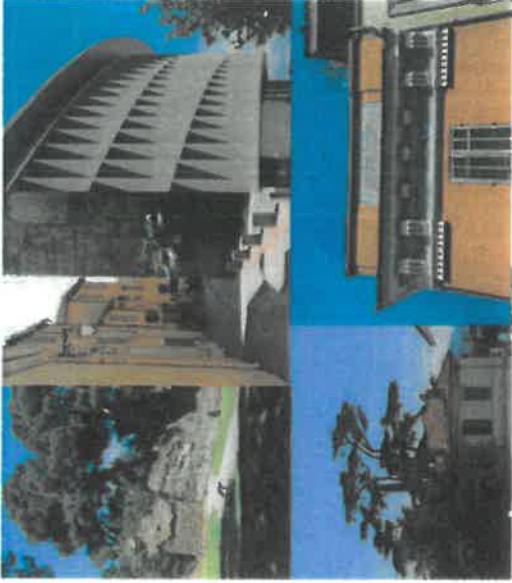




A.V.A.P.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



RAPPORT DE PRÉSENTATION CENTRE HISTORIQUE EXTRAITS



Chargés d'étude : Isabelle KIENTZ-REBIERE Architecte du Patrimoine – Denis LACAILLE Agence-Paysages – Chantal LARROUTURE BET ADRET
mars 2015

AVAP

**EVOLUTION
URBAINE**

3- ÉVOLUTION URBAINE

L'analyse historique et morphologique des lieux, et l'attention portée aux particularités urbaines et aux ensembles architecturaux remarquables réalisés dans le diagnostic ont permis l'identification du patrimoine architectural, urbain et environnemental.

Forum Julii, marché, port antique et colonie

Après l'ouverture par les Romains de la Voie Aurélienne, axe principal de communication vers la péninsule ibérique à travers la Gaule Narbonnaise, un marché est créé sur cet axe par Jules César, qui prendra le nom de *Forum Julii*. Entre plaines alluviales de l'Argens et du Reyran, protégé par les remparts de l'Estérel et des Maures et à proximité d'un vaste golfe de sable sur la mer Méditerranée, le site de Fréjus était propice à l'installation d'un port militaire, puis d'une colonie romaine. Bientôt la prospérité de la colonie par l'agriculture et la production d'amphores, donnera naissance à une ville gallo-romaine de grande importance, ceinte par 3 500 m de remparts, avec toutes ses caractéristiques urbaines et architecturales.

Les premières invasions du III^e siècle marquèrent la fin de la *Pax Romana* et la décadence de la civilisation (Bas-Empire), provoqua la contraction des villes de Gaule.

Du IV^e siècle à la Cité épiscopale

L'autorisation de la religion chrétienne par l'empereur Constantin met fin à la ciadestinité des chrétiens. Le centre de la vie religieuse est alors constitué par le groupe épiscopal. Celui de Fréjus, attesté en 374, a été élevé au cœur s'est formé autour de la première église primitive, et du baptistère construit au V^e siècle.

Du XII^e au XIV^e siècle

Le groupe épiscopal est agrandi et dominé par une tour à l'image d'un donjon, asseyant symboliquement le pouvoir des évêques dans la cité de Fréjus. La ville médiévale se développera autour de cet ensemble majeur, l'*Eccllesia*, du Bourguet.

Du XV^e au XVI^e siècle

L'expansion de la ville devenant plus forte, des faubourgs se sont constitués hors les murs, bientôt entourés par de nouveaux remparts entre 1563 et 1588. La ville s'équipe d'un hôtel de ville, d'une prison et d'un hôtel Dieu. La ville médiévale et ses faubourgs à l'intérieur de l'enceinte moderne constituent aujourd'hui le Centre historique de Fréjus.

Du XVII^e au XIX^e siècle

Après une période de renouvellement urbain au XVII^e siècle, puis d'embellissement et d'assainissement de la ville au XVIII^e siècle, des activités industrielles se développent et les immeubles sont surélevés au XIX^e siècle, dans les limites de l'enceinte du XVI^e siècle.

Milieu du XIX^e siècle : La villégiature hivernale

Le milieu du XIX^e siècle est marqué par l'arrivée du chemin de fer en 1863 qui aura pour conséquences le développement économique de la ville et un engouement pour le tourisme et les bains de mer. La ville se tourne à nouveau vers la mer avec le développement de la villégiature d'hiver et l'édification de prestigieuses villas dans des parcs, à la charnière entre le XIX^e siècle et le XX^e siècle. Le boulevard de la Mer tracé en 1882 marquera la mutation de Fréjus en Ville balnéaire, avec la création de Saint-Ayguiff, situé sur la ligne de chemin de fer du littoral.



Aquarelle de Forum Julii : Jean Claude GOLVIN 2010, Reproduction Interdite.



Tracé hypothétique de l'enceinte médiévale



Tracé hypothétique de l'enceinte moderne



L'aqueduc dans le Parc Aurélien



L'ancien groupe épiscopal place Formigé



Rue du Général de Gaulle



La Villa des Sables



Les villas balnéaires en bordure du littoral



Projet de Saint-Ayguiff en 1883

Architecte du Patrimoine – Denis LACAILLE, Agence Paysages – Chantal LARROUTURE, BET ADRET

AVAP

LES ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE

4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

4-2 LE NOYAU HISTORIQUE

Le tissu urbain qui constitue aujourd'hui le Centre Historique de Fréjus, a gardé une grande homogénéité malgré le premier noyau urbain médiéval fortement remanié ou reconstruit, les extensions successives qui ont eu lieu entre le XII^e et le XVI^e siècle, et un renouvellement du bâti entre le XVI^e et le XIX^e siècle qui s'est opéré à l'intérieur de l'enceinte du XVI^e siècle.

La situation géographique de Fréjus, contrefort de grès permien entre le massif volcanique de l'Estérel et les massifs hercyniens des Maures et du Tanneron, a favorisé l'utilisation d'une grande variété de pierres de provenance locale depuis l'antiquité jusqu'au début du XX^e siècle. La couleur dominante engendrée par ces usages participe à l'identité du centre ancien de Fréjus.

Intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial de ce secteur de bâti ancien a plusieurs aspects :

- **Historique et patrimonial :**

Son tissu urbain est hérité du premier noyau médiéval, puis des extensions successives qui ont eu lieu entre le XII^e et le XVI^e siècle, enfin d'un renouvellement du bâti qui s'est opéré entre le XVII^e et le XIX^e siècle à l'intérieur de l'enceinte du XVI^e siècle.

- **Urbain et architectural :**

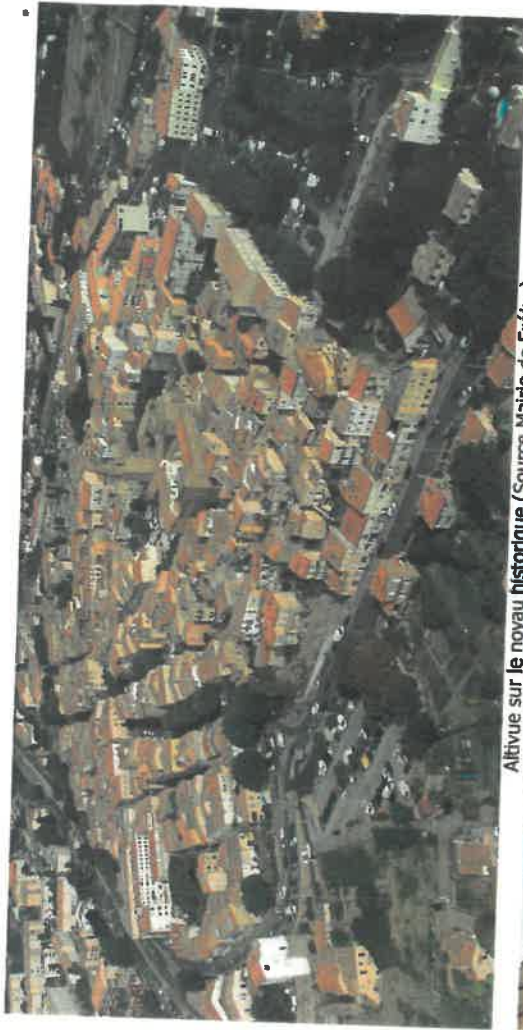
Le gabarit des constructions est homogène, avec l'émergence du groupe épiscopal et du clocher de la cathédrale, et les caractéristiques architecturales sont représentatives de diverses époques, dont un grand nombre de bâtiments ont été repérés sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

- **Paysager :**

Il offre des perspectives nombreuses sur le clocher de la cathédrale, des espaces publics et des ambiances urbaines de qualité, mais également quelques jardins privés arborés, des arbres et des alignements d'arbres remarquables qui participent à l'ambiance urbaine et à la qualité de vie, apportant ombrage et fraîcheur.

Les enjeux de préservation du centre ancien

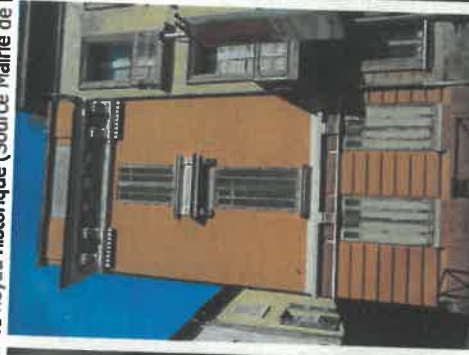
- L'insertion des constructions neuves ne respectant pas les principes urbains (gabarit, rythme parcellaire) sont une menace pour l'homogénéité du tissu et le contexte patrimonial de Fréjus, par exemple :
 - des ruptures d'échelle par des gabarits trop importants,
 - des ruptures de rythme parcellaire par le regroupement de parcelles lors de projet de reconstruction sur d'anciens îlots, ou pour créer des commerces sur deux parcelles.
- La dégradation et la perte des caractéristiques architecturales du bâti sont engendrées par des modifications de composition de façades et de proportions de baies, par des changements de matériaux, par la banalisation des ravalements entraînant des effacements de décors ou de modénatures. C'est également par la suppression des menuiseries extérieures d'origine (portes, fenêtres, volets intérieurs, contrevents et persiennes) et des ferronneries, remplacées par des menuiseries du commerce, et en règle générale par l'apport de matériaux inappropriés ou des éléments techniques rapportés (climatiseurs, panneaux solaires), ou encore par des devantures de commerces inadaptées accompagnées par une profusion d'enseignes.
- La perte de l'ambiance colorée de la ville par la suppression de l'emploi de pierres aux tonalités locales.
- La perte des qualités paysagères et bioclimatiques du tissu urbain par la suppression des ambiances végétales.



Altivue sur le noyau historique (Source Mairie de Fréjus)



Tissu urbain médiéval



Caractéristiques architecturales du bâti



Menuiseries et ferronnerie XVIII^e



Ambiance végétale rue Ciamin



Matériaux et couleur dominante

AVAP

**LA PROTECTION
ET
LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

B- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

La mise en place de la ZPPAUP en 2000 a contribué au regard porté sur le patrimoine de Fréjus, à sa sauvegarde et à sa mise en valeur. Mais la prise en compte du développement durable, l'ajout d'un secteur excéntré, Saint-Aygulf, dans le périmètre de l'AVAP, ont ajouté de nouveaux enjeux de préservation de ce patrimoine.

De plus, l'évolution des modes de vie, la pression foncière, la perte des savoir-faire traditionnels et la forte pression commerciale des matériaux plastiques de ces dernières décennies ont fait parfois perdre certaines caractéristiques architecturales des bâtiments, entraînant la dévalorisation du patrimoine architectural.

La mise en valeur du patrimoine de Fréjus, nécessite bien évidemment la conservation des caractéristiques architecturales identifiées dans le Diagnostic, pouvant aller jusqu'à la restitution des caractéristiques architecturales disparues pour certains bâtiments, mais également la restauration des bâtiments traditionnels en les faisant évoluer dans le respect de leur typologie, des matériaux et leurs usages en fonction de l'époque de construction.

Elle nécessite également d'intégrer les constructions neuves dans la continuité du bâti existant, ou d'adapter harmonieusement les commerces dans les bâtiments existants du centre-ville.

Un inventaire du patrimoine, portant sur les bâtiments situés en Zone A et B de la ZPPAUP, a été mis en chantier par la commune de Fréjus en 2010. Cette étude historique et patrimoniale du bâti a défini 4 catégories de bâtiments,

- Les édifices et parcelles protégées au titre des MH,
- Les bâtiments remarquables (catégorie 1),
- Les bâtiments intéressants (catégorie 2),
- Les bâtiments de peu d'intérêt (catégorie 3).

Ces catégories permettent de situer la "valeur" patrimoniale du bâti selon certains critères définis à l'avance.

Le périmètre de la ZPPAUP ayant été modifié dans ses limites, et notamment avec l'ajout du secteur balnéaire de Saint-Aygulf situé au sud-est de la commune, les chargés d'étude ont complété cet inventaire sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP.

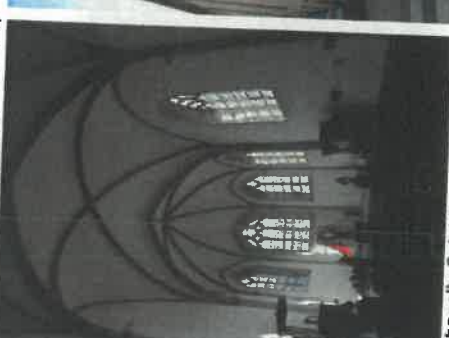
Le Règlement de l'AVAP sert d'outil pour la mise en œuvre de ces objectifs. Celui-ci s'appuie sur le Diagnostic et les différents documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le plan d'INTERET PATRIMONIAL, qui concerne le patrimoine bâti, urbain et paysager. Il est légendé comme suit :

1-1 LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les édifices ou parcelles contenant des vestiges archéologiques protégés au titre des MH, relèvent de la réglementation sur la protection des Monuments historiques, et demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux.



Le cloître de l'ancien évêché (CI MH)



Chapelle Saint-François-de-Paule



Chapelle Saint-Félix (inscrit MH)



Les vestiges de l'aqueduc antique (CI MH)



Porte monumentale (inscrit MH)



Hôtel des Quatre Saisons (inscrit MH)



Château Aurélien (inscrit MH)

1-4 LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SECONDAIRE (catégorie 3)

Des bâtiments ne possédant ni caractéristiques locales ni architecturales (bâtimts anciens avant subi des modifications irréversibles ou bâtimts récents),

ou ne participant pas à la cohérence de tissu urbain.

Les règles liées à leur protection et leur mise en valeur :

Ces bâtiments pourront faire l'objet :

- d'une reconstruction (modification de volumétrie, réfection de façade) pour en améliorer leur aspect et leur intégration dans le contexte patrimonial,
- ou d'une démolition dans la mesure où leur remplacement apporte une valorisation du bâti et de l'ensemble urbain dans lequel il sont intégrés.

1-5 LES BÂTIMENTS NON RÉPERTORIÉS

Des bâtiments très récents dont le manque de recul ne permet pas de porter un jugement sur leur valeur patrimoniale,

ou certains bâtiments non visibles depuis l'espace public et non étudiés.

Ces bâtiments pourront faire l'objet :

- de démolition dans la mesure où leur remplacement apporte une valorisation du bâti et de l'ensemble urbain dans lequel ils sont intégrés,
- ou de reconstruction pour en améliorer leur aspect et leur intégration dans le contexte patrimonial.

1-6 LES ÉLÉMENTS URBAINS CARACTÉRISTIQUES

1. Les clôtures

Les clôtures à l'alignement de rues et avenues sont de deux types :

- des murs en pierres à l'alignement de rues dans le Secteur 1,
- des murs bahuts surmontés de grilles ou grillage et doublés de haies à l'alignement des avenues des quartiers du théâtre (Secteur 2), murs bahuts surmontés de grilles ou de balustres et des murs de soutènement surmontés de balustres du port de Saint Aygulf (Secteur 5).

Les principales règles liées à leur protection et leur mise en valeur :

La conservation et la restauration de ces composantes urbaines sont imposées, que ce soient des murs de pierres ou des clôtures conçues à l'origine de murs bahuts en pierres locales surmontés de grilles en fer forgé. Les grilles, portails et portillons en bois ou bien en fer forgé et peint, et leurs dispositions particulières (porches, piliers de pierres ou de briques et pierres) seront conservés et restaurés. Les clôtures pourront être imposées pour assurer la continuité urbaine et paysagère de la voie selon la localisation sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, ou restituées à partir de photos ou cartes postales anciennes si elles ont disparu.



Bâtiment d'intérêt secondaire & Bâtiment ne participant pas à la cohérence du tissu (catégorie 3)



Mur de clôture d jardin rue Groëcinus



Soutènement de la Villa rue Edmond Poupe



Soutènement du port de Saint-Aygulf

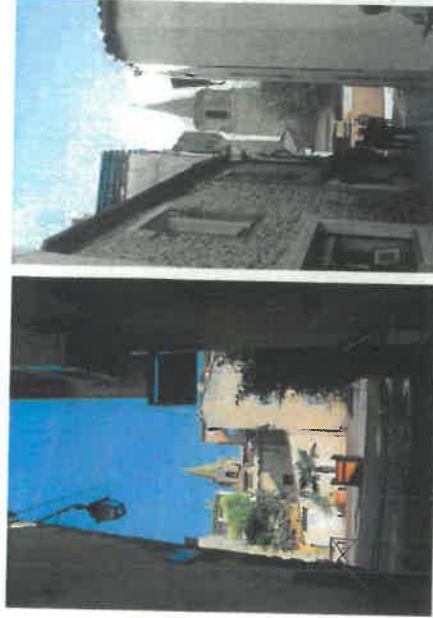


Clôture d'angle sur les avenues

2. Les perspectives urbaines

Parcourir les rues étroites du Noyau historique réserve parfois des perspectives sur des monuments majeurs du centre historique, comme le groupe épiscopal ou la chapelle Saint-François-de-Paule.

Depuis les sites archéologiques de la Butte Saint-Antoine et de la Plate-Forme, anciens terrassements romains qui encadraient le port antique, des fenêtres réservées dans la végétation permettent des vues remarquables sur le centre ancien. De même, au nord de l'enceinte, au point culminant de la ville où se trouvait le château d'eau alimentant la cité, le *castellum divisarium*, le terre-plein est également un belvédère sur le cœur historique.



Vues depuis le passage de la porte d'Orée et la rue A. Espitalier



Vue depuis la rue de Bel-Air



La Plate-Forme et la Butte Saint-Antoine, belvédères sur la ville et l'ancien port



3. Les zones de recul d'implantation du bâti

Le long du rempart du XVI^e siècle bordé par la rue Aubenas, dans la section comprise entre la rue du Pouवादou et la rue Henri Vadon, un recul de 15 m par rapport au bord de la voirie a été réservé pour valoriser les structures urbaines encore en place. Cette zone devra être traitée en espace vert et cheminement piéton.

La zone de recul d'implantation du bâti de 15 m aménagée sur le côté ouest du boulevard Decuers permettra par des aménagements urbains futurs (dévoilement de la circulation, cheminement piéton) de dégager un bastion de la ville antique, l'ancienne plate-forme résidentielle de la Butte Saint-Antoine qui délimitait le port dans sa partie ouest, et d'engager une valorisation/restauration du mur d'enceinte avec ses vestiges de contreforts et de tours.



L'enceinte du XVI^e s. rue Aubenas



Le soutènement de la Butte Saint-Antoine bd Decuers

AVAP

LE PLAN D'INTERET PATRIMONIAL

SECTEUR 2
Bd DE LA MER



LÉGENDE

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Protection et mise en valeur du patrimoine bâti**
Périmètre général de l'AVAP
- Édifice Monument Historique classé ou inscrit
- Parcelle Monument Historique classée ou inscrite
- Tracé des anciens remparts classés MH
- Tracé de l'aqueduc antique classé MH
- Bâtiment remarquable (Catégorie 1)
- Bâtiment intéressant (Catégorie 2)
- Bâtiment d'intérêt secondaire (Catégorie 3)
- Bâtiment non répertorié
- Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager**
Clôtures à préserver ou à restituer
- Parcs et Jardins de grand intérêt
- Jardins et Plantations d'accompagnement
- Arbres et alignements remarquables
- Perspectives urbaines
- Zone de recul d'implantation du bâti
- Zone de projets

