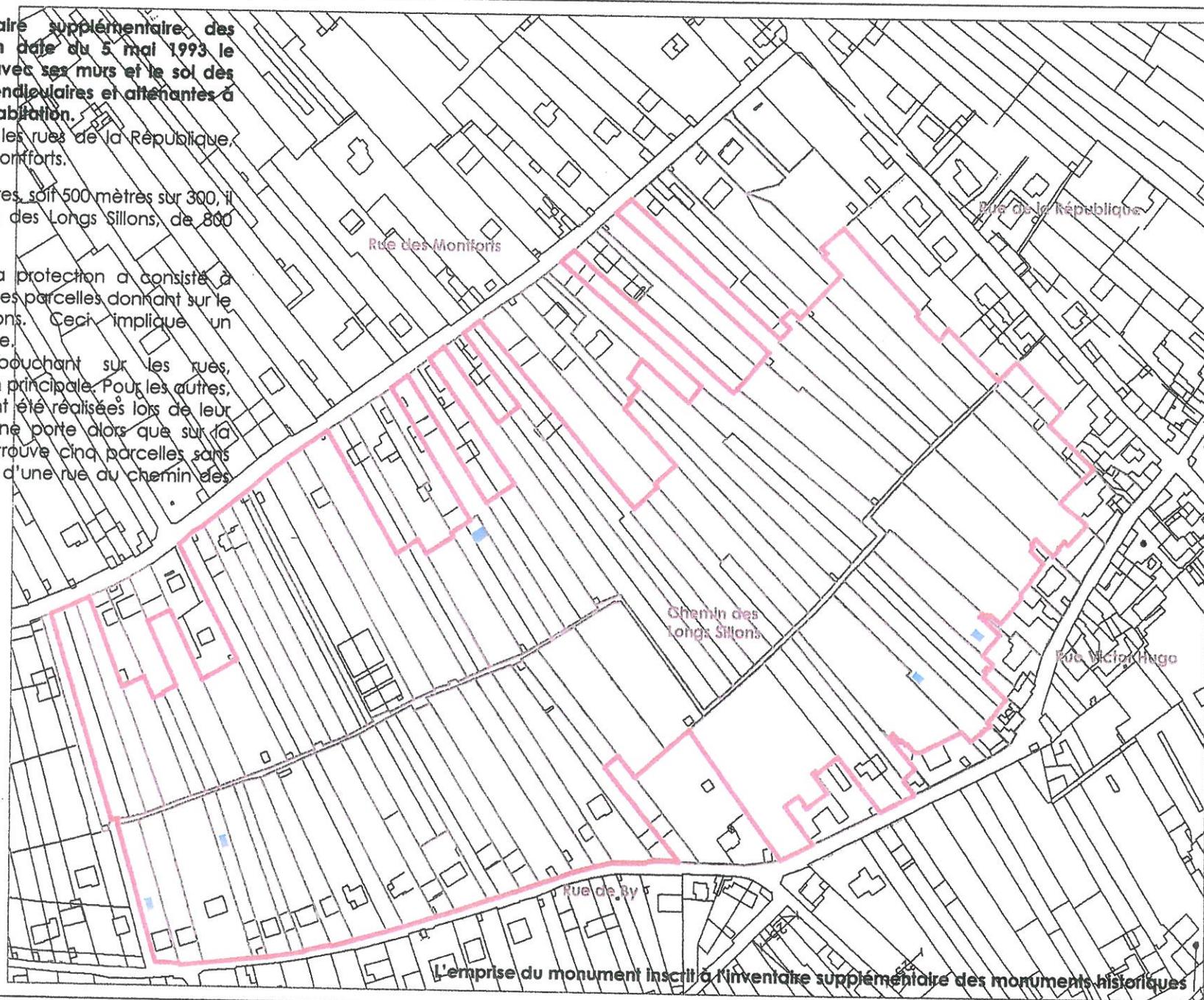
Sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en date du 5 mai 1993 le chemin des Longs Sillons avec ses murs et le sol des parcelles qui lui sont perpendiculaires et attenantes à l'exclusion des maisons d'habitation.

L'ensemble est situé entre les rues de la République, Victor Hugo, de By et des Montforts.

Le secteur couvre 11 hectares, soit 500 mètres sur 300, il est traversé par le chemin des Longs Sillons, de 800 mètres de long.

Le principe retenu pour la protection a consisté à prendre en compte toutes les parcelles donnant sur le chemin des Longs Sillons. Ceci implique un découpage en dents de scie.

Vingt-cinq parcelles débouchant sur les rues, supportent une construction principale. Pour les autres, des divisions parcellaires ont été réalisées lors de leur lotissement. La protection ne porte alors que sur la partie non lotie. Enfin, on trouve cinq parcelles sans constructions, traversantes d'une rue au chemin des Longs Sillons.



L'emprise du monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

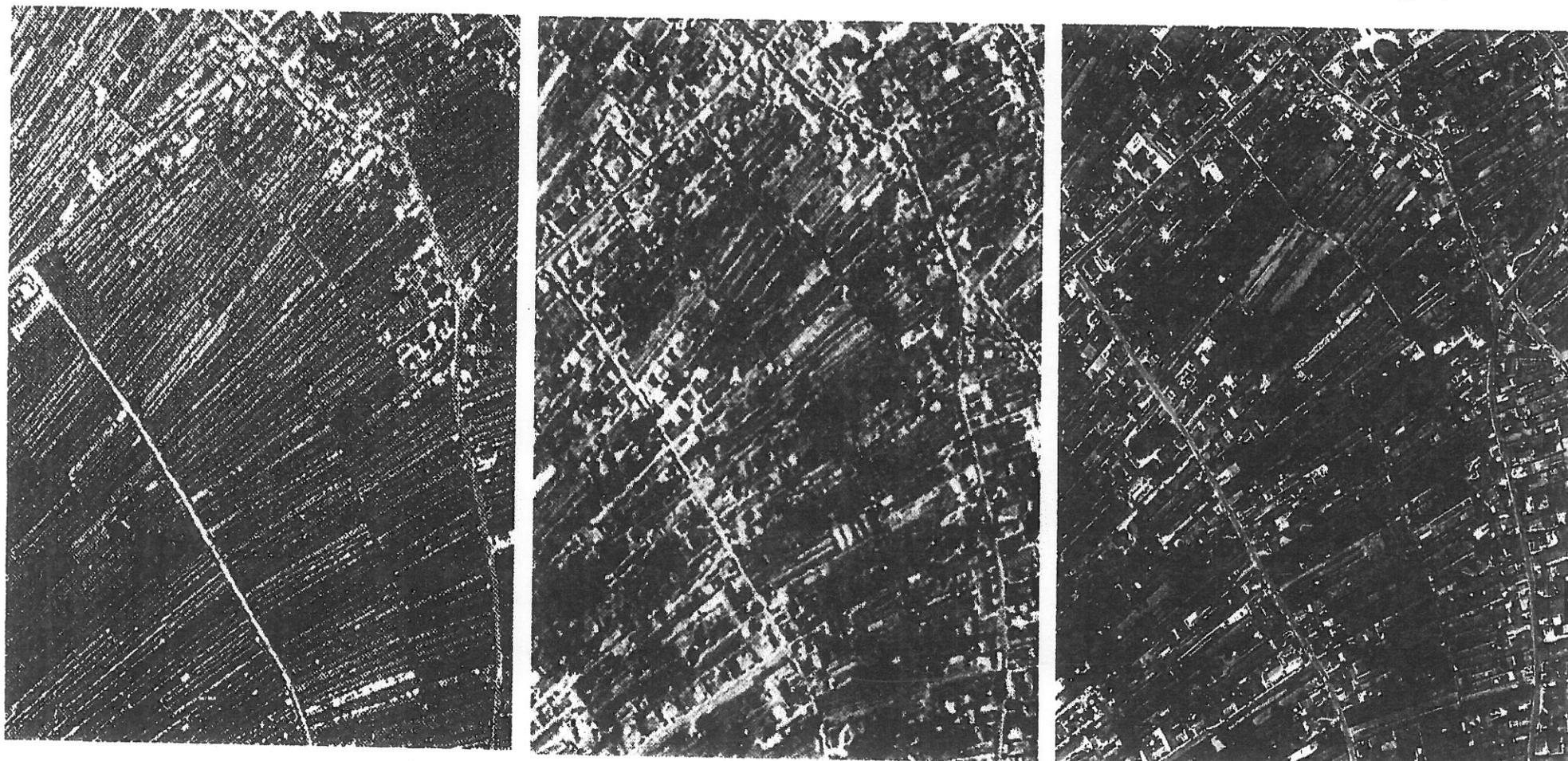
III - OCCUPATION DU SITE ET ETAT ACTUEL

1 - RAPPELS CONCERNANT L'EDIFICATION DU RESEAU DES MURS

C'est François Charmeux qui, vers 1730, introduit la viticulture en treille sur murs à Thomery. Les ceps sont issus de la Treille du Roi qui borde le parc du château de Fontainebleau.

Au XVIII^e siècle, le réseau de murs se constitue, mais ce n'est qu'à partir de 1800 que la culture prend une réelle expansion. En 1857, d'après Rose Charmeux, les murs s'étendent sur 220 kilomètres, et en 1900, sur 250 à 300 kilomètres. Par ailleurs, durant le XIX^e siècle, les murs les plus anciens sont rehaussés, ces « levées » sont encore très lisibles sur les faces nord non enduites.

Pour plus de précisions concernant l'histoire de Thomery et les techniques de culture et de conservation du chasselas, on se reportera au rapport de présentation de la ZPPAUP et à l'ouvrage : *Thomery, patrimoine viticole* de Michel Pons (Association de Préfiguration du Musée de la Vigne).



Les Longs Sillons en 1938, 1996 et 2000

2 - LA STRUCTURE DU PARCELLAIRE

« L'aspect organique cohérent de la zone viticole refuse à première vue de livrer la clé de son organisation interne et des règles de répartition des jardins entre propriétaires. Les deux sources de données sont les plans cadastraux et leurs matrices.

La référence aux plans cadastraux, c'est-à-dire à celui qui est conservé aux Archives de Seine et Marne à Melun, et ceux plus récents qui sont classés au Service du cadastre à Fontainebleau, nous a appris que l'institution du partage des terres entre tous les héritiers d'une famille date de la révolution de 1789. Elle a provoqué un émiettement considérable des terrains.

Comme la structuration des murs est contemporaine de cette époque, les jardins ont été redistribués à ce moment en surfaces assez restreintes. Malgré la prégnance du tissu organisé au début du XIX^{ème} siècle, les thomeryons qui avaient coordonné le commerce des pommes de 1820 à 1862 et en avaient tiré quelques gains, se convertirent à la viticulture. Ils tentèrent d'acheter des terrains contigus constitués dans la même veine de terre. Ils recherchèrent aussi la meilleure qualité des sols, c'est-à-dire, qu'ils optèrent pour les jardins de la zone médiane de la colline, sous une bande déshydratée lorsque les étés étaient secs et au-dessus d'une bande humide lors des étés pluvieux.

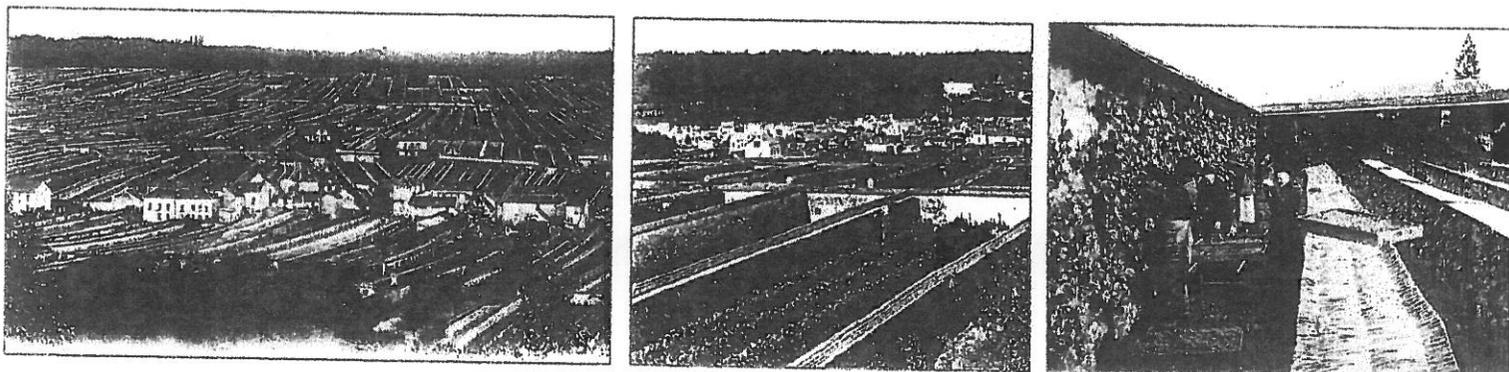
Ce sont encore les plans cadastraux qui démontrent que les jardins appartenant à de nombreux propriétaires distincts sont disséminés au sein du territoire communal depuis près de deux siècles. Ils s'inscrivent dans une trame en éventail formée de longues lanières entrecoupées par les routes et les chemins, c'est pourquoi leur longueur peut atteindre environ 200 mètres alors que leur largeur est irrégulièrement modulée par des intervalles d'environ 8 mètres.

Les viticulteurs [...] racontent qu'avant de clore leurs jardins avec des murs, après 1850, ils en construisirent à l'intérieur des parcelles. Il semble que ce soit l'allongement maximum de l'ombre des murs les plus hauts (2,85 à 3 mètres) portée sur le sol qui a servi de notion régulatrice, pour estimer la largeur minimum des jardins.

Il est possible de déduire de ces données, la morphologie d'une unité minimum constituée par un jardin. Ses dimensions reposent sur une longueur capable de varier d'environ 30 mètres à 200 mètres et sur la largeur type d'environ 8 mètres.

L'accès se fait par une porte placée dans le mur de travers (de la largeur) ou depuis l'habitation viticole. Au milieu de la parcelle se déroule au moins un mur élevé percé d'une porte en son milieu, si sa longueur le nécessite. A l'intérieur de chacun des deux intervalles ainsi déterminés, 4 rangs de contre-espaliers de 1,20 mètre de hauteur ou une murette peuvent s'intercaler. Enfin, pour le rangement des outils et des fruits, une cabane était accolée à l'un des angles de mur exposé au nord. Lorsque ces conditions d'aménagement étaient remplies, le jardin spécialisé de manière absolue, était prêt à procurer les récoltes de chasselas. »

Référence à reprendre sur le document commune



Quelques vues de la commune au début du XX^e siècle

« ...Le premier mur en espalier conçu pour la culture de la vigne en espalier a été construit en 1730.

Cette construction et les suivantes ont été faites non en limite de propriété, mais sur le terrain du propriétaire. Celui-ci jouissait ainsi des deux côtés, le côté nord ou ouest était laissé à la culture des poiriers de type hâtif (Williams ou Louise Bonne), dont la maturation s'effectuait tardivement. Il est encore quelques cas où le propriétaire possède le mur entier sur son terrain avec les bandes de terre côtés nord et ouest. Il est facile encore de voir dans les murs, au milieu de leur longueur une porte qui permettait d'accéder de l'autre côté.

Ce n'est que lorsque la généralisation des murs a commencé à se manifester vers 1800-1830 que les propriétaires, afin de se clore, ont acquis par échange ou achat la bande de terre au nord ou à l'ouest sans acheter la mitoyenneté.

Vers 1860 l'intérêt des cultures de vigne en espalier ayant décuplé par suite de la conservation en rafle verte des raisons jusqu'en janvier, février, mars et même au-delà (avril et mai parfois) la construction en limite de propriété est devenue courante. Le propriétaire n'avait aucun intérêt à s'intéresser à la construction d'un mur dont la face nord ou ouest ne lui apportait qu'un maigre profit. Il en jouissait si l'occasion se présentait mais ne la recherchait pas. Il préférait, lui, construire un mur dont il avait la face la meilleure.

Dans ce cas, pourquoi le chaperon à double versant de tuiles ? La raison en est simple, la construction des murs à l'époque (pierre et mortier de pierre) nécessitait pour avoir une bonne conservation un sérieux chaperon d'autant que les côtés nord et ouest sont ceux des vents et des pluies dominants. Ainsi préservés ces murs durent encore. Le voisin (côté nord et ouest) recevait l'égout, mais en compensation pouvait sceller des pattes pour les palissages et faire des plantations (encore qu'à l'époque, seuls les arbres à racines non-traçantes étaient tolérés et admis dans l'usage.

L'usage découlant de ces faits a été inscrit sur le livre des "us et coutumes" de Seine et Marne détenu par le notaire de Thomery. Il est toujours admis tant par les viticulteurs entre eux que par les acquéreurs non-professionnels (pour la plupart des personnes en villégiature à Thomery).

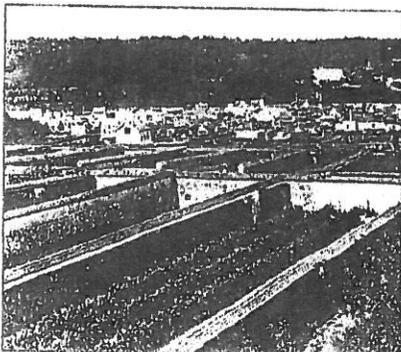
Les titres de propriété ne mentionnent la mitoyenneté lorsqu'elle existe, si l'usage défini ci-dessus constant et tacitement admis. Il y a fort longtemps que de nombreux jugements avaient éclairci le problème vu la quantité annuelle de ventes de terrains (une vingtaine) et de constructions (une quinzaine).

Il est regrettable que les actes notariés n'aient pas été plus explicites, mais ils n'ont fait que reproduire ce que de tout temps il était admis tacitement sans s'inspirer ni tenir compte des textes du code civil (articles 653-654).

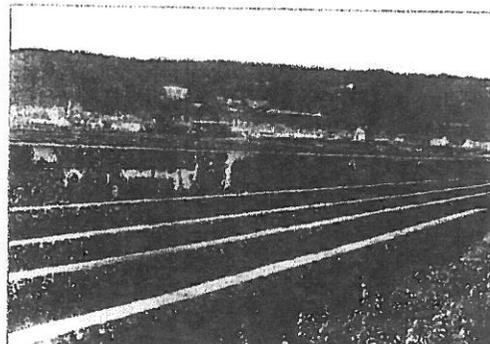
Cet historique des murs de Thomery justifie à notre sens l'usage établissant que le possesseur d'un jardin à l'entière propriété des murs exposés au sud et à l'est, c'est-à-dire la meilleure face pour la production. »

Thomery, le 20 octobre 1958.

Extrait de « La propriété des murs à Thomery », rapport de Monsieur Larrive

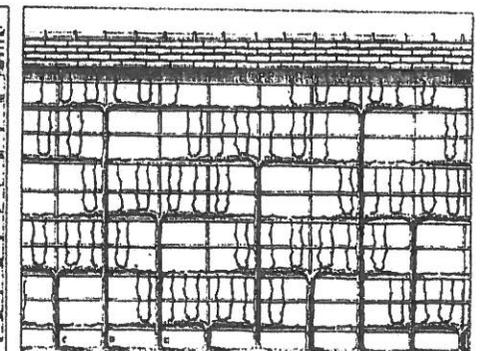
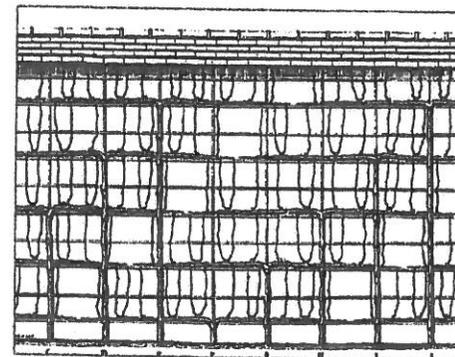


Espaliers et contre-espaliers sur fils de fer



Espaliers et contre-espaliers sur murettes

Documents : Thomery patrimoine viticole - Michel Pons



La taille « à la Thomery »

Document : Thomery patrimoine viticole - Michel Pons

3 - LES MURS AUJOURD'HUI

Le parcellaire en lanière présente une largeur de 8 à 10 mètres. Les murs sont implantés selon cette maille, sur une profondeur variant, dans le secteur des Longs Sillons, de 80 à 200 mètres. Les murs principaux sont continus. Certains ont toutefois été partiellement détruits, lors de regroupements d'entités de base pour réaliser des constructions.

La majeure partie des murs est néanmoins conservée. L'état des lieux réalisé en 1994 lors de l'étude de la ZPPAUP faisait état de :

- . 13 700 mètres de murs en bon état
- . 2 140 mètres de murs « à entretenir »
- . 570 mètres de murs en ruine.

L'analyse de terrain réalisée en 2005 met en lumière une situation sensiblement identique. La protection du site au titre des monuments historiques a « stabilisé » la situation. Les murs des parcelles « loties » sont régulièrement entretenus par leurs propriétaires. Pour les autres, le non-entretien déjà constaté en 1994 n'a fait qu'aggraver leur état de dégradation.

L'étude détaillée des murs fait l'objet d'un chapitre spécifique.

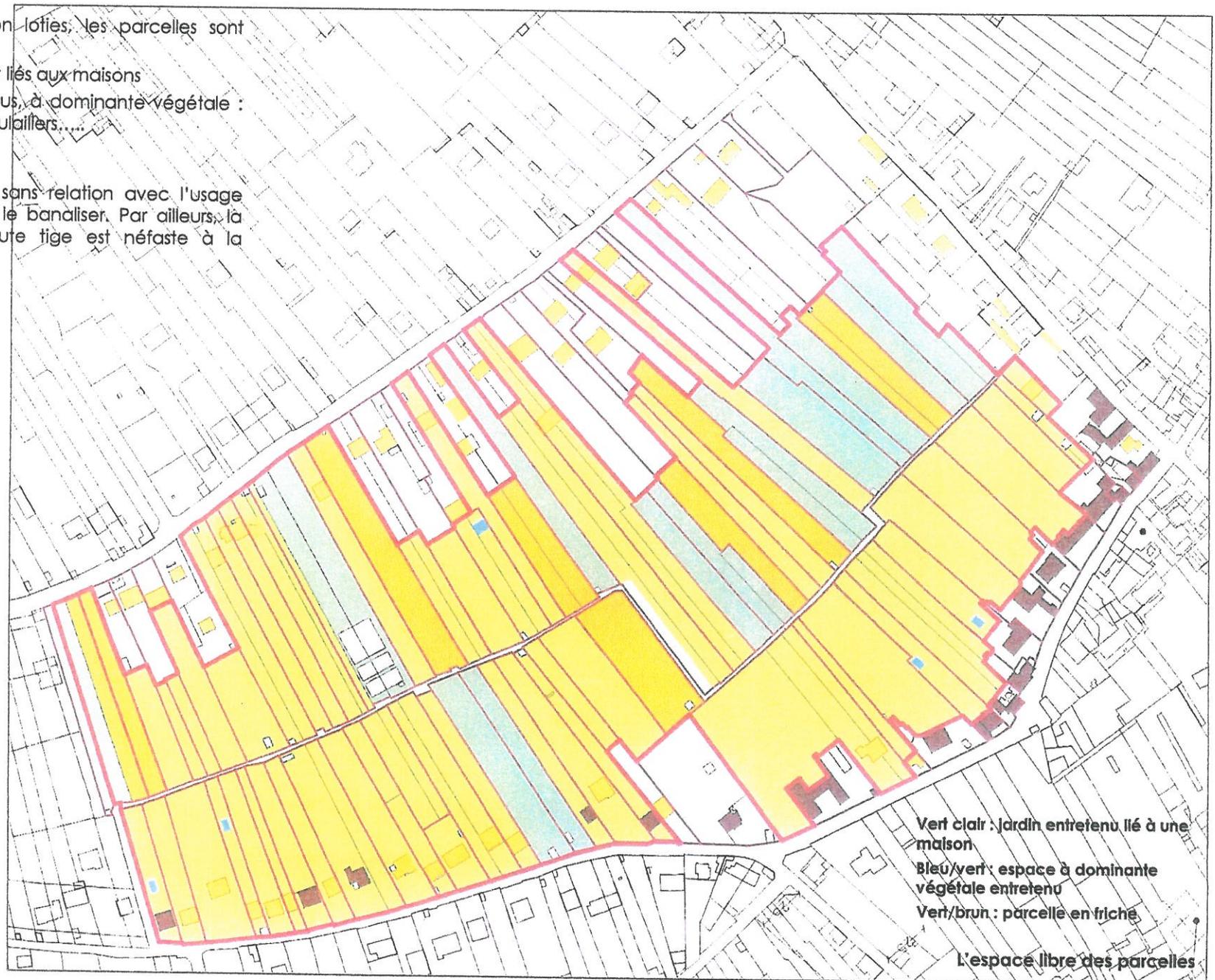


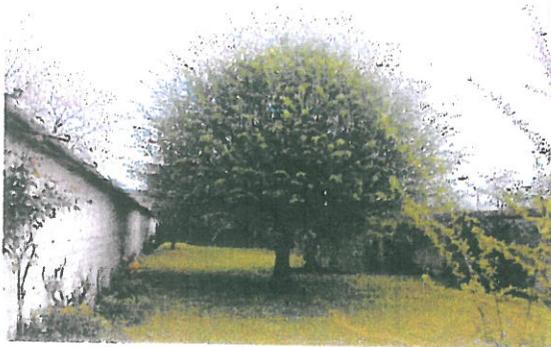
4 - L'ESPACE LIBRE DES PARCELLES

Selon qu'elles sont ou non loties, les parcelles sont occupées :

- . Par des jardins d'agrément liés aux maisons
- . Par des espaces entretenus, à dominante végétale : jardins, prairie, potagers, poulaillers,.....
- . Par des friches

Ces types d'occupations, sans relation avec l'usage initial des lieux, tendent à le banaliser. Par ailleurs, la présence d'arbres de haute tige est néfaste à la stabilité des murs.





Les jardins d'agrément liés aux maisons



Les espaces libres entretenus ouverts au public



Les jardins et espaces verts non liés à des maisons et entretenus



Usage particulier de parcelles : serres, potagers, poulaillers...



Les jardins et espaces verts non liés à des maisons en friche

5 - LE BATI

Le long des rues cernant le site, une « couronne » bâtie quasi continue, de maisons anciennes, en continuité du bourg, et de pavillons récents, s'est constituée au fil du temps.

Rue Victor Hugo, ces maisons correspondent à la continuité du village traditionnel. Rue du By et rue des Montforts, il s'agit de constructions isolées dont les plus anciennes remontent à l'entre-deux-guerres. Mais c'est durant les dernières décennies du XXe siècle que la quasi-totalité des parcelles a été lotie en frange sur rue, parfois en double rang, faisant perdre au site son aspect particulier.

Dans l'emprise de la protection, il existe :

- . 20 maisons récentes : en jaune
- . 5 maisons anciennes : en brun

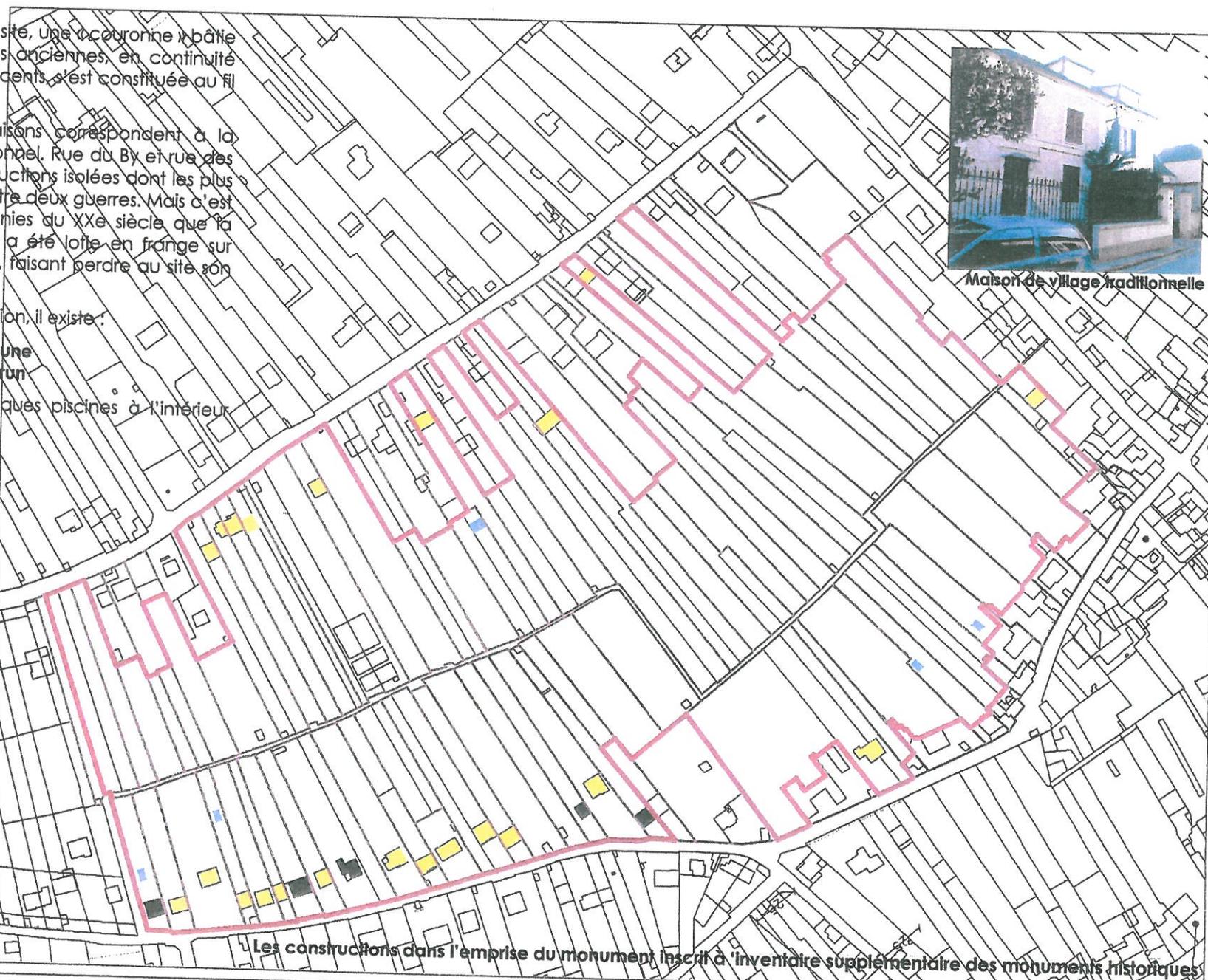
On trouve également quelques piscines à l'intérieur des jardins.



Pavillon récent



Pavillon entre deux guerres



Maison de village traditionnelle

6 - LES CLOTURES SUR RUE

Le long des rues des Montforts, de By et Victor Hugo, sur lesquelles débouchent des parcelles appartenant au monument protégé, on trouve une alternance de murs anciens, vestiges de l'usage initial du site, et de clôtures récentes, se référant aux modèles « nationaux » accompagnant les pavillons. Certains murs traditionnels ont été abaissés, et ne consistent plus qu'en un soubassement, soit couronné d'un chaperon de tuiles plates, soit surmonté d'une clôture de bois ou de métal ajouré. Dans ce cas, comme dans celui des clôtures récentes, l'ouverture de la parcelle sur la rue contribue à la perte d'identité du site. On donne à voir un jardinet en avant de la maison et ensuite cette dernière.

Se pose également le problème de l'accroche des murs en limites latérales, qui débouchent directement sur la rue et surtout, ne sont plus contreventés, ce qui nuit à leur stabilité.



Mur ancien conservé



Mur ancien abaissé et clôture métal



Mur ancien abaissé et chaperon de tuiles plates

7 - LE CHEMIN DES LONGS SILLONS : ACCES ET CHEMINEMENT



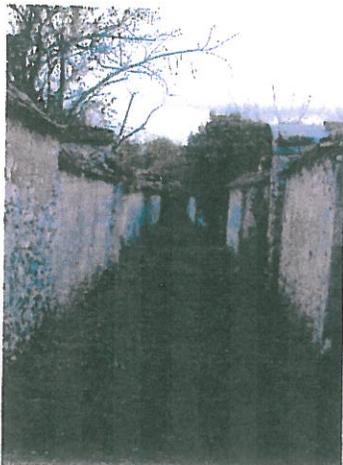
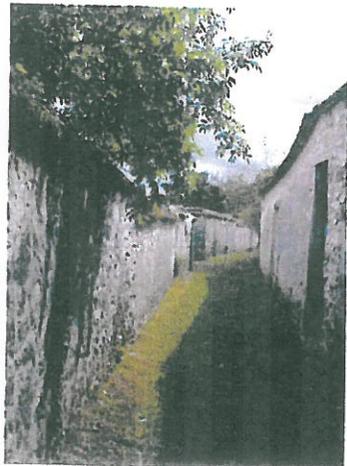
LE CHEMINEMENT A PARTIR DE LA RUE DE LA REPUBLIQUE



Une première section peu qualitative : pavillon en retrait, murs ruinés...



Après le premier coude, une section élargie homogène

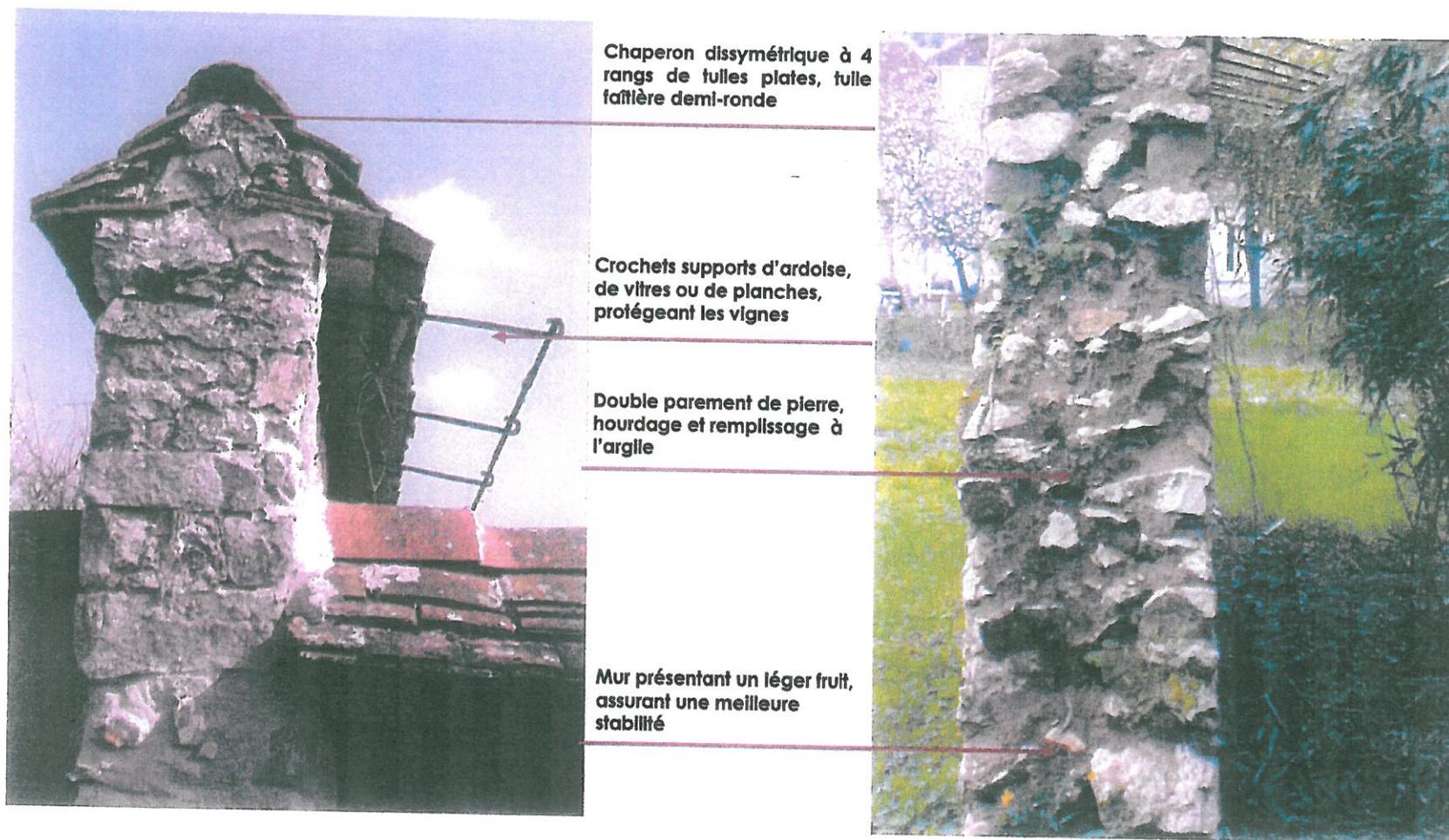


Une dernière section très pittoresque, alternance de redents, inflexions et sections rectilignes

IV - LES MURS

La présente analyse a pour but de présenter les aspects physiques des murs. Elle servira de base et d'illustration au cahier de gestion, qui doit définir les conditions de leur entretien et de leur restauration.

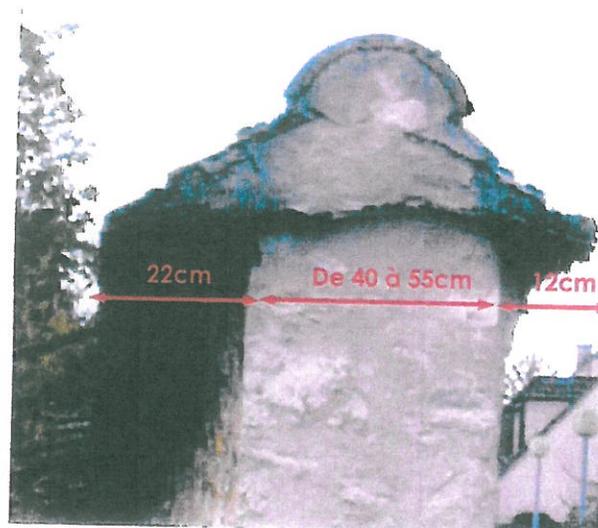
1 - LA STRUCTURE DES MURS



2 - LE COURONNEMENT DES MURS



Débord le plus large du chaperon : 22cm environ



Chaperon dissymétrique



Tuile faîtière scellée au mortier de chaux sans embarure



Murs rehaussés : hauteur initiale 1,75 à 2 m
rehausse : 0,75 à 1 m.



Débord le moins large du chaperon : 12cm environ



Chaperon symétrique

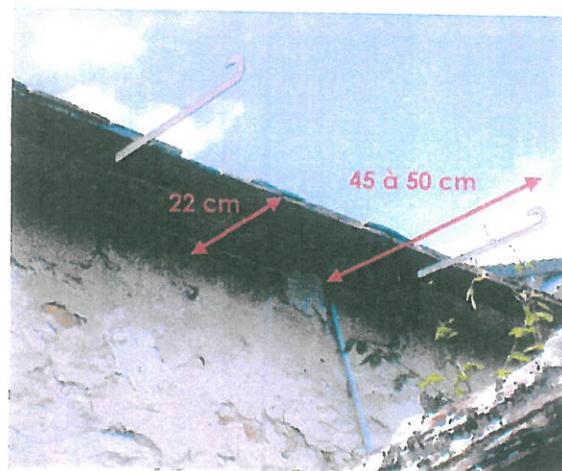


Tuile faîtière scellée au mortier de chaux avec embarure

3 - PROTECTION ET ACCROCHAGE DES VIGNES



Accrochage des fils de fer supportant les vignes



Crochets sous débord large



Crochets et plaques de verre

4 - LE TRAITEMENT DU PAREMENT DES MURS

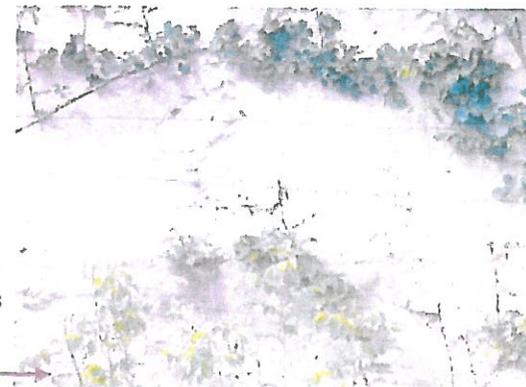


Rehausse du mur avec un parement d'appareil plus grossier, sur lequel l'enduit d'origine a totalement disparu

Enduit chaux couvrant entièrement le parement employé pour les faces de murs recevant le raiuin (faces sud et est)

Enduit chaux aérienne et sable projeté au balais couvrant à l'origine, la totalité du parement

Enduit chaux et sable jaune dégradé, s'apparentant à un enduit dit « à pierre vue » ou « à joints beurrés » pouvant être employé pour les murs de clôture ou les faces nord et ouest

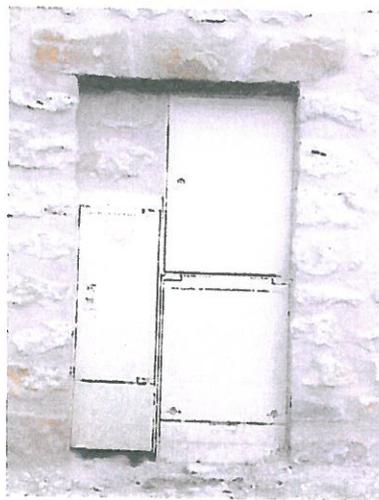


mauvais exemple



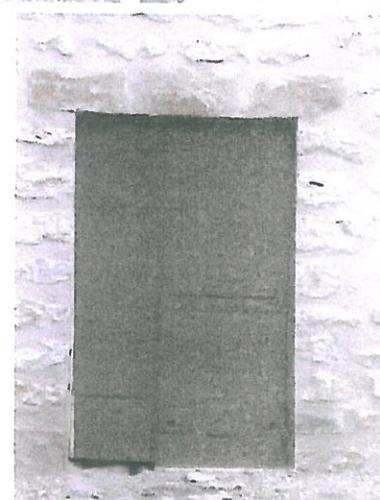
Coffrets non regroupés, posés à fleur du parement du mur, scellement au ciment

Bon exemple



Regroupement des coffrets dans une seule niche...

...devant être occultée par une porte en bois, posée à fleur du parement du mur



**5 - CHAINES D'ANGLES
HARPAGES ET ABOUTS
DE MURS**



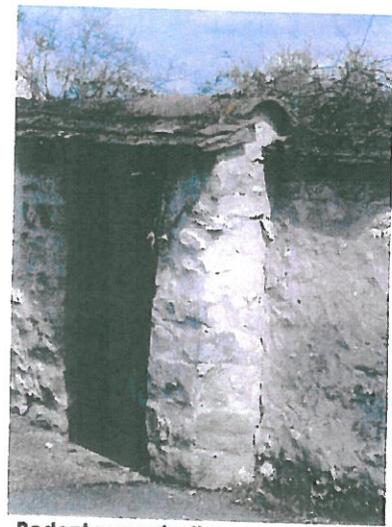
Paneresse (partie la plus longue de la pierre) visible

Boufisse (about de la pierre) visible



Chaîne d'angle de grès

**6 - PRINCIPES DE
CONTREVENTEMENT**



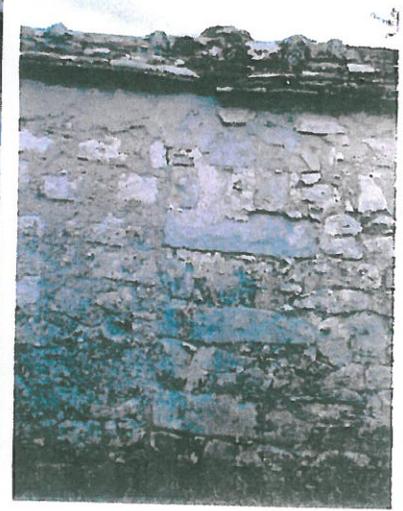
Redent : appuis d'un mur sur l'autre



Angle avec chaînage de grès



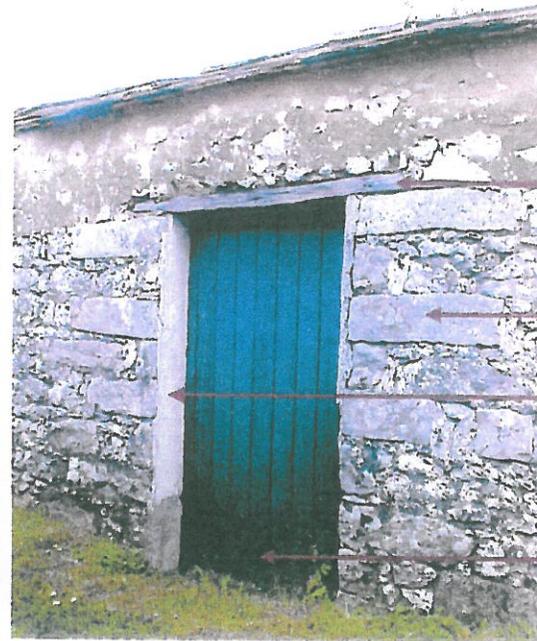
Chaînage d'about de mur



Harpage de murs perpendiculaires

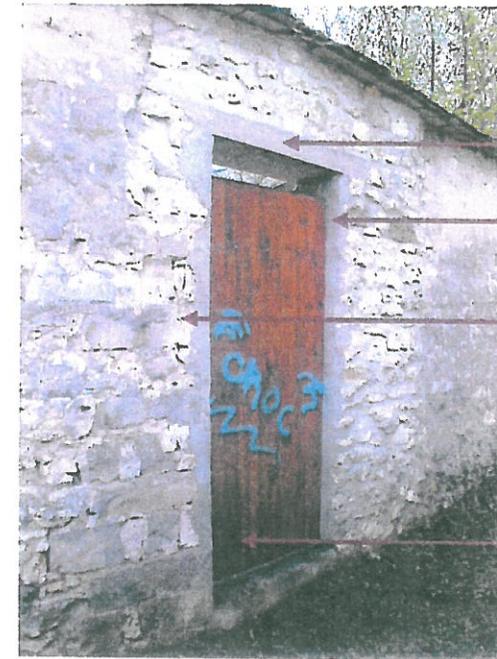
7 - LA PORTE D'ACCES AU JARDIN

Bons exemples



- Linéau bois
- Piédroits : chaînages grès
- Tableau : plâtre
- Porte : planches jointives
Finition peinture

Mauvais exemples



- Linéau béton
- Tableau : ciment
- Piédroit : moellon sans appareillage
- Porte : planches jointives
Finition vernis

Portes en tôle

8 - L'ABRI DE JARDINS ADOSSE AU MUR

Bons exemples de disposition d'abris de jardin



Abri à un versant dans l'angle de la parcelle, pignon inclus dans le mur extérieur, la pente de couverture prolonge le chaperon du mur



Abri à un versant dans l'angle de la parcelle, mur extérieur passant devant le pignon, dont seule la pointe plus haute est visible



Abri à un versant dans l'angle de la parcelle, mur arrière inclus dans le mur extérieur, la pente de couverture prolonge le chaperon du mur. La porte d'accès direct à partir de la rue a été rebouchée, et pourrait être rouverte



Abri dans l'angle de la parcelle, à un versant de couverture donnant sur rue. Cet abri assure le raccord entre deux murs de hauteur différente

9 - QUELQUES EXEMPLES DE DEGRADATIONS ET D'ALTERATIONS DES MURS



About de mur non stabilisé : le hourdage de terre se dégrade rapidement, les deux parements se dissocient.



La disparition des tuiles du chaperon favorise une brèche dans le parement qui se détériore rapidement, sous l'action de l'eau



Ruine partielle du mur

Dégradation des murs



« réparation » avec un matériau non compatible avec le mur ancien : sur le plan technique et esthétique



Reconstitution d'un tronçon de mur en briques



Enduit ciment sur un mur ancien. Inconvénient technique : non compatible avec la structure du mur . Inconvénient esthétique : pierre apparentes isolées.

Altérations des murs

LE CAHIER DE GESTION

Le cahier de gestion a pour but d'assurer le suivi de l'entretien du monument, et de permettre à la DRAC de gérer au mieux les avis concernant les demandes de travaux sur le site. Il portera sur les préconisations de protection et d'entretien des murs et des terrains, mais également les possibilités d'aménagements ponctuels.

L'organisation du règlement suit celle des planches de constat précédentes, auxquelles on se reportera.

I - LES MURS

A - CLASSIFICATION DES MURS

Le cahier de gestion s'appuie sur la légende du « plan de gestion des murs », comprenant les types suivants :

1 - LES MURS DONT LA CONSERVATION EST IMPERATIVE

- Les murs constituant la structure primaire de la division, permettant de conserver une lecture cohérente de l'échelle des entités, variant de 7 à 12 mètres de large, sur la profondeur (des rues cernant l'îlot au chemin des Longs Sillons).
- Les murs bordant le chemin des Longs Sillons et les rues délimitant le site, lorsqu'ils existent encore.

2 - LES MURS DONT LA CONSERVATION N'EST PAS IMPOSEE

- les murettes intercalaires, redivisant les entités et définissant des bandes de largeur très faible, difficiles d'usage.
- les murs et murettes très dégradés ou ruinés, dont l'impact dans le site est faible, situés à l'intérieur de parcelles privées.

3 - LES MURS DONT LA RECONSTITUTION EST SOUHAITABLE

Il s'agit de quelques tronçons de murs disparus ou très ruinés, bordant le chemin des Longs Sillons. Leur impact sur le site est majeur, dans l'optique d'une valorisation de celui-ci.



Violet : mur dont la conservation est impérative
Jaune : mur dont la conservation n'est pas imposée
Bleu : mur dont la reconstitution est souhaitable

Plan de gestion des murs

B - L'ENTRETIEN ET LA RESTAURATION DES MURS

1 - L'ENTRETIEN COURANT DES MURS

L'entretien courant des murs a pour but d'assurer leur pérennité, afin d'éviter les travaux lourds. Tous les ans doivent être réalisés :

- . la vérification de l'état des chaperons (quelques tuiles déplacées, cassées ou disparues provoquant des infiltrations d'eau, dégradant très rapidement le remplissage de terre des murs). Les réparations seront réalisées à l'aide de tuiles de même taille et aspect que les existantes, si possible de récupération, scellées au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- . La vérification des parements : enduit, joints et éventuelle descellement de moellons pouvant entraîner très vite une brèche, en particulier en partie basse du mur ou immédiatement sous le chaperon. Les réparations seront réalisées au mortier de chaux aérienne et de sable local, et si nécessaire, de moellons de calcaire.
- . La suppression de toute végétation non maîtrisée, grimpante ou enracinée dans les joints des murs.

2 - LA RESTAURATION DES MURS

La restauration et la consolidation des murs seront réalisées conformément à leur structure, à leurs matériaux et à leur mise en œuvre initiale.

Les seuls matériaux utilisables sont les moellons de calcaire, le grès taillé pour les chaînages et les harpages, le mortier à base d'argile et /ou de chaux aérienne et de sable local pour le hourdage et la finition du parement, la tuile de terre cuite pour le chaperon.

Tous les matériaux autres, utilisés pour réaliser des réparations ponctuelles comme par exemple les enduits ciment, les briques, les parpaings, les tuiles mécaniques... seront, lors d'une restauration, supprimés.

Pour la mise en œuvre, on se reportera aux planches du chapitre précédent présentant les particularités de constitution et de mise en œuvre des murs. Ces principes seront scrupuleusement respectés.

Conseils de mise en œuvre, complétant les planches précédentes :

La structure des murs :

Le mur est constitué de deux parements de moellons hourdés au mortier à base d'argile. En cas d'infiltration, la dégradation du mortier entraîne une désolidarisation des parements. Lors des reprises, il conviendra d'assurer un harpage avec le parement en bon état, à l'aide de pierres traversantes.

Le fruit du mur, contribuant à sa stabilité, sera maintenu.

Le couronnement des murs :

Qu'il soit symétrique ou dissymétrique, le chaperon sera reconstitué par des rangs de tuiles plates de petit format, de préférence de récupération, pouvant être mêlées à des tuiles neuves, avec un couronnement de tuiles demi-rondes, de même teinte et texture. Tous les scellements seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Pour la finition du couronnement de tuiles demi-rondes, le scellement par joints minces sera préféré à la réalisation d'embarures en forme de crêtes très saillantes.

En cas de reconstitution d'un couronnement disparu, il suivra la pente du terrain éventuelle.

Les éléments de protection des vignes :

Les auvents en ardoise, en verre ou en planches seront maintenus et éventuellement reconstitués.

Le traitement du parement des murs :

Pour la mise en œuvre des enduits, on se reportera à l'annexe 5 de la ZPPAUP (pages 50 à 52)

On apportera un soin particulier à la texture et à la mise en œuvre de l'enduit. Les enduits prêts à l'emploi, de type monocouche, sont proscrits.

L'enduit pourra recevoir un badigeon à base de chaux aérienne, pouvant être légèrement teinté par des colorants naturels (ocres jaune ou rouge, terre de Sienne ou terre d'ombre). Dans tous les cas, des essais de teinte et de texture seront réalisés.

Une distinction entre le traitement des faces du mur en fonction de leur exposition, est possible : traitement « à pierre vue » (l'enduit laissant apparaître les aspérités les plus importantes des pierres) pour la face exposée au nord et à l'ouest ; enduit couvrant pour la face exposée au sud ou à l'est. Cette distinction se justifiait par le fait que seuls les murs sud et est étaient utilisés pour la vigne.

Chaînes d'angles, harpages, abouts de murs et éléments de contreventement :

On portera une attention particulière à ces ouvrages, réalisés en grès taillé, assurant la stabilité des murs. En cas de démolition partielle, un remaillage avec l'existant ou la reconstitution d'une tête de mur en grès sera réalisé.

3 - LE TRAITEMENT DES MURS PARTIELLEMENT RUINES OU POSSEDANT DES BRECHES, DONT LA CONSERVATION N'EST PAS IMPOSEE :

Deux solutions sont envisageables :

. la suppression totale. Les matériaux seront récupérés pour l'entretien et la restauration.

. la « cristallisation » dans l'état actuel. Il s'agit d'arrêter le phénomène de dégradation en « cicatrisant » les brèches, à l'aide de mortier de chaux hydraulique et de sable. Ce type de mortier, assurant une imperméabilisation, n'est à employer que sur les parties à cristalliser, les parements devant être traités au mortier de chaux aérienne, assurant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du mur.

Si une occultation des brèches est nécessaire, elle peut être assurée par une haie vive ou un palissage de vignes ou d'arbres fruitiers, éventuellement doublé d'un grillage noyé dans la végétation.

4 - LE PERCEMENT DES MURS

Le percement des murs peut être autorisé, pour assurer des communications entre différentes entités d'une même propriété ou pour constituer un accès nouveaux donnant sur l'espace public. La largeur sera limitée à celle d'une porte de jardin, soit 1 mètre maximum.

Deux solutions sont envisageables :

. Le percement total du mur. Dans ce cas, la reconstitution des têtes de murs en grès appareillé, et éventuellement d'éléments de contreventements sera exigée.

. Le percement partiel, sous forme de baie recevant ou non une porte. L'encadrement sera constitué d'un linteau bois et de piédroits réalisés soit en pierre appareillée, soit en moellon enduit à la chaux.

Le couronnement du mur sera obligatoirement conservé ou reconstitué, soit dans la continuité du couronnement existant, soit un peu plus haut, en fonction de la hauteur du mur. On recherchera un modèle existant.

5 - LE TRAITEMENT DES PORTES

Les portes anciennes seront, dans la mesure du possible, maintenues et restaurées.

Les portes nouvelles reprendront les proportions des portes existantes. Elles seront réalisées :

. soit en planches larges jointives de largeurs irrégulières

. soit à claire-voie, en planches non jointives

. soit en métal sous forme de grille simple constituée d'un barreaudage toute hauteur. Cette solution présentant l'avantage de permettre la vue à l'intérieur de la parcelle, elle sera préconisée pour les parcelles à usage public donnant sur le chemin des Longs Sillons.

Dans tous les cas, les portes seront peintes ou traitées au sel de cuivre.

6 - L'INTEGRATION DE COFFRETS DE CONCESSIONNAIRES

Pour chaque cas une solution d'installation ailleurs que sur les murs sera recherchée. Si l'installation sur les murs est indispensable, on respectera les principes suivants :

- . regroupement des différents coffrets dans une même niche
- . encastrement des coffrets
- . fermeture de la niche par une porte de bois, posée à fleur du parement du mur, finition peinte.
- . raccord de l'enduit de finition du parement invisible (si l'enduit n'est pas entièrement repris, recherche de teinte et de texture identique, possibilité d'uniformisation à l'aide d'un badigeon de chaux léger).

7 - LES ABRIS DE JARDIN

a - Les abris existants :

Ils seront restaurés dans le respect des dispositions d'origine : volume, matériaux, mise en œuvre et finition. Les éventuels éléments ayant pu les altérer seront supprimés.

b - Les abris nouveaux :

Pour tout projet, un dessin sera présenté, comprenant les détails de finition. Les modèles industrialisés sont interdits.

L'emprise au sol sera de 10 m² maximum, la hauteur sera callé sur celle des murs. Dans tous les cas, l'abri ne comportera qu'un seul niveau.

Les abris de jardin seront obligatoirement adossés à un mur existant.

Deux solutions de traitement sont envisageables :

- **La reprise d'un des modèles anciens**, dans les dimensions et la volumétrie. Le toit prolongera obligatoirement le couronnement du mur, avec une pente suffisante pour recevoir de la tuile plate, seul matériau admis. Les murs seront réalisés en maçonnerie enduite, dont la finition sera similaire à celle des murs.

- **Un modèle d'esprit contemporain à toiture terrasse**, utilisable en particulier si le mur auquel l'abri est adossé est trop bas pour qu'il reçoive une toiture à pente, ou si cette solution assure une meilleure intégration dans le site. La toiture sera soit végétalisée, soit engravillonnée.

Pour les parois verticales, sont utilisables, outre les matériaux traditionnels, le bois, le verre, le métal, le béton banché....

Pour le bois, on choisira une essence imputrescible, employée sans traitement de surface (le bois prend, au fil du temps, une teinte gris argenté).

II - L'ENTRETIEN DES TERRAINS

1 - PRESERVATION DES SOLS

Les mouvements et le remodelage des terrains sont interdits, à l'exception d'interventions très ponctuelles destinées à faciliter l'accès.

Les sols seront obligatoirement végétalisés. Très ponctuellement pourra être admis un traitement minéralisé, sous forme de pavés de grès ou de revêtement stabilisé.

2 - L'ENTRETIEN COURANT DU TERRAIN

Le défrichage et l'entretien des terrains doivent être réalisés annuellement. Les arbres trop proches des murs, pouvant les déstabiliser, seront supprimés.

3 - AMENAGEMENTS ET VEGETATION

Pour l'organisation et le type de végétaux préconisés, deux objectifs sont visés :

- . Assurer la pérennité et l'entretien aisé des murs, par l'emploi de végétation adaptée
- . Rappeler ou suggérer l'esprit et l'usage initial des lieux, par l'organisation de la végétation.

Sont préconisés, en particulier dans les parcelles accessibles au public ou visibles à partir du chemin des Longs Sillons la recherche d'une identité propre à ce secteur très spécifique pouvant se traduire par :

- . La plantation de vignes et d'arbres fruitiers en espaliers le long des murs ou en alignements dans le sens de la longueur de la parcelle
- . Des végétaux grimpants, non dommageables pour les murs : rosiers, glycine...
- . La prairie à pâturer.

Sont proscrits :

- . Les arbres à racines traçante, portant atteinte aux murs, dont les fondations sont sommaires
- . Les arbres de haut port, lorsque leurs branches surplombent les faîtages des murs et peuvent les endommager
- . Les haies vives ou taillées le long des murs, qui les masquent.

Sont à éviter :

- . Les arbres et arbustes d'ornement « exotiques » en particulier à feuillage persistant, sans relation avec le site et le paysage.

III - LE CHEMIN DES LONGS SILLONS

Le chemin sera, sur l'ensemble de son tracé interdit aux véhicules à moteur, à l'exclusion des petits engins d'entretien.

Le sol sera enherbé. Les parties ayant reçu des revêtements autres seront restituées en herbe.

En pieds de murs, une bande plantée de vignes, arbres en espaliers ou de végétation grimpante pourra être restituée.

Les réseaux seront limités à une arrivée d'eau et d'électricité communale. Ils seront enterrés, les regards seront traités de la façon la plus discrète possible (emplacement, matériaux...)

L'éclairage éventuel sera réalisé avec des dispositifs encastrés soit dans le sol, soit dans les murs.

Les entrées du chemin seront rendus inaccessibles aux véhicules, par des dispositifs pouvant être ouverts par les services municipaux pour assurer l'entretien. Il s'agira de potelets ou des barrières de bois ou de métal d'un dessin très simple, traités dans un ton foncé, le plus discrets possible dans le site.

L'ETUDE DE VALORISATION ET D'UTILISATION DU SITE DES LONGS SILLONS

Il s'agit de déterminer les conditions de faisabilité d'opérations d'aménagement privées ou publiques, sur tout ou partie du site d'étude, et d'assister la commune dans la programmation envisageable et la recherche de partenaires associés.

L'étude s'appuie sur le diagnostic de l'état du site réalisé dans la première partie du présent document. Il a été complété par un dépouillement des matrices cadastrales, visant à déterminer les entités de propriétés correspondant à la centaine de parcelles constituant le site.

Le croisement de ces données a permis de déterminer des propriétés spécifiques ou des entités plus larges sur lesquelles des interventions sont envisageables, et de définir leur cadre.



I - PROPRIETE ET USAGE DES TERRAINS

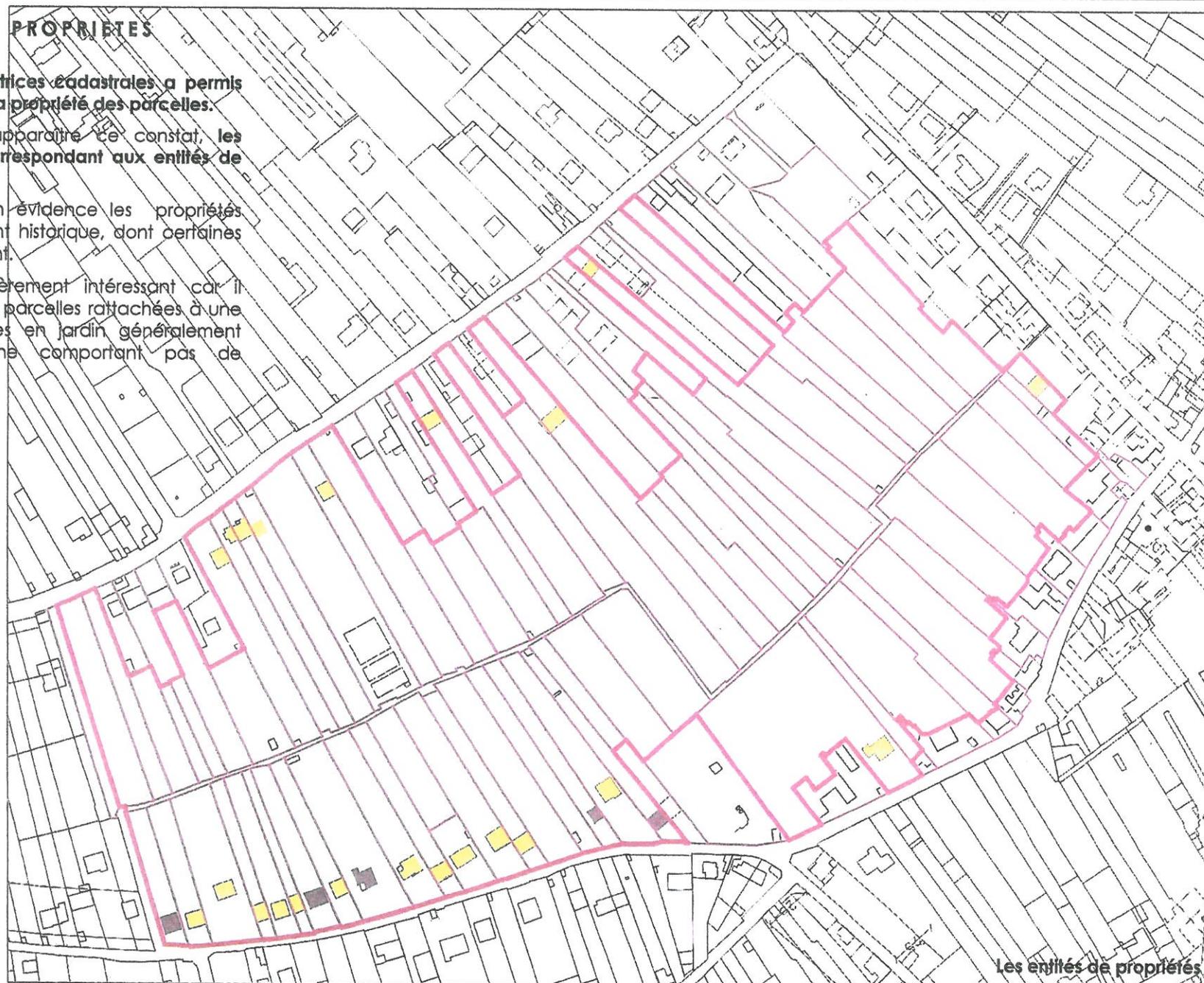
1 - LES ENTITES DE PROPRIETES

Le dépouillement des matrices cadastrales a permis de définir l'état actuel de la propriété des parcelles.

Le plan ci-contre fait apparaître ce constat, **les délimitations en rouge correspondant aux entités de propriétés.**

L'emprise en gris met en évidence les propriétés incluses dans le monument historique, dont certains ne le sont que partiellement.

Ce constat est particulièrement intéressant car il permet de différencier les parcelles rattachées à une maison, donc aménagées en jardin généralement entretenu, de celles ne comportant pas de construction.



2 - TYPOLOGIE DES PROPRIETES

Ce document doit servir de base à l'élaboration des propositions. Il fait apparaître :

a - **Les propriétés loties**, s'ouvrant sur une rue, partiellement ou totalement incluses dans le monument historique (**en vert**). L'espace libre de ces entités est aménagé en jardin, entretenu dans la majorité des cas. Elles ne posent donc pas, à priori, de problèmes de gestion d'ensemble, et seront simplement soumises au cahier des charges du chapitre suivant.

b - **Les propriétés non loties** comprenant :

. **Les propriétés s'ouvrant sur rue, incluses dans le monument historique (en vert quadrillé)**.

. **Les propriétés s'ouvrant exclusivement sur le chemin des Longs Sillons (en rose)**. Elles sont accessibles seulement à partir de ce dernier et sont généralement non entretenues.

Ces propriétés pourront faire l'objet d'aménagements spécifiques, dans les conditions définies ci-dessous.



II - LES PROPRIETES NON LOTIES POUVANT FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

Les propriétés pouvant faire l'objet d'aménagements sont classées ici en fonction de leur occupation et de leur statut. On trouve :

a - des propriétés privées avec ouverture sur rue (en gris) traitées dans le sous chapitre suivant

b - des propriétés communales avec ouverture sur rue (en bleu)

c - des propriétés privées s'ouvrant uniquement sur le chemin des Longs Sillons (en rose).

Ces deux dernières catégories sont traitées dans le sous chapitre :

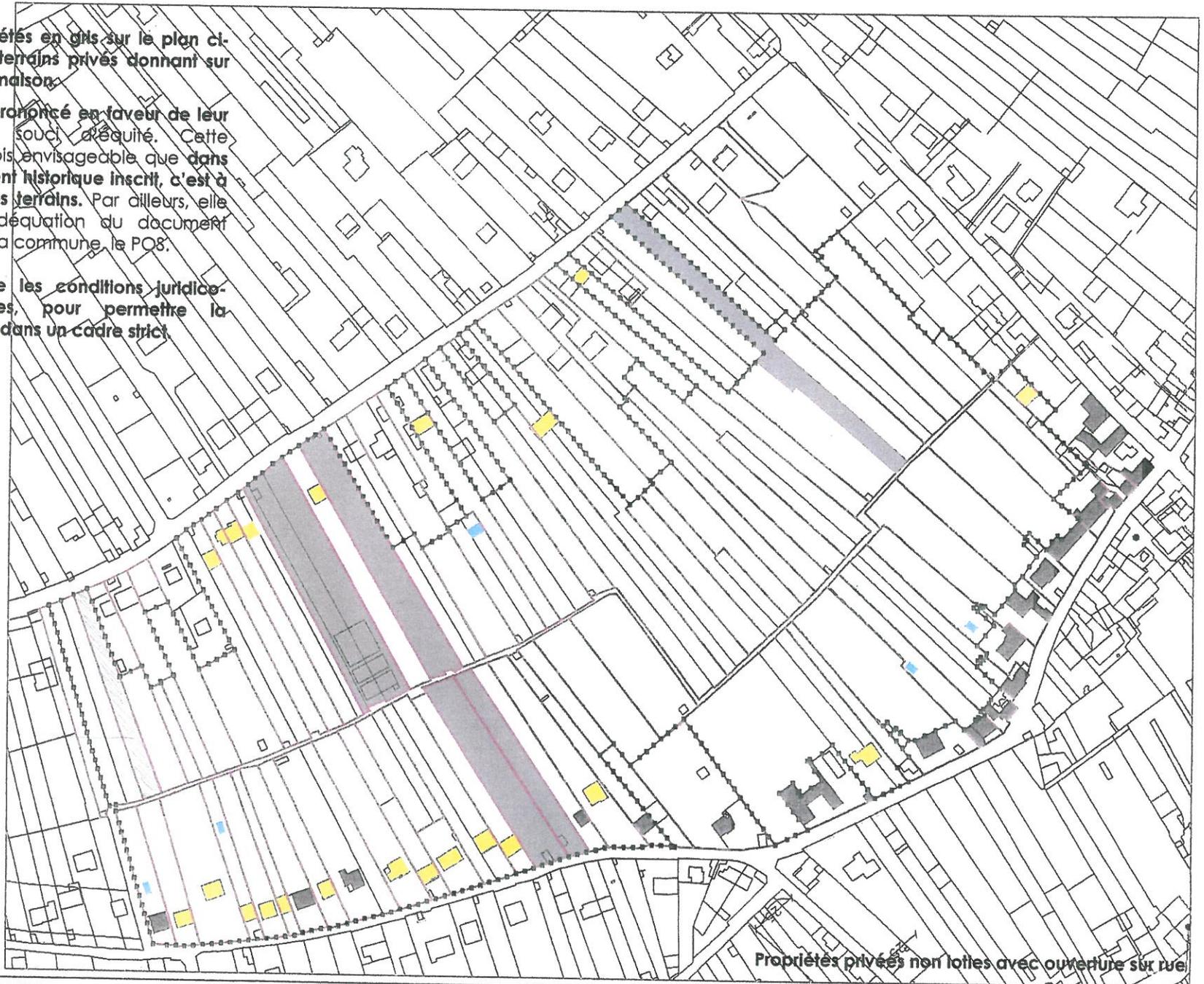


1 - LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES AVEC OUVERTURE SUR RUE POUVANT ÊTRE LOTIES

Aujourd'hui, les cinq propriétés en gris sur le plan ci-contre correspondent aux terrains privés donnant sur rues, ne supportant pas de maison.

Le groupe de travail s'est prononcé en faveur de leur constructibilité, dans un souci d'équité. Cette constructibilité n'est toutefois envisageable que dans le strict respect du monument historique inscrit, c'est à dire des murs et du sol des terrains. Par ailleurs, elle implique une mise en adéquation du document d'urbanisme en vigueur sur la commune, le POS.

Le tableau suivant détaille les conditions juridico-administratives pré-requises, pour permettre la réalisation de constructions, dans un cadre strict.



Propriétés privées non loties avec ouverture sur rue

**CONDITIONS JURIDICO-ADMINISTRATIVES NECESSAIRE POUR LA CONSTRUCTIBILITE
DES PROPRIETES PRIVEES NON LOTIES AVEC OUVERTURE SUR RUE**

	RESPECT DU MONUMENT HISTORIQUE	REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
SITUATION ACTUELLE	Inconstructibilité de l'ensemble du monument historique (sols et murs)	Zone ND du POS : inconstructibilité totale
PROPOSITION	<ul style="list-style-type: none"> . Assurer la protection du monument et définir les limites d'intervention envisageables . Accorder, sous conditions strictes, la réalisation de constructions « adossées » au monument (sols et murs) 	Rendre partiellement constructible les 5 parcelles concernées , dans les limites d'une emprise pré-déterminée avec secteur de plan masse fixant strictement les conditions d'utilisation du sol et l'aspect architectural des constructions.
CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	<ul style="list-style-type: none"> . Physiques : définition d'un gabarit enveloppe d'inconstructibilité autour des murs inscrits au titre des monuments historiques . Administratives : contrôle par le service du ministère de la Culture en charge des monuments historiques, des projets envisagés. 	Mise en révision du POS , accord de l'ensemble des services, du conseil municipal et enquête publique.

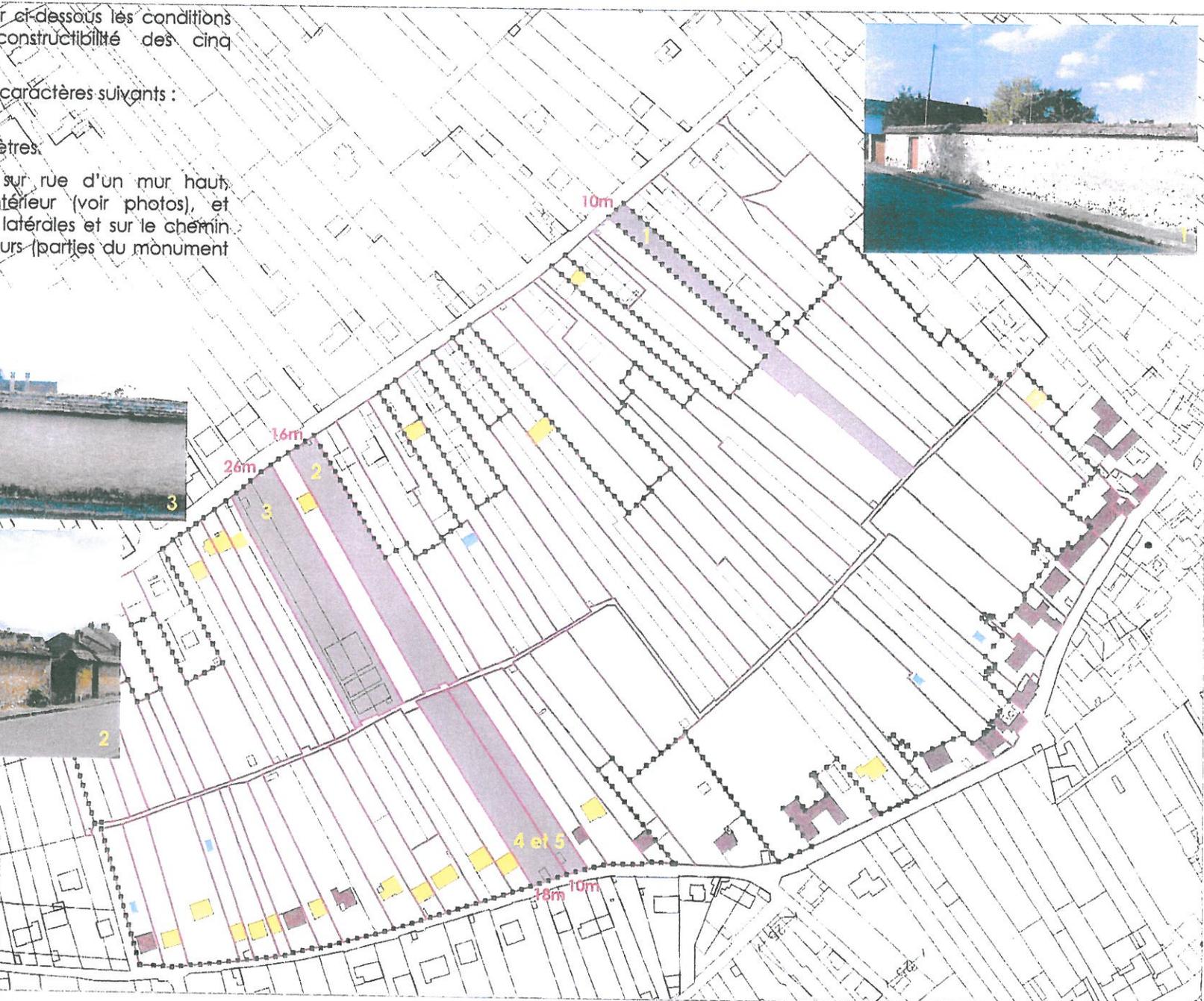
A - LES CONDITIONS PHYSIQUES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONSTRUCTIBILITE

Nous avons tenté de définir ci-dessous les conditions envisageables pour la constructibilité des cinq parcelles ci-contre.

Ces parcelles présentent les caractères suivants :

- . largeur de 10 à 26 mètres
- . profondeur : de 80 à 200 mètres.

Elles sont toutes bordées sur rue d'un mur haut masquant entièrement l'intérieur (voir photos), et délimitées en mitoyennetés latérales et sur le chemin de Longs Sillons, par des murs (parties du monument historique).



B - LE GABARIT ENVELOPPE ET L'INSCRIPTION DANS LE SITE DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit enveloppe correspondra aux caractéristiques suivantes :

Emprise en largeur : Il est prévu une marge de protection le long des murs de 1,50 mètres. Pour la parcelle la plus étroite (10 mètres de large) l'emprise constructible sera donc de 7 mètres.

Dans le cas où il existe une construction en mitoyenneté latérale et si le mur a disparu, la construction pourra s'adosser à la construction mitoyenne.

Emprise en profondeur : elle correspondra à une bande constructible de 25 à 30 mètres de profondeur, en retrait de 7 mètres minimum par rapport à la rue (distance permettant de garer une voiture en intérieur). Dans le cas où la pente en partie supérieure est trop forte, le retrait de 7 mètres pourra être augmenté.

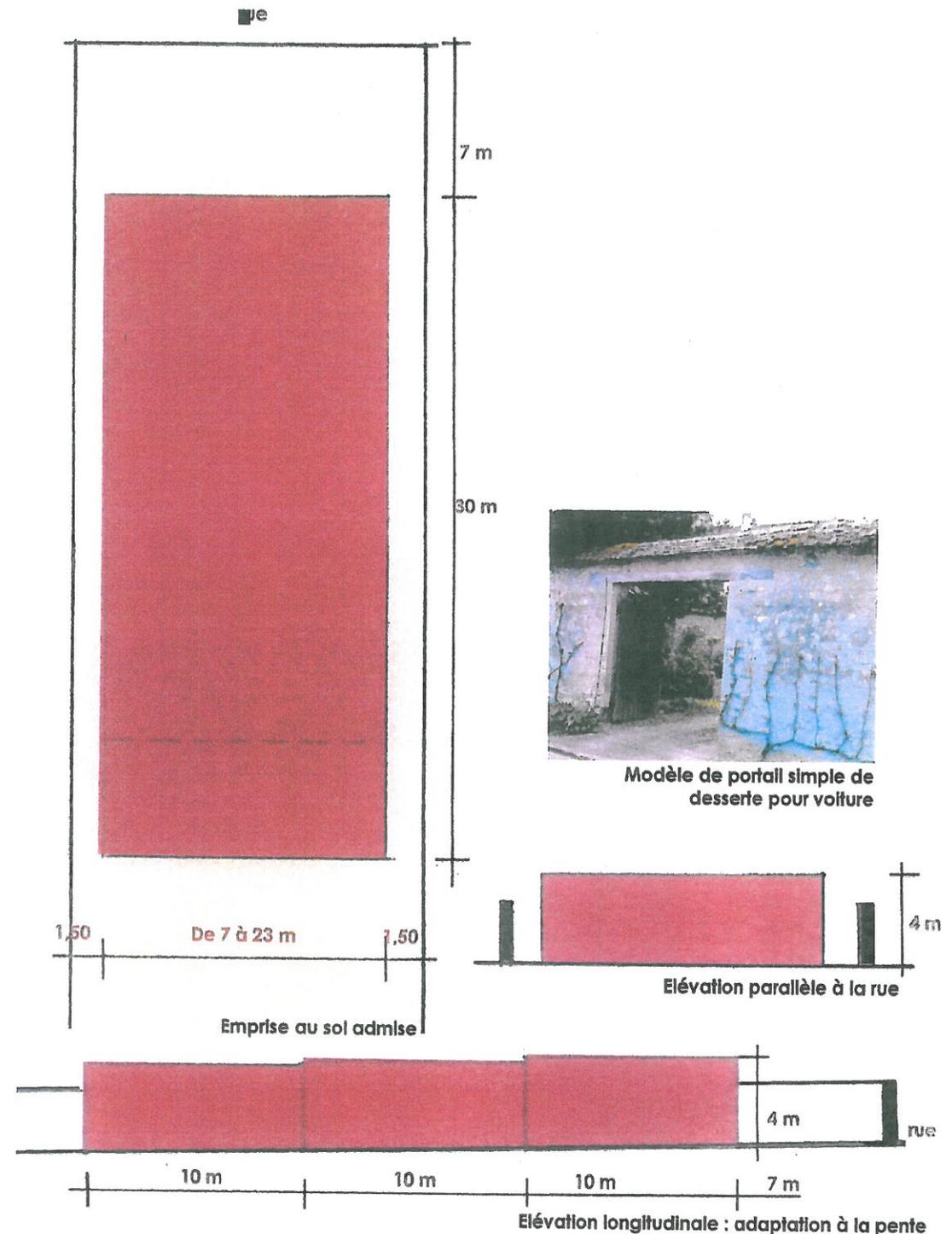
Emprise en hauteur : 4 mètres hors tout, permettant la réalisation d'un rez-de-chaussée assez haut.

Adaptation à la pente : dans la partie nord du site, où la pente est assez importante, le volume sera morcelé par sections d'environ 10 mètres, afin d'accompagner le dénivelé du terrain.

Adaptation au terrain : L'assiette d'origine du terrain ne sera pas modifiée, à l'exclusion d'adaptations légères indispensables à l'accès des véhicules sur la parcelle.

Accès au terrain : un seul accès par parcelle sera admis, traité de façon traditionnelle (voir règlement concernant les portes dans les murs).

Traitement du sol : en avant de la construction, sont admis, pour l'accès des véhicules, les pavés de grès, ou les dispositifs permettant la pousse de l'herbe (pavés ou bacs plastique)



C - L'ARCHITECTURE

L'architecture respectera l'intégrité du monument : les murs et le sol.

La construction sera obligatoirement réalisée sur plots, et désolidarisée du sol.

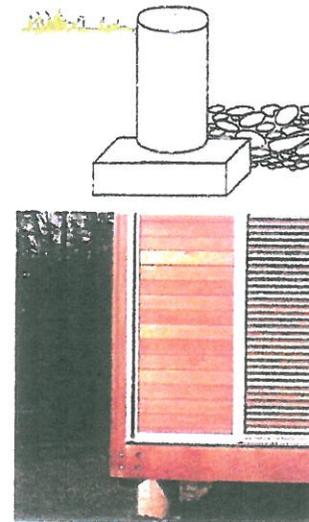
Le volume sera couvert soit en terrasse soit avec des pans de couverture à très faible pente, traités en métal (zinc, cuivre, tôle laquée) de teinte sombre ; soit en revêtement multicouches gravillonné ou végétalisé.

Sont préconisés pour les parois verticales :

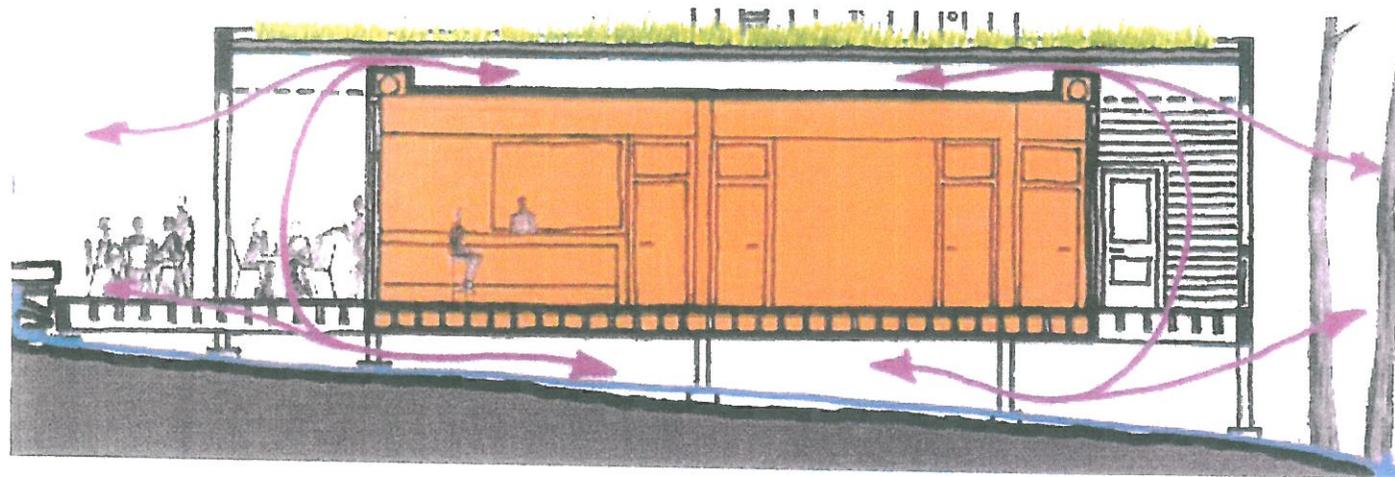
- . Les structures de bois, métal, avec des remplissages de matériaux légers

- . Les matériaux en relation avec la nature et les murs : bois, pierre, verre, terre, enduit, pouvant être associés avec des panneaux composites modernes

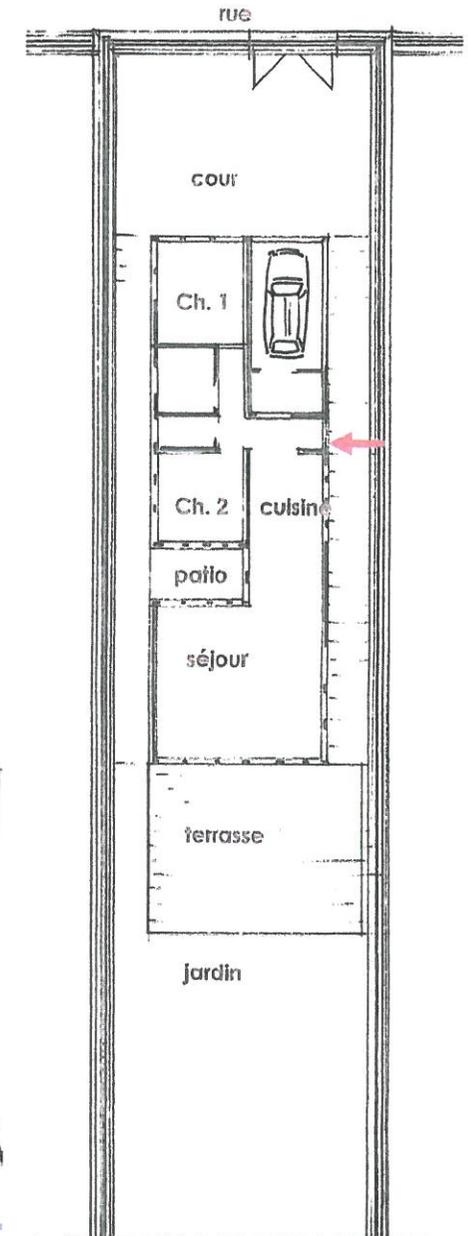
L'emploi de capteurs solaires peut être admis, s'ils sont prévus dès l'étude du projet, intégrés à l'architecture dans le gabarit enveloppe défini.



construction sur plots

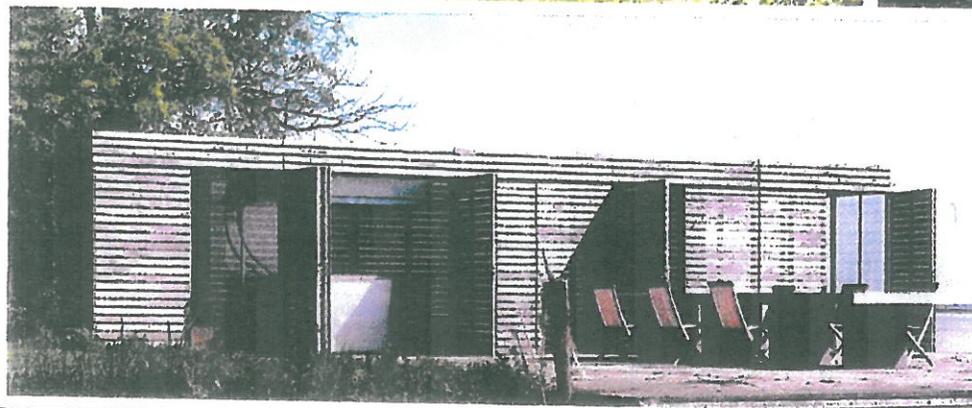
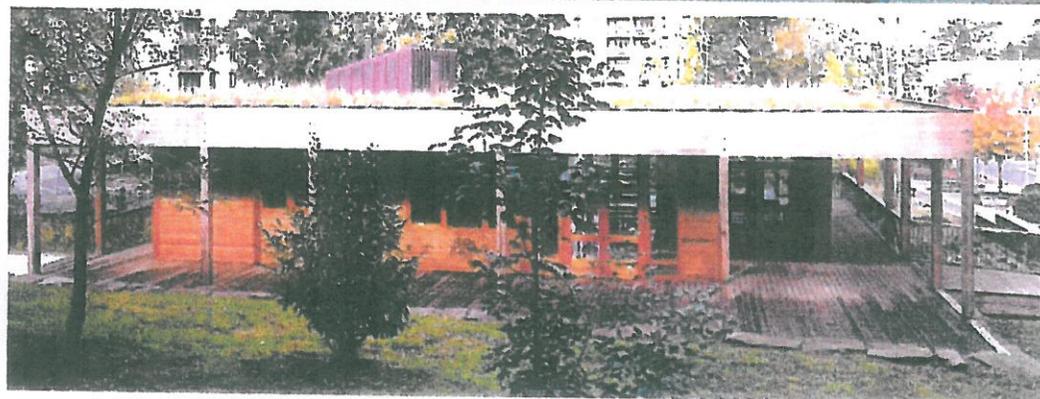
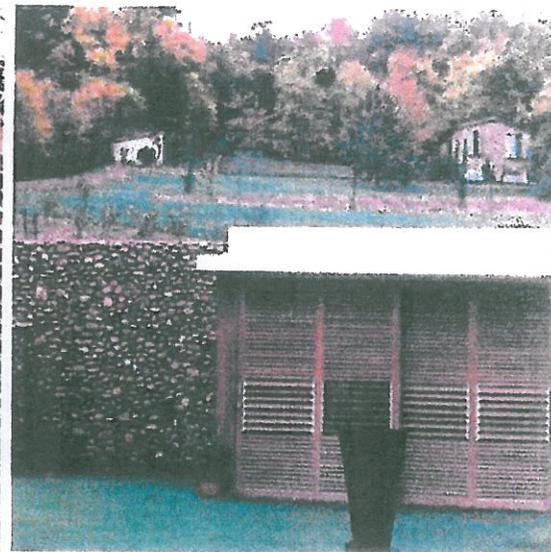
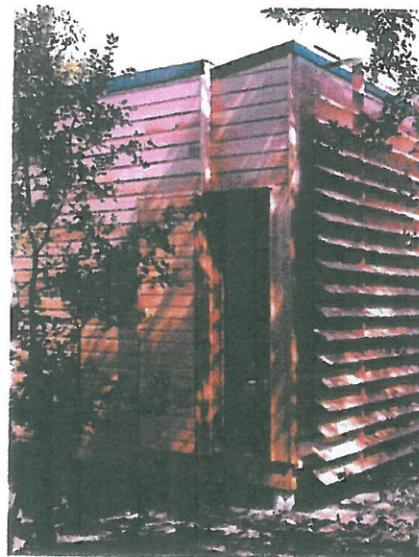


Exemple de construction bois avec toiture végétale



Exemple d'aménagement d'une parcelle étroite

QUELQUES EXEMPLES DE MAISONS CONTEMPORAINES
RESPECTUEUSES DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



2 - LES PROPRIÉTÉS NON CONSTRUCTIBLES POUVANT FAIRE L'OBJET DE REUTILISATION

Dans cette catégorie, sont incluses :

- des propriétés communales avec ouverture sur rue (en bleu)
- des propriétés privées s'ouvrant uniquement sur le chemin des Longs Sillons (en rose).

A - LES PARCELLES A GERER A L'UNITE

Pour les parcelles isolées, notés A sur la carte, deux options sont envisageables :

a - Le maintien de l'usage privé, avec entretien de la parcelle. Dans le cas où le propriétaire souhaite vendre, il serait souhaitable de l'inciter à proposer en priorité le terrain à ses voisins, dont les propriétés sont loties, afin d'agrandir leur jardin.

b - l'intégration de ces parcelles dans un projet d'aménagement d'ensemble (« éclaté ») : musée de la vigne ou jardins destinés aux scolaires par exemple.



B - LES PARCELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS D'ENSEMBLE

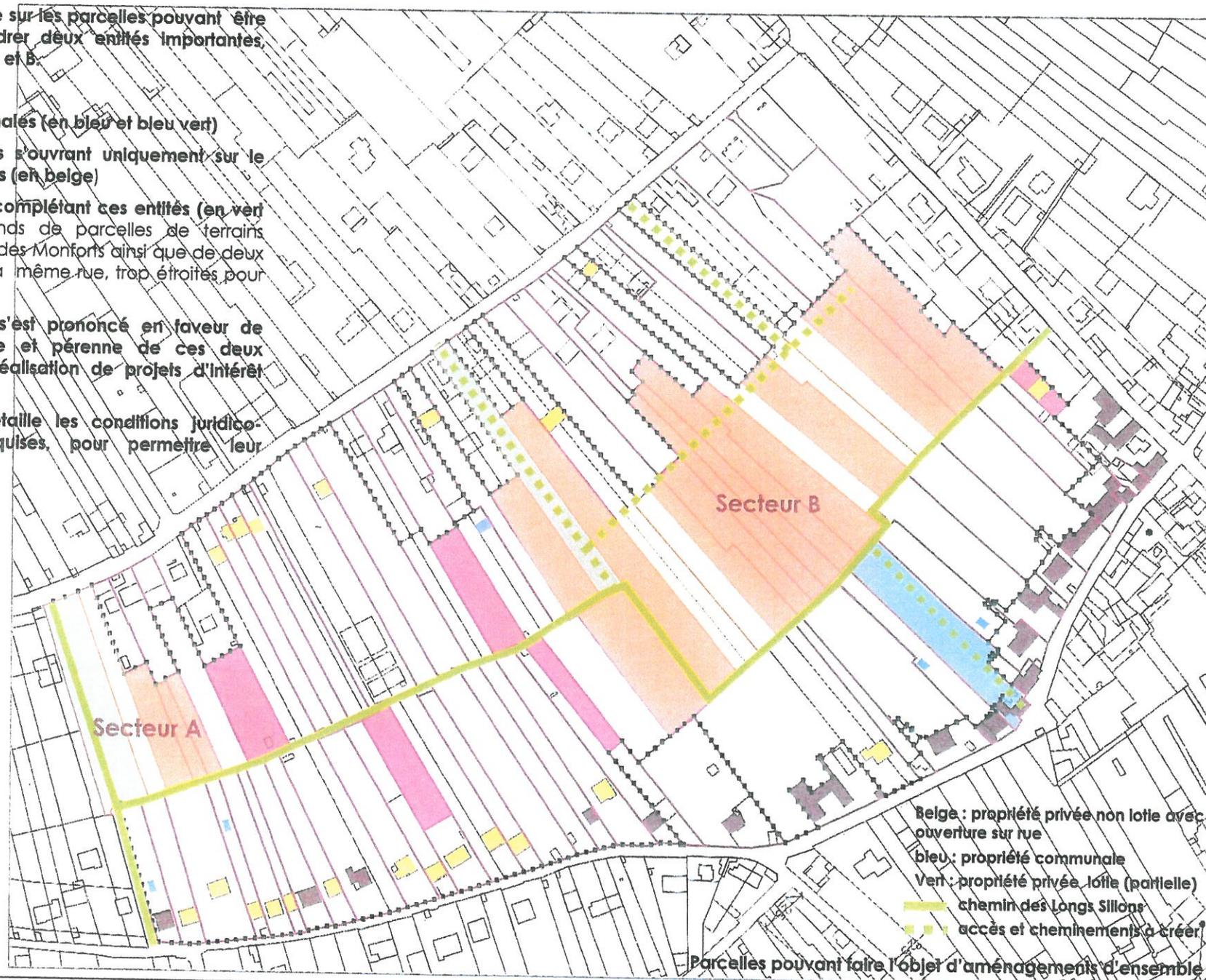
La carte ci-contre porte sur les parcelles pouvant être regroupées, et engendrer deux entités importantes, dénommées secteurs A et B.

Elles sont constituées :

- . de propriétés communales (en bleu et bleu vert)
- . de propriétés privées s'ouvrant uniquement sur le chemin des Longs Sillons (en beige)
- . de quelques terrains complétant ces entités (en vert pale). Il s'agit de fonds de parcelles de terrains construits sur rue la rue des Montfons ainsi que de deux parcelles donnant sur la même rue, trop étroites pour être loties.

Le groupe de travail s'est prononcé en faveur de l'inconstructibilité totale et pérenne de ces deux ensembles, et de la réalisation de projets d'intérêt général sur ceux-ci.

Le tableau suivant détaille les conditions juridico-administratives pré-requises, pour permettre leur réalisation.



CONDITIONS JURIDICO-ADMINISTRATIVES POUR LES PARCELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS D'ENSEMBLE : SECTEURS A ET B		
	RESPECT DU MONUMENT HISTORIQUE	REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
SITUATION ACTUELLE	Inconstructibilité de l'ensemble du monument historique (sols et murs)	Zone ND du POS : inconstructibilité totale
PROPOSITION	<ul style="list-style-type: none"> . Assurer la protection du monument : maintien de l'inconstructibilité et définition des limites d'intervention . Permettre une maîtrise publique ou para-publique du foncier . Permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, ouvert au public 	Création d'emplacements réservés dans le document d'urbanisme
CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	<ul style="list-style-type: none"> . Physiques : achat des parcelles par la collectivité ou un organisme para-public (agence des espaces verts par exemple) . Administratives : contrôle par le service du ministère de la Culture en charge des monuments historiques, des projets d'aménagement envisagés. 	Mise en révision du POS (PLU) , et accord de l'ensemble des services, du conseil municipal et enquête publique.

LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'INTERET GENERAL

L'enclavement des deux ensembles de parcelles considérés (secteurs A et B) et la maille très étroite des murs rendent difficile l'aménagement et l'usage des lieux. Le groupe de travail a balayé un certain nombre de pistes de reconversion, qui se sont avérées peu réalistes, au regard des coûts engendrés par la mise en valeur et l'entretien.

Le projet envisagé aujourd'hui est modeste, mais présente l'avantage d'assurer une restauration pérenne des murs et un entretien aisé de l'ensemble, à l'échelle des moyens de la commune. En outre, il présente l'avantage de préserver l'avenir.

Il s'agit des réaliser des espaces verts « naturels » ouverts au public, constitués de prairies simplement fauchées une à deux fois par an. Par ailleurs, une partie de l'un ou des deux sites pourra être affectée au musée de la vigne.

1 - Le projet se réalisera en deux temps : la restauration du site et la mise en place d'un protocole d'entretien.

- La restauration du site

La réalisation d'une campagne de travaux, est un préalable indispensable à l'ouverture au public. Elle comprendra :

- . Le défrichage et l'arrachage des arbres
- . La restauration des murs, selon les prescriptions du cahier des charges
- . La création de liaisons piétonnes : accès aux rues de Bye et des Monforts, liaisons transversale en partie nord du secteur B...
- . La réalisation d'arrivées d'eau et d'électricité, pour assurer l'entretien du site.

- l'entretien du site

Le site restauré fera l'objet annuellement :

- . D'une campagne de vérification des murs et de réparation des éventuelles dégradations
- . D'une ou deux campagnes de fauche des prairies.

2 - Le financement

La campagne de restauration peut être subventionnée par les collectivités territoriales, Région, Conseil Général (environ 30% chacun) et par l'Etat (à hauteur de 15%)

L'agence des espaces verts du Conseil Général peut par ailleurs, aider la commune pour l'acquisition des terrains.

L'entretien annuel resterait à la charge de la commune, il peut être réalisé par un employé municipal, en étalant sur l'année le travail sur les murs.

Nota :

Dans une partie du terrain pourrait prendre place le volet « pratique » du musée de la vigne. Le ou les emplacements sont à déterminer en fonction de deux critères :

- . La mise en place d'un circuit de découverte piéton, démarrant au musée et empruntant les différents accès au site et le bouclage créé dans le secteur B
- . L'accès aux abords du site en voiture, essentiellement pour les personnes ayant des difficultés à marcher sur de longues distances. A cet effet, un petit parc de stationnement pourrait être réalisé en dehors du monuments, sur un terrain appartenant à la ville, et accessible par la rue des Monforts. L'aménagement de l'accès et du parking devront garder un caractère très naturel : revêtement sable stabilisé pour l'accès et prairie pour le stationnement, avec éventuellement l'emploi de dispositifs stabilisant l'herbe (bacs PCV ou pavés « gazon »).

