****

**Groupe de travail sur « la gestion des Remparts »  
  
Compte-rendu**de l’Atelier en ligne du 5 juin 2023 Ordre du jour **« La propriété des remparts »**

**Participants :**

* **Didier Lechien,** maire de **Dinan**
* **Simon Guinebaud**, Chef de service Conservation et valorisation des patrimoines de la ville de **Dinan.**
* **François Bousso**, Conseiller municipal délégué à l’écotourisme urbain, Citadelle et tourisme culturel de **Besançon**
* **Antony Koenig,** Directeur du projet cœur de ville de **Chaumont.**
* **Catherine Sadon,** Maire de **Semur-en-Auxois**
* **Annie Pezin,** maire-adjointe d’**Elne**
* **Béatrice Verhille,** Directrice du pôle culture et patrimoine d’**Elne**
* **Charlotte Gustav Huteau,** cheffe de projet PVD de **Surgères**
* **Marie Bernadette Dulau,** adjointe au maire, déléguée à la culture et au patrimoine de **Bazas**
* **Carole Cosquer,** responsable du service patrimoine de **Concarneau**
* **Matthieu Rivoallan**, Conseiller Architecture et Patrimoine de la ville de **Vitré**
* **Pierre-Yves Beaujan**, Directeur de l’urbanisme de **Vitré**
* **Thomas Gatel,** Responsable du patrimoine et des musées de **Vitré**
* **Delphine Racaud**, pôle projets et bureau d’études, ville de **Lescar**
* **Aurélie Fanzy,** directrice des services techniques de **Lescar**
* **Laura Beal,** Chargée du développement commercial et de la gestion du patrimoine à **Trévoux**
* **Cécile Him,** Responsable communication culture et promotion du territoire à **Trévoux**
* **Alban Darnas**, Association Privals de **Trévoux**
* **Vincent Touchard,** Directeur de l’urbanisme, Aménagement du territoire **Communauté de communes de Partenay-Gâtine**
* **Yves Le Roux**, Maire adjoint à l’urbanisme de **St Aubin-du-Cormier**
* **Fabienne Hardy,** médiatrice du patrimoine de **Sommières**
* **Valentine Roux**, cheffe de projet PVD de **Gaillac, l’Isle-sur-Tarn, Rabastens**
* **Bernard Landes**, premier adjoint au maire de **Figeac**
* **Brice Gruet,** Conseiller délégué à la culture, au patrimoine et au développement touristique de **Moret-sur-Loing Orvanne**
* **Isabelle Pinel**, commune de **Moret-sur-Loing Orvanne**
* **Anne Pasquet,** Directrice générale des services d’**Autun**
* **Candice Simonnet**
* **Christine Larousse**, chargée de mission **Sites & Cités remarquables de France**
* **Paul Charbonnier**, chargé de mission **Sites & Cités remarquables de France**
* **Baska Lola**, **Sites & Cités remarquables de France.**

**Atelier 1 / LA PROPRIETE DES REMPARTS**

Cet atelier programmé en deux volets porte sur la question de la propriété des remparts de la ville et sur la mise en œuvre de l'identification et de l'accompagnement des propriétaires privés.

Le groupe de travail abordera dans un deuxième volet les questions d'entretien et de gestion de ces enceintes et toutes autres questions que vous souhaiteriez nous soumettre (accessibilité, circulation, valorisation ...).  
Il s’appuie sur l’expérience de la ville de Dinan qui mène depuis plusieurs années une politique engagée sur la gestion de ses remparts.

**Présentation du contexte des remparts à Dinan**

Par Didier Lechien, Monsieur le Maire de Dinan

La ceinture fortifiée de Dinan mesure aujourd’hui 2 300 mètres, elle a mesuré jusqu’à 2 650 mètres ce qui fait d’elle la plus longue ceinture fortifiée de Bretagne classée au titre des Monuments Historiques en 1886. La commune compte près de 15 000 habitants et 76 monuments classés ou inscrits au titre de MH. C’est aussi une ville d’art et d’histoire qui comprend un SPR de 90 hectares.

**Il n’y a une véritable prise de conscience qu’à partir de 1980** sur l’intérêt d’engager des travaux de restauration et de mise en valeur des remparts.

* Sur la base du livre blanc confié à Dominique Ronsseray, Architecte en Chef des Monuments historiques, puis d’une étude globale réalisée par Alain Perrot, Architecte en Chefs des Monuments historiques, qui identifient les parties à restaurer, des parties du rempart seront acquises par la municipalité.
* Signature d’une première convention entre la Ville de Dinan, l’Etat et les autres collectivités (Région et Département).

Ce premier programme de restauration se termine à la fin des années 1990.

**Suite à une série d’effondrements qui interviennent en 2007 et 2015, s’engage une démarche volontariste de la part de la municipalité** à partir des années 2013/14/15 se manifestant de deux manières :

* La restauration des parties des remparts qui se sont effondrées avec des subventions et des mécénats.
* Le lancement d’un diagnostic complet sur la totalité de la ceinture du rempart qui sera confiée à une architecte du patrimoine.
* Un autre sujet intervient, celui de l’identification des propriétaires privés. Tout le rempart n’est pas propriété de la ville. Suite aux différents éboulements, des privés vont se tourner vers la municipalité en se questionnant sur leurs droits et devoirs à l’égard de leur rempart en fond de jardin.

**Parallèlement au diagnostic sanitaire, un diagnostic des propriétés du rempart a été initié**. La ville sait aujourd’hui à qui appartient l’ensemble de l’enceinte, entre propriétés privées et propriétés de la commune. Il existe une liste exhaustive des propriétaires qui ont tous été informés de leurs droits et devoirs en la matière.

**Sur la base du diagnostic sanitaire général, la municipalité a engagé le programme Rempart 2,** bénéficie du Plan de Relance à hauteur de 2 millions d’euros pour sa restauration (dont le coût est compris entre 4,5 et 5 millions sur trois ans à financer sur trois ans). Depuis 1 an, la restauration de la partie nord du rempart est en cours laquelle représente 500m linéaires de courtines, une porte, trois tours d’artillerie.

**En parallèle, la ville accompagne les propriétaires privés pour monter des dossiers de subvention auprès de la DRAC et de la Région Bretagne et a mis en place une subvention municipale** pour la restauration du rempart. **Et pour discuter avec eux de l’opportunité de transférer la propriété de leur rempart à la ville si la ville y a intérêt.**

La ville, peut trouver un intérêt à l’acquisition de tronçons de rempart privé que si celui-ci est accessible et s’il a vocation demain à accueillir une promenade qui pourrait faire le tour de tout ou partie celle de l’enceinte.

C’est la stratégie municipale adoptée – inscrite sur du long terme et dont chaque étape fait l’objet d’une délibération en Conseil Municipal – qui produit ses fruits. En effet, des propriétaires se sont engagés, parallèlement aux travaux engagés par la ville, à la restauration et au nettoyage de la végétation des parties de remparts qui leur appartiennent. Depuis environ un an, le rempart de Dinan retrouve une nouvelle vie grâce aux efforts communs. C’est une opération de longue haleine qui a été entreprise depuis le premier plan rempart des années 1980. Le projet doit sa réussite à la mobilisation des acteurs de la ville, de la direction régionale des affaires culturelles et à l’adhésion des habitants. Le rempart fait partie du paysage de Dinan, de son identité ; il est aussi un facteur d’attractivité touristique.

C’est un problème complexe au regard de la propriété qui nécessite la mobilisation de moyens financiers relativement importants, un entretien, une vigilance de tous les instants et la mobilisation de nombreux acteurs pour porter à bien un projet de restauration et de valorisation.

**Méthodologie adoptée par Dinan pour identifier les propriétaires privés des remparts** Par Simon Guinebaud, Chef du service Conservation et valorisation des patrimoines de la Ville de Dinan.

**Ce travail a la particularité d’avoir été un travail de recherche historique mais également en partie juridique.** Dès lors que l’on touche à la propriété et plus spécifiquement à la propriété publique, il y a un certain nombre d’éléments très spécifiques qui vont s’imposer.

En 2023, la ville est propriétaire des 2/3 de l’enceinte, 1/3 appartient donc à des propriétaires privés. La ville n’avait aucun titre, ni document concernant ce tiers restant et considérait na pas en être propriétaire (Cette partie privée représente aujourd’hui 40 propriétés et 140 copropriétaires). En 1910, ce ratio était de 10% pour la ville et 90% pour les propriétaires privés.

Mais pour les différents propriétaires et co-propriétaires, si leurs actes notariés ne faisaient pas mention du rempart de façon explicite, alors ils considéraient qu’il ne leur appartenait pas. Donc les actes étant muets sur le rempart et ce dernier étant qualifié de « rempart de la ville », alors il ne pouvait appartenir qu’à la ville.

**Le manque d’informations sur les actes notariés a conduit la ville à mandater un cabinet de géomètre expert sur une étude en recherche de propriété.** Ce travail a été réalisé en « filant la parcelle » c’est-à-dire en remontant les actes notariés de propriétaires en propriétaires, de successions en successions jusqu’à arriver à un acte précis et explicite, un marqueur de propriété (= un indice, une servitude, une mention plus ou moins explicite qui permet de considérer que le rempart était bien partie prenante de la propriété privée). Le géomètre est arrivé à la conclusion que le rempart était bien partie prenante et qu’il pouvait être rattaché à chacune des 40 propriétés privées.

Mais si la méthode du géomètre peut s’appliquer en droit privé, elle n’a pas de valeur à partir du moment où les fortifications de la ville étaient présumées appartenir à un propriétaire public, que ce soit la ville ou l’Etat. C’est à partir de là que **s’est imposée la nécessité de recherches historiques plus complètes.** Les propriétaires privés, n’ayant pas de titre de propriété rattachant le rempart à leur parcelle, considéraient que le propriétaire était la ville, or **les recherches historiques au-delà de Dinan, à l’échelle du territoire national, tendent à démontrer que si l’on devait trouver un propriétaire par défaut, ce serait l’Etat.**

* **Point historique sur l’appartenance des remparts**

**1/ L’Etat et la propriété des fortifications urbaines**

**A partir du milieu du 17e siècle, l’Etat s’impose comme l’unique propriétaire des fortifications des villes.**

A partir du milieu du 16e siècle l’ensemble du domaine de l’Etat va se constituer à partir de l’édit de Moulins. Cet édit fixe deux grands principes qui sont encore aujourd’hui en vigueur : l’**inaliénabilité** et l’**imprescriptibilité** **du domaine de l’Etat**. Lorsqu’un bien intègre le domaine de l’Etat, il ne peut être aliéné et on ne peut invoquer un temps d’occupation pour considérer qu’il quitte le domaine de l’Etat.

A partir de ses deux grands principes, au 17e, le pouvoir royal aura tendance à accroitre d’autorité ce qui relève du domaine de l’Etat, en invoquant un certain nombre de textes plus ou moins anciens. Dans ce contexte d’absolutisme, la monarchie va progressivement considérer qu’un certain nombre de biens, qui, jusqu’à présent n’appartenaient à personne (routes, voies navigables, fortifications…), vont devenir propriété de l’Etat.

**Depuis le 24/09/1678, toutes les fortifications urbaines du royaume appartiennent à l’Etat**. (Grande réformation du domaine du Roi de Louis XIV et son ministre Colbert)   
Pour Dinan, le rattachement des fortifications au domaine de l’Etat date du 20 octobre 1683, lors de la visite des commissaires pour la réformation du domaine du roi. C’est à ce moment-là qu’ils prononcent le rattachement des fortifications de la ville au domaine du roi.

* **A partir du moment où les fortifications sont rentrées dans le domaine de l’Etat (1678), alors les deux principes d’inaliénabilité et d’imprescriptibilité s’appliquent.**

**Dès 1681, les fortifications vont intégrer les petits domaines**[[1]](#footnote-1).A la fin du 17e,, dans de très nombreuses villes, des fossés, des tours, des portes, des murs vont être engagés[[2]](#footnote-2) soit à des municipalités, soit à des particuliers Ces engagements ne valent pas transfert de propriété. À tout moment, le roi peut récupérer son gage en remboursant la somme engagée.

* **Fin 18e siècle l’intégralité des fortifications sont propriétés de l’Etat, une partie peut être engagée à des propriétaires privés ou à des municipalités mais cela ne vaut pas transfert de propriété.**

Avec la Révolution apparait **la loi sur les** **Biens Nationaux** qui décrète à l’article 5 que :

« *Les murs et fortifications des villes entretenues par l’Etat et utiles à sa défense, font parties des domaines nationaux ; il en va de même pour les murs, fossés et remparts de celles qui ne sont point places fortes ; mais les villes et communautés qui en ont la jouissance actuelle y sont maintenues si elles sont fondées en titres ou si leur possession remonte à plus de dix ans (…). Les particuliers qui justifieront de titres valables ou d’une possession paisible et publique depuis 40 ans, seront également maintenus dans leur propriété et jouissance.* ».

Cela veut dire que **depuis la loi du 22 novembre-1er décembre 1790 sur les biens nationaux, il y a deux cas de figure :**

* **Pour les fortifications jugées utiles à la défense du royaume** essentiellement aux frontières, l’Etat est reconnu comme propriétaire exclusif des fortifications. C’est le « domaine militaire »
* **Pour les autres fortifications jugées inutiles à la défense du royaume**, il existe trois possibilités :
  + La règle commune par défaut : L’Etat est reconnu propriétaire de l’ensemble des ouvrages fortifiés
  + L’exception n°1 : Les villes – si elles en font la demande – peuvent être reconnues propriétaires si elles disposent de titres ou d’une jouissance antérieure à 10 ans
  + L’exception n°2 : Les particuliers – s’ils en font la demande – peuvent être reconnus propriétaires s’ils disposent de titres ou d’une jouissance antérieure à 40 ans.

**Cette loi de 1790 instaure aussi les lois d’aliénations**. **Désormais, dans un cadre précis, l’Etat peut aliéner définitivement une partie de son domaine ce qui n’était pas possible sous l’Ancien Régime.**

* **Il existe des confusions autour du déclassement du domaine militaire :**

Concrètement le domaine militaire de l’Etat (créé par décret en 1791) est un niveau supplémentaire de servitude qui s’applique à des bâtiments, des fortifications et à des terrains qui sortent du droit commun tout en demeurant propriété de l’Etat.

C’est-à-dire qu’il y a le domaine national de l’Etat auquel s’ajoute un niveau supplémentaire.

Domaine militaire -> déclassement -> domaine civil -> loi d’aliénation -> vente -> transfert de propriété

**Déclassement ne veut pas dire transfert de propriété**, cela veut dire que l’on relève d’une administration du ministère de la guerre qui a autorité sur les fortifications utiles vers une administration du ministère des finances, administration des domaines qui gèrent le domaine de l’Etat.

Le ministère de la guerre n’a aucune compétence pour transférer la propriété de l’Etat. Si le bien n’a plus d’utilité militaire, cela implique la fin de la servitude et de l’administration militaire mais, le bien reste propriété de l’Etat dans l’attente d’une potentielle loi d’aliénation, qui elle seule peut légitimer une vente.

**Pour résumer :**

* **Le propriétaire originel des fortifications urbaines, en l’absence de titre de propriété aujourd’hui est présumé être l’Etat.**
* **Lorsqu’il y a eu déclassement militaire, cela ne signifie pas qu’il y ait eu automatiquement transfert de propriété.**

**L’exemple de Dinan :**

**Qui est le propriétaire par défaut des fortifications de Dinan ? C’est l’Etat**, comme l’atteste par ailleurs la sentence du 30 octobre 1683 prise à l’occasion de la réformation du domaine de la Couronne à Dinan.

**Est-ce que les propriétaires privés ont acquis les parties de remparts ?** Les fortifications de Dinan sont-elles tombées, à un moment donné, dans le domaine privé ou alors, à l’inverse, sommes-nous dans une occupation « illégale », ce qui peut poser la question suivante : *l’Etat n’est-il pas toujours propriétaire des fortifications de Dinan ?*

**Au XVIIIème siècle, l’Etat a besoin d’argent, il va alors engager une partie du domaine de Dinan, dont les fortifications.**

* Avant 1783, ce sont principalement des fossés qui seront afféagés à des particuliers pour les mettre en culture
* A partir de 1783 et jusqu’à la révolution, cela s’accélère et on commence à engager des éléments de fortification ;

Environ 1/3 de l’enceinte est engagée à des propriétaires privés à la veille de la Révolution

* A la Révolution, tout s’accélère avec une dizaine de ventes au titre des Biens Nationaux de parties de fortifications.
* En 1820, la totalité de l’enceinte est cédée, aliénée aux propriétaires privés (excepté le château qui sera cédé en 1906). Pour ce qui est de la vente au titre des biens nationaux, on est dans un nouveau contexte législatif qui permet à l’Etat d’aliéner son domaine. Cela passe sous couvert de la loi d’aliénation qui officialise la cession. La majorité des documents ont pu être retrouvés aux archives départementales de côtes d’Armor.

La question qui subsiste est celle concernant les portes, aucun document n’a été retrouvé ni envers les propriétaires privés, ni envers la ville. L’Etat ne serait-il donc pas encore propriétaire des portes ?

A l’exception donc des portes, l’ensemble de l’enceinte de Dinan a bien été cédé dans les règles, avant ou après la Révolution.

**A Dinan, nous pouvons donc affirmer avec certitude que :**

* Le propriétaire originel des remparts de la ville est l’Etat
* Avant ou après la révolution, l’Etat a bien aliéné dans les formes la quasi-totalité de l’enceinte aux Dinannais à l’exception peut-être des portes.
* Aujourd’hui l’intégralité des parties de remparts réputés ne pas appartenir à la ville, appartiennent à des privés.

**Précisions sur l’aspect concret de ce qui a été cédé**

Lorsque l’on parle des fortifications, les échanges peuvent être parfois délicats avec les propriétaires privés, notamment sur la dimension structurelle des fortifications et des remparts.

**Pour rappel :** **Un rempart est** **constitué d’un mur de parement extérieur ET d’un ouvrage en profondeur de plusieurs mètres qui, avec l’extension des jardins, est devenu progressivement invisible**. C’est cela qui pose discussion le plus souvent avec les propriétaires privés.

Les processus d’aliénation ont été bien documentés. Les archives disposent d’un nombre important de documents mais la difficulté tient au fait que ces fonds d’archives sont souvent éparpillés (archives départementales de Loire Atlantique pour accéder au fond de la chambre des comptes de Bretagne, archives départementales d’Ile et Vilaine pour accéder au fond de l’intendance de Bretagne, aux archives des côtes d’Armor, aux archives nationales pour la série P en charge de l’administration des domaines, etc.). Après la Révolution, on ne dispose plus de plans mais de descriptifs assez parlants permettant de retrouver les propriétaires par jeu de recoupement pour localiser précisément la portion de rempart concerné.

Pour les 40 parcelles privées de Dinan, nous sommes arrivés aux mêmes conclusions.

**Tout au long du travail de recherche, les propriétaires ont été informés. Nous avons réalisé une fiche synthétique pour chacune de ces parcelles qui reprend la synthèse de nos recherches.**

**ECHANGES & QUESTIONS**

**Concarneau :***Carole Cosquer, chef de projet VPAH*

***Question : Quelle forme administrative concrète a donné la ville de Dinan au « Plan Remparts 2 » ? Est-ce une délibération en conseil municipal ? Y a-t-il eu une convention avec la DRAC ?***

**Réponse**:   
Une délibération a été prise lors d’un conseil municipal organisé spécialement à cet effet. La délibération a permis d’acter le lancement du « Plan Remparts 2 », de son déploiement ainsi que la mise en place d’un comité de pilotage qui le suit.

Nous sommes en train de travailler sur une convention avec la DRAC portant sur l’ensemble de l’entretien et de la restauration des MH qui sont au nombre de 76. Il existe un soutien pour la partie Nord du rempart par le Plan de Relance « volet patrimoine » à hauteur de 2 millions d’euros. C’est le troisième projet le mieux aidé à ce titre en France.

**Question**: *Une partie du rempart sud de Concarneau, entre la tour de la fortune et la tour du mort, sur environ 90m, surplombe des jardins privés. Cette partie a été réouverte au public il y a un an.* ***Les propriétaires, dont les jardins se trouvent en contrebas on fait remonter un certain nombre d’incivilités. Le conseil municipal souhaite refermer cette portion à la circulation.*** ***Faut-il un arrêté pour interdire l’accès aux remparts et sur quels textes s’appuyer pour le faire ?***

**Réponse :** **C’est le pouvoir de police du maire qui intervient**. Dinan a fermé une partie du rempart pour des raisons de sécurité (car menace d’effondrement) par un arrêté municipal fondé sur le pouvoir de police du maire (sécurité, salubrité).

**Bazas** :   
*Marie-Bernadette Dulau, adjointe au maire chargée du patrimoine*

**Mise en contexte :**

* Le rempart de Bazas n’existe plus dans sa totalité ; il reste la partie Nord et la partie Sud.
  + Sur la partie sud, la commune possède des bâtiments avec, de part et d’autre, des propriétaires privés.
  + Le rempart nord est occupé presque exclusivement par des maisons d’habitation qui ont agrandi leurs jardins sur l’ancien chemin de ronde.
* Le problème est que les propriétaires privés présentent leurs actes de propriété où ne figure pas le rempart et en concluent que le rempart ne leur appartient pas.
  + Deux cas de figure :
    - Un propriétaire privé qui entretient mal le rempart, la municipalité a dû intervenir et il y a eu une action en justice. En première instance, la ville a perdu car la ville n’a pas pu apporter la preuve que le rempart appartenait au propriétaire. En appel, nous avons également perdu en appel. Nous attendons à présent la décision de la cour de cassation.
    - Un autre propriétaire privé a connu un éboulement de rempart qui soutenait son jardin. Il a reconnu un manque d’entretien de sa part, c’est lui qui a engagé l’ensemble des travaux, soutenu par sa compagnie d’assurance.
* Tous les propriétaires, ainsi que la municipalité cherchent à savoir qui est propriétaire car il existe de gros soucis d’effondrement sur certains tronçons.
* **La municipalité d’un point de vue historique n’a pas pu prouver la propriété du rempart.** Nous savons que les bâtiments étaient déjà présents bien avant la révolution. S’il y a eu occupation du chemin de ronde, cela remonte au 17e siècle. Mais nous n’avons pas retrouvé trace du comblement du chemin de ronde et ne sait pas comment les propriétaires au 17e en ont obtenu la jouissance.

**Réponse :**

* L’étude historique longue est indispensable. Si le maire de Dinan n’avait pas missionné le service patrimoine pour faire ce travail de recherche exhaustif, nous aurions les mêmes soucis pour apporter ces éléments de preuve.
* L’interlocuteur absent dans les relations entre les propriétaires privés et les communes est l’Etat. **Or si la collectivité n’arrive pas à apporter la preuve qu’une partie du rempart est devenue propriété privée alors on présume qu’il n’y a pas de propriété privée. Il ne faut pas se tourner vers la commune mais bien vers l’Etat.**

Puisqu’à partir de 1676, l’intégralité des fortifications urbaines du royaume est rattachée au domaine de la couronne.

* On a une perte d’information avec des actes notariés muets et les archives sont éparpillées. Pour autant, les documents existent puisque nous les avons retrouvés. Si nous les avons retrouvés à Dinan, il n’y a aucune raison qu’on ne les retrouve pas ailleurs. Il faudrait apporter la preuve que l’Etat entre 1676 et aujourd’hui ait aliéné les remparts à la ville et qu’ensuite, la ville l’ait aliéné à un privé. Tant que cette démonstration n’est pas faite, le propriétaire par défaut reste l’Etat.
* Ce travail de recherche historique fastidieuse a permis, à Dinan, de n’avoir aujourd’hui aucun contentieux entre propriétaires privés et la commune et aucune remise en cause de propriété.

**Elne** :   
*Annie Pezin : adjointe au maire déléguée à la transition écologique*

**Mise en contexte :**

* Une ville de même taille que Dinan avec 10 000 habitants
* Un patrimoine important
* Deux ceintures de remparts
* La commune travaille sur les remparts de la ville haute qui sont les plus visibles aujourd’hui, ils correspondent à 1,5km de fortification qui a souffert.
* Un dossier de Monument Historique est en cours.
* Un début de réflexion en cours sur la propriété des remparts.

***Question : Les études historiques ont elle bénéficié de financements, d’aides et quel a été le coût de l’investissement ?***

**Réponse :**

**A Dinan, l’essentiel du travail a été mené en interne avec le pôle patrimoine de la ville** composé d’historiens. Parallèlement à ce travail de recherche, la ville de Dinan a permis à Monsieur Guinebaud de faire son travail de doctorat sur la question des remparts (excepté la phase de diagnostic sanitaire du rempart). Pour ce diagnostic sanitaire, la commune a fait appel à une architecte du patrimoine qui a étudié l’ensemble de la ceinture, y compris les parties privées. Ce travail a permis de **remettre à chaque propriétaire un compte-rendu de l’état de leur rempart afin de savoir à quoi ils s’engagent et les travaux qu’ils devront mener.**

**Un point sur l’information et la négociation avec les propriétaires privés** :

* **Un élément de discussion avec les propriétaires est d’expliquer ce qu’est un rempart.**   
  Les propriétaires privés pensent souvent que le rempart se résume au parement extérieur c’est-à-dire à la partie maçonnée visible. Il faut alors expliquer que le rempart est beaucoup plus profond et qu’il peut atteindre 3 à 5 mètres. **La propriété intègre donc la totalité de l’ouvrage y compris le dispositif de défense édifié en profondeur sur ces 3 à 5m**.

**S’il est prouvé qu’ils ne sont pas propriétaires, alors les jardins seront raccourcis d’autant**. Dans le temps, cela peut être très impactant dans le paysage urbain mais surtout dans leur propre paysage. S’il n’y avait pas eu de modification, alors la configuration des jardins actuels n’existerait pas mais serait celle de 1784. **Dès que l’on explique que cette propriété impacte directement les jardins, les raisonnements changent**. Des propriétaires qui étaient intéressés par le transfert du parement ont changé d’avis lorsqu’il a été expliqué que le transfert impliquait davantage. **Lorsqu’on parle d’un rempart, on parle de l’ouvrage dans toute sa profondeur.**

***Question : Comment gérer l’entretien de tronçon de rempart où se trouvent des propriétés privées en position haute et en position basse ?***

**Réponse :** Une fois la propriété privée identifiée, il n’y a plus d’intervention de la commune. On part du principe que la propriété privée implique un entretien privé et ce d’autant plus quand la propriété privée est au-dessus, et en dessous au niveau de l’ancien fossé. Dès lors que le parement du rempart se trouve entre deux propriétés privées, on ne peut pas présumer qu’il y ait une propriété publique. **A Dinan, il a été fait le choix de ne plus faire intervenir les services municipaux sur des propriétés privées considérant qu’en termes de responsabilité cela pouvait être compliqué et que le signal envoyé aux propriétaires n’était pas le bon.** Pour autant, les propriétaires ne sont pas laissés seuls face à leurs problèmes ; des actions d’accompagnement sont mises en place comme une subvention municipale, le service conservation pour répondre aux interrogations, aider au montage des dossiers de subvention … On remarque progressivement un changement des comportements : avant les propriétaires privés attendaient l’intervention des services de la ville mais à présent, on assiste à une véritable reprise en main des propriétaires privés qui assument l’entretien de leur rempart comme étant leur bien, au même titre que leur toiture par exemple.

***Question****:* ***Quels sont les montant des aides accordées et comment coordonnez-vous l’entretien du rempart pour qu’il y ait une cohérence ?***

**Réponse :** **L’aide municipale s’élève à15% du montant des travaux hors taxe avec un plafond à 10 000 euros et un minium de 5 000 euros**. Il peut y avoir plusieurs opérations sur une même portion de rempart pour augmenter la subvention.

Concernant la cohérence des travaux, tous les travaux sur le rempart sont soumis à l’avis de l’ABF voire de la conservation régionale des monuments historiques, c’est une garantie du maintien de l’intégrité du rempart.  
   
Sur la partie du rempart de Dinan qui est en copropriété ville / privés, c’est la ville qui a porté les travaux avec un cofinancement des privés. Sur une autre partie du rempart appartenant à plusieurs propriétaires privés sur une même portion de rempart, ces propriétaires ont créé une AFUL (= association de co-propriétaires qui a comme but unique la restauration du rempart). La ville les accompagne dans le montage des dossiers de subventions, dans la relation avec le service urbanisme, avec l’ABF, avec la DRAC, la Fondation du patrimoine, et les différentes collectivités qui peuvent les accompagner dans leurs projets.

***Question****:* ***Quels sont les échanges avec les services de l’Etat dans cette exploration de pistes ?***

Ils ne répondent pas ! Il y a eu différentes sollicitations notamment auprès de la DRAC mais l’ABF n’a pas eu de réelles réponses quant aux propriétaires et aux responsabilités face aux travaux. C’est une affaire embarrassante car l’Etat n’a pas de position. Il y a une incapacité à répondre.

**Semur en Auxois**   
*Catherine Sadon, maire.*

Le rempart de Semur-en-Auxois correspond aux anciennes courtines démontées en 1602. **Depuis, on ne sait pas à qui appartient le rempart**. Des maisons sont venues s’adosser sur le rempart et sur la courtine. L’un des propriétaires situés sur les remparts ne reconnait pas avoir eu des problèmes d’assainissement et d’écoulement des eaux usées (il y a une supposition), ce qui a eu pour conséquence de déliter le rempart qui s’est effondré.   
Des procédures judiciaires ont été lancées. **La Cour d’Appel s’est déclarée incompétente** et a donc renvoyé le dossier à la juridiction administrative. La municipalité s’est alors tournée vers les services de l’Etat, la DRAC, la préfecture, les services des monuments historiques mais **personne n’a pu apporter de solutions.**

Au fur et à mesure, **les maisons situées sur le rempart devenaient de plus en plus dangereuses. Il devenait urgent d’engager des travaux.** L’une des suggestions était de considérer que le rempart était la continuité de la route située en dessous. Etant donné que la route était communale alors il appartenait à la commune. Une bagarre avec les assurances s’en est suivie, chacun se renvoyant la responsabilité. Il a fallu intervenir. **La décision a été prise, conjointement avec les services de l’Etat, de diviser le rempart par division volumétrique** ; la commune s’est portée acquéreuse par une délibération du parement et les propriétaires des maisons ont acquis leur partie. La division volumétrique a été compliquée parce la dimension du rempart de sa base et du sommet du rempart n’était pas identique.

**Cela a permis d’avoir des subventions de la part des monuments historiques assez élevées qui a permis de faire les travaux**. S’il avait fallu attendre cela ne serait surement pas encore enclenché, le rempart se serait effondré et les maisons seraient tombées. Cela a été possible car il y a peu de rempart dans ce cas dans la ville. **Cela a fonctionné dans notre cas, car les remparts ne sont pas très importants**

**Trévoux***Alban Darnas, Association Privals*

***Question : Pour la ville de Trévoux a une lettre datant de 1822 qui mentionne le transfert de la propriété des remparts de la ville de la ville au département. Des courriers suivent et confirment l’information. Peut-on considéré ce courrier comme une preuve de propriété****? .*

**Réponse :** A Dinan, il y a eu le même cas concernant le château. Mais une correspondance administrative ne vaut pas ni transfert de propriété, ni déclassement. Le courrier d’un fonctionnaire n’a pas de valeur pour permettre le transfert de propriété. C’est un indice mais pas une preuve. Ce qu’il faut retrouver, c’est la loi d’aliénation qui est la seule à avoir autorité pour rendre valable le transfert.

***Question : Faut-il comprendre que lorsque l’on ne trouve pas d’actes notariés, l’Etat est toujours propriétaire ?***

**Réponse :** Si l’on ne trouve pas, cela ne veut pas dire que cela n’existe pas. Il est nécessaire de faire des travaux historiques complets afin d’explorer toutes les pistes. Est-ce qu’on ne trouve pas les documents parce qu’on ne les a pas cherchés, parce qu’ils ont disparu, ou alors parce qu’il n’y a pas eu de cession. C’est alors le juge qui doit prendre position et trancher. Mais jusqu’à aujourd’hui, lorsqu’il y a eu des litiges entre les propriétaires privés et des communes, nous n’avons a pas eu le réflexe d’interroger le sujet en partant du principe que le propriétaire originel était l’Etat.

***La ville de Trévoux, en 1678 n’appartenait pas au royaume de France. C’était une principauté indépendante. La loi de 1678 ne nous concernait donc pas.***

Pour les comtés qui intègrent la France très tardivement, la loi des biens nationaux entre en vigueur. Il faudrait donc malgré tout se rapprocher du raisonnement classique.

**Lescar**

Aurélie Fanzy**,** directrice des services techniques de **Lescar**

* La commune est soumise aux périmètres des 500m adaptés avec sa cathédrale classée ainsi que des portes et d’autres édifices inscrits
* Les remparts sont en proportion de 2 tiers en propriété publique et 1 tiers en propriété privée.
* La question est de procéder au classement de ces remparts qui ne sont pas protégés pour le moment. Lancement d’un accord cadre de maîtrise d’œuvre pour faire une analyse approfondie. Nous nous sommes appuyés sur une étude historique réalisée dans le cadre d’un projet d’AVAP qui n’a pas abouti.

***Question : Pensez-vous que nous devrions procéder au classement des remparts ou non ?***

Le rempart dispose de différentes parties d‘époques différentes réparties entre du domaine public et du domaine privé.

**Réponse**: **Il y a un vrai encouragement à poursuivre le processus de classement du rempart car cela permet de demander des subventions de la DRAC** **aussi bien pour la collectivité que pour les propriétaires privés.**

Christine Larousse **Sites et Cités Remarquables de France**

***Question : Pourriez-vous nous apporter des précisions sur l’accompagnement de la ville de Dinan concernant les achats de propriétés, pour pallier à ce manque d’information dans les actes ?***

***Réponse :*** Dinan a un certain accompagnement pour les futurs acheteurs.

Ce qui est un sujet aujourd’hui n’en était pas un dans les années 80 90 notamment. Soit les transferts de propriété se faisaient assez peu, le bien restait dans la famille ou alors les achats se faisaient entre dinannais. Le fait que le rempart était partie prenante de la propriété n’était pas un sujet car cela était connu. C’est avec l’arrivée de nouveaux habitants qui n’ont pas eu cet historique, que l’information s’est perdue, au moins dans l’oralité. Les actes notariés de plus en plus succincts et lacunaires n’ont pas aidé. Et certains professionnels de l’immobilier, pas toujours scrupuleux, ont pu affirmer que le rempart était la propriété de la ville qui en assurait l’entretien.

Nombreuses sont les personnes qui associent la notion de monument historique à celle de propriété publique, c’est-à-dire de la commune. Il y a un travail de sensibilisation à faire. L’explication permet de faire comprendre aussi aux propriétaires que le classement au titre des monuments historiques leur permet d’obtenir des subventions.

**Désormais, la publicité autour de ce sujet amène les acquéreurs potentiels à appeler la commune pour avoir des renseignements. La ville a une obligation de devoir de conseil.**

**Par ailleurs, une fois les 40 propriétaires et copropriétaires identifiés, l’ensemble des notaires de Dinan ont été informés des parcelles concernées pour qu’ils aient l’information et la transmettre.**

Le service du Patrimoine travaillant dans les mêmes locaux que le service urbanisme, pour chaque intention d’aliéner, DIA etc… le service patrimoine est sollicité pour dire si le rempart et partie prenante. Et il y a un transfert d’information apparait systématiquement lorsqu’il y a un projet d’achat/vente d’une propriété.

***Question : Est-il possible de nous donner un pourcentage de la part de la somme restant à la charge des propriétaires privés dans le cadre de réhabilitation d’un mur de rempart une fois déduit les aides ?***

Il y a trois niveaux d’intervention :

* **L’entretien courant** c’est-à-dire la dévégétalisation si elle est faite de manière régulière (tous les 2/3 ans), le montant est de l’ordre des 3 à 5 000 euros (le linéaire qui est parfois rapporté à une copropriété).
* **Le deuxième niveau est celui des travaux évalués dans le cadre de l’étude sanitaire** et qui dépendent de l’état général de l’ouvrage ; il y a des parties estimées de 15 à 30 000 euros selon le linéaire et d’autres parties qui se situe de 150 à 200 000 euros.
* **Le dernier niveau est celui d’intervention après effondrement** on est alors de l’ordre des 400 à 600 000 euros

**Pour les financements des travaux** et de reconstruction, l’Etat est le principal financeur. En Bretagne le taux pour les propriétaires privés est de 50% du coût des travaux H.T c’est le double de ce qui est accordé à la ville.

Particularité pour la région Bretagne, il existe une aide pour la restauration du patrimoine protégé des propriétaires privés. Pour cette région il s’agit de 25% des travaux qui est subventionnable avec un plafond à 60 000 euros mais depuis l’année dernière, il y a une nouvelle clause selon laquelle l’un des copropriétaires ne soit pas être soumis à l’impôt sur la fortune où à la tranche supérieure de l’impôt sur le revenu, car dans ce cas la région n’aide pas.

Il n’y pas de soutien de la part du Département mais certains le font.

Il y a l’aide municipale : 15 % du montant des travaux jusqu’à 10 000 euros.

**Toutes ces aides additionnées laissent en reste à charge pour le propriétaire entre 25% et 15%.**

**Il est indispensable de bien informer les propriétaires de l’existence de ces aides, les accompagner dans la constitution des dossiers de subventions, en leur donnant des contacts d’architectes du patrimoine habilité à intervenir sur du patrimoine classé**

L’aide financière peut être un véritable levier.

La première étape de la ville est donc bien de demander le classement du rempart en MH

***Merci à Monsieur Le Maire de Dinan et à Simon Guinebaud pour leur engagement dans cet atelier et le partage de leurs expériences et connaissances.***

***Merci de votre participation à tous.***

**Le prochain atelier portera sur la mise en œuvre des travaux d’entretien et de restauration des remparts, le 11 décembre de 14h à 16h.**

1. Une partie du domaine de l’Etat qui peut être engagé [↑](#footnote-ref-1)
2. En l’échange d’une somme d’argent, un particulier peut devenir engagiste de parties du domaine de l’Etat [↑](#footnote-ref-2)