

L'AUDE

161. -



CASTELNAUDARY. - CHATEAU DE M. MIR (FAÇADE PRINCIPALE)

## HISTOIRE ET SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ETUDE DU BÂTI PATRIMONIAL

**Site Classé Arboretum des Cheminières**

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Maîtrise d'oeuvre :

**AARP, architecte dplg & architecte du patrimoine**  
13 rue Ninau 31 000 Toulouse  
Tél : 09 53 75 76 59 - Port : 06 11 74 45 71 - aarp@atelier-rp.org

Hélène Sirieys, paysagiste,  
22 Rue de l'École Vieille, 47000 Agen  
Tel : 05 53 48 26 96

**DRAC Occitanie**  
Hôtel Saint-Jean  
32 Rue de la Dalbade  
31000 Toulouse

**DREAL Occitanie**  
Département Sites et Paysages  
1 rue de la Cité Administrative - CS 80002  
31074 Toulouse cedex 9

Maître d'ouvrage :

Photographie n°161, Château de M. Mir, façade principale, Castelnaudary, fonds Labouche Frères

SITE CLASSÉ ARBORETUM DES CHEMINIÈRES .....	1
COMMUNE DE CASTELNAUDARY .....	1
ACTEURS .....	3
INTRODUCTION.....	5
PROTECTIONS.....	7
Site classé.....	8
Zone de Présomption de Protections Archéologiques .....	9
Site Patrimonial Remarquable.....	10
Synthèse des protections .....	11
HISTOIRE.....	12
Eugène Mir, 1843-1930 .....	13
Le domaine des cheminières .....	15
Le remembrement foncier .....	16
Le parc .....	17
Le réseau hydraulique avant Eugène Mir.....	18
Le réseau hydraulique au temps d'Eugène Mir.....	19
La quête de l'eau, sur les traces paternelles.....	21
Les travaux d'embellissements .....	22
Les activités d'élevage novatrices et rationnelles .....	23
Le développement du domaine grâce au grand crémant des Cheminières.....	24
Les actions en faveur des ouvriers.....	25

LE DOMAINE, APRÈS EUGÈNE MIR.....	26
Les différentes propriétés foncières .....	27
Les autorisations d'urbanisme de 2002 à 2020.....	30
L'ARBORETUM .....	31
L'expérimentation d'Eugène Mir .....	32
Projet de défrichement .....	33
L'arboretum en 1944 et en 1948 .....	34
Les essences végétales, 1994 .....	47
Les essences végétales, 2008 .....	48
Les essences végétales, 2010 .....	49
Dynamiques d'évolution du patrimoine végétal.....	51
LES MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE .....	58
Soubassement .....	59
Piliers, parois.....	60
Enduits, finitions .....	62
Baies, couverture.....	63
Menuiseries .....	65
Corniches, entablements.....	66
Couverture, charpente.....	68

# ACTEURS

L'étude patrimoniale sur le bâti patrimonial des Cheminières, situé sur le site classé de l'Arboretum des Cheminières est menée avec les acteurs suivants :

## Maîtrise d'ouvrage

### DREAL Occitanie

Direction Aménagement / Département Sites et Paysages

1 rue de la Cité Administrative - CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

### DRAC Occitanie

Hôtel Saint-Jean

32 rue de la Dalbade - 31000 Toulouse

## Propriétaires fonciers du domaine des Cheminières

### Etat français pour le 4e Régiment étranger

2400 Route de Pexiora - 11 452 Castelnaudary

### Usid Carcassonne

Caserne Iéna - TSA 30010 - 11801 Carcassonne Cedex

## Maîtrise d'oeuvre

### AARP (mandataire)

Architecte du patrimoine

13 rue Ninau - 31000 Toulouse

### Atelier du Paysage Hélène Sirieys

Paysagiste concepteur

8 rue Paul Arjo - 47000 Agen

## Bâtiments occupés par les propriétaires sur le site

Le château, les abords du château (cascades et exèdres), l'orangerie et le petit pavillon, la cabane du bosquet, le kiosque (du train), le kiosque, le chalet de l'administrateur, le moulin du Chalet Vert, la maison de la RD33, la ferme du barreau

\_\_\_\_\_ Les écuries( partie Est), la pisciculture, l'asticotière

\_\_\_\_\_ Les écuries (partie centrale)

\_\_\_\_\_ Les écuries (partie Ouest)

\_\_\_\_\_ La maison du puits, la cabane en pierre

\_\_\_\_\_ La forge

\_\_\_\_\_ Les logements et cinéma, les caves viticoles, le pigeonnier

\_\_\_\_\_ La Conciergerie

\_\_\_\_\_ La ferme de Saint-Benezet

\_\_\_\_\_ Les fermes de Donadéry

## Autres propriétaires fonciers

### Voie Navigable de France

Direction Territoriale Sud-Ouest

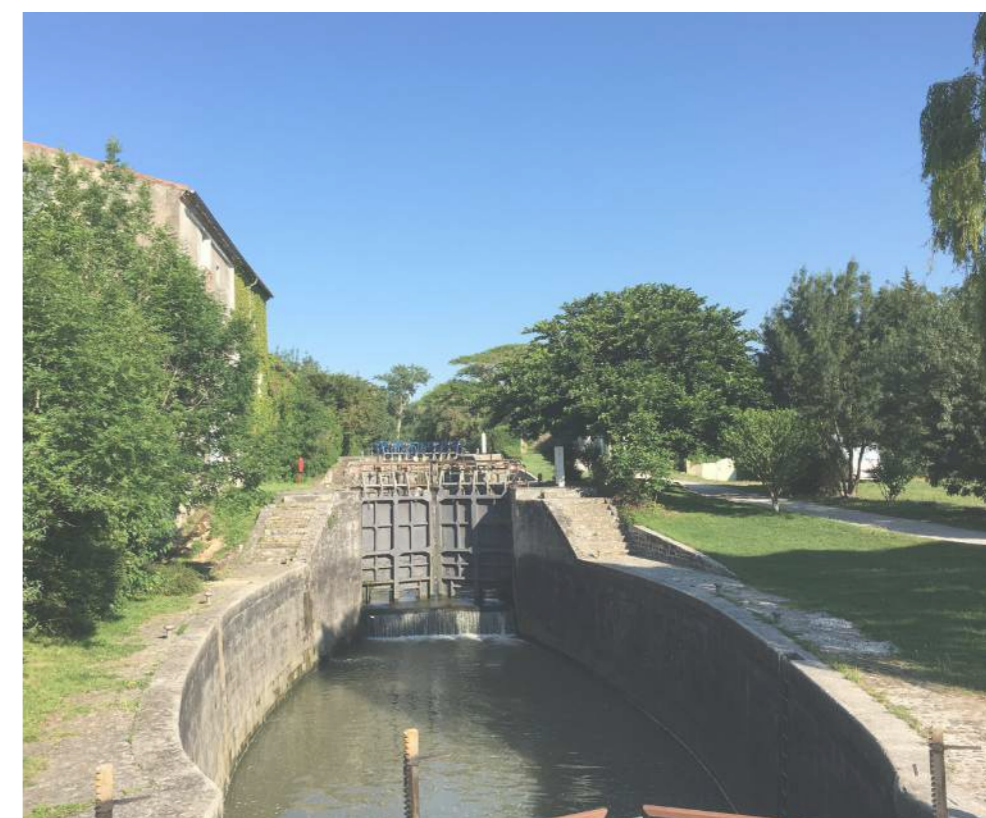
2 Port Saint-Etienne - 31073 Toulouse

\_\_\_\_\_ L'écluse du Vivier

\_\_\_\_\_ Le moulin du Vivier (moulin haut et moulin bas)



Moulin et Ecluse du Vivier, Castelnaudary, carte postale Labouche Frères, début du 20ème siècle



Moulin et Ecluse du Vivier, Castelnaudary, AARP, 2021

# INTRODUCTION

Pour réaliser cette étude, nous nous sommes appuyés sur différentes sources transmises par les Archives Départementales de l'Aude, les Archives Départementales de la Haute-Garonne et les Archives Municipales de Castelnaudary. Nous avons répertorié un ensemble de sources photographiques qui présentent un intérêt particulier pour comprendre l'oeuvre d'Eugène Mir sur le domaine des Cheminières.

Plans anciens :

- cadastre napoléonien
- plans 17ème réalisés pour le Canal du Midi
- plans de référencement pour le classement du site de l'Arboretum des Cheminières

Monographie sur Eugène Mir et les Cheminières :

- Les Cheminières au temps d'Eugène Mir 1ère, 2ème et 3ème parties, publiée en 2007 par Robert Castel, dont les deux grands parents ont travaillé aux Cheminières et qui a lui même grandi au domaine. Il a recueilli les articles et toutes les informations dans le but de regrouper et conserver une trace de l'histoire de ce site et d'en dresser le bilan à la fin de ce recueil.

Articles réalisés autour du travail d'Eugène Mir :

- Mémoire pour le Concours de la Prime d'Honneur, publié en mémoire à Eugène Mir par Lucien Semichon dans le Bulletin de la Société d'Etudes Scientifiques de l'Aude
- Article d'Eugène Mir du 4 Avril 1923 sur l'activité agricole diversifiée pratiquée sur le domaine des Cheminières, paru dans la Revue d'Histoire Naturelle Appliquée, publié par la Société Nationale d'Acclimatation de France
- l'oeuvre d'Eugène Mir sur le grand domaine des Cheminières de 1870 à 1930, publié en 2015, par Michel Cau paru dans le Bulletin de la Société d'Etudes Scientifiques de l'Aude, Tome CXV
- Eugène Mir et les Cheminières par Michel Cau présentant Eugène Mir et le domaine des Cheminières suite à une visite et une évocation historique de l'ancien domaine des Cheminières en collaboration avec la Société d'Etudes Scientifiques de l'Aude (SESA) et le Centre Lauragais d'Etudes Scientifiques (CLES)

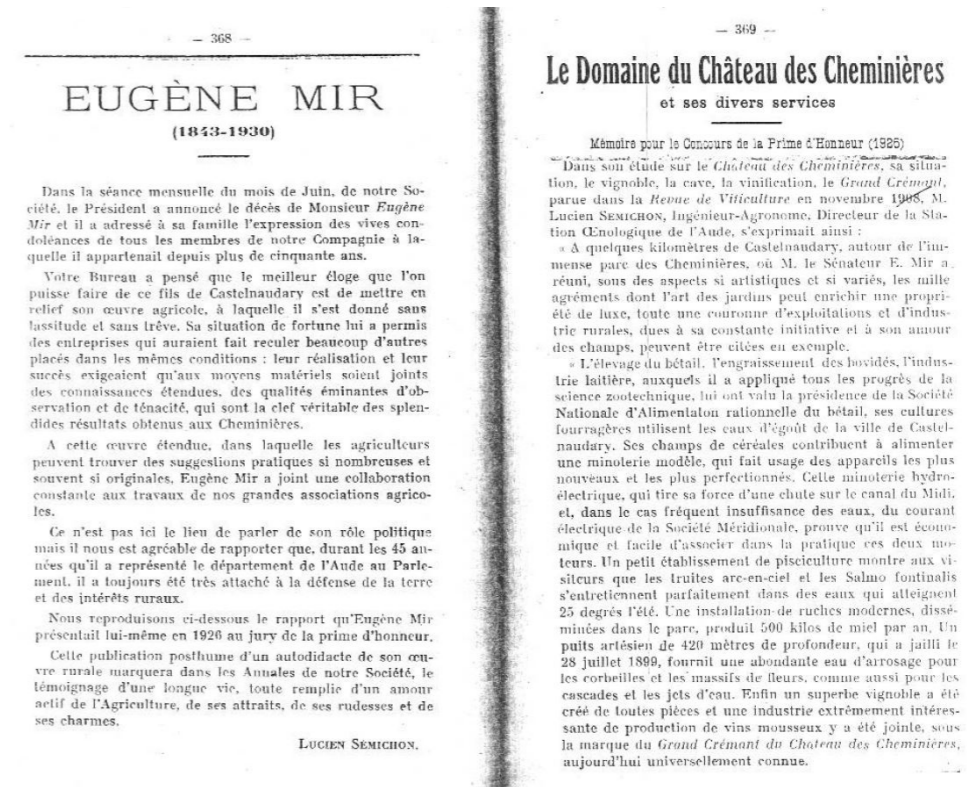
Etudes antérieures mettant en avant l'Arboretum des Cheminières :

- L'arboretum du Quartier Capitaine Danjou, Castelnaudary, Relevé des essences et diagnostic sanitaire, par Daniel Bouichou, L'Atelier du Paysage, décembre 1994
- Analyse du site classé du Domaine des Cheminières : Château, Parc et Arboretum par Claude Pribetich Aznar et Alix Audurier Cros pour la Direction Régionale de l'Environnement et de la Recherche du Languedoc Roussillon, Octobre 2008
- Etude de réhabilitation de l'Arboretum des Cheminières : suite à la tempête de 2009, par Atelier du Paysage Hélène Sirieys, 2010

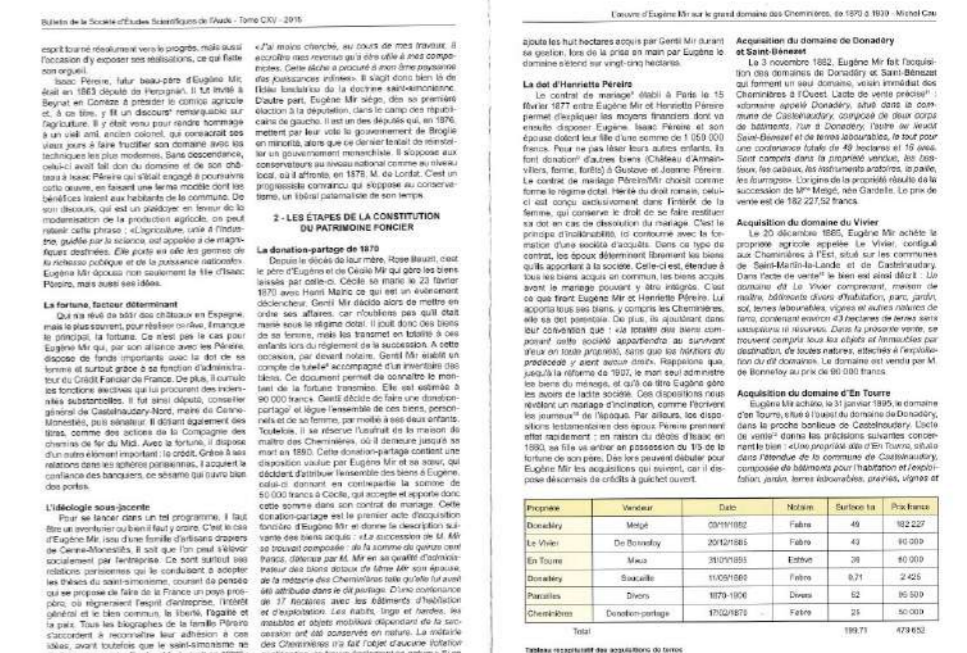
Campagnes photographiques :

- Probablement à l'initiative d'Eugène Mir, plusieurs séries photographiques ont été réalisés au début du 20ème siècle sur le domaine des Cheminières pour présenter les différentes exploitations et l'espace paysager et architectural du site.
- fonds Labouche Frères Toulouse au début du 20ème siècle : n°1 à 42. Les numéros 3, 35 et 38, manquants, font l'objet d'une demande particulière auprès du service des Archives Départementales de la Haute-Garonne. Des photographies n°161 et 162 présentant le château des Cheminières, une photographie présentant l'Orangerie et le grand réservoir s'ajoutent à la collection, ayant été prises probablement lors d'une campagne sur la commune de Castelnaudary.
- fonds Henri Gaussen : série de 11 photographies sur la végétation du domaine, détails de l'Arboretum d'après Pau Rey, avril 1930
- fonds C. Ramon : n°1 présentant le château des Cheminières
- fonds inconnus : avec ou sans numérotation présentant les lieux du domaine (laiterie et les vaches de Donadéry, les caves de champagnisation et les procédés de confection, la villa Monticelli, l'écluse et le moulin du Vivier, la pisciculture, un arbre remarquable : le lambertiana
- fonds Michel Dauzat : une photographie d'une bouteille de Grand Crémant

Extrait de L'oeuvre d'Eugène Mir sur le grand domaine des Cheminières de 1870 à 1930 paru dans le Bulletin de la Société d'Etudes Scientifiques de l'Aude, Tome CXV, 2015



Extrait du Mémoire pour le Concours de la Prime d'Honneur, par Lucien Semichon



# PROTECTIONS

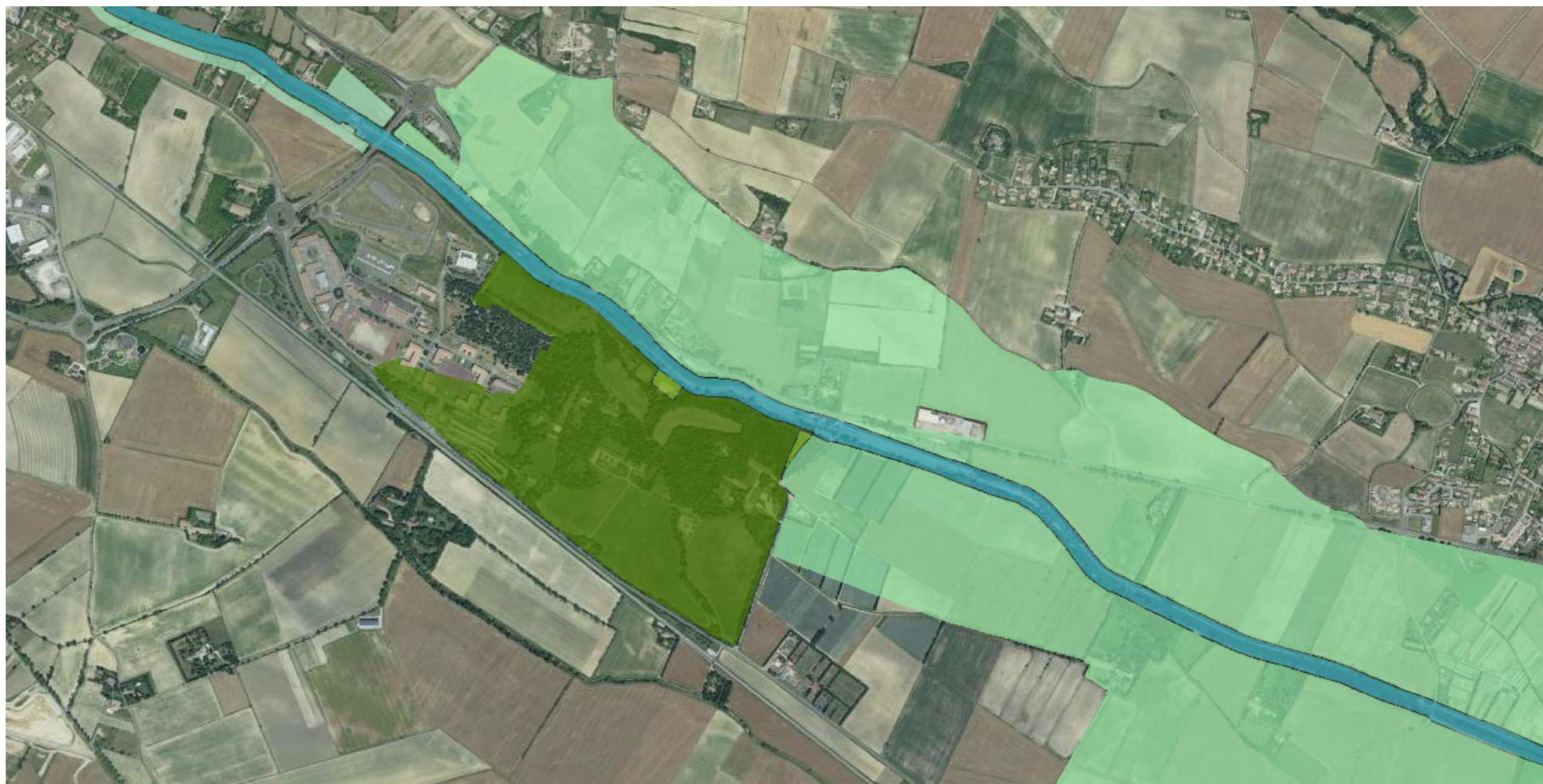
## SITE CLASSÉ

L'Arboretum des Cheminières, d'une superficie de 57,5 hectares, est un site classé par arrêté du 12 mai 1958, après une inscription sur l'inventaire des sites scientifiques de l'Aude le 10 janvier 1947..

Les intérêts scientifique, paysager et historique du domaine ont motivé le classement de l'arboretum des Cheminières.

A la fin du 19ème siècle, Eugène Mir peuple le domaine d'essences rares, de grande valeur botanique qu'il répertorie et analyse en interrogeant la relation entre les sols, le climat et les végétaux qu'il importe de l'étranger. Les boisements bordant le Canal du Midi contrastent aussi avec les plaines agricoles environnantes. L'ingénierie hydraulique présent met en avant le système novateur développé par Eugène Mir en lien avec le Canal du Midi. L'Arboretum des Cheminières exprime la richesse terrienne de la fin du 19ème siècle, par le dynamisme et l'esprit d'entreprise d'Eugène Mir, qui organise le domaine dans un capitalisme paternaliste. Les bâtiments et aménagements divers présents sur le site témoignent du caractère entrepreneurial et expérimental de la fin du 19ème siècle.

- Site classé Arboretum des Cheminières
- Site classé Paysages du Canal du Midi
- Site classé Canal du Midi





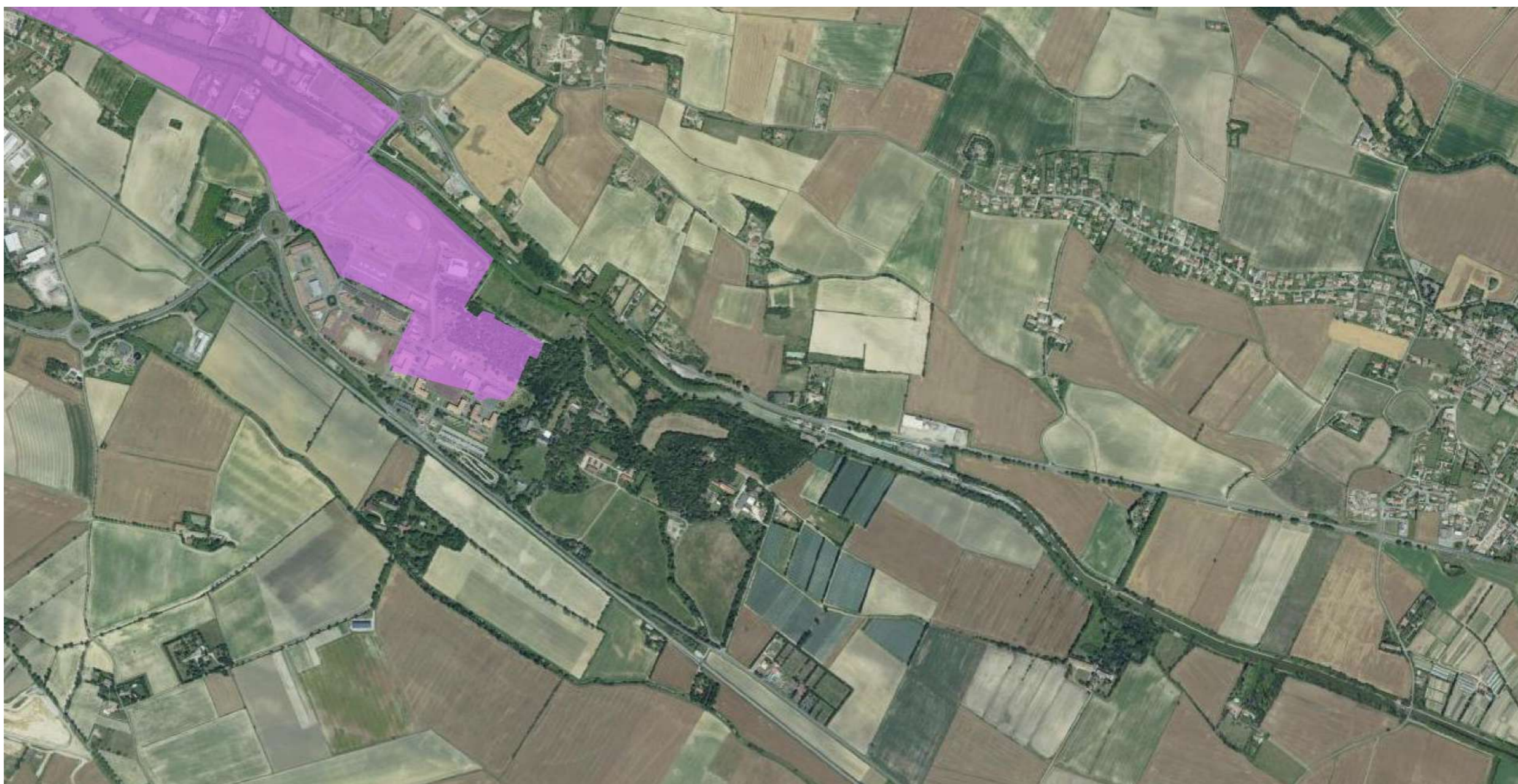
## ZONE DE PRÉSUMPTION DE PROTECTIONS ARCHÉOLOGIQUES

En périphérie du domaine des Cheminières, une zone de présomption de protections archéologiques concerne notamment les fermes de Donadéry sur lesquelles l'étude s'intéresse.



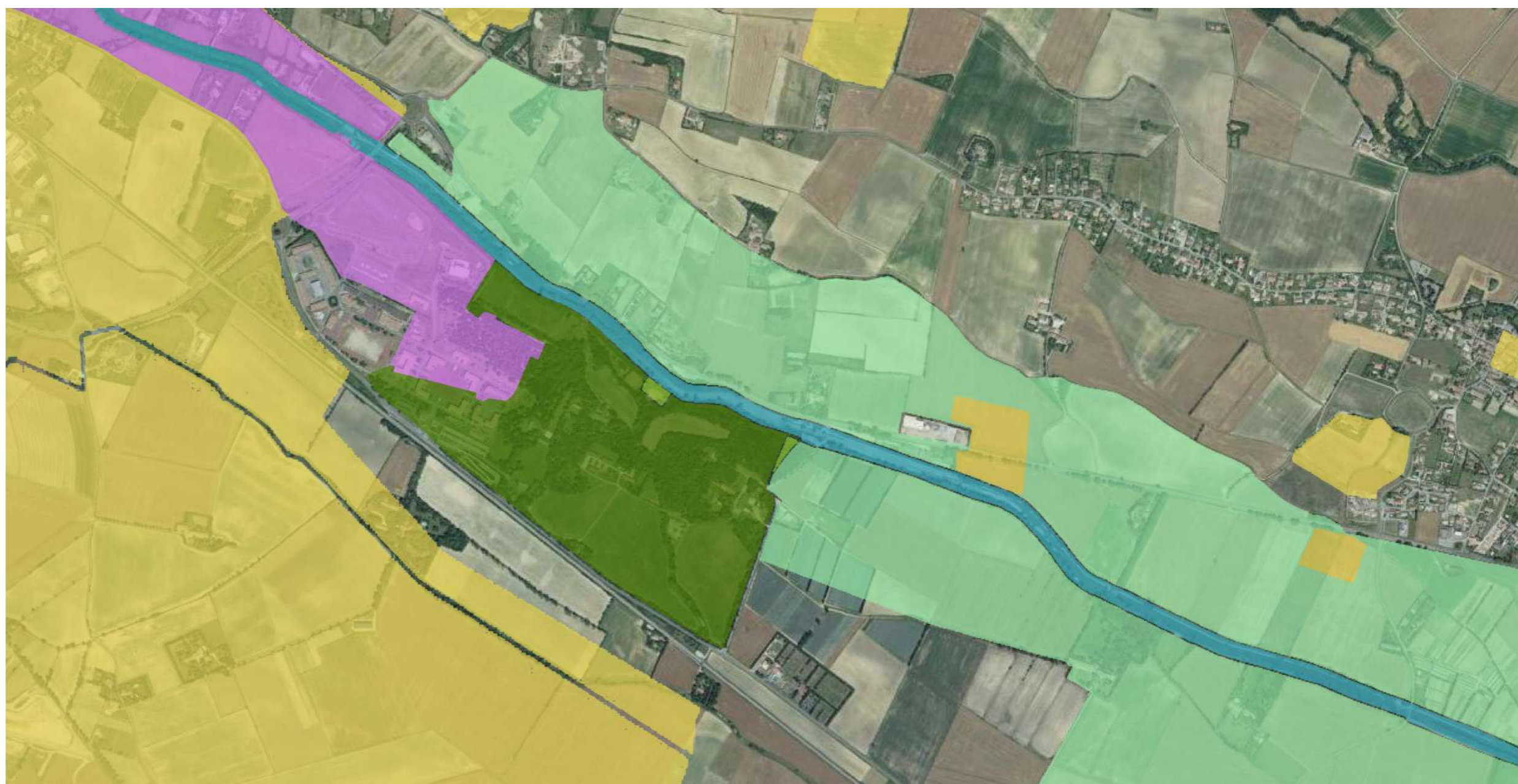
## SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

L'Arboretum des Cheminières et les fermes de Donadéry sont situés à proximité de la délimitation du Site Patrimonial Remarquable proposée par AARP en Janvier 2021 à la commune de Castelnaudary. Néanmoins, les Cheminières et les fermes de Donadéry ne sont pas prises en compte dans cette délimitation. En règle générale le Ministère de la Culture demande d'éviter les superpositions de régime patrimonial d'où la délimitation spécifique que l'on trouve ici..



SYNTHÈSE DES PROTECTIONS

- Site classé Arboretum des Cheminières
- Site classé Paysages du Canal du Midi
- Site classé Canal du Midi
- Site patrimonial remarquable (délimitation proposée en Janvier 2021)
- Zone de présomption de protections archéologiques



# HISTOIRE

## EUGÈNE MIR, 1843-1930

Eugène Mir est domicilié et travaille à Paris où il est sénateur et député sur différents mandats. Il est très attaché à sa terre natale, où il bâtit l'oeuvre de sa vie : le grand domaine des Cheminières. Après avoir constitué son patrimoine grâce à des achats multiples, il embellit et développe le site autour d'activités agricoles diverses.

### - l'influence familiale :

Au décès de sa mère, son père Gentil Mir hérite des biens de sa femme : la métairie des Cheminières, estimé à 90 000 francs. «Recherchant dans l'agriculture et le séjour des champs un repos à ses fatigues d'avocat, [Gentil Mir] s'était adonné à l'embellissement des Cheminières, il se préoccupa tout d'abord d'assurer les réserves d'eau nécessaires aux besoins domestiques et à l'arrosage des alentours de sa maison d'habitation».

### - la succession en dotation-partage :

Gentil Mir choisit de faire une dotation-partage avec ses enfants, tout en conservant l'usufruit de la maison de maître existant sur le site. Gentil Mir réside désormais «dans ce havre de paix», à proximité de Castelnaudary où la famille vivait. Eugène Mir et sa soeur Cécile choisissent d'attribuer l'ensemble des biens à Eugène, qui reverse une contrepartie financière à sa soeur d'un montant de 50 000 francs.

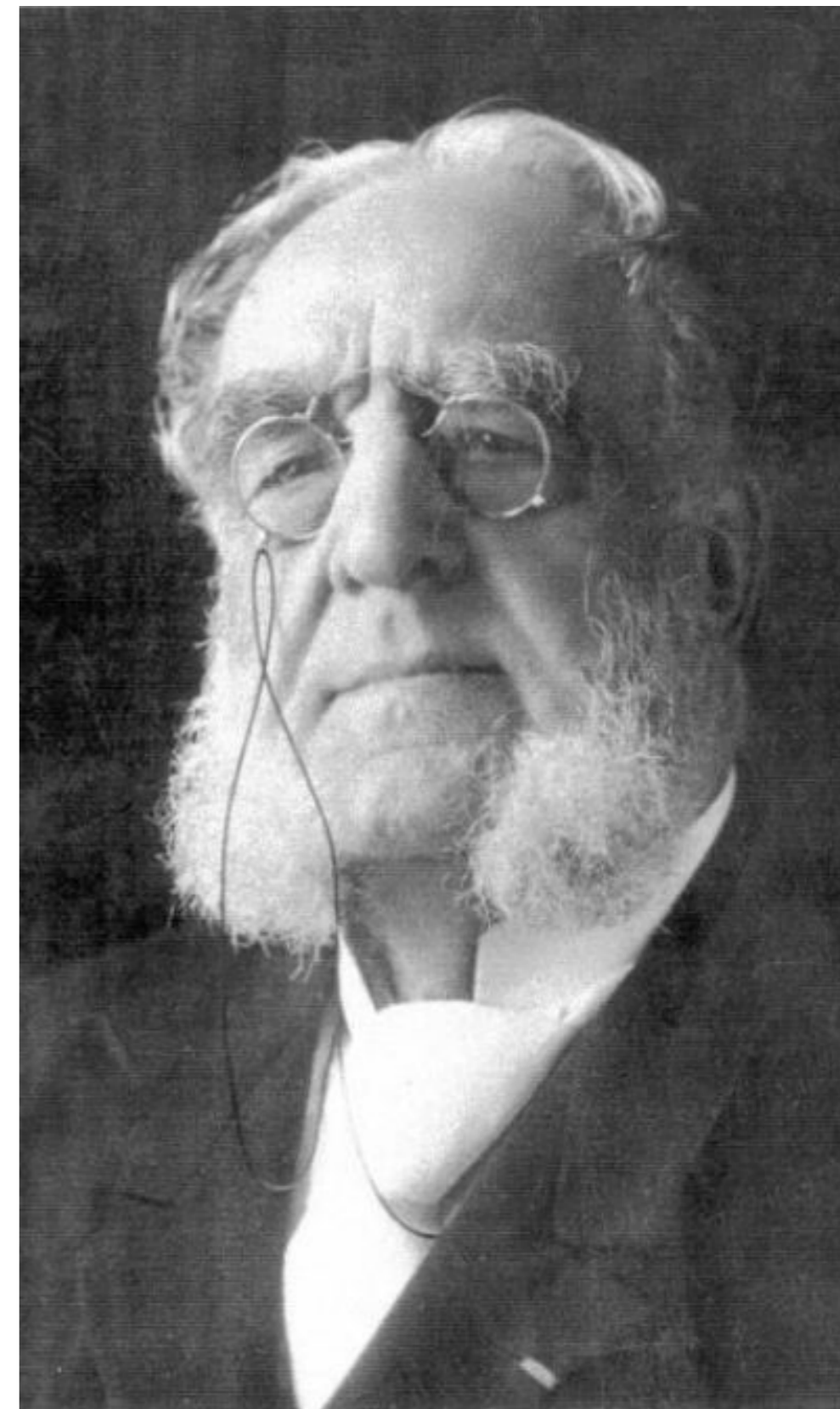
Le patrimoine foncier d'Eugène Mir est alors de 25 hectares avec des bâtiments d'habitations et d'exploitations.

### - la fortune :

Eugène Mir bénéficie de ressources financières importantes. Celles-ci résultent de sa fonction d'administrateur du Crédit Foncier de France. Il cumule aussi les fonctions électives qui lui assurent des indemnités substantielles. Il détient également des titres à la Compagnie de Chemin de Fer du Midi. Sa fortune provient aussi de son mariage avec Henriette Péreire dont la dot s'élève à 1 050 000 francs. En 1880, le beau-père d'Eugène, Isaac Péreire décède. Sa fille obtient 1/5ème de sa fortune. Mariés sous le régime des acquêts, les époux Mir vont acquérir différentes parcelles grâce à la confiance bancaire et aussi à leurs relations parisiennes.

### - les idéaux modernistes :

Cécile Mir, la soeur d'Eugène, épouse Henri Malric en 1870, dont le père est membre de la société d'agriculture de l'Aude, tout comme Henri qui en est président de 1903 à 1905. Eugène devient membre en 1879, parrainé par son beau-frère. Il rencontre Isaac Péreire, qui deviendra son beau-père, lors de la comice agricole en Corrèze. Isaac Péreire énonce un discours sur l'agriculture et met en avant son engagement pour la modernisation de la production agricole. «Eugène Mir épousa (...) la fille d'Isaac Péreire, mais aussi ses idées». L'engagement politique d'Eugène Mir montre ainsi son opposition aux conservateurs «monarchiques» nationalement et localement. C'est un progressiste convaincu. Il agit comme un «libéral paternaliste de son temps».



*Eugène MIR, photographie issue de la monographie Les Cheminières au temps d'Eugène Mir, par Robert Castel, 2007*

## - le statut de député et sénateur agricole :

Eugène Mir est inscrit au groupe de la gauche républicaine et s'occupe des questions agricoles et douanières. Il est aussi maire de Cenne Monesties, conseiller général du canton nord de Castelnaudary, membre du Conseil supérieur de l'Agriculture et officier de la Légion d'honneur. Les préoccupations d'Eugène Mir sont centrées sur l'agriculture. Dans une conférence faite le 5 février 1923 à la Société d'Acclimatation ou en 1926, dans un rapport présenté aux membres de la Commission de la Prime d'Honneur, il décrit ses expériences. Des articles publiés notamment dans la presse agricole de son vivant ou plus tard après sa disparition font l'éloge de ses travaux.

## - le patrimoine foncier :

> un château francilien et une ferme moderne à proximité de Paris

> le domaine de Donadéry et Saint-Benezet : est acheté le 3 Novembre 1882 et est constitué de deux corps de bâtiments, l'un à Donadéry, l'autre à Saint-Benezet, et de terres labourables. Situé à l'Ouest des Cheminières, il s'élève à 49 hectares et 16 ares pour un montant à l'achat de 182 227,52 francs.

> le domaine du Vivier : est acheté le 20 Décembre 1885. Il est constitué d'une maison de maître, de bâtiments divers d'habitations, de parc et jardin, de sol avec des terres labourables, des vignes et autres natures de terres. Situé à l'Est des Cheminières, sa superficie est de 43 hectares pour 90 000 francs.

> le domaine d'En Tourre : est acheté le 31 janvier 1895 et se compose de bâtiments pour l'habitation et l'exploitation, de jardin et terres labourables, de prairies, vignes et rivages. Situé à l'Ouest de Donadéry, la superficie du domaine est de 30 hectares pour un achat de 60 000 francs. Selon l'INSEE, en 1910, 1 franc est égal à 3,87 euros. La valeur foncière du grand domaine des Cheminières s'élève à 1 856 253,24 euros pour une superficie de 199,71 hectares.

## - l'important réseau de connaissances :

le statut de député d'Eugène Mir lui permet de rencontrer et dialoguer avec différents interlocuteurs qui l'aident à développer ses idées agricoles et paysagères, comme le jardinier en chef du Jardin du Luxembourg, un professeur du Conservatoire des Arts et Métiers, M. Rosenstich, ou encore le président de la société d'alimentation rationnelle au bétail, M. Jules Méline par exemple. Ses voyages en France et à l'étranger favorisent aussi ses connaissances sur différents sujets.



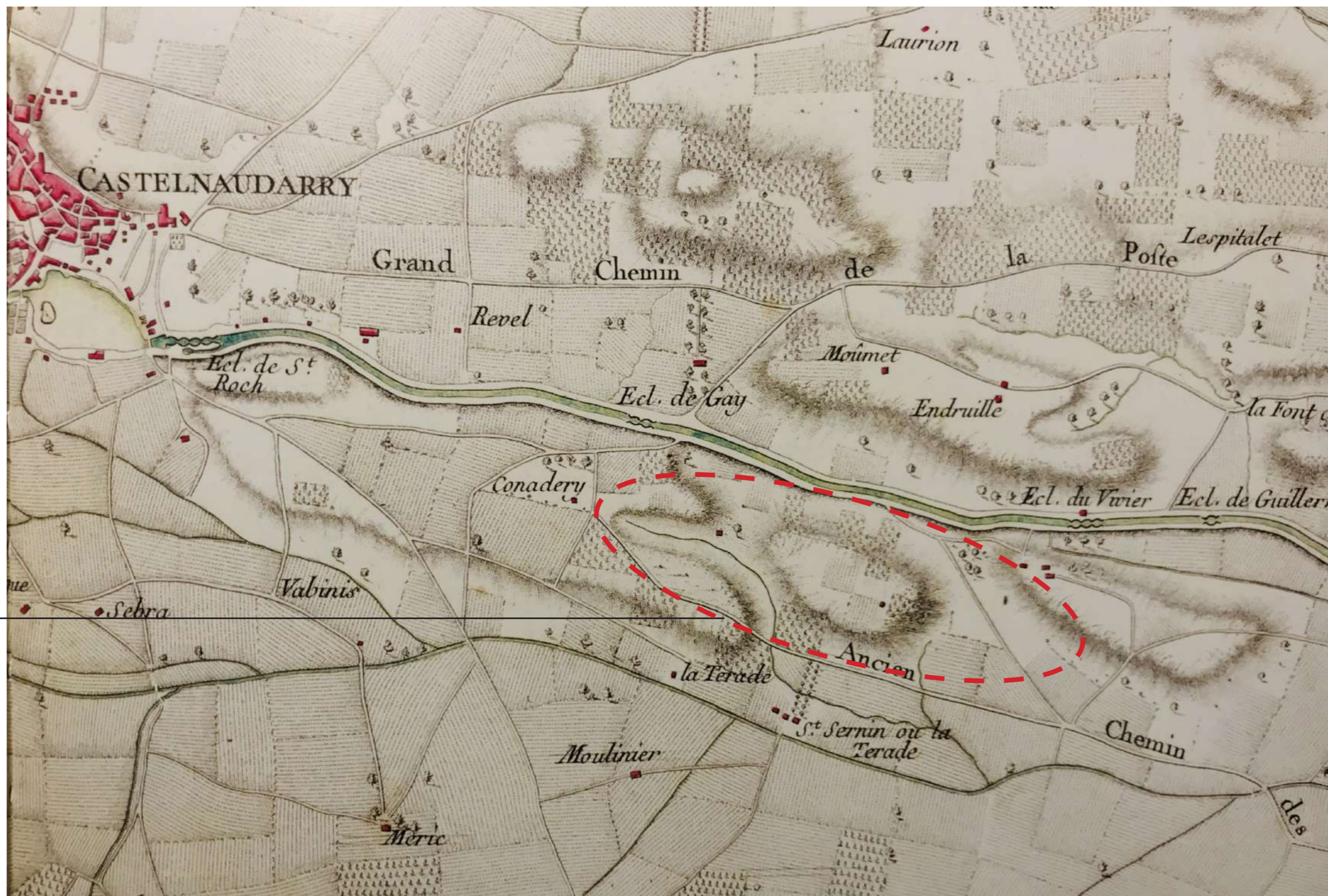
Eugène MIR et sa famille devant le château des Cheminières et les cascades du jardin français, photographie ancienne d'Henriette Mir

Eugène MIR devant le château côté Sud, photographie Labouche Frères



## LE DOMAINE DES CHEMINIÈRES

Le domaine des Cheminières est situé sur la commune de Castelnaudary. Il est bordé au Nord par le Canal du Midi et au Sud par la voie ferrée et la voie dite romaine, qui constitue aujourd'hui la route de Pexiora RD33.



Périmètre du domaine des Cheminières

Carte de Chalmandrier, 18ème siècle

## LE REMEMBREMENT FONCIER

Lorsqu'Eugène Mir devient officiellement le propriétaire du domaine en 1878 (en vert), il débute son agrandissement en achetant des parcelles voisines situées à l'Est, à l'Ouest et en bordure du Canal du Midi (en jaune).

De 1882 à 1895, il acquiert le domaine du Vivier, le domaine de Donadéry et Saint-Benezet et le domaine d'En Tourre au Sud du précédent. Des parcelles supplémentaires et isolées sont acquises à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle.

Les réflexions sur l'agriculture en France au 19ème siècle et l'ouvrage *La Ferme - Modèle ou l'Agriculture mise à la portée de tout le monde* par H. De Chavannes De La Giraudière en 1860 semblent avoir été le point de départ à la réflexion d'Eugène Mir dans son projet d'envergure.



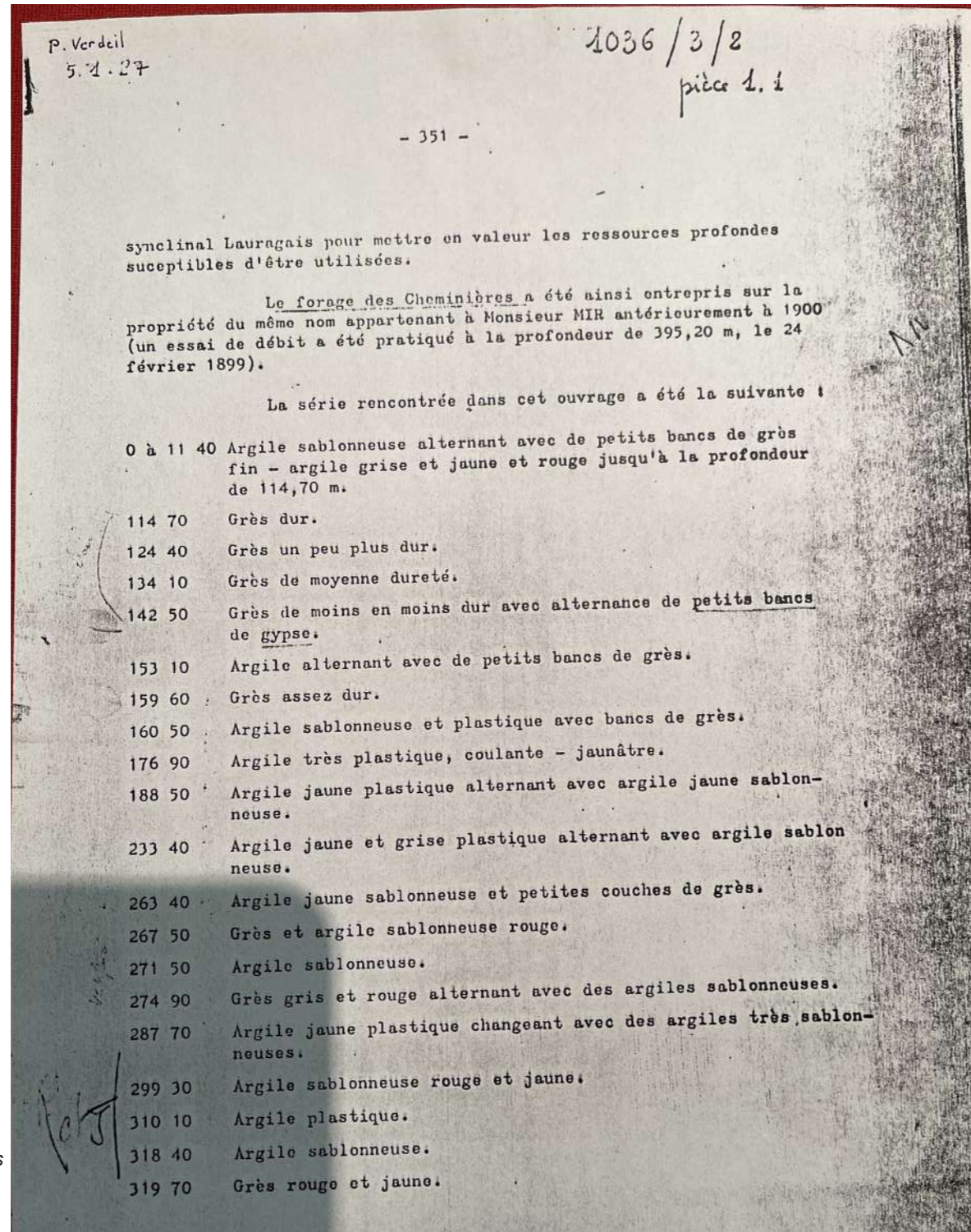
Carte réalisée à partir de l'analyse Cros / Pribetich sur vue satellite



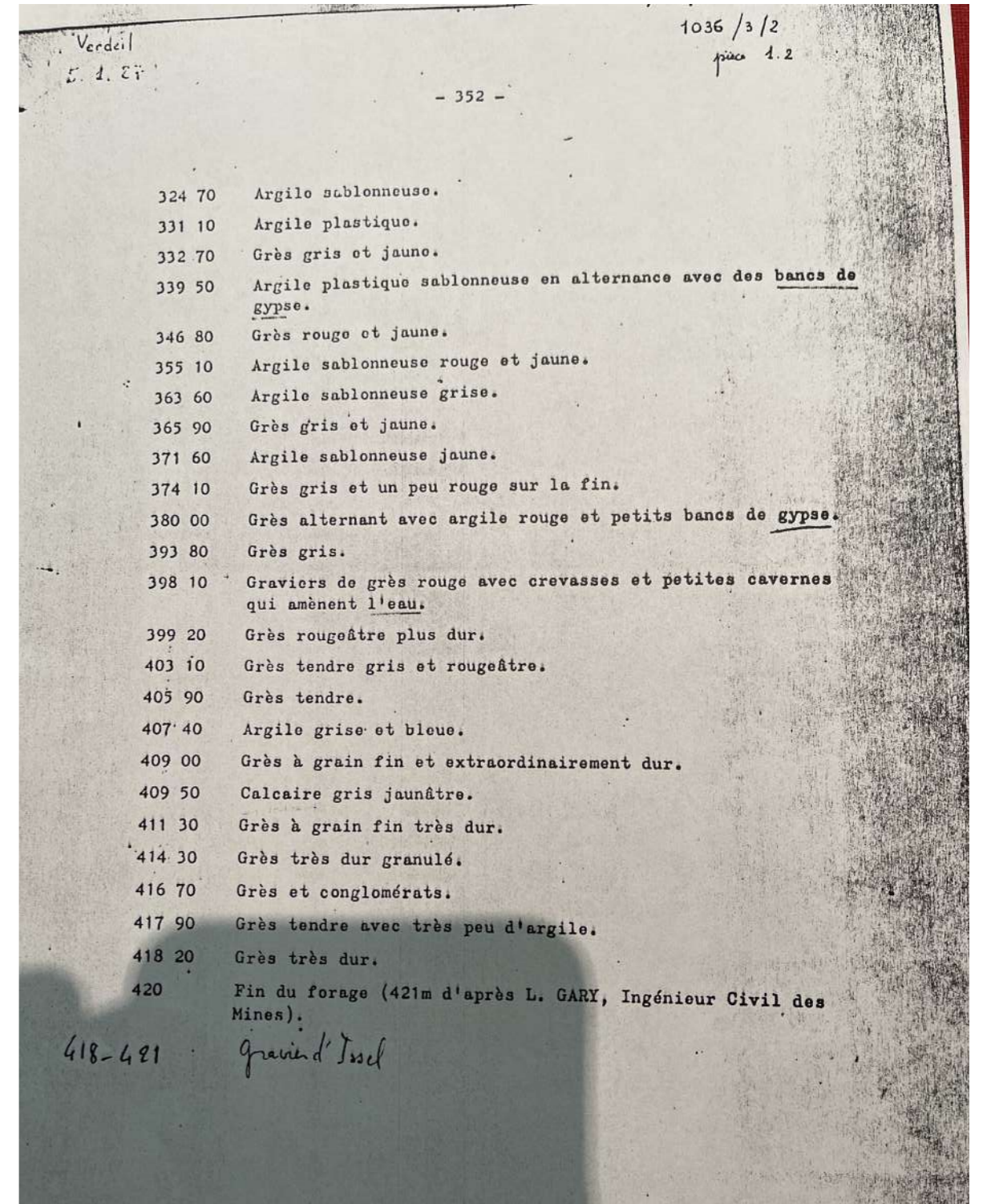
LE PARC

Le 24 février 1899, Eugène Mir fait réaliser des forages sur différentes zones du domaine afin de connaître l'état du sol.

Il expérimente ensuite la plantation de différentes essences sur l'ensemble du domaine.



Extrait des résultats de forages sur différentes parcelles du domaine, 24 février 1899, disponible dans les bureaux de la Légion Etrangère

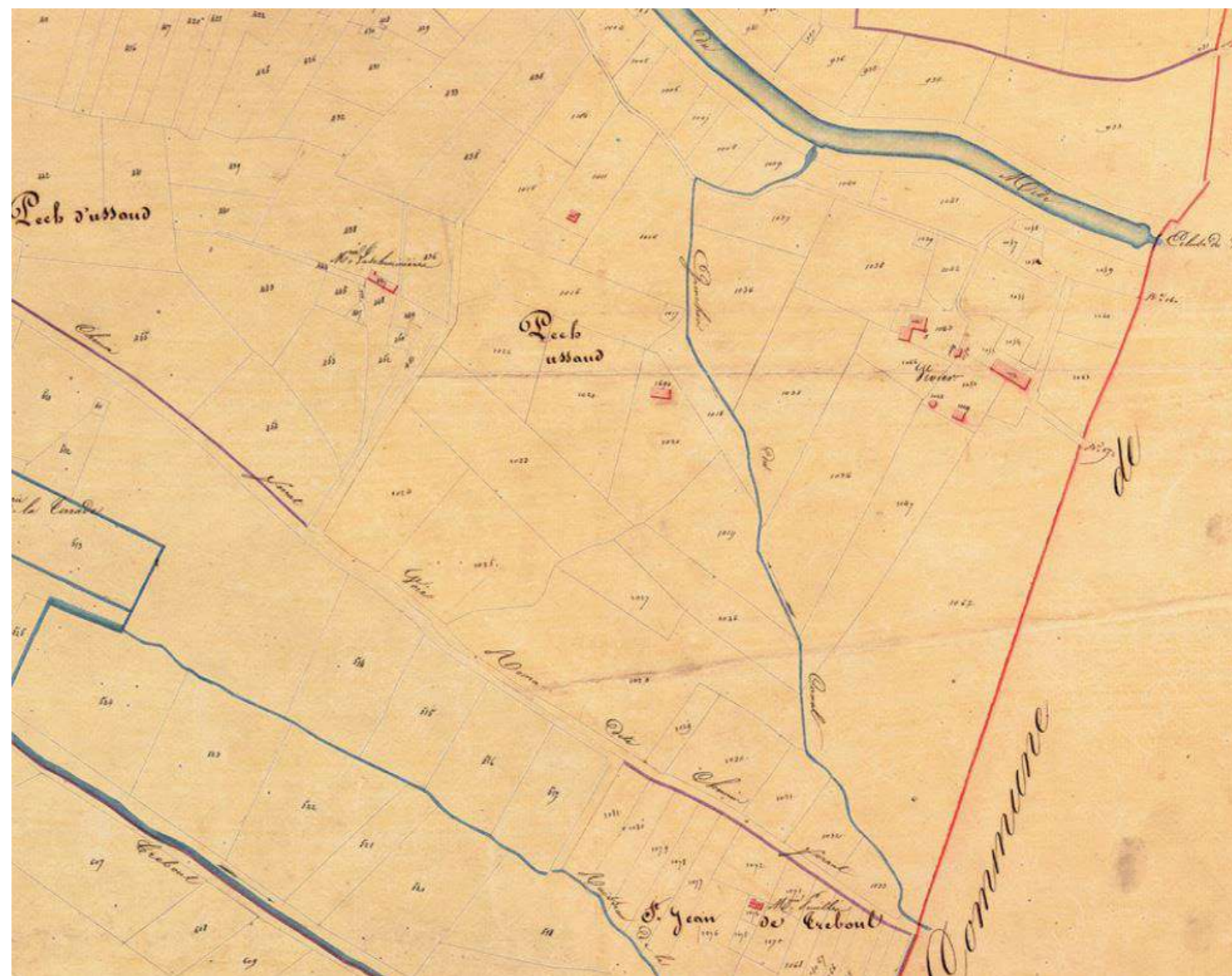


## LE RÉSEAU HYDRAULIQUE AVANT EUGÈNE MIR

Gentil Mir, le père d'Eugène creuse dans le thalweg un réservoir recueillant les eaux d'infiltration du Canal du Midi.

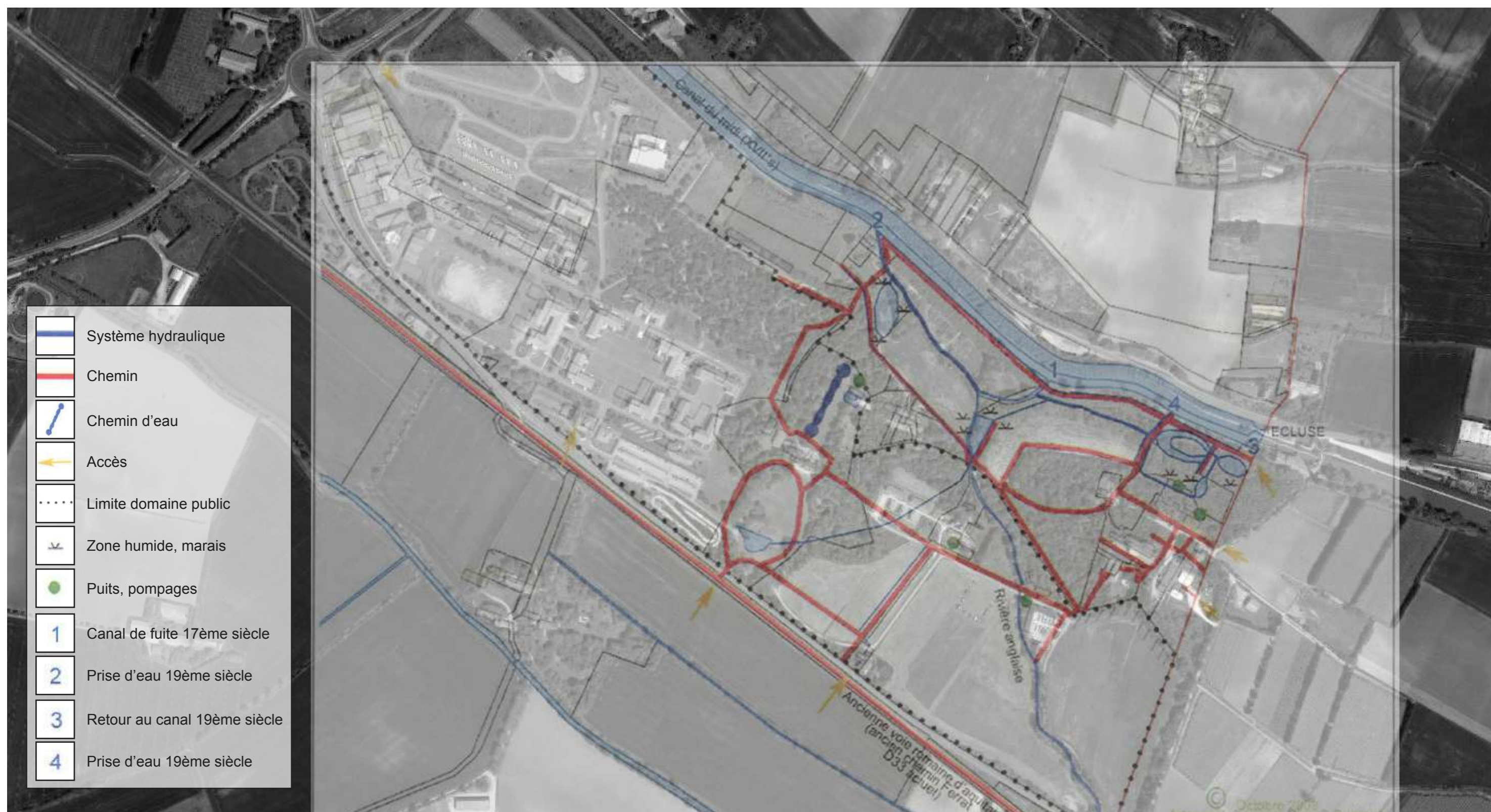
Ce réservoir lui permet d'irriguer jusqu'en haut du domaine, vers l'ancienne voie romaine, actuelle route de Pexiora RD33. Un moulin à vent complète l'aménagement.

Eugène Mir intervient à son tour sur ces dispositifs en agrandissant le réservoir et en construisant un nouveau moulin, plus perfectionné. Il s'attache à alimenter l'ensemble du domaine en eaux.

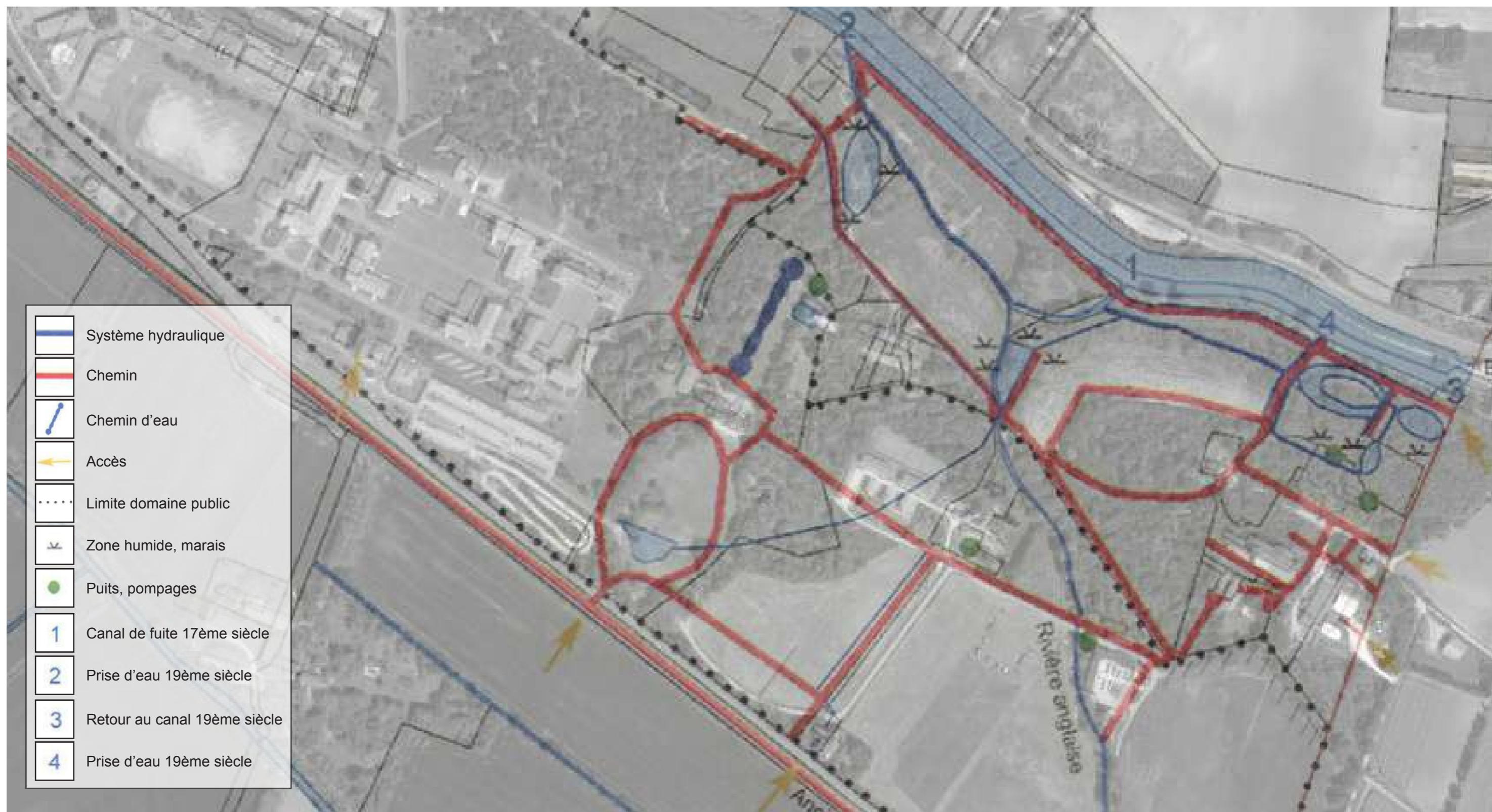


Cadaastre napoléonien avec le tracé de l'épanchoir du Canal du Midi

## LE RÉSEAU HYDRAULIQUE AU TEMPS D'EUGÈNE MIR



Carte réalisée par Cros / Pribetich sur vue satellite



Zoom sur la carte réalisée par Cros / Pribetich sur vue satellite

## LA QUÊTE DE L'EAU, SUR LES TRACES PATERNELLES

Eugène Mir a une volonté de poursuivre et de développer le travail initié par son père tout en expérimentant de nouveaux procédés agricoles sur ses terres.

Il poursuit la quête de l'eau, initiée par son père à son arrivée sur le domaine, qui recueille les eaux infiltrées du Canal du Midi. En raison du climat de Castelnaudary avec une pluviométrie faible en Juillet et Août, accentuée par un désèchement fort résultant des vents importants, il est nécessaire pour Eugène Mir de capter et stocker l'eau.

### - le moulin à vent :

Un premier réservoir est mis en place par Gentil Mir. Eugène Mir le rend plus performant en créant un second réservoir pour élever les eaux et les distribuer dans le domaine.

### - le puits artésien :

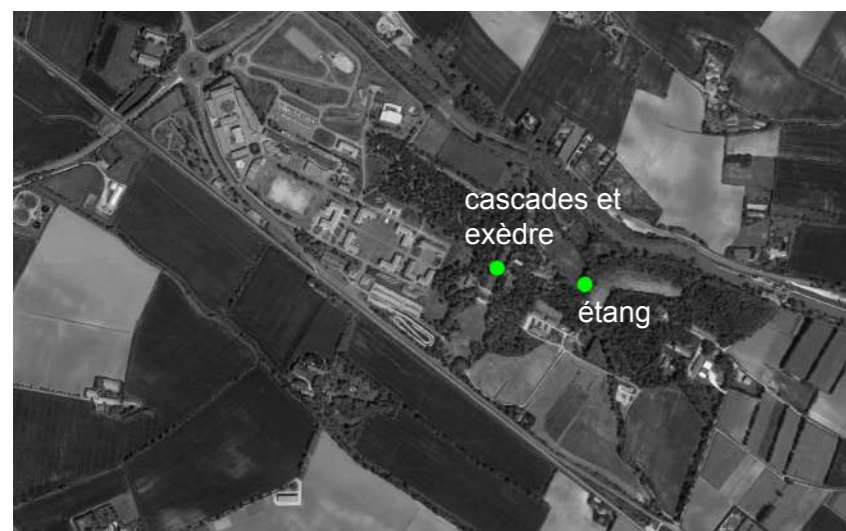
Eugène Mir fait creuser en 1899 un puits artésien sur 420 m de profondeur dont le coût s'élève à 60 000 francs, soit 232 000 euros. Tandis qu'il alimente les cascades mises en oeuvre sur le jardin français situé au Nord du château, le puits entraîne la construction d'une orangerie chauffée par l'eau à 30°C.

### - les rivières anglaises :

Sur 2 km, l'eau est déployée grâce à l'épanchoir du Canal du Midi dans le site. Elles sont dites «rivières anglaises» et sont agrémentées de cascades, petits ponts qui rendent l'ensemble pittoresque.

### - le réseau général et la galerie Hourcastagné:

L'eau captée alimente le château, les dépendances et les bâtiments. Un étang ou un miroir d'eau sont aménagés et participent au paysage du site. Une galerie, portant le nom de l'ingénieur hydrographe ayant suggéré cette construction à Eugène Mir, est réalisée pour capter l'eau en profondeur et l'utiliser pour l'élevage des poissons, dont le bâtiment sera présenté plus tard.



L'étang, photographie ancienne



Les cascades du jardin français et l'exèdre aux abords du chateau, photographie ancienne

## LES TRAVAUX D'EMBELLEMENTS

A la mort de sa femme, le père d'Eugène, Gentil Mir décidé d'habiter aux Cheminières dans une **maison de maître**, qui correspondra plus tard au bâtiment nommé les écuries. Une exploitation agricole pour des céréales et des fourrages ainsi qu'un parc constituent l'ancienne «métairie» des Cheminières. Lorsqu'Eugène Mir devient officiellement propriétaire des lieux, cette métairie est supprimée au profit de travaux d'embellissements.

### - le parc :

Le parc est créé en 1880 avec l'aide de l'architecte paysager Chevalier. De nombreuses essences sont plantées afin d'expérimenter et déterminer les espèces à choisir en fonction de leur adaptation sur le site. Dès 1910, les essences sont variées : conifères, cèdres du Liban, cyprès de Lambert, pins noirs, troènes, bouleaux, érables, charmes, ormeaux, érables, chênes verts...

Le parc est nommé Arboretum en 1930 par l'organisation horticole et le régisseur du domaine.

### - le château des Cheminières :

Le château est construit entre 1880 et 1886 sur le modèle du château d'Armainvilliers, propriété du beau-père d'Eugène, Isaac Péreire.



*Le parc du Grand Casino de Luchon, aménagé en 1880 par l'architecte paysager Chevalier, intervenu aux Cheminières*

*Le château d'Armainvilliers, de la famille Pereire, détruit en 1950 qui inspira le dessin du château des Cheminières*

## LES ACTIVITÉS D'ÉLEVAGE NOVATRICES ET RATIONNELLES

Eugène Mir profite de ses connaissances et de son réseau parisien et local pour mettre en place des activités d'élevage nouvelles dans la région lauragaise en y associant une rigueur rationnelle.



Les vaches au pâturage, photographie ancienne



La laiterie de Donadéry, photographie ancienne



La pisciculture, photographie ancienne

- **l'«usine à fumier»** : Eugène Mir a besoin d'une «usine à fumier» pour fertiliser ses terres et élever du bétail. Après l'achat du domaine de Donadéry, il fait construire une étable complétée par des bâtis annexes pour préparer des rations alimentaires, pour abriter les jeunes animaux, stocker les fourrages, etc. Les opérations d'alimentation s'opèrent avec un wagonnet circulant sur des rails dans de vastes couloirs. Pouvant accueillir 50 vaches de la race Schwitz, l'étable est de haute technicité. Un contrôle laitier et une alimentation rationnelle du bétail sont mis en oeuvre. Eugène Mir utilise l'ensilage comme technique de conservation des fourrages verts, avec un siècle d'avance. Cette technique s'est développée en France dans les années 1960-1970. Les excédents de lait sont transformés en beurre dans une laiterie, associée à cette activité.

- **la pisciculture** : Eugène Mir profite du réseau d'eau développé dans l'ensemble du domaine pour utiliser celui-ci dans la culture de poissons nobles, comme la truite ou le saumon de rivière. En un an et demi, Eugène Mir dit obtenir des poissons de 100 à 120 grammes qu'il vend avant 1914 pour 5 francs le kilo. Il développe aussi une asticotière pour produire l'alimentation des poissons. En 1919, face à la pénurie d'eau, le Canal du Midi est fermé pendant six mois entraînant une modification dans la production des salmonidés au profit des cyprinidés (carpes).

- **le rucher** : 30 ruches modernes, avec hausses et cadres mobiles, sont distribuées dans le parc. Elles produisent 500 kg par an, voire 1500 kg. Aujourd'hui, le rucher a disparu.

- **le haras de poneys schetlandais** : deux étalons et huit juments sont entretenus par Eugène Mir et donnent tous les ans de jeunes poulains. Ils sont abrités dans les écuries et ornent le parc de leur présence.

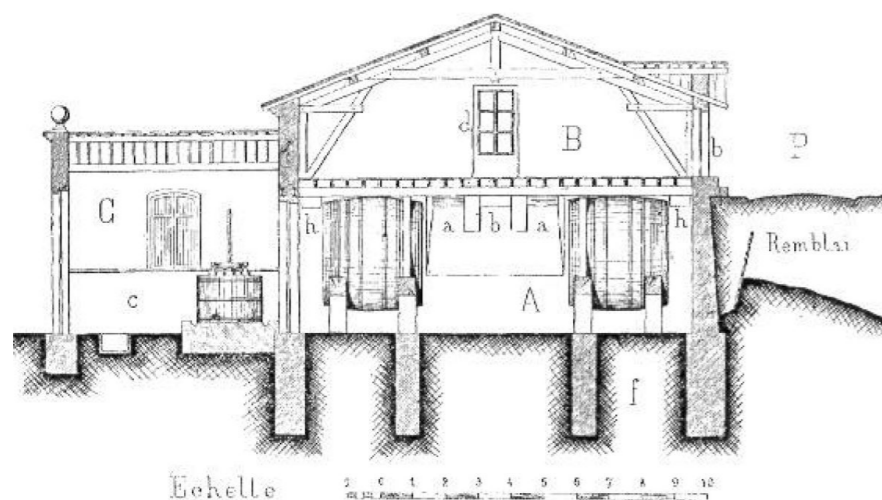
- **l'aviculture** : Eugène Mir crée une basse-cour avec des poules de Caussade, Faveroles, Orpingtons blancs, dindons noirs de Sologne, pintades grises et blanches, oies de Toulouse de type industriel, canards de Rouen clairs, canards de Barbarie blancs. Il ajoute un clapier de lapins, un petit élevage de perruches, un parquet de faisans Lady Amherst et de canards Mandarins.

Les poneys schetlandais et Eugène Mir, photographie ancienne

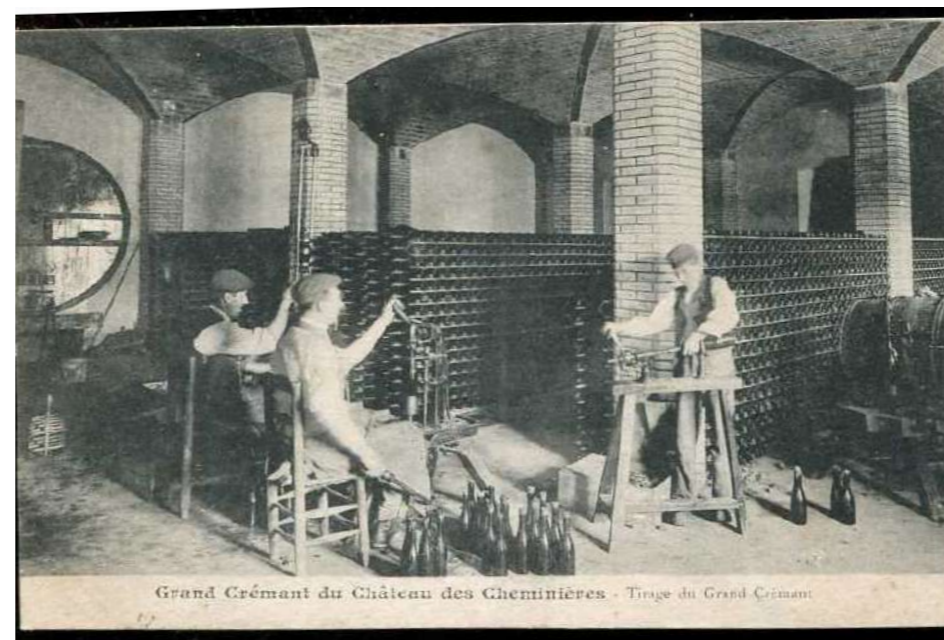


## LE DÉVELOPPEMENT DU DOMAINE GRÂCE AU GRAND CRÉMANT DES CHEMINIÈRES

Eugène Mir développe le domaine par l'activité viticole qu'il crée en réalisant le grand crémant des Cheminières.



Premier cellier des caves avant modification et agrandissement par Eugène Mir



Les caves de champagnisation, photographie ancienne



Le vignoble du Grand Crémant depuis le Canal du Midi, photographie ancienne

- **la production viticole** : alors que Castelnaudary se trouve à la limite, voire en dehors de la région viticole de l'Aude, Eugène Mir crée un vin : le grand crémant des Cheminières qui acquiert une certaine renommée. Après des essais coûteux et peu de réussites avec le raisin rouge, il crée à partir de 1898 un important vignoble de raisins blancs. Avec la technique de champagnisation, il élabore un vin effervescent. Les 3/4 des vignes de Castelnaudary sont produites aux Cheminières au début du 20ème siècle. Les excédents de vins blancs sont utilisés en distillerie charentaise.

- **la scierie et la forge** : Eugène Mir monte, pendant la Guerre, un atelier pour la fabrication des caisses pour le grand crémant. Il augmente ensuite la machinerie pour créer un atelier de menuiserie et de charonnage mécanique (charpente, menuiserie, charrettes, brouettes, etc...) Pour compléter l'atelier de menuiserie et faire face aux travaux de charonnage, il agrandit la forge primitive.

- **le maraîchage et l'arboriculture fruitière** : Estimant que dans le Midi, la production fruitière pouvait être autant satisfaisante qu'ailleurs, Eugène Mir met en place un potager et une culture de pommiers et de pêchers.

- **le moulin hydro-électrique du Vivier** : Alors que l'Etat devient propriétaire du Canal du Midi et fait supprimer les moulins construits sur son parcours, Eugène Mir demande à en être locataire. Il réhabilite le moulin et le met en marche à la fin du mois de Mars 1908 afin d'écraser le blé pour le compte d'un grand minotier toulousain, M. Capus.

Une souchée de raisins du Grand Crémant, photographie ancienne





## LES ACTIONS EN FAVEUR DES OUVRIERS

En 1860, alors que les ouvriers sont attirés par le narbonnais, il est important pour Eugène Mir d'offrir des conditions de vie meilleures pour conserver l'attractivité de l'activité lauragaise.

Il développe un modèle, aux prémices de la création d'un familistère à Godin, bien que les ouvriers d'usine et agricole sont traités différemment par le patronat. Effectivement, l'ouvrier d'usine vend son travail tandis que l'ouvrier agricole est associé aux résultats de l'exploitation. Ainsi, entre 50 et 60 ouvriers travaillent sur l'exploitation du domaine, jusqu'à 8 heures par jour en hiver.

Le personnel bénéficie :

- **d'un logement** correctement aménagé,
- **de terres** pour cultiver des légumes,
- **d'étoffes** distribuées par Mme Mir aux familles ouvrières,
- **d'une épicerie coopérative** qui offre un accès aux produits de premières nécessités, devant être réalisés auparavant à Castelnaudary et entraînant de longs trajets aux familles,
- **d'une visite médicale périodique** pour les soins d'hygiène, de vaccination et de premiers soins aux blessés, prodigués par la nièce d'Eugène,
- **d'une rente de 100 francs** lors des naissances,
- **d'une prime de mariage,**
- **de représentations cinématographiques** tous les samedis soirs pour distraire les ouvriers et leurs familles.

En février 1926, Eugène Mir réfléchit à développer le confort des ouvriers en souhaitant mettre à leurs dispositions un cabinet de lectures, des bains douches, sur le modèle des bains de l'armée mais en ajoutant des baignoires pour les femmes.

Les ouvriers installés sur le domaine semblent satisfaits de leurs conditions de vie générale. Certains restent jusqu'à 30 à 50 ans aux Cheminières.



*Rose et Raimond Gleizes, gardiens du château de 1906 à 1953, photographie issue de la monographie Les Cheminières au temps d'Eugène Mir, par Robert Castel*

## **LE DOMAINE, APRÈS EUGÈNE MIR**

## LES DIFFÉRENTES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

En 1930, à la mort d'Eugène Mir, le domaine des Cheminières revient à Henriette Gounet et Elise Julien.

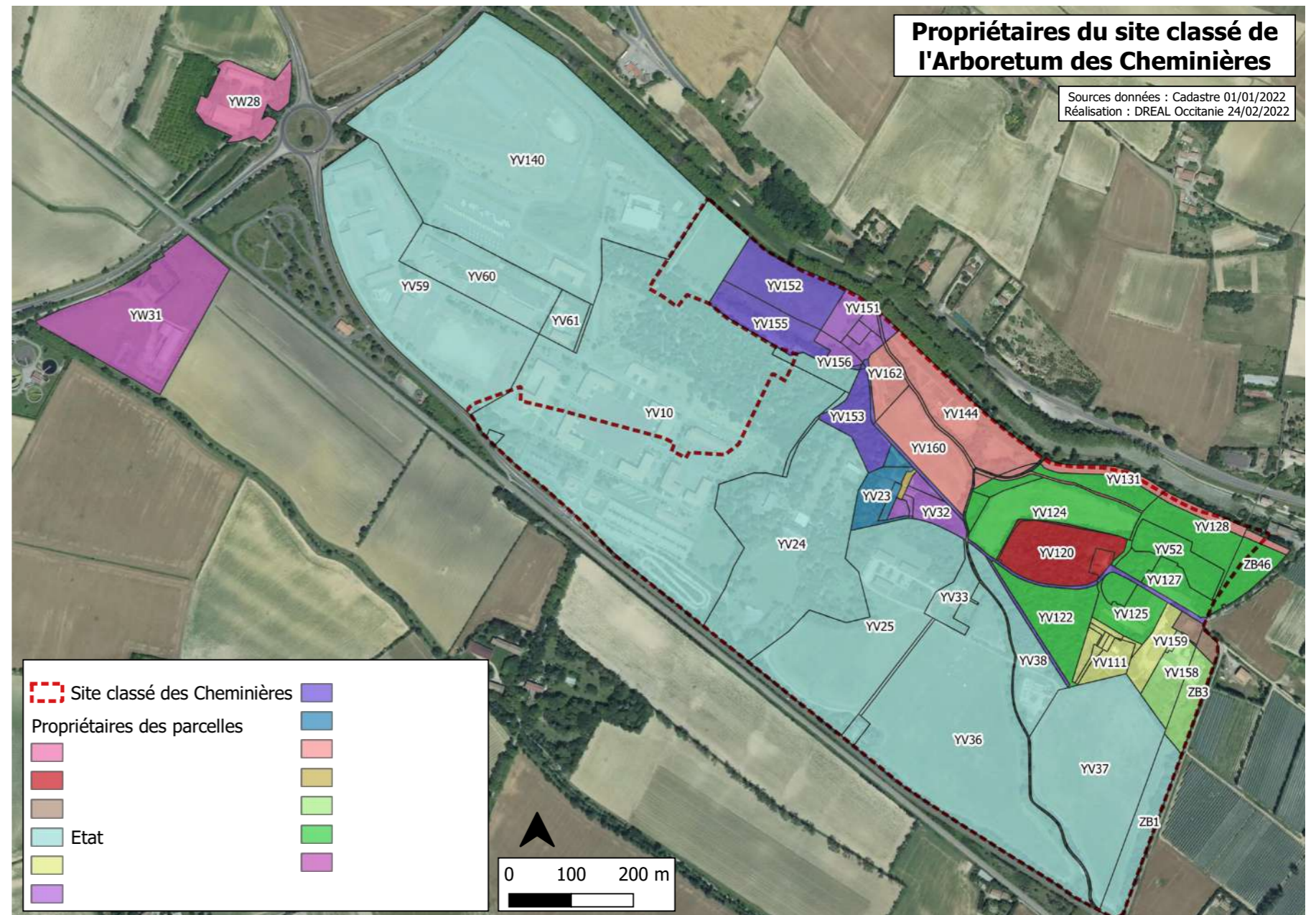
En 1949, Elise Julien, née Malric, en est la seule propriétaire.

En 1958, la société civile particulière, représentée par la famille Font, acquiert le domaine.

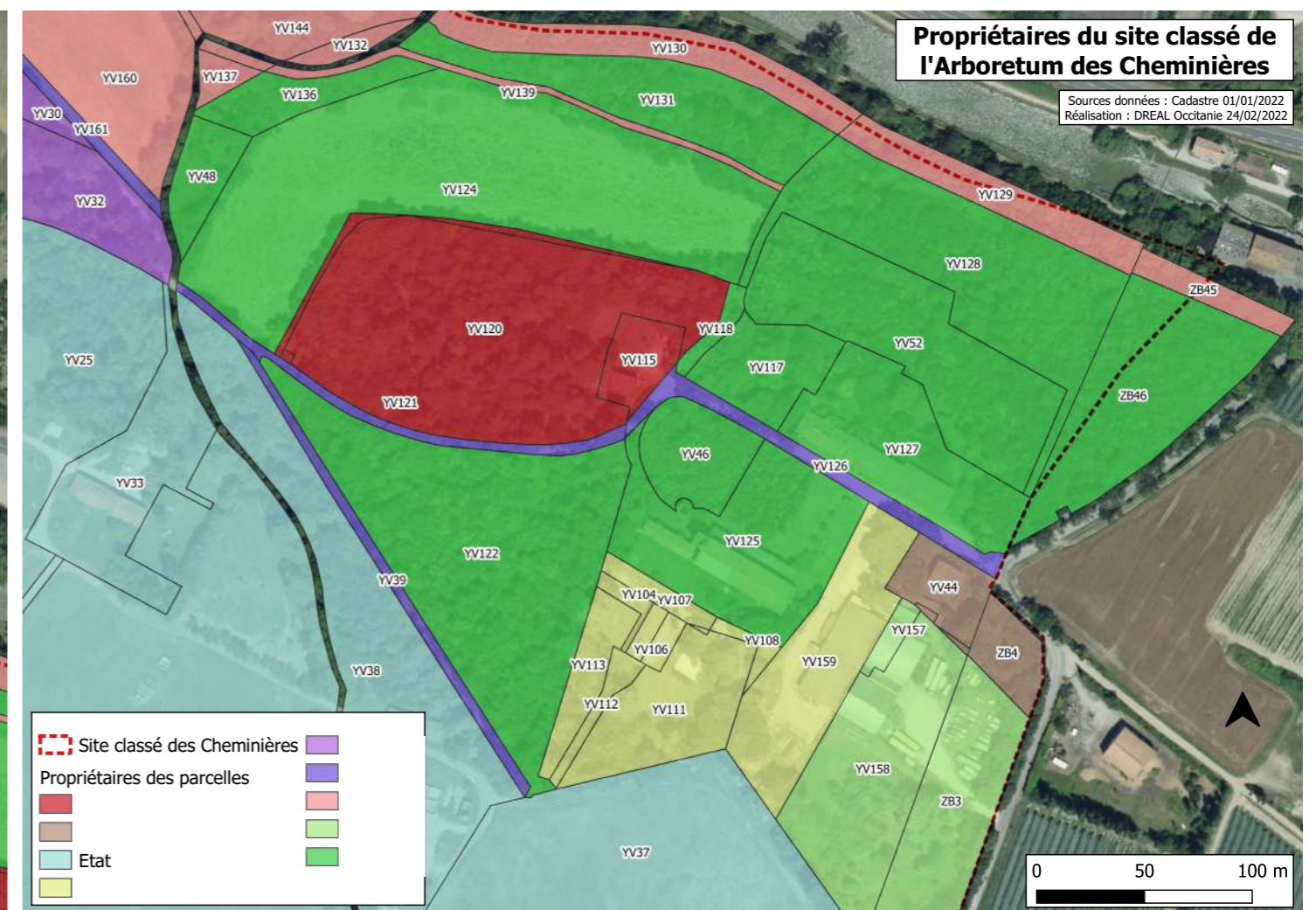
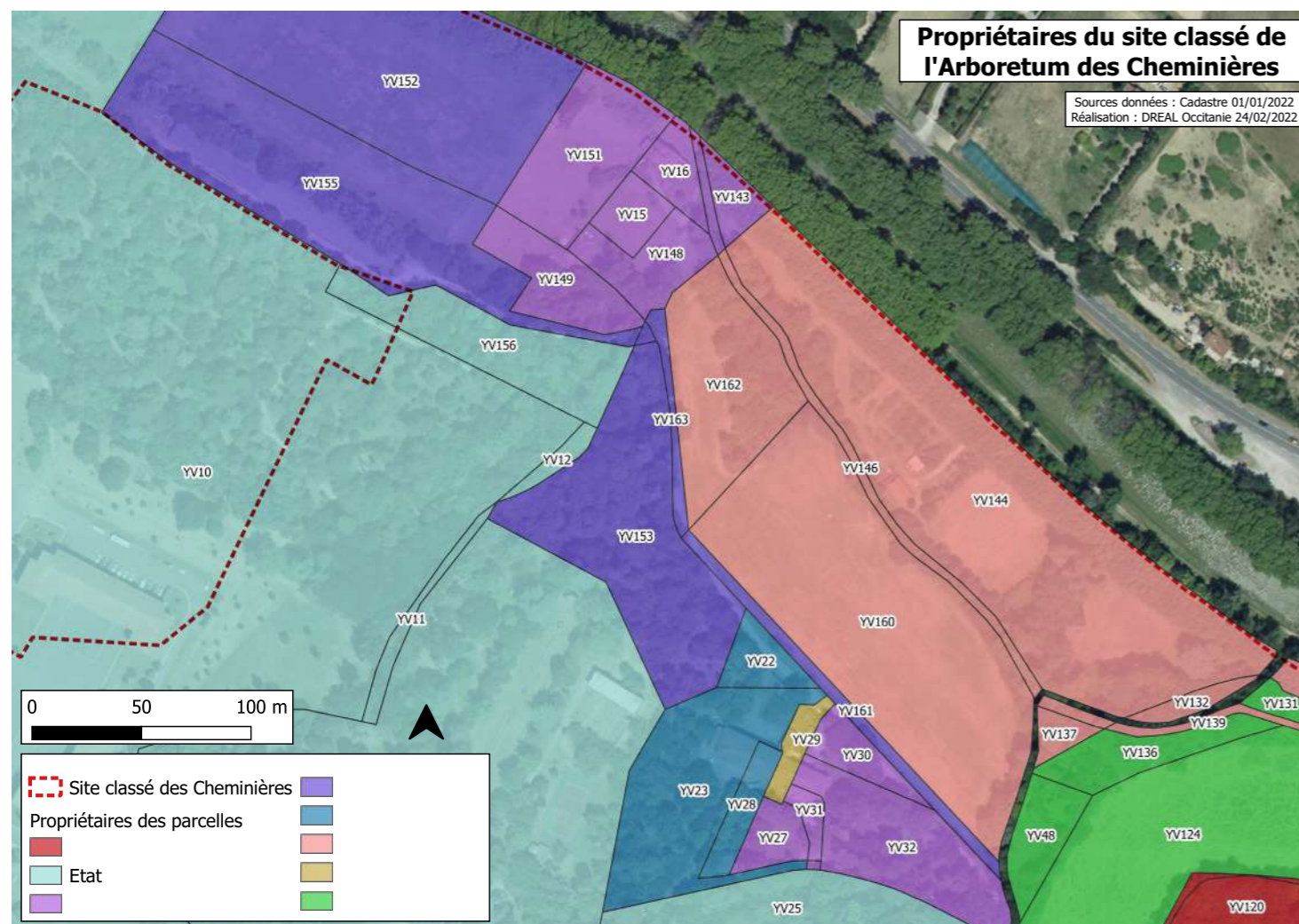
En 1963, le domaine est fragmenté. Le château et le parc sont achetés par une association d'enseignement de langues. Ils sont ensuite achetés par l'Etat.

Entre 1985 et 1987, l'Etat débute l'achat de terrains affectés au Ministère des Armées.

Progressivement, les parcelles acquises par la famille Font sont vendues au gré des successions. Le domaine est alors réparti autour de treize propriétaires.



# LE DOMAINE, APRÈS EUGÈNE MIR



Château des Cheminières

- Collège International de Castelnaudary - C.I.C. - Région Académique de Montpellier  
FEDE - Fédération Européenne des Ecoles - Age minimum d'admission 18 ans - Langues et Civilisation - Directeur: BACCOU Christian
- Château et domaine - Construit par M. Eugène MIR - Seigneur de l'Aude - Vice Président du Club des Epoux  
marie à M<sup>me</sup> Henriette MIR née BEREIRE
- 7 mai 1985 <sup>Société civile</sup> M. BACCOU Christian et M<sup>me</sup> BACCOU Veronique signent avec l'Agence RAZES IMMOBILIER à LIMOUX un mandat de vente portant sur les biens: Château des Cheminières avec un bâtiment d'habitation et des dépendances, le tout situé sur un terrain de 6 hectares environ - Prix demandé: 6 200 000 Francs  
Mise à disposition possible le 1<sup>er</sup> juin 1986 si sous-sein prisé signé avant le 30 juin 1985 - Au-delà, de cette date, la mise à disposition est retardée d'un an.  
\* Le terrain de 31 champs individuels // avis défavorable de construction en date du 7 mars 1983 date 27660
- 23 mai 1985 L'Agence Immobilière saisit la Ville de CASTELNAUDARY, pour connaître ses intentions sur ces biens et savoir si elle exerce un droit de préemption.
- 28 mai 1985 La Ville fait savoir à l'Agence Immobilière qu'elle avait pris connaissance de leur lettre - la municipalité renvoie

en séance le 25 mai - ne souhaite pas acquiescer les biens proposés et en conséquence ne fera donc pas jouer son droit de préemption.

- 30 mai 1985 L'Agence Immobilière saisit alors M. Jean La Direction des Travaux de Génie - 6 rue du Camou - MONTPELLIER - copie: Ville de Castelnaudary - copie: Colonel du 4-RE  
\* Le terrain de 31 champs ne figure pas au cadastre
- Cabinet d'expertise: Sud Expertises - BEZIERS (juillet 1984)
  - Château: valeur à neuf 7 459 000 Francs H.T. valeur d'ornement 5 028 000 Francs H.T.
  - Etude en valeur vénale 2520000 Francs
    - surface totale: 60856 m<sup>2</sup>
    - surface Bâtie: 1372 m<sup>2</sup>
    - surface non Bâtie: 59484 m<sup>2</sup>
    - parcelles cadastrées:
 

D 711	58171	5
D 712	2000	5
D 714	675	5
D 1226	10	5
- 3 septembre 1985 - Rencontre à la Direction des Travaux de Génie à Montpellier, entre le Lieutenant Colonel LECRIVAIN et M. Jean Bernard EMBRY - M. Jean Bernard EMBRY - M. Jean Bernard de Castelnaudary
- Vendredi 4 octobre 1985 - 10h à 11h25 - Visite du Château - pour et amorce  
- Présents: - M. EMBRY puis M. Ville de Castelnaudary - Agence RAZES Immobilière - Le Colonel LECRIVAIN (Régiment de Génie Montpellier) - Le Colonel LECRIVAIN (Colonel du 4-RE) - Le Lieutenant Colonel (com. ord.) du 4-RE - M. Jean Bernard de Castelnaudary

Sur les participants étaient en 2010: [valeur, Bâtiments, joug 504 et joug 505 (2 déduits) exigence des vendeurs !!]

Conclusion  
L'ensemble des participants souhaite un avis favorable à cette acquisition.

- Juillet 1985 - Evaluation du service des Domaines 5300000 Francs
- 13 novembre 1985 / Hôtel de Ville Réunion de coordination pour l'annexion 2<sup>e</sup> tranche de Rouanne: existait par M. EMBRY - Colonel LECRIVAIN + Colonel KROGER (4-RE) + DDE + ABF (M. Gélina)
- 19 novembre 1985 - Venir d'un médecin du Génie Montpellier pour évaluer le coût de la remise en état de l'immeuble.  
- Acquisition + remise en état - coût inférieur à la construction de certains bâtiments prévus en 3<sup>e</sup> tranche du Quartier d'origine dont réalisation prévue à partir de 1986
- 06 mars 1986 - Lettre du Colonel LECRIVAIN à l'Agence Immobilière "Le Ministère a donné son accord de principe pour permettre la négociation relative à l'acquisition du Domaine des Cheminières sur la base du prix proposé de 5,5 MF".  
- règlement exclu avant 31 mars 1986  
- Va constituer le dossier réglementaire à remettre aux différents services administratifs - demande copies Vite de propriété des champs BACCOU.  
(Par lettre du 28 Février 1986 - Colonel LECRIVAIN à Ville de Castelnaudary informe accord du Ministère pour acheter Cheminières)

17 mars 1986 - 2<sup>e</sup> tranche de Travaux - Lettre du Préfet de Région Languedoc-Roussillon Colonel LECRIVAIN - Génie - Montpellier.

Objet  
CROIA Languedoc Roussillon - Commission Régionale des Opérations Immobilières et de l'habitat Réunion du 27 Février 1986

Conclusion  
Etat un avis favorable à la réalisation, pour un montant de 51,700,000 Francs T.T.C. (valeur sept. 1985) de la 2<sup>e</sup> tranche de Rouanne et l'annexion du casernement des Cheminières, destinés à abriter le 4-RE de Castelnaudary.

- \* B<sup>e</sup> instruction AN/LE/EST - Commission
- B<sup>e</sup> instruction AETTA
- B<sup>e</sup> instruction SEC
- Installation sportives: Synchro + salle entraînement + 6 terrains / en air (volley, ball, basket ball, hand)
- Ateliers atelier Casernement
- quatre zones sportives répertoriées
- zone de culture des matériels

8 mai 1987 Signature Acte Administratif: M. Jean Bernard // SC: Château des Cheminières et Résid. du Parc des Cheminières 5500000 Francs

1 Janvier 1988 Mutation mise au cadastre au cadastre

Notes manuscrites concernant l'achat de différentes parcelles sur le domaine des Cheminières par l'Etat pour le 4<sup>ème</sup> Régiment de la Légion Etrangère de 1985 à 1987.

## LES AUTORISATIONS D'URBANISME DE 2002 À 2020

Les différents propriétaires du domaine des Cheminières ont déposé des demandes d'autorisations d'urbanisme, dont le tableau ci-dessous fait état de 2002 à 2020. On peut relever le faible nombre de demande. Dans un site classé, les travaux qui modifient l'état ou l'aspect des paysages sont soumis à autorisation préalable à l'exception de la gestion courante des fonds ruraux et de l'entretien normal des constructions. Le Cahier de Gestion permettra, en donnant une règle du jeu claire d'éviter les principaux écueils des dernières années. Ces 20 dernières années la plupart des demandes d'autorisation déposées concerne la modification des bâtiments existants (démolition, extension, reconstruction, réhabilitation) afin d'adapter ces bâtiments aux usages des propriétaires civils et du 4ème RE. De plus, le 4ème RE a déposé 3 dossiers d'aménagement paysager de l'arboretum (abattages des arbres morts et plantations de nouveaux sujets).

Année	Numéro de demande	Demandeur	Projet	Date CDNPS	Avis	Dossier disponible à la DREAL
2020	PC 011 076 20 M0011		Implantation de 5 modulaires répartis en 5 blocs à l'est de l'entrée de la caserne, derrière le parking extérieur, pendant une durée de 8 ans, à des fins d'hébergement et de bureau pour le personnel militaire pendant la durée des travaux de réhabilitation de 3 bâtiments de la caserne	15/09/20	Autorisé avec prescriptions (AST Ministérielle du 5/10/2020)	Oui
2020	DP 011 076 20 M0004		Installation de panneaux photovoltaïques en toiture de 7 bâtiments du quartier Danjou		Refusé par Arrêté Préfectoral du 14/08/2020 (Altération du site)	Non
2020	PC 011 076 20 M0009		Destruction d'un appentis et extension de la maison existante		Dossier incomplet à passer en CDNPS	Non
2019	?		Abattage de 4 arbres et replantation		?	En partie
2018	PC 011 076 18 M0024		?	18/09/18	Avis DREAL, UDAP et CDNPS favorables	Non
2017	PC 011 076 16 M0032		Extension de 53m <sup>2</sup> attenante à l'ancienne forge (maison d'habitation) et création d'une piscine couverte et d'une terrasse	22/02/17	Autorisé avec prescriptions (AST Ministérielle du 16/06/2017)	Non
2015	PC 011 076 15 Y0037		Extension de l'ancienne forge avec une écriture architecturale pavillonnaire + construction d'une piscine		Refusé (Non respect du cahier de gestion)	Oui
2015	PC 011 076 15 Y0008		<b>Démolition et reconstruction d'un local poubelles et autres appentis avec création d'un quai de chargement + auvent / cuisine du 4<sup>e</sup> régiment étranger</b>	16/06/15	Autorisé (AST Ministérielle du 20/08/2015)	Non
2014	PC 011 076 14 Y0032		Reconstruction à l'identique d'une forge et extension du bâtiment	16/06/15	Autorisé par site mais Refusé au titre du PLU (Surface de plancher crée supérieure au maximum autorisé)	Non
2013	/		Étude de réhabilitation de l'arboretum communes de Castelnaudary et de Saint Martin Lalande	11/06/13	Avis favorable (AST Ministérielle du 10/10/2013)	Oui
2013	?		Aménagement paysager de la caserne Danjou		?	En partie
2012	DP 011 076 12 Y0116				Avis UDAP favorable	Non
2009	DP		Abattage de 171 arbres dépérissants et morts et replantation		Avis DREAL Favorable	Non
2008	PC 011 076 08 Y0005		Hébergement militaire dans le site des Cheminières : nouvelles voies de dessertes, parkings, construction de trois bâtiments et réhabilitation de deux bâtiments		Avis DREAL Favorable	Non
2005	CU 011 076 05 Y7005		Réutilisation d'un hangar pour l'installation d'un gîte de pêche		Avis DREAL Favorable	Non
2003	DT 011 076 03 Y0098		Remplacement de la toiture, des menuiseries et volets, et réfection des façades		Avis DREAL Favorable	Non
2003	CU 011 076 03 Y033		Modification d'un bâtiment existant		?	Non
2002	?		<b>Programme SOCRATE-CASTELNAUDARY</b> : Installation d'un pylône autostable de 30 mètres dans le quartier Capitaine Danjou		Avis DREAL avec prescriptions	Non

# L'ARBORETUM

## L'EXPÉRIMENTATION D'EUGÈNE MIR

D'après le fonds Henri Gaussen datant d'Avril 1930, une série de 11 photographies sur la végétation du domaine présente différentes plantations sur le domaine des Cheminières.

Dès 1910, Eugène Mir plante des essences variées : conifères, cèdres du Liban, cyprès de Lambert, pins noirs, troènes, marronniers, peupliers, bouleaux, charmes, ormeaux, érables, chênes verts. Eugène Mir répertorie et commente l'évolution de ces plantations et détermine ainsi les espèces à choisir en fonction de leur adaptation locale au climat et au sol.

En 1930, l'organisation horticole et le régisseur du domaine nomme le parc Arboretum afin de faire valoir la richesse végétale du site.



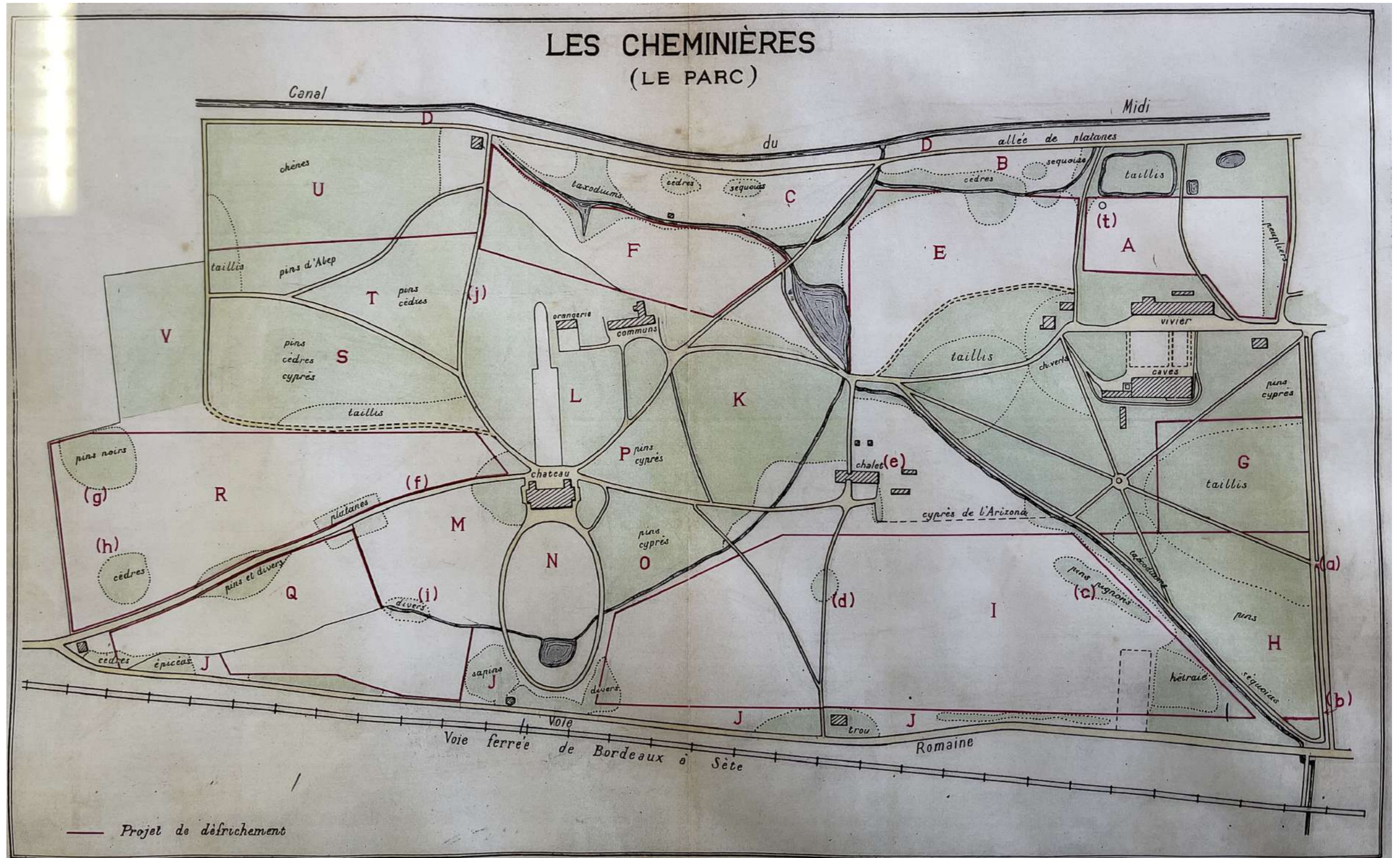
*Des conifères dans le parc*



PROJET DE DÉFRICHEMENT

A la mort d'Eugène Mir en 1930, il est fait l'hypothèse qu'à cette époque est discuté le travail et la pérennisation de l'oeuvre singulière d'Eugène Mir.

Alors que le parc devient l'Arboretum, un projet de défrichage sur l'ensemble du parc des Cheminières est réalisé.



Projet de défrichage encadré dans les bureaux de la Légion Etrangère

## L'ARBORETUM EN 1944 ET EN 1948

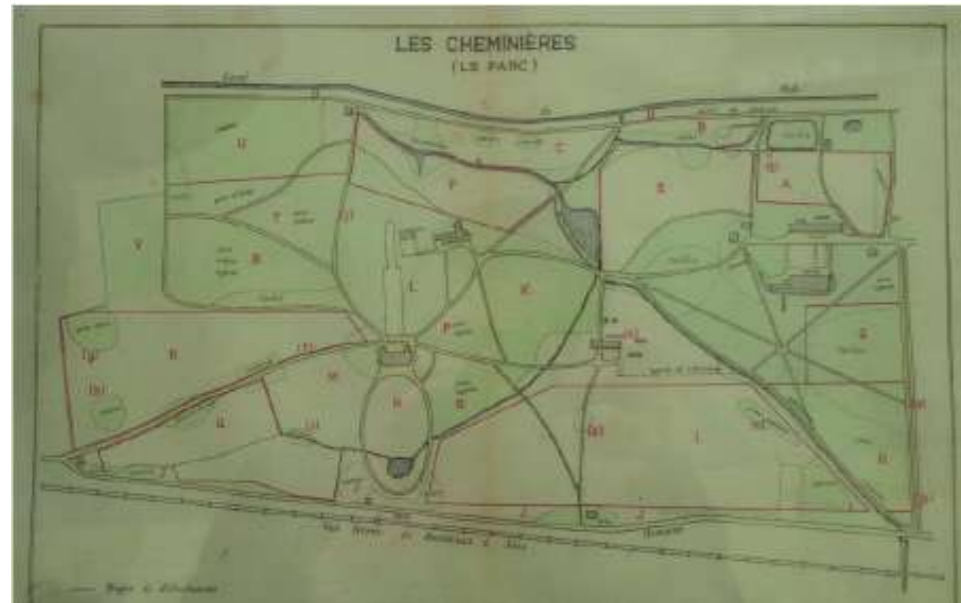
L'observation des photographies aériennes de 1944 et 1948 montre des masses boisées et des bosquets dont les emprises sont assez proches du plan de défrichement. Une quinzaine d'années s'est écoulée, c'est peu, si ce n'est l'intervalle de la guerre qui aurait pu conduire à des abattages de nécessité. Il ne semble pas qu'il y en ait eu.

Le cliché de 1944 n'est pas de bonne qualité, il est sombre mais il permet un trait d'union avec le plan.



Géoportail- remonter le temps - cliché 1944

Au contraire, sur le cliché de 1948, en zoomant à l'écran, on perçoit des détails, on peut identifier les couronnes des arbres, par endroits distinguer les natures de feuillages et partiellement les teintes plus ou moins soutenues (par exemple, couleur claire des platanes). On ne peut pas reconnaître l'essence mais constater qu'il y a des essences différentes..  
Il est également possible d'identifier les bosquets, les bouquets, les alignements.



Plan encadré et conservé dans un bureau sur le site - non daté - correspond au plan de défrichement des années 1930 ;

Liste des essences indiquées en français sur le plan ci-dessus et reportées sur la photo aérienne ci-contre :

- Cèdres
- Chênes
- Chênes verts
- Cyprès
- Epiceas
- Hêtres
- Pins
- Pins d'Alep
- Pins noirs
- Pins pignons
- Platanes
- Sapins
- Séquoias
- Taxodiums (cyprès chauves)

Il est à noter que peu d'essences feuillues sont mentionnées alors que les photos de scène en montrent davantage.



Géoportail- remonter le temps - cliché 1948

Report des légendes du plan ci-contre avec la dénominations des essences par bosquets

**ESSAI D'IDENTIFICATION DES VÉGÉTAUX ET DE REPÉRAGE DES SCÈNES PAYSAGÈRES**

Nous proposons des hypothèses sur la localisation de quelques scènes végétales. Toutes ne sont pas repérables.



Bouquet de conifères en mélange en avant-scène d'une séquence ouverte (prairie ou culture) et un boisement dense en arrière plan. Présence de clôture, sans doute à proximité de pâtures. Aucun relief, donc pas sur la butte de l'arboretum. Hypothèse de localisation sur photo de 1948 (esprit de la composition)



Scène du miroir d'eau vue depuis le nord-ouest. Possible d'identifier un peuplier (blanc ou tremble) A gauche, la prairie monte doucement vers le château, bordée par un bosquet en arrière-plan qui se densifie progressivement. Côté droit de la photo, on perçoit la vaste étendue lumineuse, sans doute en prairie.



## ESSAI D'IDENTIFICATION DES VÉGÉTAUX ET DE REPÉRAGE DES SCÈNES PAYSAGERES

L'identification des végétaux reste hypothétique. La qualité des reproductions numériques ne permet pas de zoomer sur les feuillages mais certaines silhouettes sont reconnaissables. Ces scènes permettent également de valider ce que montrent à la fois le plan de 1930 et les photos aériennes anciennes, à savoir la composition paysagère, le jeu de masse, par bouquet et bosquets ou au contraire les individus isolés, les grandes prairies lumineuses et les petites clairières.



Scène a priori en bord de canal qui concorde avec le plan et la photo aérienne ; Bouquet serré de conifères, port lâche (essence non identifiée, plutôt essence forestière) cerisier en fleurs au premier plan.

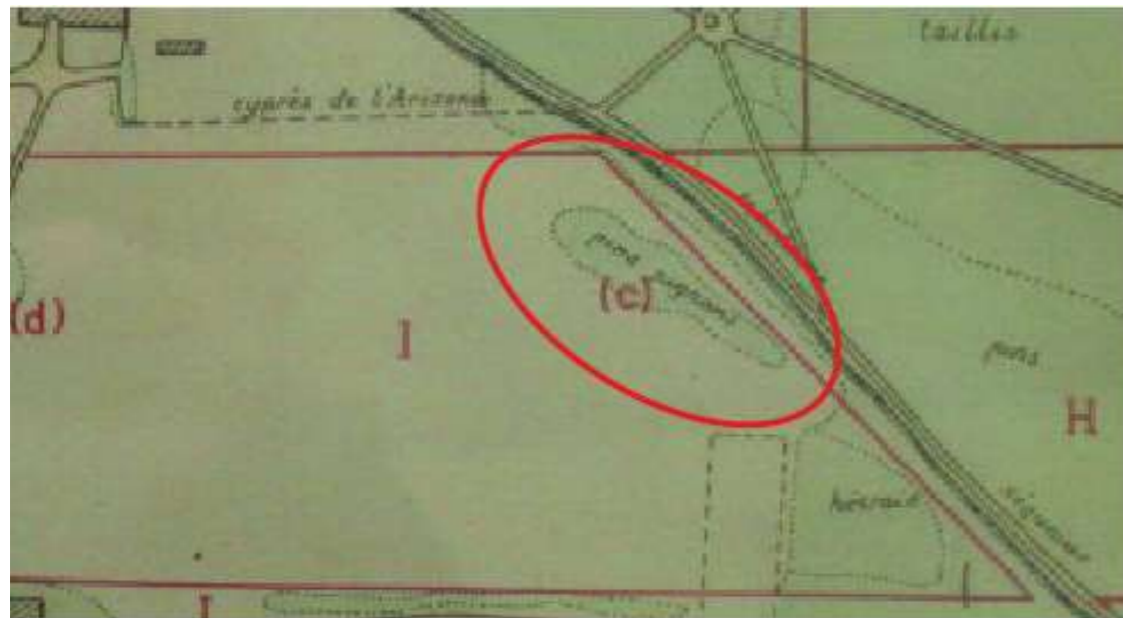


Scène plusieurs fois représentée de la perspective vers la façade sud du château, le miroir se devine par l'horizontalité du terrain. Derrière le bâtiment des silhouettes opaques de conifères également.



Les cyprès chauves (ou taxodium) se reconnaissent grâce à leur port et aux pneumatophores visibles sur le cliché. Encore aujourd'hui, le parc conserve des spécimens remarquables de cyprès chauves.

ESSAI D'IDENTIFICATION DES VÉGÉTAUX ET DE REPÉRAGE DES SCÈNES PAYSAGERES



Géoportail- remonter le temps - cliché 1948 \* concours de Pierre Aversenq, expert arboricole pour l'assistance à la reconnaissance des végétaux sur le fond photographique des archives.



Alignement courbe de pins parasol (ou pins pignons) sur une grande étendue de prairie ; arrière plan, boisement dense. Ci-contre hypothèse de localisation du cliché.  
Au premier plan, un cèdre de l'atlas a priori glauca (bleu)



Bouquet serré, de conifères, huppiers denses, très hiérarchisés, abies ? (sapin) Petite clairière.

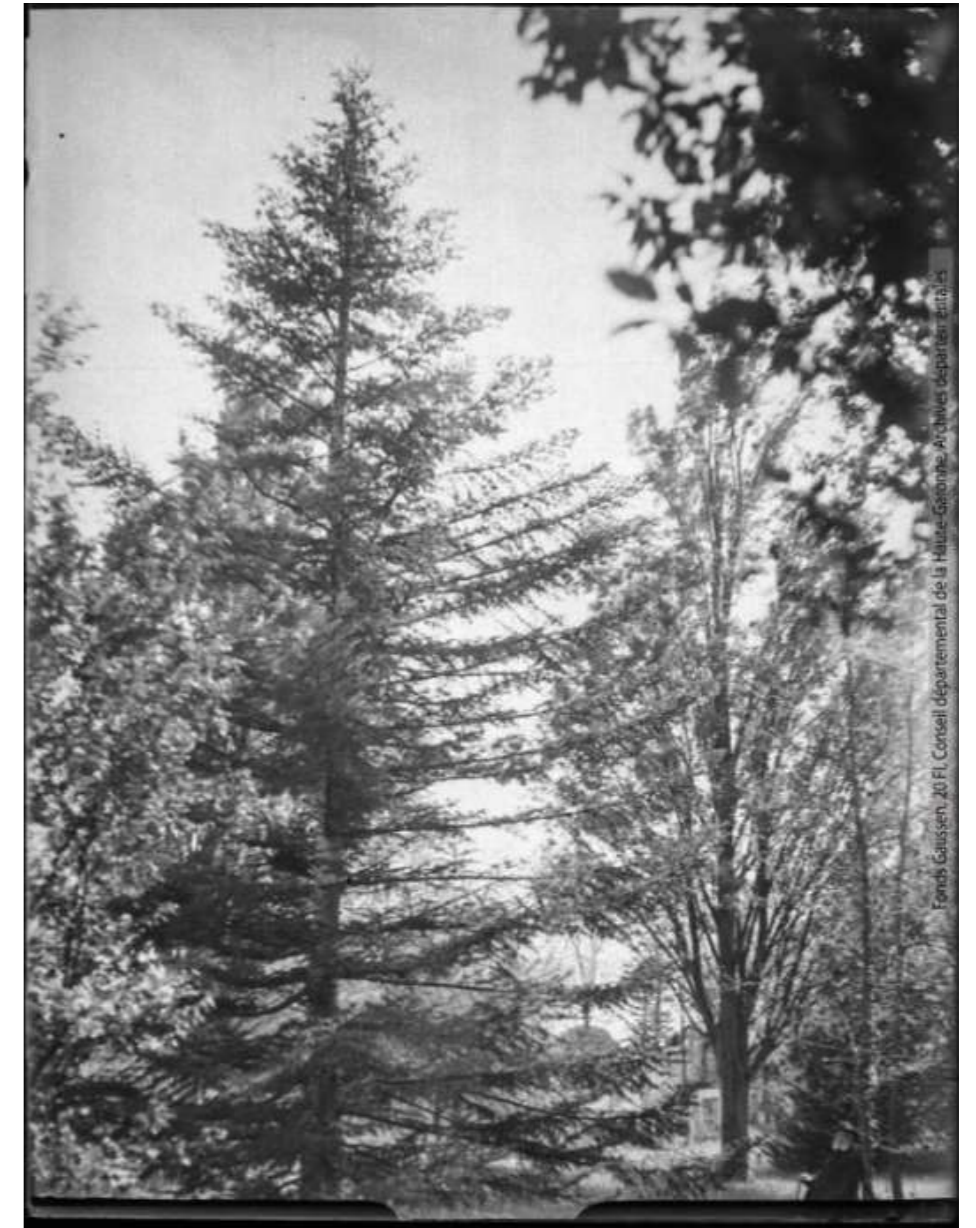
## ESSAI D'IDENTIFICATION DES VÉGÉTAUX ET DE REPÉRAGE DES SCÈNES PAYSAGERES



Fonds Gausson, 20 F1, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales



Fonds Gausson, 20 F1, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales



Fonds Gausson, 20 F1, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

Les deux clichés ci-dessus semblent correspondre au même bosquet de conifères en mélange, de cèdres et de sapins, plantés serrés et placés en vis à vis de feuillus.

On identifie un zelkova, orme de Sibérie, essence encore bien présente dans le parc aujourd'hui

\* concours de Pierre Aversenq, expert arboricole pour l'assistance à la reconnaissance des végétaux sur le fond photographique des archives.

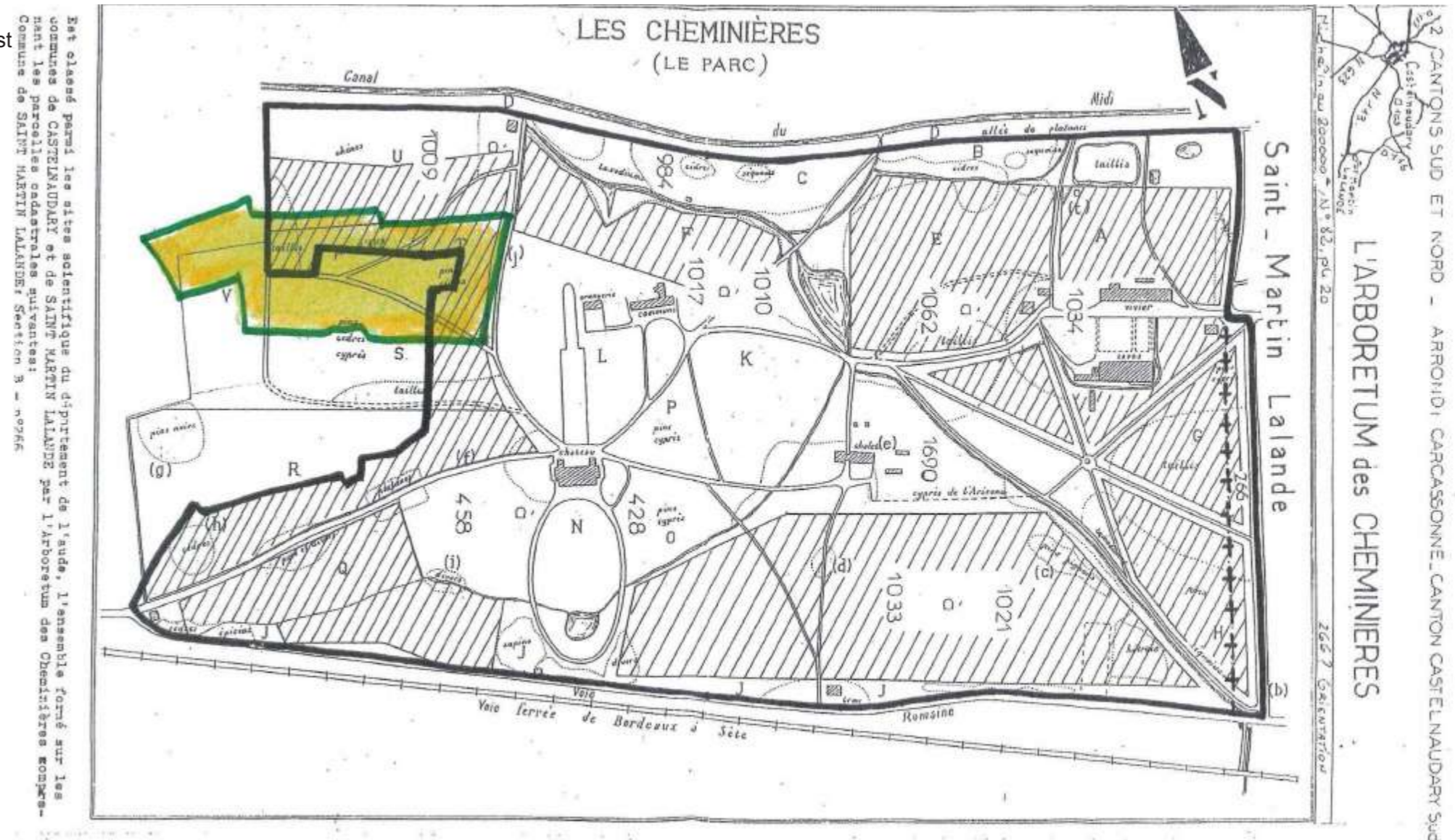
RELEVÉS DES ESSENCES ET DIAGNOSTIC SANITAIRE


En 1994, un inventaire est commandé sur la partie de l'arboretum. C'est une petite partie au regard de la superficie du parc, c'est approximativement la butte.

Liste des essences repérées (indiquées en latin dans l'étude) : (arbustes non repris)

- Abies pinsapo : sapin d'Espagne
- Acer platanoïdes: érable plane
- Acer monspessulanum : érable de Montpellier
- Aesculus hippocastanum : marronnier d'Inde
- Ailanthus glandulosa : ailanthe ou faux-vernis du Japon
- Cedrus
- Cupressus macrocarpa : cyprès de Lambert ou «Lambertiana»
- Cupressus : cyprès
- Gleditsia triacanthos : févier d'Amérique
- Pinus pinea : pins pignons
- Pinus halepensis : pin d'Alep
- Populus alba : peuplier blanc
- Quercus ilex : chêne vert
- Quercus pedunculata : chêne pédonculé
- Quercus pubescens : chêne blanc ou pubescent
- Robinia pseudo acacia : robinier
- Taxus baccata : if
- Tilia platyphyllos : tilleuls à grandes feuilles
- Ulmus campestris : orme champêtre

Dans l'inventaire, on note une forte dominante de conifères.



 parcelle étudiée en 1994





Fonds Gausson, 20 Fl, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

*La végétation près de l'étang*



*Un alignement de cyprès*

*Différentes essences plantées de part et d'autres du château renforçant ainsi l'architecture du bâtiment*





Fonds Gausson, 20 F1, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

*La végétation dense de la rivière anglaise*



Fonds Gausson, 20 F1, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

*Des conifères du parc*



Fonds Gaussien, 20 F, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

*Différentes essences de conifères créant un espace boisé dense*

*Des pins dans le parc*



Fonds Gaussien, 20 F, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales



Fonds Gaussein, 20 Fl, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

*Des conifères,*



Fonds Gaussein, 20 Fl, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

*Des peupliers dialoguant avec un conifère*



Fonds Gaussen, 20 F1, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Archives départementales

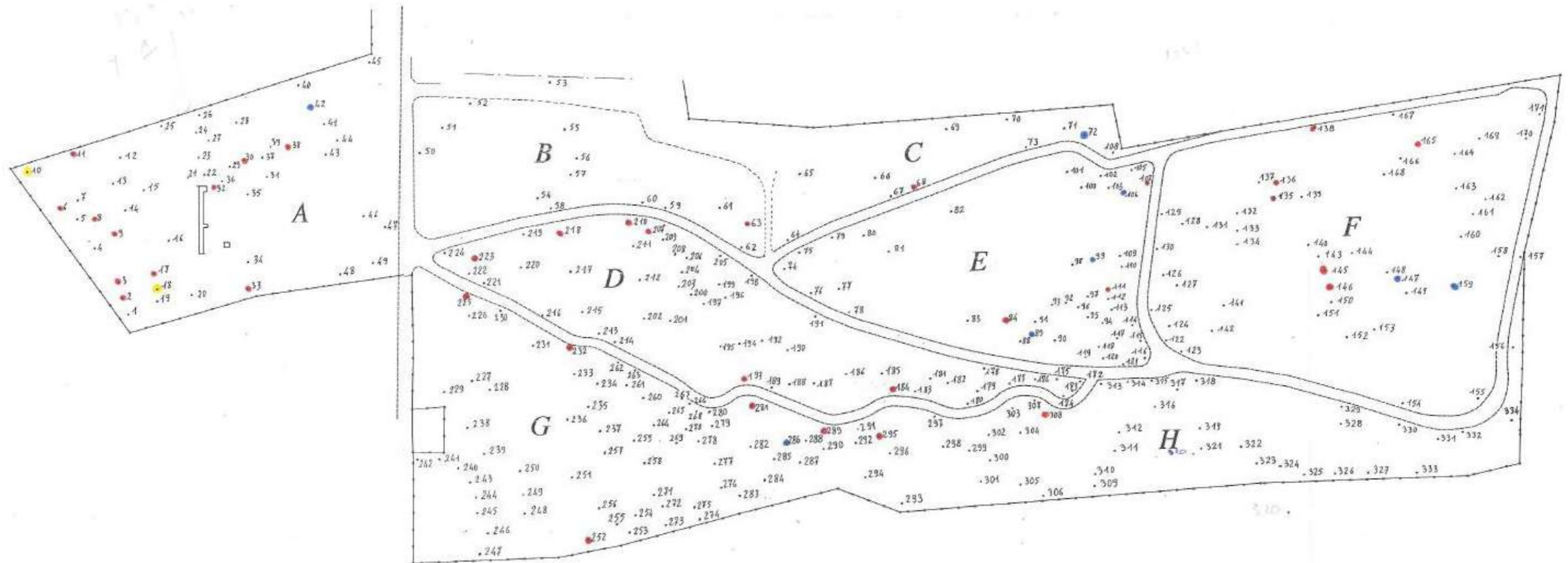
*Les différentes essences dans le parc*

## LES ESSENCES VÉGÉTALES, 1994

En décembre 1994, l'Agence du Paysage relève précisément les essences sur la parcelle appartenant à l'Etat et accueillant notamment la caserne du Capitaine Anjou. Le plan de masse répertorie l'ensemble des individus présents sur cette partie du domaine.

Sont répertoriées :

- 24 variétés de feuillus ;
- 6 variétés d'arbustes ;
- 12 variétés de conifères.



Plan de masse issu de l'étude paysagère réalisée par l'Agence du Paysage en 1994, sur le site du Capitaine Anjou

## LES ESSENCES VÉGÉTALES, 2008

En octobre 2008, l'analyse réalisée par Pribetich et Andurier-Cros sur le site classé des Cheminières référence les arbres présents dans le parc.  
Sont répertoriés : des ifs centenaires, des palmiers, des pins d'Alep, des tulipiers, des photinias, des marronniers, des chênes et des hêtres centenaires.



Plan de masse issu de l'étude réalisée par Pribetich - Andurier-Cros, en Octobre 2008



## LES ESSENCES VÉGÉTALES, 2010

En 2010, l'étude paysagère menée par l'Atelier du Paysage Hélène Sirieys sur le site classé des Cheminières repère les masses végétales, les espaces couverts et découverts, les arbres les plus remarquables, les allées et les éléments maçonnés.



Plan de masse issu de l'étude réalisée par Atelier du Paysage Hélène Sirieys en 2010

## LES TENDANCES D'ÉVOLUTION

S'il est régulièrement entretenu par les différents propriétaires, le parc des Cheminières se transforme et s'appauvrit. Les divisions foncières entraînent nécessairement une fragmentation du Domaine avec l'expression plus ou moins matérialisée des différentes propriétés privées, ce qui modifie les perceptions. Mais les tendances d'évolution les plus définitives concernent le patrimoine végétal et reposent sur plusieurs facteurs combinés :

- la disparition des sujets majeurs, les plus âgés plantés par Eugène Mir
- la perte de la composition paysagère
- des habitudes banalisantes



*Haies taillées monospécifiques, très éloignées du vocabulaire paysager du parc d'Eugène Mir*



*Probablement un «lambertiana» mort, près des écuries*



*Développement des chênes verts, perte des vues depuis la terrasse du pavillon*

## DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL

### UNE DISPARITION PROGRESSIVE DES SUJETS MAJEURS

Dépérissement et/ou mortalité des sujets âgés plantés par Eugène Mir; en particulier les cyprès de Lambert, dit «Lambertiana» sur les vues anciennes et des cèdres. Dans l'état actuel des boisements, le renouvellement de ces sujets en place est impossible du fait d'une trop forte concurrence de lumière et de sol pour de nouveaux sujets. Il serait nécessaire de programmer l'abattage des sujets morts, également des abattages pour retrouver des clairières et permettre le développement des végétaux renouvelés.



*la butte de l'arboretum : les sujets âgés sont noyés dans le couvert de chênes verts*



*Exemple d'un conifère dépéri dans un boisement feuillu «incontrôlé»*



*Silhouette d'un cèdre mort , secteur nord-est.*

## UN EFFACEMENT DES TRACES, UNE PERTE DE LA COMPOSITION PAYSAGÈRE

D'une part,

- par le développement des végétaux spontanés :

chênes verts et micocouliers «gagnent» du terrain, modifient l'équilibre des masses et ferment les vues

- par l'introduction de sujets et d'essences sans tenir compte de la composition d'ensemble mais répondant à un aménagement ponctuel aux abords d'un bâtiment

D'autre part,

- par la perte d'un savoir-faire paysager sur les structures végétales avec le jeu d'échelle et de composition entre arbre isolé, bouquet, bosquet, alignement, masse,...

- par la simplification des strates végétales avec la perte des strates intermédiaires, arbustives et herbacées

- par l'appauvrissement de la palette végétale

- par l'absence de renouvellements réguliers



*Boisement spontané, pas de strates arbustives, pas de stratégies de gestion ; ambiance ombragée agréable, sans caractère paysager particulier*

*Déjà, de son temps, Eugène Mir avait contribué au développement de la couverture de chêne vert :*

*« Le chêne vert a merveilleusement réussi chez moi. D'une croissance lente dans les premières années, il se rattrape vite : il constitue assez rapidement, en somme, de très beaux et solides massifs. Je ne cesse de jeter partout des glands de cet arbre précieux ou de planter de petits arbres que l'on fait germer dans des godets. »*

*Extrait de la conférence faite à la Société d'Acclimatation, le 5 février 1923*

*- Chapitre III - Les arbres du parc.*



*Plantations «rigides» et modestes qui ne reprennent pas le motif traditionnel du bouquet*



*Une yeuse, boisement de chênes verts dans l'arboretum*

**DES DYNAMIQUES POSITIVES, DES HABITUDES BANALISANTES**

On peut repérer et apprécier des signes d'évolution intéressants pour la biodiversité du site, comme par exemple, des présence d'orchis en lisière, de nouveaux habitats comme les vieilles souches et les arbres creux mais ce potentiel n'est pas directement en lien avec le projet d'Eugène Mir et le parc paysager.

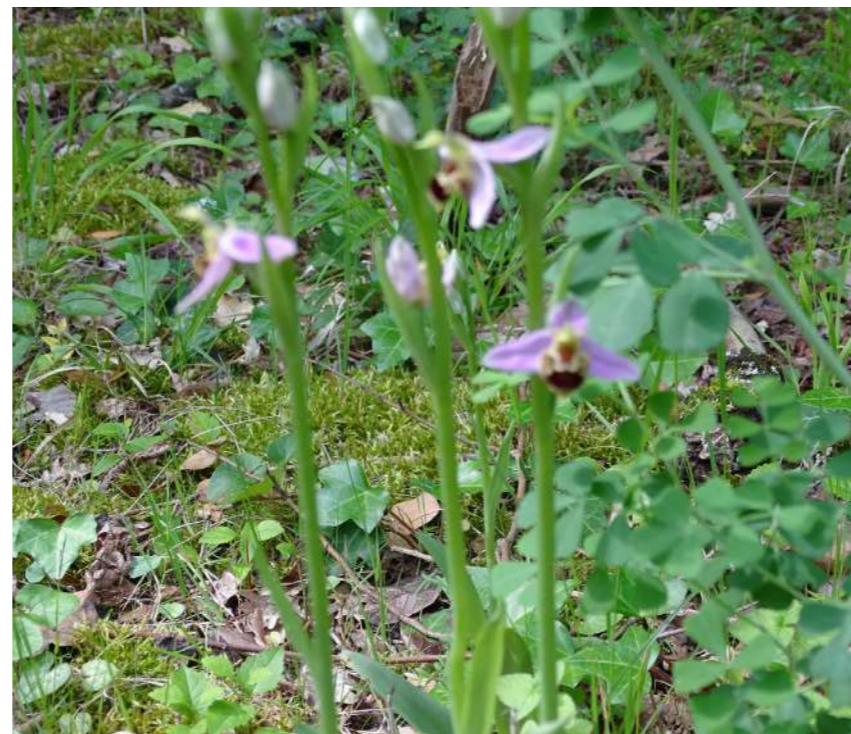
Les habitudes d'entretien «jardinier» comme les tontes systématiques, les tailles drastiques, et l'absence d'une gestion différenciée tendent à appauvrir le milieu mais aussi à banaliser les ambiances paysagères. Aucune des photos anciennes ne nous montrent un parc tondu, taillé, peigné.



*Vieux troncs et souches constituent des habitats intéressants*



*Repérage de différentes variétés d'orchis dans le parc, sur plusieurs stations*



*Développement des ailanthes, essence introduite au 19ie mais considérée aujourd'hui comme invasive*



*Les bambous s'étendent, absorbant des arbres*

## DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION BANALISANTES

Ce sont des évolutions modestes mais insidieuses qui ajoutées les unes aux autres affectent l'intégrité du parc.

- Disparition des ouvrages ou des éléments de décor en rocaille sous la végétation : rives, bassins, rochers
- Disparition des éléments mobiliers sous la végétation ou bien déplacés pour être mis à l'abri (perte de repère des dispositions d'origine et de la cohérence des scènes)
- Manque d'attention aux détails dans les travaux avec introduction d'éléments banalisants comme des éléments préfabriqués industriels, des revêtements routiers
- Occupation des vides (parties découvertes, soit les prairies) pour les activités d'entraînement sans tenir compte des vues perspectives et des co-visibilités : la prairie mérite attention
- Peu ou pas d'opération de restauration après déplacements des activités.



*Du mobilier en rocaille mis à l'abri mais déplacé*



*Passage des eaux par un équipement de travaux publics banalisant*



*Déblais en attente, effet «chantier»*



*Imaginer des limites végétales et fabriquer des clairières d'entraînement*



*Imaginer des limites végétales pour les zones de stationnements, limiter l'imperméabilisation*

Plus précisément dans les propriétés privées :

- L'apparition des clôtures et grillages qui fragmentent le parc
- L'introduction de végétaux aux abords des habitations qui ne sont pas en lien avec le parc, en terme d'implantation et d'essence
- L'enfrichement d'une grande emprise comprenant des sujets d'origine, des cèdres et des séquoias que l'on voit dépérir, également l'étang qui constituait une scène bucolique importante du parc.



*Plantation de 3 sujets le long d'une allée de desserte ; cette manière de planter ne correspond pas au vocabulaire paysager du Domaine, ce n'est pas à la bonne «échelle»*



*Bois de chênes verts (yeuse) , parcelle des Forges, photo APHS 2010*



*Banc en rocaille adossé au cinéma ; photo APHS 2010.*



*La végétation «avale» progressivement des éléments du réseau hydraulique, motifs décoratifs ou équipements inusités.- photos APHS 2021*



*Où est le banc aujourd'hui ? ; photo APHS 2021.*

## LES PRINCIPAUX ENJEUX

Il est prévu d'approfondir, dans un deuxième temps de la mission, le travail de diagnostic, en mesurant l'évolution depuis la fin de l'étude paysagère de 2010, soit en une dizaine d'années.

A ce stade, nous commençons par reporter la synthèse du diagnostic formulée dans cette étude.

«Remettre le travail sur le métier» peut apporter un nouvel éclairage. Pour autant, dans l'état actuel du Domaine, le bilan reste similaire au diagnostic précédent, avec l'accélération de certaines dynamiques comme l'enfrichement et la mortalité des sujets âgés et les tendances d'évolution identifiées précédemment sont les mêmes qu'aujourd'hui. Ce constat sera confirmé par le complément de mission en 2022.

Le Domaine a évolué «au fil de l'eau», même si chaque propriétaire a raisonnablement entretenu son terrain, excepté l'emprise de la SCI Alizée enfrichée.

Mais, a priori, aucune des préconisations décrites, en terme de gestion, en terme de projet, en terme de gouvernance ne semble avoir été retenue, ni mise en œuvre.

## RAPPEL DES CONCLUSIONS ET DES QUESTIONNEMENTS DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE

### LES CONSTATS CONCERNANT LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Dans l'ensemble, nous retrouvons la plupart des essences évoquées par Eugène Mir, même si toutes les essences ne sont pas simples à repérer. Le second constat porte sur l'âge des sujets et sur une importante mortalité des essences les plus remarquables : descente de cime des cèdres, des cyprès chauves,... Peu de renouvellement a été engagé, excepté sur la butte par les militaires.

Un troisième constat trouve en partie sa réponse dans la phrase d'Eugène Mir qui dit jeter partout des glands de chênes verts. On constate une colonisation dynamique par le chêne vert qui ferme des secteurs entiers sous forme de taillis, par exemple à l'ouest de la forge.

### LES ENJEUX SUR LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

*Il faut conserver et entretenir la diversité végétale tant en terme d'essence qu'en terme de structure.*

- *Replanter des jeunes arbres d'essences diversifiées, en empruntant à la palette d'Eugène Mir y compris pour les secteurs utilitaires comme les stationnements des logements militaires.*

- *Diversifier les structures végétales : planter des sujets en isolé, en bosquet serré comme le montre les plans anciens ; ne pas forcément respecter la distance optimale pour le développement des sujets, au contraire rapprocher les sujets pour créer des effets singuliers. Ces propositions valent surtout pour les espaces ouverts.*

- *Ré-ouvrir des secteurs en cours de fermeture par une sélection des sujets.*

- *Maintenir les lisières par rapport à l'extérieur.*

### LES ENJEUX DE CONSERVATION DU DOMAINE

*Quels sont les éléments qui font sens par rapport à cette œuvre et à ce qu'il en reste matériellement dans le site aujourd'hui ?*

- *Est-ce la dimension architecturale et paysagère ?*
- *Est-ce la dimension scientifique ?*
- *Est-ce l'aventure humaine ?*

*La dimension scientifique qui était à l'origine du classement n'est plus palpable sur le site. Il n'y a pas d'activité de recherche et le patrimoine végétal, s'il est intéressant n'est pas exceptionnel.*

*L'aventure engagée par Eugène Mir n'a pas trouvé de relais, faute de descendant motivé ou apte à poursuivre. La division foncière du Domaine et l'éclatement des activités sur le site ne permet plus de fonder un objectif de restauration ou de mise en valeur sur la dimension humaine ou d'usage du site.*

*Il ne reste donc que la dimension architecturale et paysagère pour asseoir le parti de conservation ou de mise en valeur.*

*Mais comment préserver l'avenir des Cheminières dans le contexte actuel en tenant compte de :*

- *La fragmentation de la propriété*
- *La disparition presque totale de l'activité agricole qui gérait les espaces et assumait l'entretien des parties paysagères*
- *La mutation radicale des usages*

*Dans l'hypothèse d'une volonté commune de sauvegarder et valoriser l'œuvre d'Eugène Mir, soit au titre de patrimoine culturel collectif pour lequel les collectivités pourraient se sentir concernées, soit au titre d'une valorisation d'un patrimoine privé personnel inclus dans le Domaine, nous considérons essentiel comme préalable de fonder une association des « amis » du Domaine des Cheminières :*

- *Pour retrouver une cohésion malgré la division foncière*
- *Pour se constituer comme interlocuteur ou partenaire dans le Cadre de projet de développement de territoire, ou de projet de sauvegarde de l'art paysager, ou du patrimoine végétal, etc.*

*Regrouper les différents propriétaires en un interlocuteur unique par le biais d'une association de défense permet de :*

- *Rechercher des financements pour la mise en valeur de ce patrimoine*
- *Mobiliser des mécènes (par exemple un cimentier pour les rocailles )*
- *Définir des règles communes d'ouverture encadrée*
- *Définir des règles communes de mise en valeur, par exemple, traitement de la voie, traitement des limites entre propriétés, traitement des portails.*

*Il est évident que la partie militaire restera marginale du fait même de son statut, néanmoins la restauration des éléments de rocaille, le renouvellement du patrimoine arboré devra répondre aux mêmes objectifs de qualité de part et d'autre du grillage.*



## LES QUESTIONNEMENTS DE 2010

*S'il est admis que la dimension architecturale et paysagère doit être privilégiée comme élément de mémoire principal sur le site, que faut-il en retenir ?*

\* *Il n'y a pas d'état idéal, de plan de restauration à l'identique. C'était un lieu de vie, de travail et de représentation.*

\* *Les éléments qui ont le mieux perduré malgré les mutations d'usage sont :  
d'une part, les éléments bâtis :*

- *Les bâtiments*
- *Les rocailles*
- *Le réseau hydraulique*

*d'autre part, les arbres remarquables, isolés ou en bosquet  
et pour finir, les grandes lignes de la composition spatiale, les allées principales, l'alternance de vide et de plein.*

\* *Les points noirs peuvent être résorbés progressivement.*

*Ils sont dûs à :*

- *L'introduction d'un vocabulaire étranger à l'esprit des lieux, aspect routier des allées, surlargeur, stationnements, bordurage, bâtiment d'aspect industriel*
- *La fragmentation du Domaine et multiplication des clôtures*
- *L'absence d'entretien de certains secteurs boisés.*

*Les propositions d'intervention soit en terme de projet de restauration soit en terme de gestion se déclinent selon les quatre éléments considérés identitaires, à savoir :*

*Le RÉSEAU HYDRAULIQUE : c'est l'épine dorsale ;  
conserver, entretenir à l'identique, améliorer l'aspect des installations techniques, entretenir et restaurer la rivière.*

*Les ROCAILLES : c'est un ensemble exceptionnel. Dégager les éléments sous couvert végétal, restaurer le mobilier cassé, replacer certains éléments de mobilier engoncés dans la végétation.*

*Le PATRIMOINE ARBORE : démonter les sujets morts, renouveler les sujets emblématiques qui marquaient le paysage, maintenir l'alternance d'espace couvert et découvert, notamment retrouver des clairières aux abords des habitations.*

*Les ENTRÉES, ALLÉES, LIMITES : marquer les entrées, améliorer les limites entre propriétés, homogénéiser les lisières du Domaine, en particulier vis-à-vis du canal du midi.*

*La dernière proposition déterminante concerne la modification du périmètre du site au niveau de la caserne et de la butte. Le projet serait d'exclure la caserne et d'englober la totalité de la butte.*

## LES PROPOSITIONS DE 2021

S'il est utile de définir des enjeux de préservation et valorisation du site classé, néanmoins, leur mise en application reste aléatoire comme le montre l'absence de prise en compte du document de gestion précédent sur le parc.

Nous rappelons que pour chacun des bâtiments, un paragraphe précisait les enjeux d'évolution et d'orientation de gestion complété par un plan général avec les zones à enjeux décrites.

Si les préconisations de gestion en terme de bâtiment portent facilement leurs fruits, parce que les projets sont soumis à autorisation, il n'en va pas de même de la végétation qui se développe, qui dépérit et qu'un simple entretien peut déformer.

Au regard de l'échec de la mission précédente, tel que le perçoit le paysagiste et son équipe, il faut réinterroger/réajuster la manière de travailler.

- Partager le diagnostic de manière plus collective pour s'entendre sur les valeurs paysagères actuelles du Domaine, que ces valeurs puissent être partagées et défendues par la majorité des gestionnaires du site classé (propriétaires, occupants et services de l'état)

- Sur cette base, poser ensemble un objectif de valorisation commun, tenable, qui prenne en compte les capacités d'entretien de chacun des propriétaires, les nouveaux usages et le contexte actuel tant humain que climatique

L'objectif de valorisation peut être orienté selon plusieurs axes :

- \* S'en tenir à ce qui se pratique aujourd'hui, chacun entretient son terrain mais la composition paysagère d'origine globale se dissout progressivement et les rocailles se désagrègent

- \* Mettre en place un programme commun d'abattage et de replantation dans l'esprit et la palette végétale d'Eugène Mir, en tenant compte des divisions parcellaires, restaurer les éléments maçonnés

- \* Concevoir un projet plus agricole et forestier dont les modalités de gestion seraient allégées par rapport à un entretien plus jardiné.

- \* Décliner cet objectif par propriétés.

## LES MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE

Le domaine des Cheminières est composé d'une diversité de bâtis patrimoniaux ou non, dotés d'une grande qualité de construction et de savoir-faire. Cette variété tant sur le plan de la volumétrie, que celui des menuiseries ou des enduits de façades, traduit un éclectisme des styles architecturaux qui fait partie intégrante de la qualité de ce site classé.

Ainsi l'observation de ces bâtiments fait apparaître de nombreux détails et éléments architecturaux remarquables qu'ils conviendrait de protéger et restaurer.

Dans cette partie, sont recensés et illustrés les matériaux et éléments d'architecture récurrents et remarquables.

## SOUBASSEMENT



Soubassement en moellon avec fruit



Soubassement pierre avec trottoir



Soubassement enduit

## PILIERS, PAROIS



Paroi de pierre calcaire ocre avec table brique jaune appareillé à l'échelle en creux



Pilier pierre avec chaînage d'angle en brique avec harpage



Pilier de grange brique avec base et chapiteau pierre



Renfort d'angle métal sur pilier brique



Pilier brique



Pilier d'angle brique et enduit avec motif d'échelle

# MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE



Paroi en maçonnerie de moellons avec soubassement enduit ocre



Pilier de portail avec joint épais



Mur de maçonnerie de moellon enduit avec chaînage d'angle assisé



Colonnes granit à chapiteau néo-roman



Maçonnerie en opus incertum à joint saillant



Pavillon réalisé en béton sur vocabulaire d'architecture classique



Paroi béton avec imitation pans de bois

## ENDUITS, FINITIONS



Enduit ton sable avec chaînage harpée en pierre vue



Enduit ton sable



Table en creux enduit ocre



Badigeon rouge sur brique

## BAIES, COUVREMENT



Arc segmentaire brique avec clef et sommiers



Arc plein cintre avec marquage de clé et sommiers



Croisée pierre avec chambranle harpée et plate bande de décharge en appareillage irrégulier



Fenêtre géminée à arc brique portant sur colonnette pierre calcaire avec chambranle irrégulier harpée et appui granit débordant



Arc plein cintre pierre régulier sur colonne néo-romane



Arcades triple en moellon avec au centre des piliers brique



Arc segmentaire brique sur sommier pierre avec arc de décharge en pierre



Plein cintre pierre sur paroi en opus-incertum, menuiserie à petits bois



Arcature rythmique de cintres pierre sur colonnes granit



Arcature aveugle en arc segmentaire



Double arcade sous arc de décharge brique



Oculus zinc sous fronton cintré à volute



Fenêtre partitionnée par une traverse pierre par pierre gafonnières sur chambranle brique saillant pour arrêt d'enduit



Oculus pierre sous fronton cintré avec chambranle à crosvsette



Fenêtre sur toit en pavillon, couverte par plate bande avec clé monumentale passante sur fronton triangulaire interrompu avec chambranle à crosvsette flanquée de piliers à chapiteau ionique à volute



## MENUISERIES



Menuiserie clair de vitre



Contrevent à écharpes



Porte cochère bois sous imposte cintrée à petits bois



Fenêtre à grands carreaux avec imposte vitrée



Vitrage en cul de bouteille



Fenêtre en clair de vitre avec imposte simple



Fenêtre à petit carreaux sous imposte cintrée

## CORNICHES, ENTABLEMENTS



Entablement avec architrave, frise et corniche simples



Corniche brique rouge à modillon de brique ocre



Corniche de brique rouge appareillée à 45°



Corniche briques appareillées verticales



Pignon à toiture débordante sur aisseliers bois



Entablement à corniche saillant et attique à balustres en poire



Génoise saillante à trois rangs avec tuile courante au débord marqué. Pigeons sur sphère cuite vernissée verte



Corniche pierre saillante sur consoles trilobé



Balustrade d'attique pierre sur entablement à diglyphes



Corniche à modillon pierre

## COUVERTURE, CHARPENTE



Débord de toiture sur aisselier



Débord de toiture sur aisselier



Débord de toiture sur aisselier



Charpente en éventail



Terminaison d'une paroi cintrée en escalier avec chaperon de tuile



Couverture en tuile plate



Couverture en tuile canal



Couverture en ardoise

## LES GRANDS ENJEUX ARCHITECTURAUX DES CHEMINIÈRES

### Des usages diversifiés dans un bâti patrimonial

Le domaine des Cheminières, conçu à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans l'esprit de la ferme-modèle, était composé de structures d'habitat (du simple pavillon au château), de bâtiments agricoles et artisanaux (du bâtiment d'exploitation à la grande ferme) et d'espaces d'agrément. Au fil du temps, les usages se sont transformés et les bâtiments agricoles sont devenus des résidences intégrant avec respect l'intégrité structurelle du bâti préexistant. Le château, prévu pour la famille d'Eugène Mir, a changé de destination et accueille aujourd'hui le mess des officiers de la Légion Etrangère, augmentant considérablement sa fréquentation. Les bâtiments agricoles, comme les caves à champagnisation et la ferme du Grand Vivier, servent de lieux de stockage pour des matériaux de constructions. D'autres bâtiments sont sans affectation.

Les enjeux portent sur :

- la mise en adéquation des usages et du patrimoine en sachant qu'un patrimoine durable est un patrimoine vivant ;
- la manière de garantir le respect des interventions sur les bâtiments en lien avec la diversité des usages.

### Solidité : la pérennité des ouvrages

Eugène Mir avait prévu des constructions solides par une mise en œuvre de matériaux de qualité : pierre de bon calcaire, de granit, grosse charpente de bois de chêne, second œuvre... Ce soin apporté au bâti est remarquable et lui aura permis de traverser le siècle et de nous parvenir dans un état de conservation correct. L'entretien fait par les propriétaires au quotidien participe de cet état.

Mais après plus d'un siècle d'existence, le risque de relâchement sur l'entretien peut entraîner des désordres majeurs tels que l'illustrent les crevées de toiture sur le Grand Vivier où la charpente est atteinte, l'abandon du pigeonnier, la traversée par un coup de sabre qui menace ruine. Le second œuvre du château souffre lui aussi malgré l'attention donnée par les services des armées.

Il est évident que la pérennité des bâtiments dépend du soin donné à son entretien.

Les enjeux portent sur :

- La préservation de la richesse architecturale de l'ensemble ;
- L'opportunité de protéger au titre des Monuments Historiques certains bâtiments patrimoniaux ;
- La conservation de la qualité de construction en lien avec les savoirs-faire traditionnels ou novateurs.

### L'éclectisme comme signature

Sur deux à trois décennies, Eugène Mir a construit des bâtiments sur des styles différents : un château classique francilien, des caves inspirées d'édifices conventuels d'époque romane, une ferme rurale en briques et enduit traditionnels, un chalet avec des murs en opus incertum... La richesse de l'ensemble tient à la qualité d'écriture par le dessin des architectures et la mise en œuvre des matériaux. Les bâtiments utilitaires et les extensions construits depuis sont moins qualitatifs alors que par définition, l'éclectisme supporte, voire appelle, la différence d'écriture architecturale.

Les enjeux portent sur :

- L'intégration des nouveaux bâtiments qu'il est possible de construire sur le domaine ;
- La conception de bâtiments sur une écriture contemporaine ;
- L'amélioration des interventions passées « dissonantes ».

### La gouvernance : faire ensemble

Lors des échanges avec les propriétaires, il a été souvent question d'une vision commune du devenir des Cheminières. Cette étude aura été l'occasion d'engager un dialogue constructif autour d'un cadre architectural et paysager partagé. Il est des sites classés qui concernent plusieurs milliers de personnes comme par exemple celui des paysages du Canal du Midi. Les Cheminières mobilisent à peine une dizaine de personnes.

Les enjeux portent sur :

- La définition des modalités de gouvernance au sein du site ;
- La pérennité d'une structure de décision/gestion adaptée.