

## **6.6. Annexes :**

### **Etude diagnostic patrimoine et paysage sur les domaines agricoles.**

Mairie de Capestang  
Place Danton Cabrol / 34310 CAPESTANG

Mise en révision par DCM :	18 avril 2002
Arrêté par DCM du :	20 janvier 2012
Approuvé par DCM :	23 octobre 2012

## A. PRÉSENTATION DES CARACTÉRISTIQUES DOMINANTES DES DOMAINES VITICOLES DE CAPESTANG

La commune de Capestang se compose d'un bourg centre, le village, « ceinturé » par plusieurs grands domaines, qui rassemblaient autrefois, une population nombreuse. On en dénombre une vingtaine d'inégale importance :

- L'Alé
- La Borie Blanche
- L'Espitalet
- Longuet
- La ferme de Sélicate
- Saint-Nazaire-le-Bas
- Aureilhe
- Le Viala
- La Grangerette
- Guéry
- La Bastide Vieille
- Viviès
- La Provenquière
- Cibadiès
- Saint-Julien
- Baboulet
- Le Montillet

Il n'y a jamais eu de recherches particulières sur les domaines du Capestanais, on trouve quelques renseignements sur l'histoire de certains d'entre eux dans les ouvrages de Jean-Denis Bergasse « L'Eldorado du vin », paru en 1994 aux éditions Presses du Languedoc, et les mémoires de Catherine Ferras « Etat présent des recherches sur l'architecture privée du XIX<sup>e</sup> en Bas Languedoc », mémoire de D.E.A, 1983, et « Vignoble et architecture en Bas-Languedoc au XIX<sup>e</sup>me, les chais du Bitterois », mémoire de maîtrise 1982.

La plupart d'entre eux datent de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, correspondant à la grande période de la viticulture.

Les caractéristiques dominantes des domaines viticoles de Capestang :

- Les domaines forment des points de repère sur le territoire. Ils se composent d'une maison de maître, le plus souvent avec parc, et de plusieurs bâtiments à usage de l'exploitation (logements personnels, cave, hangar pour le matériel, écuries...). Leur impact visuel est important dans le paysage, par la végétation liée aux parcs, par la hauteur, ou la volumétrie des bâtiments. Leurs implantations varient dans le paysage. Ils sont soit situés aux points hauts (pour les plus anciens, qui pouvaient avoir autrefois une fonction militaire), soit au centre de la propriété foncière, en plaine, soit le long des axes de communication. Dans la zone de plaine, la majorité des domaines sont construits sur des micro-reliefs. Ces petites buttes permettent de les mettre hors d'eau dans cette partie inondable.
- Quelques domaines sont bâtis à la place d'anciens domaines gallo-romains.
- Beaucoup des domaines viticoles sont apparus au XVI<sup>e</sup>me siècle.

### A.1 LA VÉGÉTATION

- Cette végétation est dense, haute et sombre. Elle contraste avec les plantations liées à l'activité viticole qui constitue un couvert végétal bas et régulier. Cet impact visuel est permanent, et présent, en toutes saisons, les plantations des aménagements paysagers des domaines étant majoritairement composées d'essences d'arbres persistantes (cèdre, pin, conifère, buis, if...).

La végétation a généralement une fonction d'écran visuel et permet d'isoler les domaines des axes routiers principaux et des vues. Cette végétation dense et haute laisse néanmoins émerger la partie supérieure des bâtiments. Concernant le bâti, ce sont les toits qui ont le plus d'impact visuel à l'échelle du grand territoire.

- Les chemins d'accès aux domaines, allées privées ou chemins communaux sont généralement signalés par des arbres de hautes tailles, en double alignements, et participent à la mise en valeur et à la qualité de l'ensemble. Les chemins communaux sont moins souvent plantés d'arbres. (Corrélation entre propriétaires privés des chemins et plantations arborées). Ces plantations denses ont un impact visuel très important à l'échelle du grand territoire.

- Tous les domaines possédaient un jardin potager. La majorité d'entre eux les ont conservés mais ils ne sont pas toujours en état d'usage. Ils sont généralement utilisés aujourd'hui par les ouvriers vivant sur place. Leur surface a diminué. Ils sont généralement situés à proximité des bâtiments.

## A.2 LES BÂTIMENTS

Il conviendra de distinguer les grands domaines, souvent appartenant à une personne, à une famille (Saint-Nazaire, Aureilhe, la Provenquière, Longuet...), des hameaux, qui regroupent plusieurs domaines, appartenant à plusieurs propriétaires. Dans ces hameaux, (La Bastide Vieille, Viala..) certaines habitations n'ont plus aucune fonction agricole et sont habitées par des citadins.

Dans les grands domaines, les constructions s'organisent généralement autour d'une vaste cour, parfois avec un bassin. Les cours intérieures formées par l'agencement en U des corps de logis sont généralement nues de végétation. C'est le lieu de travail. L'espace d'agrément représenté par le jardin d'ornement se trouve à l'extérieur, accolé aux bâtiments et ceinturant les constructions. Le logis du propriétaire est le bâtiment le plus soigné : on y trouve de nombreuses références architecturales au château. L'exemple le plus parlant est celui de la Provenquière, dont une image présente la maison avant travaux, au siècle dernier, à mettre en parallèle avec l'état existant : couverture en ardoise, tourelles ; le bâtiment a changé de statut social.

D'autres propriétés témoignent de la puissance financière de leurs propriétaires, avec des constructions imposantes, élevées dans des délais rapides (Viviès).

- Les bâtiments de ferme peuvent aussi être soignés : utilisation de la pierre de taille, éléments de décor, de nombreux témoins attestent de l'intérêt des propriétaires (Longuet., la Provenquière...). L'ensemble a souvent été pensé, dessiné par un architecte, d'une manière homogène.

- Les hameaux relèvent une tout autre urbanisation. Ils correspondent souvent à une occupation plus ancienne, regroupant plusieurs maisons. Une, ou plusieurs, grande propriété peut faire partie de l'ensemble. On trouvera des éléments structurants comme le pigeonnier, le four à pain, la fontaine ... Les hameaux se trouvent le long des voies de communication.

## B. FICHE INDIVIDUELLE DE PRÉSENTATION

Fiches individuelles :

Sont présentés en exemple quelques domaines sur des fiches, présentant succinctement leurs composants, les principales caractéristiques paysagères, l'activité, .....

## C. CONCLUSION ET ENJEUX

Il conviendrait de conserver et valoriser l'image des domaines depuis le réseau viaire communal. Bâtiments et végétation forment sur le territoire un maillage caractéristique aux éléments construits (parcs, allées, grand bâtiment) qui donnent au paysage identité et diversité. On s'attachera à préserver les terrains aux abords des domaines de toutes urbanisations et de maintenir les activités agricoles.

### C.1 LES BÂTIMENTS : ENJEUX

- Maintien de l'activité agricole
- Maintien de l'habitat
- Sauvegarde, consolidation des bâtiments
- Valorisation de l'ensemble bâti et paysager :
- Purge des ouvrages adventices
- Équipement réseaux divers
- Réversibilité des bâtiments (usage agricole en logement)

### C.2 VÉGÉTATION ET PAYSAGE : ENJEUX

- Conservation de plantation d'arbres de haut jet en bordure des accès menant aux domaines et choix des essences en logique avec les arbres anciennement plantés et le reste du territoire (pins, platanes...)
- Entretien (taille, défrichage) des plantations et des constructions (serres), des parcs d'agréments liés aux bâtiments pour conserver et valoriser un patrimoine végétal existant.
- Conservation des murs et plantations en limite de parc.
- Utilisation d'une palette végétale en cohérence avec le territoire et le paysage environnant.
- Maintien de l'activité agricole aux abords des corps de logis.
- Éviter les constructions nouvelles en dehors des limites du corps de logis ancien.