

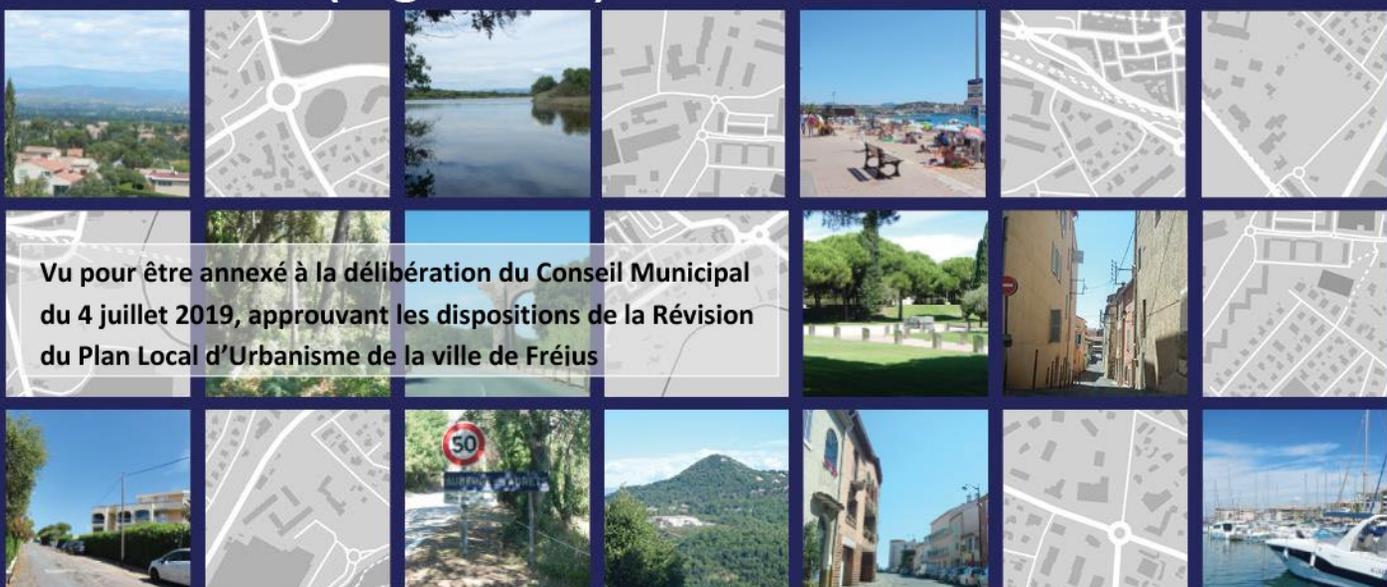
PLU

Plan Local
d'Urbanisme

DE LA VILLE DE FREJUS

3C - Site Patrimonial Remarquable /

3Cd - AVAP (règlement)

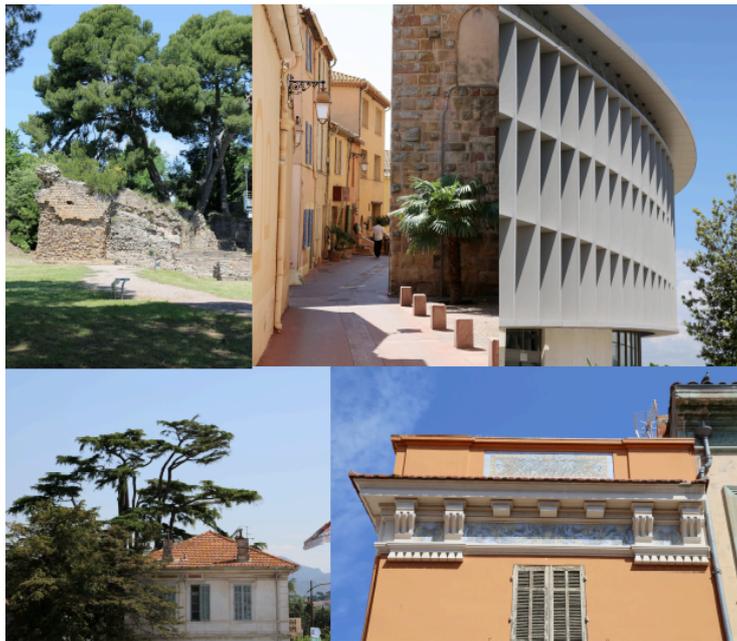


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 4 juillet 2019, approuvant les dispositions de la Révision
du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fréjus



Ville de Fréjus (83)

A . V . A . P .
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



RÈGLEMENT



Septembre 2015

Isabelle KIENTZ-REBIERE Architecte DPLG Architecte du Patrimoine
Denis LACAILLE Agence-Paysages
Chantal LARROUTURE BET ADRET

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	4
1 LE CADRE LEGISLATIF DE L’A.V.A.P.	4
2 LE CHAMP D’APPLICATION	4
I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L’A.V.A.P.	5
1 PROTECTION DU PATRIMOINE	5
1.1 Les effets sur les servitudes de protection du patrimoine	5
1.2 L’archéologie	5
1.3 Les effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes	6
2 L’URBANISME	6
2.1 Les effets sur le plu	6
2.2 Les effets sur le régime des autorisations	7
2.3 Portée du règlement à l’égard d’autres législations relatives au droit des sols	7
II. PÉRIMETRE DE L’AVAP ET SECTEURS DE PROTECTONS	8
1 SECTEUR 1 - Le Noyau Historique	8
2 SECTEUR 2 - Les Quartiers Périphériques	9
3 SECTEUR 3 - Secteur de Sensibilité Patrimoniale	9
4 SECTEUR 4 – Cônes de visibilité et perceptions lointaines	10
5 SECTEUR 5 - Saint Aygulf	10
III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS	11
1 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTÉGÉ ET REPÉRÉ DANS L’AVAP	11
A. LES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	
1.1 Les bâtiments remarquables (Catégorie 1)	11
1.2 Les bâtiments intéressants (Catégorie 2)	13
1.3 Les bâtiments d’intérêt secondaire (Categorie 3).....	13
1.4 Les bâtiments non repertoriés.....	14
B. LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MH	14
2 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER REPÉRÉ DANS L’AVAP	15
2.1 Les clôtures	15
2.2 Les parcs et jardins remarquables	16
2.3 Les jardins et plantations d’accompagnement	16
2.4 Les arbres et alignements remarquables	17
2.5 Les perspectives urbaines	18
IV. PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS	19
SECTEUR 1 - Le Noyau Historique	19
1 MODALITÉS D’INSERTION D’UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE	20
1.1 Gabarit.....	20
1.2 Constructions neuves.....	20
2 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN	21
2.1 La composition des façades.....	21
2.2 L’aménagement commercial	22
2.3 Les maçonneries traditionnelles.....	23
2.4 Les toitures et couvertures	26

2.5	Les menuiseries extérieures	27
3	PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES.....	29
3.1	Requalification des espaces publics non bâtis.....	29
	SECTEUR 2 - Les Quartiers Périphériques	30
1	MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE	31
1.1	Gabarit.....	31
1.2	Constructions neuves.....	31
2	PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN	32
2.1	La composition des façades.....	32
2.2	L'aménagement commercial	32
2.3	Les maçonneries et décors	34
2.4	Les toitures et couvertures	34
2.5	Les menuiseries extérieures	35
3	PRESCRIPTIONS URBAINES PAYSAGÈRES	36
3.1	Les vues et perspectives à préserver	36
3.2	Les caractéristiques urbaines et paysagères a préserver.....	36
	SECTEUR 3 - co-visibilités avec les remparts antiques	37
1	MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE	37
3.3	Vues et perspectives à préserver	37
3.4	Inscription dans le paysage.....	37
	SECTEUR 4 - Les cônes de visibilité et perceptions lointaines	38
1	PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	38
1.1	Vues et perspectives à préserver.....	38
	SECTEUR 5 - Saint Aygulf	39
1	MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE	40
1.1	Gabarit.....	40
1.2	Constructions neuves.....	40
1.3	Les bâtiments annexes des bâtiments principaux existants	40
1.4	Modification de l'existant	41
2	PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DES VILLAS	42
2.1	La composition des façades.....	42
2.2	L'aménagement commercial	42
2.3	Les matériaux et le décor	43
2.4	Les toitures et couvertures	44
2.5	Les menuiseries extérieures	45
3	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES.....	46
3.1	Les caractéristiques urbaines et paysagères a préserver.....	46
	<u>V. RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES</u>	<u>47</u>
1	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE	47
1.1	Rappel réglementaire et contextuel	47
1.2	Performances énergétiques	47
2	PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE	51
3	PRISE EN COMPTE DES RESSOURCES NATURELLES	52
	<u>INDEX</u>	<u>53</u>

INTRODUCTION

1 LE CADRE LÉGISLATIF DE L’A.V.A.P.

L’AVAP est établie en application des articles L642-1 et L642-10 du code du patrimoine instauré par l’article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant *engagement national pour l’environnement* (loi ENE dite « Grenelle II »).

Le règlement détermine des prescriptions à prendre en compte pour l’établissement des projets afin d’assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.

Il est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l’architecture et du patrimoine* et la circulaire du 2 mars 2012 du Ministère de la Culture et de la Communication.

➤ **Autres textes de référence :**

- Le Code du patrimoine (articles L . 642-1 à L.642-10 concernant l’AVAP et L.612-1 et suivants concernant la CRPS, articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l’AVAP).
- Le Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique (articles R . 1 1-4 et R . 1 1-14 concernant l’enquête publique et article R.11-9 concernant le commissaire enquêteur).
- Le Code des collectivités territoriales (articles R.2121-10 et R.5211-41 concernant la publication au recueil des actes administratifs).
- Le Code de l’urbanisme : (article L.300-2 Livre III concernant la concertation avec la population, et article L.121-4 Livre I Titre II concernant la consultation des personnes publiques).

2 LE CHAMP D’APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s’appliquent sur le territoire de l’A.V.A.P., tel que défini dans les plans reprenant les périmètres qui délimitent les secteurs protégés retenus, incluant les éléments de patrimoine identifiés.

I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'A.V.A.P.

1 PROTECTION DU PATRIMOINE

1.1 LES EFFETS SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DU PATRIMOINE

➤ Les périmètres de protection autour des MH

La création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà de cette limite, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

➤ Les servitudes des sites inscrits et les sites classés

De même, les effets d'un site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'aire. Ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'aire.

En revanche, la création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés.

Schéma explicitant les effets de l'AVAP sur les périmètres de protection autour des MH :

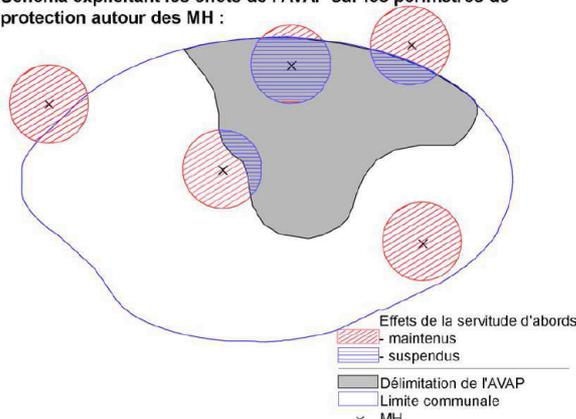
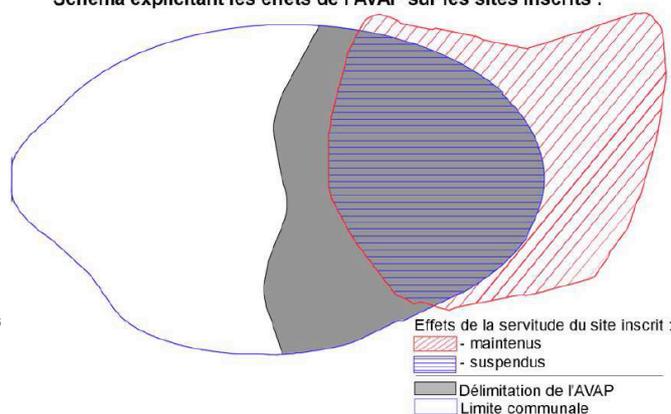


Schéma explicitant les effets de l'AVAP sur les sites inscrits :



1.2 L'ARCHÉOLOGIE

L'archéologie est régie par les dispositions législatives et réglementaires suivants, et s'appliquent non seulement au périmètre de l'AVAP, mais également à la totalité du territoire communal. "En revanche, l'AVAP peut prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement" (Cirulaire relative aux AVAP, ministère de la Culture).

Le Code de l'urbanisme : L'article R111-4 indique que "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Le Code du patrimoine :

Le livre V du Code du Patrimoine rassemble toutes les dispositions législatives relatives à l'archéologie, et notamment les dispositions relatives à l'archéologie préventive au titre II, en particulier les dispositions relatives aux découvertes fortuites (articles L531-1 et suivants).

L'article L.531-14: "Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, constructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie" :

Service régional de l'archéologie – 23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1.

Le Code pénal : *"les peines encourues à la suite de la destruction, dégradation ou détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou d'un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques"*.

L'Arrêté n° 83061-2014 du 15 avril 2014, qui modifie l'arrêté n°83061-2013 du 31 juillet 2013, détermine les nouvelles Zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la Commune de FRÉJUS.

1.3 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DE LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE ET DES ENSEIGNES

La publicité est interdite de droit dans les AVAP, suivant l'article L.581-8 du code de l'environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire. Le maire peut en outre autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

L'Arrêté municipal du 01 octobre 1999 portant règlement de publicité, fixe les zones de publicité restreinte, les dispositions applicables à la publicité par zone, et les dispositions applicables aux enseignes.

2 L'URBANISME

2.1 LES EFFETS SUR LE PLU

Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Ses dispositions (zonage, règlement) sont annexées aux dispositions du PLU et compatibles avec les orientations du PADD de ce document. Dans le cas de dispositions différentes entre l'AVAP et le document d'urbanisme opposable, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. L'AVAP est une norme qui s'impose au PLU.

2.2 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DES AUTORISATIONS

Tous les travaux, à l'exception de ceux concernant les monuments historiques classés, ayant pour objet de modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente en matière d'autorisation, mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

Il peut s'agir notamment de la construction, la transformation de l'aspect extérieur ou la démolition d'un bâtiment, mais également d'interventions ayant pour effet la modification sensible des données du paysage (coupes ou élagages importants d'arbres de hautes tiges, suppression de haies bocagères...), ou l'aménagement des espaces publics (aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage..).

Ces demandes d'autorisations de travaux sont régies :

- par le code de l'urbanisme pour toutes les autorisations entrant dans le champ d'application de celui-ci, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir,
- par le code du patrimoine dans le cadre d'une autorisation spéciale pour tous les autres types de travaux.

Le dossier comprend obligatoirement une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Les projets doivent recueillir l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la commission locale de l'AVAP peut-être consultée :

- Sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP,
- Sur des recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France formés auprès du préfet de région en application de l'article L 6426 code du patrimoine.

2.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS

- Sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants sont et demeurent applicables: R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-15 (respect de l'environnement).

- L'article R 111-21 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par une AVAP, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

- Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

II. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET SECTEURS DE PROTECTONS

L'approche architecturale, urbaine et paysagère du diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine de Fréjus. Elle a permis de dégager les caractéristiques identitaires, les éléments à préserver et leur valeur patrimoniale, enfin de déterminer les enjeux et objectifs pour la gestion du territoire de la future AVAP.

Les enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, mis en évidence, et croisés aux enjeux environnementaux, constituent le fondement des objectifs à atteindre pour la future A.V.A.P.

La délimitation du périmètre de l'A.V.A.P. s'appuie sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées. Elle se divise en cinq secteurs. Le règlement s'applique à la partie du territoire de la commune délimitée par le document graphique. Des règles spécifiques sont édictées pour la gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces dans chaque secteur.

1 SECTEUR 1 - Le Noyau Historique



Le secteur Noyau Historique est représenté en rouge sur le plan de PÉRIMÈTRE

Ce secteur comprend le tissu médiéval et moderne installé sur l'ancienne ville antique situé dans la limite de l'enceinte urbaine du XVI^e siècle.

- Il comprend plusieurs Monuments historiques (en rouge sur le plan d'INTÉRÊT PATRIMONIAL) :
 - La Cathédrale Saint-Léonce, le baptistère et le cloître (classement par liste de 1862),
 - L'ancien Évêché (classement par arrêté du 6 avril 1908)
 - L'ancien Couvent des Dominicaines : La façade de la chapelle Saint-Félix et versant de toiture correspondant (inscription par arrêté du 21 septembre 1961),
 - L'ancien Couvent des Minimes : chapelle Saint-François de Paule (classement par arrêté du 30 juillet 1987)
 - Des éléments d'Enceinte urbaine romaine, médiévale et moderne (classement par arrêté du 12 juillet 1886),
 - Muraille romaine percée de niches enclavée dans les maisons Mauron et Argenton (classement par arrêté du 13 août 1921),
 - L'Hôtel des Quatre Saisons : Façades et toitures (inscription par arrêté du 28 septembre 1995),
 - L'Hôtel rue Siéyès : La porte monumentale du 17^e siècle sur rue (inscription par arrêté du 27 janvier 1926),
 - Maison dite Maison Maria (inscription par arrêté du 18 juin 1987).

2 SECTEUR 2 - Les Quartiers Périphériques



Le secteur Quartiers Périphériques est représenté en gris sur le plan de PÉRIMÈTRE

Ce secteur regroupe les quartiers situés en limite du noyau historique, de l'ancien Forum (mur antique), du port romain, et des entrées de ville, comprenant :

- les extensions de la fin du XIX^e jusqu'au milieu du XX^e siècle, comme le quartier du théâtre et l'avenue du 15^e Corps d'Armée, le quartier de l'amphithéâtre et l'avenue de Verdun, le quartier des Moulins et du Port antique, et le départ du boulevard de la Mer ;
- les rues et avenues qui les relient et ceinturent le noyau urbain (les rues Joseph Aubenas, Martin Bidoure, des Quais et du Moulin, l'avenue Aristide Briand, et rue du Docteur Louis Turcan).

Ce secteur comprend plusieurs sites archéologiques et Monuments Historiques :

- L' Amphithéâtre (classement par liste de 1840),
- Le Théâtre romain : Restes de l'ancien théâtre romain (classement par arrêté du 10 janvier 1912), parcelles de terrain (classement par arrêté du 20 mai 1924), et Bandes de terrain (classement par arrêté du 24 décembre 1924, et classement par arrêté du 27 septembre 1926) :
- La Citadelle : ouvrages de la butte Saint-Antoine (classement par arrêté du 12 juillet 1886),
- Le Port romain : Restes du quai et môle (classement par arrêté du 12 juillet 1886) et autres parcelles de terrains constituant des vestiges (inscription par arrêté du 16 septembre 1996, et du 3 décembre 1996),
- Restes de l'aqueduc antique : classement par arrêté du 12 juillet 1886
- Château Aurélien : villa et ensemble du parc et de ses fabriques (inscription par arrêté du 16 novembre 1989)
- Site archéologique des thermes de la Porte d'Orée : Vestiges archéologiques (classement par arrêté du 4 juin 1987), Porte Dorée (classement par arrêté du 12 juillet 1886),
- Site archéologique du Clos de la Tour : Vestiges antiques (classement par arrêté du 10 décembre 1981), Mosaïque romaine (classement par arrêté du 25 juin 1958),
- Site archéologique du Moulin à Vent : Terrains de fouilles (inscription par arrêté du 5 avril 1943),
- Domaine "Château Aurélien" : Site Inscrit sur l'inventaire des Sites pittoresques du Var le 20 mai 1964.

Par leur valorisation, ces quartiers participeront à la valorisation des abords immédiats du centre ancien.

3 SECTEUR 3 - Secteur de Sensibilités Patrimoniales



Le secteur de Sensibilité Patrimoniale est représenté en vert clair sur le plan de PÉRIMÈTRE.

Les secteurs de Sensibilité Patrimoniale sont des secteurs urbanisés à partir des années 1960 liés à la présence d'un ou plusieurs Monuments historiques.

Le premier secteur, situé en contrebas entre le Reyran et l'ancienne limite de la ville antique depuis l'aqueduc au Nord jusqu'à l'amphithéâtre, est en covisibilité avec les remparts antiques. Il comprend le cimetière Saint-Etienne et quelques espaces libres.

Le second secteur est situé au sud du noyau historique, et possède trois Monuments historiques :

- les vestiges des thermes de Villeneuve,
- le mausolée de la Tourrache,
- le site archéologique de la Rose des Sables (rue d'Aurisque).

4 SECTEUR 4 – cônes de visibilité et perceptions lointaines



Les cônes de visibilité et perceptions lointaines sont représentés en rose sur le plan de PÉRIMÈTRE.

Les trois cônes de visibilité sont dirigés essentiellement sur le Noyau Historique, unité urbaine homogène d'où émerge le clocher de la cathédrale.

Ces perspectives monumentales sont caractérisées par des cônes de vues depuis :

- 1- le pont sur le Reyran,
- 2- la rue du Maréchal Leclerc à Port Fréjus,
- 3- le rond-point de la Pagode.

5 SECTEUR 5 – Saint-Aygulf



Le secteur de Saint-Aygulf est représenté en orange sur le plan de PÉRIMÈTRE.

Ce secteur représente une partie du nouveau quartier projeté à la fin du XIX^e siècle lié à l'engouement pour le tourisme et les bains de mer. Il est structuré par des boulevards rectilignes aux allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou sur la colline boisée. Il comprend l'ensemble des parcelles arborées des villas balnéaires qui contribuent à la qualité du paysage urbain.

Certaines parcelles d'intérêt sont situées à l'extérieur du secteur principal, mais sont rattachées au secteur 5. Il s'agit de :

- la villa Mogador, 43 allée Magali,
- l'ancienne annexe de la villa Carolus Durand, 145 avenue Alfred de Musset,
- la villa du Grand Louvans, avenue Alfred de Musset,
- la villa Les Iris, 223 avenue Jean-François Millet,
- la villa Simone, 44 rue Vauvenargues,
- et la villa des Sables au Grand Esca,

Le règlement, qui s'applique à ces différents secteurs et parcelles, est constitué de prescriptions, juridiquement opposables à toute personne publique ou privée et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisations ou de déclarations préalables.

III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

1 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTÉGÉ ET REPÉRÉ DANS L'AVAP

A. LES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS

À l'intérieur de certains secteurs, un grand nombre de bâtiments ont été repérés et légendés sur le plan intitulé PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL. Ils rentrent dans plusieurs catégories de protection selon des critères archéologiques, historiques, architecturaux, urbanistiques ou artistiques, de la base de données réalisée par la ville sur le centre historique, et selon des critères définis au présent chapitre :

Catégorie 1 : les bâtiments remarquables

Catégorie 2 : les bâtiments intéressants

Catégorie 3 : les bâtiments d'intérêt secondaire

1.1 LES BÂTIMENTS REMARQUABLES (Catégorie 1)

 S'agissant des bâtiments figurant en mauve sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* :

- **Les bâtiments ou ensembles architecturaux à caractère exceptionnel,**
- **Les bâtiments représentatifs d'une époque de construction, dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont conservés dans leur ensemble,**
- **Les bâtiments emblématiques pour leur rôle joué dans l'histoire de la ville.**

Ne sont pas autorisés :

1.1.1 La démolition de tout ou partie du bâtiment.

1.1.2 La modification de la volumétrie d'origine du bâtiment.

1.1.3 La suppression des dispositions anciennes particulières des baies, linteaux ou arcs, avec leurs caractéristiques architecturales (modénatures, accolades, etc.), et toute modification de baies en façade, en particulier pour la création d'une ouverture de garage ou d'un commerce, ou pour la seule adaptation aux menuiseries standard du commerce.

1.1.4 La suppression de tous les éléments de décor et la polychromie (frises peintes ou en bas-relief, faïence, briques, pierres, etc.).

- 1.1.5 La suppression de toutes les dispositions particulières de toitures (jeux de toitures, terrasses, couvertures de tourelles, débords de toits, aisseliers, charpentes ouvragées, toitures de porches, d'oriels ou logettes...).
- 1.1.6 Les châssis de toits.
- 1.1.7 Les panneaux à énergie solaire sur tous les versants de toitures.
- 1.1.8 La suppression des menuiseries anciennes en bois, fenêtres, volets intérieurs, contrevents, portes et portails et leurs serrureries, sauf si leur état ne permet pas leur conservation, elles seront alors restituées.
- 1.1.9 L'isolation par l'extérieur des façades, contribuant à la perte des caractéristiques architecturales ou de la polychromie.

Seront imposés :

- 1.1.10 La restauration dans leurs exactes dispositions d'origine et la restitution des dispositions architecturales disparues et connues.
- 1.1.11 La restitution de toutes les dispositions architecturales particulières (jeux de toitures, terrasses, couvertures de tourelles, débords de toits, aisseliers, charpentes ouvragées, toitures de porches, d'oriels ou logettes...).
- 1.1.12 La reconstruction à l'identique après sinistre.
- 1.1.13 Si leur état ne permet pas leur conservation, alors les menuiseries anciennes seront restituées à l'identique, en respectant la forme de la fenêtre, les proportions des carreaux, les dimensions des petits bois et le profil des moulures, qui diffèrent selon les époques.
- 1.1.14 Le remplacement des fenêtres, volets intérieurs, persiennes, portes et portails et leurs serrureries, en bois massif, chêne, châtaignier ou autre bois dur, suivant les modèles traditionnels de l'époque et le statut de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre matériau ou modèle industriel. Le bois sera peint, ou huilé, verni, ciré, ou "vieillis" par un chaulage (lait de chaux) et un brossage, puis un passage à la cire.
- 1.1.15 Les éléments de ferronneries anciennes disparues, à l'identique.
- 1.1.16 Un chéneau encaissé réalisé en arrière de l'égout d'une toiture en tuiles canal pour le bâti antérieur au XIX^e siècle.
- 1.1.17 Les descentes d'eau pluviale métallique (cuivre, zinc).
- 1.1.18 Lorsque la feuillure de menuiserie le permet, privilégier la pose d'un verre isolant sur la menuiserie existante. Si cela n'est pas possible, une double fenêtre posée au nu intérieur est recommandée.
- 1.1.19 Le retrait des équipements divers en applique en façade ou en toiture.

1.2 LES BÂTIMENTS INTÉRESSANTS (Catégorie 2)

 S'agissant des bâtiments figurant en bleu foncé sur le *PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* :

- **Les bâtiments, ou ensembles de bâtiments représentatifs du patrimoine architectural dans les différents secteurs,**
- **Les bâtiments s'intégrant dans une continuité urbaine par leur volumétrie, leur composition architecturale ou leurs matériaux.**

Ne sont pas autorisés :

- 1.2.1 La démolition d'un bâtiment s'il participe à l'homogénéité d'un alignement urbain, ou s'il possède des caractéristiques architecturales susceptibles d'être mises en valeur. Toutefois elle pourra être admise dans le cas de projet d'intérêt général.
- 1.2.2 Toute modification de baie si l'ordonnancement de la façade participe à la qualité de la rue, et en particulier pour la création d'une ouverture de garage, ou pour la seule adaptation aux menuiseries standard du commerce.
- 1.2.3 La suppression des dispositions architecturales faisant partie de la composition de la façade, et toutes les caractéristiques architecturales représentatives de l'époque de construction.
- 1.2.4 La suppression des menuiseries anciennes en bois, fenêtres, volets intérieurs, contrevents, portes et portails et leurs serrureries, sauf si leur état ne permet pas leur conservation.
- 1.2.5 L'isolation par l'extérieur des façades, contribuant à la perte de ses caractéristiques architecturales.
- 1.2.6 Les châssis de toits s'ils sont visibles depuis l'espace public.
- 1.2.7 Les panneaux à énergie solaire sur tous les versants de toitures.
- 1.2.8 La suppression des menuiseries anciennes en bois, fenêtres, volets intérieurs, contrevents, portes et portails et leurs serrureries, sauf si leur état ne permet pas leur conservation, elles seront alors restituées.

Seront imposés :

- 1.2.9 La mise en valeur de façades participant à la mise en valeur du bâti ou d'un ensemble bâti homogène.

1.3 LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SECONDAIRE (Catégorie 3)

 S'agissant des bâtiments figurant en bleu clair sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* :

- **Les bâtiments ne possédant ni caractéristiques locales ni architecturales (bâtiments anciens ayant subi des modifications irréversibles, ou bâtiments récents de faible qualité architecturale),**

ou

➤ **Les bâtiments ne participant pas à la cohérence du tissu urbain.**

Ces bâtiments pourront faire l'objet :

- d'une restructuration (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 est intégré.

1.4 LES BÂTIMENTS NON RÉPERTORIÉS

 Il s'agit des bâtiments figurant en blanc sur le *PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* :

- **Les bâtiments très récents dont le manque de recul ne permet pas de porter un jugement sur leur valeur patrimoniale,**
- **Certains bâtiments non visibles.**

Ces bâtiments pourront faire l'objet :

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

B. LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉS AU TITRE DES M.H.

Les édifices et les parcelles 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



Les édifices protégés sont représentés en rouge,



et les parcelles protégées (sites archéologiques) sont représentées en hachures rouges sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

2 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER REPÉRÉ DANS L'AVAP

2.1 LES CLÔTURES

Indiquées par un trait continu mauve, les clôtures à l'alignement de rues et d'avenues, sont constituées :

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

Ne sont pas autorisés :

2.1.1 La suppression des clôtures d'origine.

2.1.2 Les clôtures sur rue composées d'éléments préfabriqués (béton, fibrociment, panneaux PVC blanc ou panneaux plastiques verts), les doublages en toiles plastifiées, cannisses et autres matériaux opaques.

2.1.3 Les portails et portillons en PVC.

Seront imposés :

2.1.4 Les murs clôtures ou de soutènements de jardins en pierres, seront conservés et restaurés. Leur restitution pourra être imposée selon le contexte en respectant leur hauteur et leur mise en œuvre traditionnelle.

2.1.5 Les clôtures sur rues ou avenues, conçues à l'origine de murs bahut en pierres locales et leur type d'appareillage (grès rouge en *opus incertum*) surmontés de grilles en fer forgé, ou bien toutes les dispositions de clôture en accord avec l'époque de construction de la maison (balustres béton armé) ou correspondant à l'époque de construction de la station balnéaire (le plan de Saint-Aygulf gravé sur panneau en ciment armé, balustres en terre cuite ou pierres, l'emploi de briques et pierres, etc.), seront conservées et restaurées. Elles 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.

2.1.6 Les grilles, portails et portillons en bois ou en fer forgé peint, et leurs dispositions particulières (porches, piliers de pierres ou de briques et pierres) seront conservés et restaurés. Ils seront restitués à l'identique selon le contexte, à partir de photos ou cartes postales anciennes si ces éléments ont disparu.

2.1.7 Les clôtures seront complétées d'une haie vive. Les essences devront être choisies parmi des essences méditerranéennes.

2.2 LES PARCS ET JARDINS DE GRAND INTÉRÊT

Ils entourent les résidences de villégiature construites au tournant des XIX^e et XX^e siècles, proches du noyau historique (Secteur 2), dont ils constituent les écrans naturels et paysagers. Sont concernés ceux de la Villa Aurélienne, la Villa Marie et la Villa de La Madeleine. Chacun de ces trois ensembles est protégé dans sa totalité en raison des intérêts suivants : historique et artistique (architectural et jardiné), scientifique (flore méditerranéenne et exotique) et pittoresque (insertion dans le site urbain).

Le parc ARECA à Saint-Aygulf (Secteur 5), aménagé entre 2000 et 2001 sur 3 parcelles privées du littoral, est remarquable pour la variété des milieux (pelouse méditerranéenne, chênaie, pinède, bamboueraie et palmeraie) et la diversité des essences, arbres anciens d'essence exotique et végétation méditerranéenne spécifiques aux zones littorales.

 Les parcs et jardins sont représentés en vert foncé sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Seront imposés :

2.2.1 Toute intervention doit tendre à conserver, améliorer ou recréer les caractéristiques justifiant le caractère remarquable de chaque ensemble architectural et planté. Les démolitions ponctuelles ou constructions nouvelles, les abattages d'arbres et les plantations nouvelles doivent s'inscrire dans un projet de valorisation culturelle et culturelle de l'ensemble concerné. Les arbres, arbustes et sous-arbustes à remplacer devront l'être de préférence par des individus issus de semis ou boutures prélevés sur la commune de Fréjus. Pour les pins parasols, la récolte des pignes se fera sur les plus vieux sujets.

Ne sont pas autorisés :

2.2.2 La construction de piscines, sauf des bassins dans l'esprit de bassin de jardin traditionnel et de taille réduite, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques de ces ensembles.

2.3 LES JARDINS ET PLANTATIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Ils jouent un rôle important en qualité d'écrin naturel des édifices particulièrement représentatifs de l'histoire urbaine de Fréjus à toutes les époques. Ce sont :

- Les pelouses, pinèdes et parcs qui accompagnent les vestiges de l'antiquité : l'amphithéâtre, l'aqueduc et la nécropole de Sainte-Croix, la Citadelle dite Butte de Saint-Antoine, la Plateforme, le site de Bellevue (vestiges de l'aqueduc) et la tour de l'ancien rempart.
- Les plantations plus ou moins denses d'espèces méditerranéennes et exotiques qui accompagnent les villas « Belle époque » du quartier du Théâtre romain, et forment avec elles des ensembles historiques et esthétiques cohérents.
- Les plantations plus ou moins denses d'espèces méditerranéennes et exotiques qui accompagnent les villas balnéaires du quartier de Saint-Aygulf, qui contribuent à la qualité urbaine et paysagère du secteur.
- Les plantations liées à l'urbanisation pavillonnaire du XX^e siècle qui jouxtent et accompagnent le noyau historique. Les parties arborées apportent pittoresque et biodiversité au paysage urbain.



Les jardins et plantations d'accompagnement sont représentés en vert clair sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Seront imposés :

- 2.3.1 Tous les espaces mentionnés graphiquement sur le plan d'intérêt patrimonial sont maintenus en qualité d'écrin naturel patrimonial. Les arbres, arbustes et sous-arbustes à remplacer devront l'être de préférence par des individus issus de semis ou boutures prélevés sur la commune de Fréjus. Pour les pins parasols, la récolte des pignes se fera sur les plus vieux sujets.
- 2.3.1 Les espaces naturels généralement publics qui accompagnent les monuments antiques sont maintenus dans leur caractère de sites ouverts et partiellement boisés. Des aménagements directement liés à leur mise en valeur sont possibles, dès lors qu'ils sont soumis à l'approbation d'un projet d'ensemble.
- 2.3.2 Les espaces naturels qui accompagnent les villas XIX^e et XX^e sont maintenus dans les dispositions qui les caractérisent selon l'époque et l'usage (effets d'ombrage, de marquage identitaire, etc.). Les opérations d'entretien (abattages, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration de travaux. Le choix des essences à planter se fait en référence à la Charte paysagère par quartier, établie par la Ville et placée en annexe.
- 2.3.3 Le maintien des jardins en accompagnement des villas, le renouvellement de la végétation par les mêmes essences locales adaptées aux caractéristiques du site qui contribuent à la qualité du paysage balnéaire.
- 2.3.4 Les plantations en alignement perçues dans ou depuis les espaces publics, artères ou places, sont protégées. Elles sont maintenues, renouvelées ou créées partout où elles présentent un intérêt paysager évident. Les essences retenues sont fonction de l'effet attendu : silhouettes pittoresques des résineux ou ombrage des feuillus.

Ne sont pas autorisés :

- 2.3.5 Toute nouvelle construction en lieu et place de ces espaces, qui, par son implantation et son gabarit, ne permettrait pas de préserver ou de restituer leur caractère végétal et leur valeur d'accompagnement du bâti comme de l'espace urbain. Des aménagements de jardins peuvent être autorisés, tels que kiosque, gloriette, serre ou bassin, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dominante végétale du jardin. La couleur bleu clair des fonds des bassins est interdite.
- 2.3.6 Des constructions pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.4 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS REMARQUABLES



Les arbres et alignements remarquables sont représentés par des cercles verts.

Le paysage urbain est marqué par les hautes silhouettes des Cèdres, Cyprès, Palmiers, Pins d'Alep ou Pignons. Ceux-ci sont souvent attachés aux jardins privés des villégiatures et vieux de plus d'un siècle, donc vieillissants : il faut penser à leur remplacement.

Les arbres, arbustes et sous-arbustes à remplacer devront l'être de préférence par des individus issus de semis ou boutures prélevés sur la commune de Fréjus. Pour les pins parasols, la récolte des pignes se fera sur les plus vieux sujets.

Les effets d'alignement résultent souvent des débordements de ces arbres de jardins privés sur les voies publiques, lesquelles accueillent des platanes en majorité, ainsi que des Micocouliers. Le Plan d'intérêt patrimonial indique les alignements ou sujets isolés à conserver pour leur intérêt paysager.

- 2.4.1 Les plantations en alignement perçues dans ou depuis les espaces publics, artères ou places, sont protégées. Elles sont maintenues, renouvelées ou créées partout où elles présentent un intérêt paysager évident. Les essences retenues sont fonction de l'effet attendu : silhouettes pittoresques des résineux ou ombrage des feuillus.
- 2.4.2 Les arbres isolés remarquables perçus dans ou depuis les espaces publics, artères ou places, sont protégés. Ils seront le cas échéant remplacés par un sujet identique ou traditionnel.
- 2.4.3 D'une manière générale et sur l'ensemble des secteurs, tout abattage doit être soumis à autorisation.

2.5 LES PERSPECTIVES URBAINES

 *Les perspectives urbaines sont représentées par des cônes de visibilité roses*

De multiples perspectives existent, à l'intérieur du Noyau historique comme à l'extérieur, sur les monuments de Fréjus, le palais épiscopal, le clocher de la cathédrale ou la chapelle Saint-François-de-Paule.

- 2.5.1 Ces cônes de visibilité devront être préservés de toutes constructions ou aménagements de toute nature dont la hauteur et la volumétrie constitueraient un obstacle visuel ou une dégradation de ces perspectives.

IV. PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS

SECTEUR 1 - Le Noyau Historique

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Historique et patrimonial** : Un tissu urbain hérité du premier noyau médiéval fortement remanié ou reconstruit, puis des extensions successives qui ont eu lieu entre le XII^e et le XVI^e siècle, enfin d'un renouvellement du bâti entre le XVII^e et le XIX^e siècle qui s'est opéré à l'intérieur de l'enceinte du XVI^e siècle.
- **Urbain et architectural** : Un réseau viaire et un parcellaire médiéval, des gabarits homogènes d'où émerge le clocher et le groupe épiscopal, généralement R+2 de l'héritage médiéval, et R+3 des renouvellements urbains autour des axes majeurs. Des caractéristiques architecturales représentatives de diverses époques, dont un grand nombre de bâtiments repérés sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*
- **Paysager** : Des perspectives nombreuses sur le clocher de la cathédrale, des espaces publics de qualité et des arbres remarquables.

Principaux objectifs :

- Préservation des espaces publics et des ensembles bâtis significatifs de l'évolution historique de la ville.
- Préservation du velum urbain et de la prééminence du groupe épiscopal.
- Valorisation des perspectives urbaines.
- Restauration et mise en valeur du bâti.
- Valorisation des rez-de-chaussée des immeubles et des devantures commerciales participant à la revitalisation du centre-ville.

1 MODALITÉS D’INSERTION D’UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de ce secteur nécessite des interventions nouvelles respectueuses de ses particularités urbaines et paysagères.

Ces règles sont applicables sur l’ensemble du Secteur. Elles ont comme objectif de permettre l’intégration harmonieuse de constructions neuves.

1.1 GABARIT¹

- 1.1.1 La construction à l’alignement du bâti existant est imposée à priori pour assurer la continuité urbaine.
- 1.1.2 Dans le cas de projet sur un regroupement de parcelles, ou sur une très grande parcelle dans un tissu ancien existant, le bâtiment doit s’efforcer de garder la trace de ce parcellaire dans la composition de la façade ou en volumétrie.
- 1.1.3 Les nouvelles constructions devront respecter le gabarit général de la rue principale, ou de l’îlot, dans laquelle elles s’inscrivent : respect du gabarit traditionnel, hauteur et profondeur du bâti, rythme des façades, ordonnancement. Prendre en référence une hauteur moyenne de cette rue sans pour cela s’aligner strictement à la construction mitoyenne, ou s’aligner à plus ou moins 1 m des constructions mitoyennes. Pourront déroger à cette règle les restitutions d’éléments d’architecture à l’identique qui dépasseraient le gabarit dicté par les constructions voisines.
- 1.1.4 Pour les terrains en pente, les volumes bâtis devront s’adapter à la pente naturelle des voies et du terrain, par des étagements successifs des volumes en respectant le gabarit traditionnel.

1.2 CONSTRUCTIONS NEUVES

- 1.2.1 Dans les secteurs de la rue Aubenas, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul de 15 m par rapport au bord extérieur de la voirie. Cette marge de recul devra être traitée en espace vert et chemin piéton.
- 1.2.2 La composition des façades de la construction doit respecter les principes de composition des façades adjacentes et les proportions plus hautes que larges des baies² du secteur dans lequel elle s’inscrit. Toutefois les projets d’architecture contemporaine soucieux d’une intégration dans l’environnement, et qui ne sauraient être un affaiblissement de l’architecture traditionnelle, sont admis. Ceci implique une architecture de qualité et une prise en compte de l’environnement bâti.
- 1.2.3 Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de longueur ou *moule* compris entre 0,44 à 0,60, de teintes gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme.
- 1.2.4 Les maçonneries nouvelles devront être peintes ou badigeonnées, en excluant les enduits teintés dans la masse, les enduits de couleur blanche ou de couleur claire, et les finitions grattées ou écrasées. Les couleurs devront s’harmoniser avec les tonalités du bâti ancien.

¹ Gabarit : Dimension ou forme réglementée d’un bâtiment.

² Baie : Vide pratiqué dans un mur pour réaliser une porte ou une fenêtre.

- 1.2.5 Les volets en PVC, en aluminium naturel et les volets roulants sont interdits. Les volets seront persiennés, réalisés en bois ou métal peints de teintes soutenues ou de gris colorés, en accord avec le contexte bâti.
- 1.2.6 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation, et les appareils de climatisation devront être invisibles.
- 1.2.7 Les panneaux à énergie solaire seront positionnés en partie basse des toitures ou sur les toitures annexes, et non visibles depuis l'espace public.
- 1.2.8 L'appentis est autorisé uniquement lorsqu'il est adossé ou accolé à un autre bâtiment, ou à un mur de clôture plus haut que le faîtage. Il ne pourra pas être implanté isolément.

2 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

Ces règles correspondent au rappel des usages d'intervention dans un contexte de bâti ancien hérité d'un riche passé historique.

Elles sont applicables sur l'ensemble du bâti ancien du Secteur, s'agissant de bâtiments remarquables, intéressants, de faible intérêt et l'ensemble des bâtiments non répertoriés. Elles ont comme objectif de maintenir la qualité architecturale et urbaine du Noyau historique, et de permettre une évolution adaptée du bâti existant.

2.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

- 2.1.1 La création ou la modification de percements devra être adaptée à la composition générale de la façade et aux proportions traditionnelles des baies (au moins 1,5 fois plus hautes que larges). La baie sera conçue en cohérence avec les dispositions anciennes disparues, ou viser à restituer ces ouvrages disparus connus par des sondages préalables ou des documents anciens, mais ne doit en aucun cas se faire en fonction des seules dimensions standard des fenêtres du commerce.
- 2.1.2 Les dispositions anciennes particulières des baies, linteaux ou arcs, avec leurs caractéristiques architecturales (modénatures, accolades, etc.), et tous les autres témoins d'architecture ancienne connus par des sondages préalables, seront impérativement conservés et mis en valeur.
- 2.1.3 La création de portes-fenêtres autre qu'une devanture de magasin (cf. L'aménagement commercial) ouvrant sur le domaine public est interdite. Elles sont interdites sur toutes façades des *bâtiments remarquables*.
- 2.1.4 La création de balcons saillants n'est pas autorisée, sauf s'il a existé à l'origine, ou s'il rentre dans une composition cohérente avec la mise en valeur de l'existant.
- 2.1.5 La création d'ouvertures de garage sur une façade principale est interdite. On pourra profiter d'une porte-cochère existante, dans les conditions décrites au 2.5.14 *Portes extérieures*.

2.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

2.2.1 Avant tout projet, s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des coffrages, par des sondages ou une mise à nu des structures. La composition du projet tiendra compte des vestiges découverts lors de sondages, et des documents photographiques disponibles.

➤ La composition des devantures

2.2.2 Limiter la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.

2.2.3 Respecter les limites parcellaires, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles.

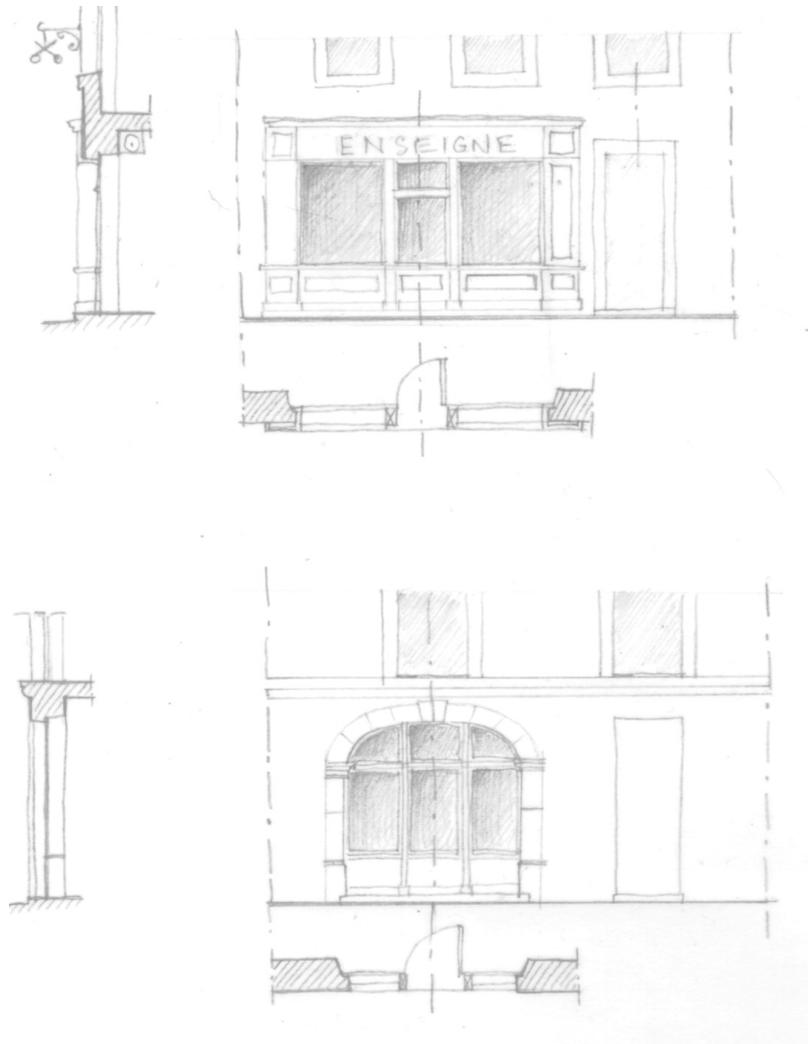
2.2.4 Respecter la composition générale de la façade et les descentes de charges.

2.2.5 Respecter l'alignement des façades : la vitrine ne sera ni en avancée ni en retrait par rapport à la façade.

2.2.6 Les aménagements de type "véranda" sont interdits.

2.2.7 Conserver impérativement les portes d'entrée d'immeuble, sans les intégrer à l'aménagement commercial.

2.2.8 Les devantures de magasins seront réalisées *en feuillure* dans l'encadrement en pierre, rétabli ou conservé. Elles pourront être *en applique* si cette disposition existait antérieurement.



☑ Devanture en applique

☑ Devanture en feuillure.

AVAP de FREJUS – Règlement – IV. Prescriptions par secteurs
SECTEUR 1 “Noyau historique”

- 2.2.9 Dans ce cas, la devanture en applique devra respecter un retrait de 30 cm par rapport à l'immeuble mitoyen, et s'arrêter pour dégager la porte d'entrée de l'immeuble et son encadrement s'il existe, sinon à minima un retrait de 20 cm. Elle sera peinte en harmonie de couleur soutenue, proche des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, marron, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...). L'emploi d'autres matériaux que le bois pourra être admis dès lors que sa qualité est en cohérence avec l'immeuble. L'épaisseur de la devanture sur le domaine public sera limitée (10 à 12 cm maximum).
- 2.2.10 Les vitrages seront posés sur des cadres en bois, acier et aluminium pré laqué.
- 2.2.11 Le faux rustique ou le faux antique, et l'emploi de couleurs "criardes" sont interdits.
- 2.2.12 Les seuils seront réalisés en pierre de taille massive (pierre froide type calcaire), les carrelages et les carrelages en fausse pierre sont interdits.

➤ **Les protections de sécurité et les stores**

- 2.2.13 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Les grilles seront à maille large à ondes, ou perforée en cas de grille pleine. Toutes les grilles seront peintes.
- 2.2.14 Les stores repliables sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée, s'ils sont placés dans la stricte limite de l'encadrement des baies, et si mécanisme et coffret ne sont pas apparents. Les couleurs seront en harmonie avec le reste de la façade.

➤ **Les enseignes des commerces**

- 2.2.15 Le commerce sera limité à une enseigne *en bandeau* (parallèle à la façade) limitée à la largeur de la vitrine et dans l'emprise du rez-de-chaussée, et une enseigne *en drapeau* (perpendiculaire à la façade). En cas de magasin situé à l'angle de deux rues, une enseigne par rue sera autorisée.
- 2.2.16 Les lettres seront découpées ou peintes selon leur disposition (maçonnerie, vitrine, panneau, lambrequin), et ne dépasseront pas 0,35m de hauteur.
- 2.2.17 Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, sont interdits. Les enseignes sous forme de lettres découpées seront rétroéclairées.
- 2.2.18 Les enseignes drapeaux seront limitées au RDC sans dépasser les appuis des baies de l'étage, et seront calées à l'altitude de l'enseigne bandeau. Elles seront limitées à 50cm x 50cm et ne devront pas dépasser 60 cm en saillie par rapport à la façade.

➤ **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

- 2.2.19 Les aménagements de terrasses saisonnières ouvertes sur la voie publique ne devront pas masquer la perspective de la rue. Ils seront entièrement démontables, et devront s'adapter au type d'espace public et à leur dimension.

Se référer à la charte d'occupation du domaine public pour le centre historique.

2.3 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES

- 2.3.1 Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes en moellons ou pierre de taille (façades, murs de clôture) se feront au moyen des mêmes matériaux traditionnels, moellons ou pierre de taille hourdés au mortier de chaux naturelle et sables, à l'exclusion de tout autre matériau.

AVAP de FREJUS – Règlement – IV. Prescriptions par secteurs
SECTEUR 1 “Noyau historique”

- 2.3.2 Les murs de clôture de jardins en moellons seront conservés et restitués selon le cas pour assurer la continuité urbaine, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (cf. Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL).
- 2.3.3 Les emmarchements extérieurs et les seuils de pierre donnant sur la voie publique seront conservés. Les revêtements carrelés sont interdits sur ces emmarchements et seuils.
- 2.3.4 Consolider des maçonneries anciennes présentant des mortiers désagrégés (creux dans les murs), par des coulis de chaux naturelle uniquement. Les parties soufflées ou éboulées seront remontées au mortier de chaux naturelle à l'exclusion de ciment.

➤ **Les enduits**

- 2.3.5 La nature et la finition de l'enduit seront déterminées selon la typologie et l'époque du bâtiment :
- Les maçonneries de moellons seront enduites par un enduit traditionnel à la chaux naturelle, venant s'arrêter au nu des éléments de pierre de taille (encadrements de baies et modénature, chaînages, bandeaux, corniches) s'ils existent, sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments. La finition sera talochée, puis après essais, lissée, feutrée, broyée ou lavée à l'éponge selon l'époque du bâtiment et l'effet souhaité, et en aucun cas “grattée” ni “écrasée”, ni projetée à la tyrolienne. L'enduit suivra les irrégularités des murs et des angles anciens, l'emploi de la règle et des baguettes d'angles est interdit.
 - Les maçonneries très anciennes, ou pour les bâtiments de type remises, dont les encadrements de baies sont au même nu que la maçonnerie, l'enduit sera “à pierres vues”, le mortier affleurant la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni “dégager” les pierres, qui sont “devinées”.
- 2.3.6 Ne pas recouvrir d'enduit les éléments en pierres de taille d'une façade (encadrements de baies, bandeaux, chaînages d'angles, corniches, etc..).
- 2.3.7 Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite (cf *V. Recommandations environnementales*).

➤ **La couleur**

- 2.3.8 La couleur de la façade sera déterminée selon la typologie, l'époque du bâtiment, et par des sondages préalables. Elle sera donnée :
- par l'emploi de sable(s) dans les enduits de couleur compatible avec la couleur dominante locale, en excluant les enduits teintés dans la masse,
 - par des badigeons colorés au lait de chaux pour la réalisation d'aplats, décor de frises ou trompes l'œil,
 - ou par des peintures minérales (au silicate de potassium) selon le support.
- 2.3.9 Les colorants artificiels des enduits et badigeons sont interdits, seuls seront employés les pigments naturels (terres naturelles, pierres, pigments d'origine végétale ou animale) ou certains oxydes.
- 2.3.10 Les enduits et les joints de couleur blanche sont interdits. Des échantillons préalables seront à prévoir, pour définir le choix des sables, leur dosage, leur granulométrie, ainsi que la finition.

➤ **La pierre de taille**

- 2.3.11 Les façades ou éléments de façades en pierres de taille (bandeaux, chaînages, encadrements de baies...) seront laissés apparents.
- 2.3.12 L'ensemble des dispositions d'origine (la dimension des pierres et leur façon de pose, les moulures, les encadrements et appuis des baies, les bandeaux et corniches, et tous éléments anciens...) seront conservés ou restitués à l'identique.
- 2.3.13 Remplacer les pierres très dégradées en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant la dimension des pierres, le calepinage, leur assemblage, et les moulurations existants. Exclure les plaquettes de pierres.
- 2.3.14 La réfection des joints sera réalisée au mortier de chaux naturelle et sables de couleur compatible avec la couleur dominante locale, et en harmonie avec la pierre de façade. Les joints ne seront en aucun cas marqués au fer ni saillants.
- 2.3.15 Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature de la pierre, à l'eau et à la brosse douce, mais en aucun cas par sablage à sec ou ponçage. Des essais préalables seront à prévoir.

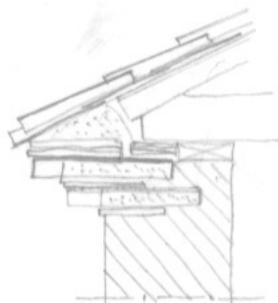
➤ **Les équipements divers en façade**

- 2.3.16 Les plaques professionnelles ne seront pas posées sur les portes d'entrées, mais en façade, de part et d'autre du jambage³ s'il existe.
- 2.3.17 Tout type d'élément technique posé en applique sur la façade, est interdit.
- 2.3.18 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication...) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.
- 2.3.19 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la baie ou de la vitrine, et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

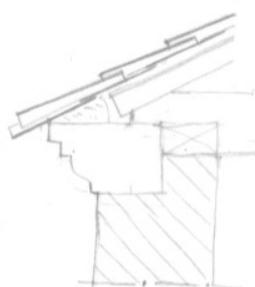
³ L'un des deux montants verticaux de la baie, porte ou fenêtre terminée par un linteau.

2.4 LES TOITURES ET COUVERTURES

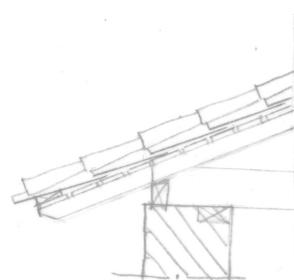
- 2.4.1 Les modes de couverture anciens de tuiles canal avec leurs mises en œuvre particulières seront conservés : généralement avec des *tuiles de courant* (cachées), et des *tuiles de couvert* placées au-dessus et inversées.
- 2.4.2 Les tuiles canal ou *tiges de botte* anciennes en bon état seront réemployées en *tuiles de couvert* pour les réfections de couvertures. Les tuiles neuves en complément seront placées en *tuiles de courant*.
- 2.4.3 Dans le cas de couvertures à reprendre entièrement, elles seront réalisées en tuiles canal de longueur ou *moule* compris entre 0,44 à 0,60, de teintes mélangées de gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme.
- 2.4.4 Les différentes dispositions de dépassées de toiture seront conservées et restituées à l'identique, soit par 1 à 3 rangs de *génoises*, soit par une corniche en pierre de taille pour les bâtiments construits à partir du XVIII^e siècle, et/ou au ciment naturel à partir du XIX^e siècle, ou encore par un débord sur chevrons.



✓Génoise



✓Corniche en pierre



✓Débord sur chevron

- 2.4.5 Les descentes pluviales seront réalisées en zinc naturel ou en cuivre.
- 2.4.6 Masquer tout ou partie de versants de tuiles par des ouvrages parasites, faire des surélévations précaires, réaliser des toitures-terrasses ou des terrasses en toiture est interdit.
- 2.4.7 Réaliser les arêtiers et les faîtages en tuiles canal placées en couvert, scellées au mortier de chaux. Ne pas utiliser de tuiles d'arêtiers mécaniques.
- 2.4.8 La rive de toiture se fera par une tuile de courant callée au mortier en rive, ou par une (ou 2) tuile de couvert scellée au mortier.

➤ Les châssis de toits

- 2.4.9 Des châssis de toits pourront être acceptés sur certains versants de toitures (sauf incompatibilité avec la configuration de la toiture), s'ils sont non visibles depuis l'espace public, encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,58 x 0,78 m, posés dans le sens vertical, et susceptibles de ne pas perturber la composition de l'ensemble, par leur nombre ou leur situation. Ils seront de type *tabatière*, recoupés verticalement par un profil.

AVAP de FREJUS – Règlement – IV. Prescriptions par secteurs
SECTEUR 1 “Noyau historique”

➤ **Les équipements divers en toiture**

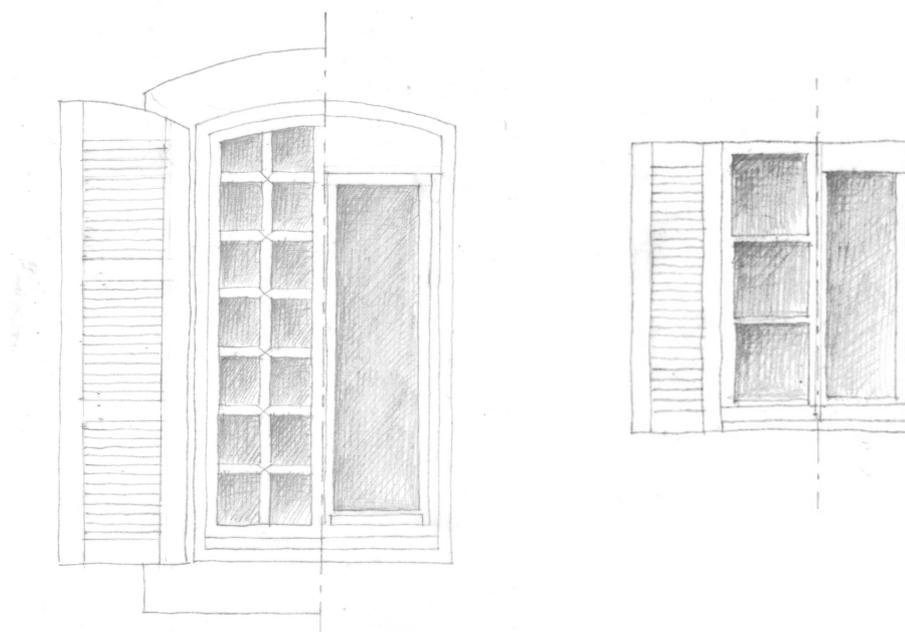
- 2.4.10 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public.
- 2.4.11 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum pour ne pas être visibles depuis l'espace public, et teintées dans les mêmes tons que le support.
- 2.4.12 Les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum.
- 2.4.13 Les panneaux à énergie solaire sont interdits sur tous les versants de toitures du secteur, compte tenu du caractère homogène et harmonieux de l'ensemble des toitures, et de l'intégration difficile des panneaux (noirs) sur les tuiles canal.
- 2.4.14 Les baies et trappes de désenfumage seront disposées sur le versant non visible depuis le domaine public.

2.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 2.5.1 Toutes les menuiseries anciennes, fenêtres en chêne et leur décor, volets intérieurs, contrevents, portes et portails et leurs serrureries (serrures, loquets, heurtoirs, pentures, espagnolettes, poignées, etc.) seront conservées et réparées en priorité.

➤ **Les fenêtres et volets**

- 2.5.2 Réaliser toute fenêtre neuve en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, à peindre, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 2.5.3 La fenêtre devra correspondre à la dimension de la baie et à la forme du linteau ou de l'arc. L'adaptation par des panneaux pleins est interdite.
- 2.5.4 Les proportions des carreaux et des petits bois doivent être conformes à la typologie et l'époque de construction de l'immeuble, généralement divisée en petits carreaux au XVII^e et XVIII^e siècle, ou à 2 fois 3 ou 4 carreaux du XIX^e jusqu'au XX^e siècle. Les vitrages intégraux et les baguettes métalliques ou plastiques en guise de petits bois sont interdits.



Travaux adaptés Travaux non adaptés Travaux adaptés Travaux non adaptés

AVAP de FREJUS – Règlement – IV. Prescriptions par secteurs
SECTEUR 1 “Noyau historique”

- 2.5.5 En cas de pose d'un double vitrage, celui-ci sera placé du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés. Toutefois le principe de doubles fenêtres sera à privilégier dans le cas de fenêtres de qualité à conserver.
- 2.5.6 L'occultation des fenêtres antérieures au XVII^e siècle, et selon le cas du XVIII^e siècle sera réalisée au moyen de volets intérieurs.
- 2.5.7 L'occultation des fenêtres de bâtiments du XIX^e et début XX^e siècle sera réalisée en bois persienné, selon les modèles traditionnels existant en place.
- 2.5.8 Les volets en PVC et les volets roulants sont interdits sur toutes les baies, lucarnes et portes.

➤ **Les portes extérieures**

- 2.5.9 Ne remplacer une porte ancienne qu'en derniers recours. Si rien ne peut être conservé ou si elle a disparu, la réaliser en bois massif, chêne, châtaignier ou autre bois dur, suivant les modèles traditionnels de l'époque et le statut de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre matériau ou modèle du commerce.
- 2.5.10 On s'attachera à traiter les portes en fonction des dispositions d'origines connues par des sondages préalables.
- 2.5.11 Les portes, neuves ou anciennes, reprendront leur place dans la feuillure d'origine de la baie ancienne, et non en retrait.
- 2.5.12 Les vitrages intégraux et les portes-fenêtre sont proscrits pour les portes principales et toutes les portes sur l'espace public, à l'exception des impostes vitrées qui reprendront les proportions des portes traditionnelles de l'époque de construction de la maison.
- 2.5.13 Les portes de garages existants seront en bois, peint de couleur sombre.
- 2.5.14 Les portes-cochères existantes seront préservées. Elles pourront être maintenues ouvertes selon leur état, en les doublant d'une grille ou d'une porte secondaire côté intérieur.

➤ **Les serrureries et ferronneries**

- 2.5.15 Les ferronneries anciennes (heurtoirs, pentures, serrures et loquets, grilles, garde-corps et balcons ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées avec les techniques appropriées aux métaux employés et à l'époque de construction.

➤ **La couleur**

- 2.5.16 Les menuiseries et les ferronneries seront peintes.
- 2.5.17 Les contrevents seront peints, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
- 2.5.18 Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs seront choisies en fonction de l'époque du bâtiment :
- Les portes et fenêtres jusqu'au XVI^e siècle, le brun rouge (*rouge-sang-de-bœuf*), ou l'ocre jaune sombre.
 - Les portes, fenêtres et volets du XVII^e au XVIII^e siècle : couleurs "pastel" froid (bleu-gris, bleu vert, vert olive, vert d'eau, vert tilleul, vert amande, gris de lin...)
 - Les fenêtres du XIX^e siècle : les gris clairs ou colorés, le vert-de-gris, ocre jaune, les bruns rouges, les blancs cassés.

AVAP de FREJUS – Règlement – IV. Prescriptions par secteurs
SECTEUR 1 “Noyau historique”

- Les portes du bâti du XIX^e siècle : les mêmes couleurs plus foncées, les gris et les bruns rouges, le vert soutenu ou *wagon*.

2.5.19 Les ferronneries et serrureries seront peintes dans une gamme de couleurs foncées et mates : gris, bleu, vert, rouge, brun... en fonction de la teinte des menuiseries et de l'époque du bâtiment, en aucun cas de couleur blanche.

3 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

3.1 REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS NON BÂTIS

L'aménagement des rues et places d'un site urbain procède des qualités architecturales et paysagères qui lui sont spécifiques, prioritairement aux fonctions attendues : circulations, stationnement, etc. Toute intervention, quelle que soit sa situation ou dimension, doit être soumise à un projet et pensée à l'échelle et en référence avec le site concerné. C'est plus particulièrement vrai pour le noyau historique.

➤ **Revêtement des sols, plantations**

Une réflexion globale de mise en valeur des espaces urbains pourra être engagée sur le secteur selon le type d'espace et leurs usages spécifiques.

- 3.1.1 Les revêtements seront choisis parmi des matériaux traditionnels ou contemporains, intégrant leurs usages, la gestion des écoulements des eaux pluviales par des caniveaux. Ils s'inscriront dans les tonalités locales.
- 3.1.2 Pour les voies et espaces piétons, l'accessibilité à tout public implique de limiter l'usage de barrières, potelets ou bornes, éviter les effets de calepinage.
- 3.1.3 Les caractéristiques paysagères des voies et mails plantés seront maintenues et le cas échéant renouvelées avec les essences traditionnelles, selon l'effet recherché : décoratif, ombrage, etc.

➤ **Mobilier, éclairage et signalétique**

- 3.1.4 Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, lampadaires) seront choisis dans une même ligne, privilégiant la simplicité, la sobriété et l'homogénéité. Ils seront de couleur sombre et mate, en accompagnement discret du patrimoine bâti (mâts de hauteur comparable à celle du bâti, balisage piéton). Ils seront positionnés de façon à ne pas occulter des cônes de vues et perspectives majeures identifiés.

Secteur 2 - “Quartiers Périphériques”

Intérêt patrimonial du secteur :

Ce secteur est remarquable du point de vue :

- **Urbain et paysager :**
Le réseau viaire et le parcellaire de ce secteur sont hérités des extensions urbaines de la fin du XIX^e siècle jusqu'à la première moitié du XX^e siècle, comprenant des alignements d'arbres et des clôtures le long des avenues, ainsi que des jardins repérés comme jardins d'accompagnement arborés autour des villas, participant à la qualité paysagère du secteur.
Le secteur comprend également trois parcs et jardins remarquables autour d'anciennes villas de villégiature, et des plantations d'accompagnement autour des vestiges archéologiques, repérés dans le plan d'Intérêt patrimonial.
Depuis ce secteur un grand nombre de perspectives existent sur le clocher de la cathédrale.
- **Architectural : Situé en périphérie immédiate du Noyau historique,** il regroupe des villas du XIX^e jusqu'au milieu du XX^e siècle dans le quartier du théâtre, le secteur pavillonnaire le long de l'avenue de Verdun et du bd de la Mer, ou le front bâti de hangars du XIX^e rue Aubenas.
- **Archéologique : Le secteur borde les vestiges archéologiques** des remparts de la Butte Saint Antoine bd Séverin Decuers, les vestiges de la porte des Gaules et des remparts de la ville du XVI^e siècle au Sud, les vestiges des remparts et de l'aqueduc de la ville antique, le théâtre et l'amphithéâtre.

Principaux objectifs :

- **Valorisation des qualités architecturales, urbaines et des composantes paysagères** de ces quartiers.
- **Préservation et mise en valeur des caractéristiques architecturales** des villas et leurs jardins, dans leurs compositions, matériaux employés, détails architecturaux et polychromie.
- **Préservation des covisibilités** avec les vestiges antiques, et des perspectives sur le clocher de la cathédrale et de la chapelle Saint-François-de-Paule.

1 MODALITÉS D’INSERTION D’UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

1.1 IMPLANTATION - GABARIT⁴

- 1.1.1 Le long de la rue Aubenas, dans la section comprise entre la rue du Paouvadou et la rue Henri Vadon, et le long du boulevard Séverin Decuers entre la rue Jean Carrara et l’avenue de Provence, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul de 15 m par rapport au bord de la voirie actuelle, celle-ci pouvant être déplacée pour dégager un retrait devant le soutènement romain de la Butte Saint-Antoine. Cette marge de recul devra être traitée en espace vert et chemin piéton, à la même altimétrie que la voie.
- 1.1.2 Les nouvelles constructions seront en retrait de la voie avec une clôture pour assurer la continuité urbaine.
- 1.1.3 Les nouvelles constructions devront respecter le gabarit général, hauteur et profondeur de la rue principale dans laquelle elles s’inscrivent, ou prendre en référence une hauteur moyenne de cette rue.
- 1.1.4 Zone de projet Quartier de l’amphithéâtre (entrée de ville ouest, avenue de Verdun et rue Henri Vadon) : les nouvelles constructions seront soit en retrait de la voie sans clôture, soit à l’alignement, en retrouvant le découpage parcellaire ; elles seront limitées à R+2 à + ou – 1,50 m, ne devront pas entraver les perspectives urbaines sur les monuments historiques (amphithéâtre, porte des Gaules).
- 1.1.5 Zone de projet Le Paradis/Pourcin : les constructions seront limitées à R+2 en premier plan sur l’avenue du XV^e Corps d’Armées, et R+3 à l’arrière par rapport au terrain naturel. (cf. zones de projet PLAN 02 D’INTÉRÊT PATRIMONIAL) ; pour les terrains en pente, les constructions s’adapteront à la pente naturelle du terrain par ressauts successifs en évitant les déblais-remblais importants.

1.2 CONSTRUCTIONS NEUVES

- 1.2.1 Dans les secteurs du boulevard de la Mer, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul de 15 m par rapport au bord extérieur de la voirie. Cette marge de recul devra être traitée en espace vert et chemin piéton, ou pour le déplacement éventuel de la voie.
- 1.2.2 Les baies⁵ des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal (proportions, nature des fenêtres et volets, couleurs).
- 1.2.3 Les maçonneries nouvelles devront être peintes ou badigeonnées, ou enduites en finition lissée, en excluant les enduits teintés dans la masse, les enduits de couleur blanche ou de couleur claire, les finitions grattées ou écrasées.
- 1.2.4 L’utilisation (ou le rappel) des matériaux traditionnels de l’architecture balnéaire (pierres, briques, briques vernissées, bois...) pourra être demandée selon le contexte, pour une meilleure intégration dans le site.
- 1.2.5 Les couvertures devront s’harmoniser avec les toitures dominantes, généralement en tuiles canal ou tuiles mécaniques.

⁴ Gabarit : Dimension ou forme réglementée d’un bâtiment.

⁵ Baie : Vide pratiqué dans un mur pour réaliser une porte ou une fenêtre.

AVAP de FREJUS – Règlement - **IV. Prescriptions par secteurs**
SECTEUR 2 “Quartiers périphériques”

- 1.2.6 Les volets en PVC et les volets roulants sont interdits. Les volets seront persiennés, réalisés en bois. Les volets seront peints de teintes soutenues ou de gris colorés, en accord avec le contexte patrimonial (cf. La couleur 2.5.12).
- 1.2.7 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation devront être invisibles.
- 1.2.8 Les panneaux à énergie solaire seront positionnés en partie basse des toitures ou sur les toitures annexes, et non visibles depuis l'espace public.
- 1.2.9 L'appentis est autorisé uniquement lorsqu'il est adossé ou accolé à un autre bâtiment, ou à un mur de clôture plus haut que le faîtage, et ne pourra pas être implanté isolément.

➤ **Les garages**

- 1.2.10 Le garage, conçu comme un volume différencié, sera intégré à la clôture.
- 1.2.11 Mettre en œuvre les mêmes matériaux que la construction principale, matériaux susceptibles de s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment.
- 1.2.12 Les toitures seront identiques aux toitures de la maison principale.

➤ **Les vérandas ou verrières**

- 1.2.13 Les vérandas ou verrières pourront être autorisées si elles sont compatibles avec l'architecture sur laquelle elles s'appuient : conçues comme des éléments d'architecture balnéaire, composées avec les percements et la volumétrie de la maison principale.
- 1.2.14 La structure sera en bois peint ou en métal (fer forgé, acier).
- 1.2.15 La couverture sera en tuiles, verre, zinc, plomb, cuivre, à l'exclusion de tôles, fibrociment, bacs acier, ou polycarbonate translucide, etc.

2 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de ce secteur, nécessite la conservation des caractéristiques architecturales des villas de la fin XIX^e et première moitié du XX^e (balnéaire, art déco, entre-deux-guerres).

Elles sont applicables sur l'ensemble du secteur s'agissant de bâtiments remarquables, de qualité, d'accompagnement, ou de bâtiments non répertoriés.

2.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

- 2.1.1 La modification de volumétries d'un bâtiment (jeux de toitures, tourelles, belvédères) est interdite. Elle est possible sur les “bâtiments d'intérêt secondaire” si elle contribue à une amélioration et une mise en valeur du bâtiment.
- 2.1.2 Lors d'une rénovation de façade, la disposition particulière des baies (alignement vertical ou horizontal, diversité des ouvertures, proportion, disposition des linteaux, nature des encadrements), les caractéristiques architecturales propres à l'architecture balnéaire, Art déco ou entre-deux-guerres seront impérativement conservés ou restitués à l'identique.

2.1.3 La création de percements sur une façade d'un bâtiment n'est possible, que s'il s'intègre dans la composition d'origine de la façade, par sa position, ses proportions et le vocabulaire employé, et s'il participe positivement au caractère de l'existant.

2.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

➤ **La composition des devantures**

- 2.2.1 Limiter la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.
- 2.2.2 Respecter les limites parcellaires, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles.
- 2.2.3 Respecter la composition générale de la façade, le style et les descentes de charges.
- 2.2.4 Respecter l'alignement des façades : la vitrine ne sera ni en avancée ni en retrait par rapport à la façade.
- 2.2.5 La composition des menuiseries des vitrines tiendra compte de l'architecture des baies dans lesquelles elles s'insèrent (forme des ouvertures).
- 2.2.6 Les aménagements de type "véranda" sont interdits.
- 2.2.7 Conserver impérativement les portes d'entrée d'immeuble.
- 2.2.8 Les devantures de magasins seront réalisées *en feuillure* dans l'encadrement en pierre, rétabli ou conservé. Elles pourront être *en applique* si cette disposition existait antérieurement.
- 2.2.9 Dans ce cas, la devanture en applique devra respecter un retrait de 30 cm par rapport à l'immeuble mitoyen et s'arrêter pour dégager la porte d'entrée de l'immeuble et son encadrement. Elle sera peinte de couleur soutenue, proche des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, marron, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...). L'emploi d'autres matériaux que le bois pourra être admis dès lors que sa qualité est en cohérence avec l'immeuble.
- 2.2.10 Les vitrages seront posés dans des cadres en bois, acier et aluminium pré laqué.
- 2.2.11 Le faux rustique ou le faux antique, et l'emploi de couleurs "criardes" sont interdits.
- 2.2.12 Pour les devantures commerciales et les enseignes, utiliser des couleurs proches des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, brun, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...).

➤ **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

- 2.2.13 Les aménagements de terrasses saisonnières ouvertes sur la voie publique ne devront pas masquer la perspective de la rue. Ils seront entièrement démontables, et s'adapter au type d'espace public et à leur dimension.

Se référer à la charte d'occupation du domaine public pour le centre historique.

➤ **Les protections de sécurité et les stores**

- 2.2.14 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Toutes les grilles seront peintes.
- 2.2.15 Les stores repliables sont autorisés dans la stricte limite de l'encadrement des baies. Le mécanisme et le coffret ne seront pas apparents. Les couleurs de toiles seront sobres, et en harmonie avec le reste de la façade.

AVAP de FREJUS – Règlement - IV. Prescriptions par secteurs
SECTEUR 2 “Quartiers périphériques”

➤ **Les enseignes des commerces**

- 2.2.16 Le commerce sera limité à une enseigne *en bandeau* (parallèle à la façade) limitée à la largeur de la vitrine et dans l'emprise du rez-de-chaussée, et une enseigne *en drapeau* (perpendiculaire à la façade). En cas de magasin situé à l'angle de deux rues, une enseigne par rue sera autorisée.
- 2.2.17 Les lettres seront découpées ou peintes selon leur disposition (maçonnerie, vitrine, panneau, lambrequin), et ne dépasseront pas 0,35m de hauteur.
- 2.2.18 Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, sont interdits. Les enseignes sous forme de lettres découpées seront rétroéclairées.
- 2.2.19 Les enseignes drapeaux seront limitées au RDC sans dépasser les appuis des baies de l'étage, et seront calées à l'altitude de l'enseigne bandeau. Elles seront limitées à 50cm x 50cm et ne devront pas dépasser 60 cm en saillie par rapport à la façade.

2.3 LES MAÇONNERIES ET DÉCORS

➤ **Les enduits**

- 2.3.1 Ne pas enduire ni peindre des maçonneries de pierres conçues pour être apparentes.
- 2.3.2 Les maçonneries de moellons seront enduites par un enduit traditionnel à la chaux naturelle, ou "à pierres vues" selon le cas, le mortier affleurant la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées".
- 2.3.3 Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite (cf V. *Recommandations environnementales*).

➤ **Le décor et la polychromie**

- 2.3.4 Ne pas enduire ni peindre tous les autres matériaux, mis en œuvre pour être apparents et apporter une polychromie et un décor à la façade (briques, briques vernissées, faïence, frises peintes ou en relief...),.
- 2.3.5 Lors d'une rénovation de façade, ces éléments devront être conservés ou restitués par des matériaux de même nature, en respectant le dessin et les couleurs d'origine.

➤ **Les équipements divers en façade**

- 2.3.6 Tout type d'élément technique posé en applique sur la façade, est interdit.
- 2.3.7 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication...) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.
- 2.3.8 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de baie ou vitrine de devanture, et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

2.4 LES TOITURES ET COUVERTURES

➤ **La forme des toits**

2.4.1 Toutes les dispositions particulières de toitures (jeux de toitures, terrasses, belvédères, couvertures de tourelles, débords de toits, aisseliers, charpentes ouvragées, toitures de porches, d'oriels ou logettes...), seront conservées.

➤ **Le mode de couverture**

2.4.2 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant seront remplacées par les matériaux de même nature qu'à l'origine, généralement en tuiles canal ou tuiles mécaniques.

➤ **Les éléments de décor de toitures**

2.4.3 Les éléments de décor de toitures, comme les faitages ornés, les épis de faitage en terre cuite, les lambrequins, seront conservés.

➤ **Les rives**

2.4.4 Lors de la réfection d'une toiture, les dispositions d'origine de rives (débord de charpente, lambrequins) seront conservées.

➤ **L'égout de toiture**

2.4.5 Les éléments de débord de toiture existants, éléments de charpente en bois, seront conservés.

➤ **Les châssis de toits**

2.4.6 Des châssis de toits pourront être acceptés sur certains versants de toiture, s'ils sont non visibles depuis l'espace public, encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,58 x 0,78 m, posés dans le sens vertical, et susceptibles de ne pas perturber la composition de l'ensemble, par leur nombre ou leur situation. Ils seront de type *tabatière*, recoupés verticalement par un profil.

➤ **Les souches de cheminée**

2.4.7 Les souches en briques et pierres participant au décor seront conservées et restaurées.

2.4.8 Les nouvelles souches seront traitées en harmonie avec l'existant.

➤ **Les équipements divers**

2.4.9 Les extractions de fumées ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public.

2.4.10 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum, et teintées dans les mêmes tons que le support.

2.4.11 Les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum.

2.4.12 Les panneaux à énergie solaire sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public. Ils pourront constituer la couverture des bâtiments connexes (verrières, appentis, garages) existants ou conçus à cet effet, non visibles depuis l'espace public. Ils pourront être intégrés à une toiture-terrasse existante ou posés au sol.

2.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.5.1 Tout remplacement de menuiseries (porte, fenêtre, volets) est soumis à autorisation.

2.5.2 Toutes les menuiseries d'origine, fenêtres et volets, portes et portails, et leurs serrureries, seront conservées et réparées.

➤ **Les fenêtres et volets**

2.5.3 Réaliser toutes les fenêtres neuves en bois massif, chêne, châtaignier ou essences disponibles localement, à l'exclusion de tout autre matériau. Le PVC est interdit.

2.5.4 Les baguettes métalliques en guise de petits bois sont interdites.

2.5.5 Les persiennes seront conservées ou remplacées en bois, selon les modèles traditionnels existant en place.

2.5.6 Les volets roulants et contrevents en PVC sont interdits.

➤ **Les grilles et ferronneries**

2.5.7 Les grilles et ferronneries d'origine, les garde-corps, les marquises, les portails et portillons des clôtures, seront conservés, restaurés avec les techniques appropriées aux métaux, ou restitués à l'identique.

➤ **Les portes extérieures**

2.5.8 Réaliser toutes les portes neuves en bois massif, chêne, châtaignier ou bois exotique à peindre, à l'exclusion de tout autre matériau.

2.5.9 Les portes de garage seront en bois peint ou en acier laqué, ou à la rigueur en aluminium laqué, présentant un aspect d'assemblage vertical ou horizontal, reprenant les mêmes couleurs que la maison principale, avec un ou deux tons plus foncés, ou avec des tonalités soutenues.

➤ **La couleur**

2.5.10 Les menuiseries et les ferronneries seront peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.

2.5.11 Les volets persiennes seront peints en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

2.5.12 Les couleurs seront choisies en fonction de leur nature, à l'exclusion des couleurs criardes :

- Les fenêtres et persiennes : dans les couleurs "pastel" et de gris colorés.
- Les portes : les mêmes couleurs que les menuiseries, ou plus foncées.
- Les grilles en fer forgé, les ferronneries, les portails : couleurs plus foncées et mates.

3 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

3.1 LES VUES ET PERSPECTIVES À PRÉSERVER

Seront prises en compte notamment les vues sur les vestiges antiques (les remparts de la Butte Saint Antoine, l'amphithéâtre, le théâtre, la porte des Gaules, l'enceinte urbaine et l'aqueduc) et les perspectives sur les monuments majeurs (clocher de la cathédrale et de la chapelle Saint-François de Paule).

AVAP de FREJUS – Règlement - **IV. Prescriptions par secteurs**
SECTEUR 2 “Quartiers périphériques”

- 3.1.1 Toute construction nouvelle qui porterait atteinte à la visibilité d'un monument historique est interdite.
- 3.1.2 Dans les secteurs du boulevard de la Mer, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul de 15 m par rapport au bord extérieur de la voirie. Cette marge de recul devra être traitée en espace vert et chemin piéton, ou pour le recul de la voie

3.2 LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES A PRÉSERVER

- 3.2.1 Les parcs et jardins de grand intérêt, les jardins et plantations d'accompagnement des villas, les arbres et alignements d'arbres remarquables des boulevards et avenues, repérés dans PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, seront maintenus dans les conditions décrites au chapitre 2. *Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager repéré dans L'AVAP.*
- 3.2.2 Le caractère paysager des clôtures sera préservé. Préférer les murs de faible hauteur (mur bahut) pour l'intégration de la végétation.

Secteur 3

“Sensibilité Patrimoniale”

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Paysager et archéologique** : ce secteur d’urbanisation récente est lié à la présence d’un ou plusieurs Monuments historiques :
 - le secteur limité par le canal du Reyran et la plaine alluviale au Nord-Ouest, et la bordure sud-ouest de la ville antique, est situé en covisibilité des Sites archéologiques et des Monuments historiques, les remparts et les vestiges de l’aqueduc de la ville antique.
 - le secteur situé au sud du Noyau historique, comprenant les thermes de Villeneuve, le mausolée de la Tourrache et le Site archéologique de la Rose des Sables.

Principal objectif :

- Maitriser la forme urbaine et l’impact des constructions dans le paysage afin de préserver les vues et mettre en valeur les remparts et les vestiges de l’aqueduc.

1 MODALITÉS D’INSERTION D’UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

3.3 VUES ET PERSPECTIVES À PRÉSERVER

Seront prises en compte notamment les vues sur les vestiges antiques, le mausolée de la Tourrache, les thermes de Villeneuve, l’enceinte urbaine, l’aqueduc, et les perspectives sur les monuments majeurs (clocher de la cathédrale).

- 3.3.1 À l’intérieur de ce secteur, toute construction neuve ne devra pas porter atteinte aux vues et aux perspectives actuelles sur les vestiges depuis l’espace public, par leur implantation et leur gabarit.
- 3.3.2 Il en est de même pour tout mobilier urbain.

3.4 INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

- 3.4.1 Lors des réhabilitations de bâtiments existants, le blanc sera proscrit des teintes des façades, on privilégiera les teintes naturelles en harmonie avec les couleurs dominantes du site (références à la pierre ou à la terre).
- 3.4.2 Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, lampadaires) seront choisis dans une même ligne, privilégiant la simplicité, la sobriété et l’homogénéité, de couleur sombre et mate.

Secteur 4 - “Les cônes de visibilité et perceptions lointaines”

Intérêt patrimonial

Sont prises en compte principalement les trois perspectives monumentales sur le clocher de la cathédrale ou sur les toitures homogènes du noyau historique, caractérisées par des cônes de vues (en rose sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL) :

- **1 / depuis le pont sur le Reyran : cône de vue vers le clocher de la cathédrale et les toitures homogènes du noyau historique.**
- **2 / depuis le rond-point de la Pagode : cône de vue vers le clocher,**
- **3 / depuis la rue du Maréchal Leclerc à Port Fréjus : cône de vue vers le clocher et les toitures homogènes du noyau historique.**

Principal objectif :

- Maitriser la forme urbaine et l'impact des constructions dans le paysage afin de préserver les vues sur le noyau historique d'où émerge le clocher de la cathédrale.

1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

1.1 VUES ET PERSPECTIVES À PRÉSERVER

- 1.1.1 À l'intérieur de ces trois cônes de visibilité, les constructions nouvelles de toute nature ne devront pas, par leur gabarit et leur implantation, porter atteinte à la découverte du port antique aux abords de Port Fréjus, et à la silhouette de la ville : la cathédrale et l'ensemble des toitures homogènes du noyau historique.
- 1.1.2 Il en est de même pour les panneaux publicitaires, les plantations d'arbres et tout mobilier urbain.
- 1.1.3 Les espaces naturels qui permettent de visualiser l'ancien Port antique et ses abords, compris entre le chemin de la Lanterne et l'avenue de Provence, sont maintenus dans leur caractère de sites ouverts et jardinés. Des aménagements directement liés à leur mise en valeur culturelle ou culturelle sont possibles, dès lors qu'ils sont soumis à l'approbation d'un projet d'ensemble.

II – 5 SECTEUR 5 - “Saint Aygulf”

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Urbain** : Secteur issu d’un plan de lotissement créé à la fin du XIX^e siècle en lien avec l’engouement pour le tourisme et les bains de mer, structuré par des boulevards rectilignes avec des allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou sur la colline boisée.
- **Architectural** : L’ensemble des villas aux caractéristiques architecturales représentatives de l’architecture « balnéaire », bâties en milieu de parcelles arborées, avec leurs clôtures en alignement sur les avenues, le bord de mer ou le port (murs bahuts grès surmontés de grilles ou balustrades et doublés de végétation).
- **Paysager** : Pour l’ensemble des jardins arborés accompagnant les villas, qui contribuent à la qualité des avenues et du paysage urbain.

Principaux objectifs :

- **Préservation de la structure urbaine et des qualités paysagères du quartier.**
- **Préservation et mise en valeur des caractéristiques architecturales** des villas et de leurs annexes (pavillons de jardins, garages), dans leurs compositions, les matériaux employés, les détails architecturaux et la polychromie.
- **Préservation et valorisation des perspectives des avenues, et des vues depuis le port et la mer.**
- **Préservation du caractère végétal dominant par la valorisation des jardins d’accompagnement des villas, des clôtures, des portails et portillons** sur l’ensemble des avenues, sur le port et devant le front de mer.

1 MODALITÉS D’INSERTION D’UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de ce secteur nécessite la conservation des caractéristiques architecturales des villas balnéaires et leurs jardins d’accompagnement.

Elles sont applicables sur l’ensemble du secteur, s’agissant de bâtiments remarquables, de qualité, d’accompagnement, ou de bâtiments non répertoriés.

1.1 GABARIT

- 1.1.1 Le remplacement d’un bâtiment ne pourra se faire qu’en lieu et place de l’ancienne construction, en respectant le gabarit général des bâtiments et l’alignement des clôtures.

1.2 CONSTRUCTIONS NEUVES

- 1.2.1 Les projets d’architecture contemporaine soucieux d’une intégration dans l’environnement, et qui ne sauraient être un affaiblissement de l’architecture balnéaire, pourront être tolérés. Ceci implique une intégration du projet dans son environnement et une architecture de qualité, prenant en compte les caractéristiques de l’architecture et de l’ambiance paysagère de ce quartier balnéaire.
- 1.2.2 Dans un projet de construction neuve, l’utilisation (ou le rappel) des matériaux traditionnels de l’architecture balnéaire (pierres, briques, briques vernissées, bois...) est recommandée pour une meilleure intégration dans le site.
- 1.2.3 Les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché ou béton cellulaire, devront être peintes ou enduites.
- 1.2.4 Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux ou plusieurs versants selon la disposition du bâtiment ; les volumes secondaires pourront avoir des toitures différenciées en pavillons de formes diverses, en fonction de la composition de la maison et du caractère des volumes à proximité.
- 1.2.5 Les couvertures devront s’harmoniser avec les toitures dominantes, généralement en tuiles mécaniques.
- 1.2.6 Réaliser toute fenêtre neuve et persiennes en bois peint, acier laqué, ou à la rigueur en aluminium laqué. Les volets roulants PVC sont interdits. Les portes seront en bois peint.

1.3 LES BÂTIMENTS ANNEXES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS

- 1.3.1 Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux.
- 1.3.2 Mettre en œuvre les mêmes matériaux que la construction principale, matériaux susceptibles de s’harmoniser avec l’architecture balnéaire, à l’exclusion des tôles ondulées, fibrociment, ou parpaings non enduits, etc..

AVAP de FREJUS – Règlement - **IV. Prescriptions par secteurs**
SECTEUR 5 – “Saint Aygulf”

- 1.3.3 Les couvertures auront les mêmes caractéristiques que la maison principale.
- 1.3.4 L'appentis est autorisé uniquement lorsqu'il est adossé ou accolé à un autre bâtiment, ou à un mur de clôture plus haut que le faîtage, et ne pourra pas être implanté isolément.
- 1.3.5 Les garages et locaux techniques (transformateurs) seront conçus comme des volumes différenciés intégrés à une clôture.

Les vérandas ou verrières

- 1.3.6 Les vérandas ou verrières pourront être autorisées si elles sont compatibles avec l'architecture sur laquelle elles s'appuient : conçues comme des éléments d'architecture balnéaire, composées avec les percements et la volumétrie de la maison principale.
- 1.3.7 La structure sera en bois peint ou en métal thermolaqué, à l'exclusion de l'aluminium naturel.
- 1.3.8 La couverture sera en tuiles, verre, zinc, plomb, cuivre, à l'exclusion de tôles, fibrociment, bacs acier, ou polycarbonate translucide, etc.

1.4 MODIFICATION DE L'EXISTANT

- 1.4.1 L'extension modérée d'un bâtiment existant n'est possible que si elle respecte la composition architecturale du bâtiment et la modénature de l'existant, si elle n'affecte pas des vues et perspectives significatives, et ne supprime pas des arbres de haute tige⁶ et l'intégrité des jardins d'accompagnement.
- 1.4.2 La modification du mur de soutènement d'origine sur le port et sur la côte pour création d'un commerce ou d'une habitation dans ces murs est interdite.
- 1.4.3 Les baies des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal (proportions, nature des fenêtres et volets, couleurs).

⁶ Arbre de haute tige : toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte.

2 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DES VILLAS

2.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

- 2.1.1 Lors d'une rénovation de façade, la disposition particulière des baies (alignement vertical ou horizontal, diversité des ouvertures, proportion, disposition des linteaux, nature des encadrements), les caractéristiques architecturales propres à l'architecture balnéaire, les moulures et le décor seront impérativement conservés.
- 2.1.2 La création de percements sur une façade d'un bâtiment n'est possible que s'il s'intègre dans la composition d'origine de la façade, par sa position, ses proportions et le vocabulaire employé, et s'il participe positivement au caractère de l'existant.
- 2.1.3 La modification d'une baie ou d'une porte sur une façade d'un bâtiment est interdite, sauf si elle corrige un manquement à la composition générale.
- 2.1.4 Toutes les dispositions particulières de baies (linteaux, matériaux, modénatures), de structures charpentées (porches hors œuvre, balcons, terrasses couvertes, poteaux, frises et lambrequins), ou de menuiseries (balcons, oriels, logettes, dessins de menuiseries) seront conservées.

2.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Pour les commerces existant sur l'Avenue de la corniche d'Azur (ou du Train des Pignes) :

➤ **La composition des devantures**

- 2.2.1 Limiter la devanture du commerce existant au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.
- 2.2.2 La composition des menuiseries des vitrines tiendra compte de l'architecture des baies dans lesquelles elles s'insèrent (forme des ouvertures).
- 2.2.3 Les aménagements de type "véranda" sont interdits.

➤ **Les matériaux**

- 2.2.4 Les vitrages seront posés dans des cadres en bois, acier et aluminium prélaqué.
- 2.2.5 Pour les devantures commerciales et les enseignes, utiliser des couleurs proches des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, brun, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...).

➤ **Les protections de sécurité et les stores**

- 2.2.6 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Toutes les grilles seront peintes.
- 2.2.7 Les stores repliables en rez-de-chaussée sont autorisés s'ils sont placés dans la stricte limite de l'encadrement des baies, et si le mécanisme et le coffret ne sont pas apparents. Les couleurs seront sobres, et en harmonie avec le reste de la façade.

➤ **Les enseignes des commerces**

- 2.2.8 Le commerce sera limité à une enseigne *en bandeau* (parallèle à la façade) limitée à la largeur de la vitrine et dans l'emprise du rez-de-chaussée, et une enseigne *en drapeau* (perpendiculaire à la façade), sauf en cas de magasin situé à l'angle de deux rues.
- 2.2.9 Les lettres seront découpées ou peintes selon leur disposition (maçonnerie, vitrine, panneau, lambrequin), et ne dépasseront pas 0,35m de hauteur.
- 2.2.10 Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, sont interdits. Les enseignes sous forme de lettres découpées seront rétroéclairées.
- 2.2.11 Les enseignes drapeaux seront limitées à 50cm x 50cm et ne devront pas dépasser 60 cm en saillie par rapport à la façade. Elles seront calées à la hauteur de l'enseigne bandeau.

➤ **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

- 2.2.12 Les aménagements de terrasses saisonnières ouvertes sur la voie publique devront être entièrement démontables, sans entraver le passage des piétons, ni par un mobilier diffus ni par des porte-menus sur chevalet.

Se référer à la charte d'occupation du domaine public pour le centre historique.

2.3 LES MATÉRIAUX ET LE DÉCOR

➤ **Le décor et la polychromie**

- 2.3.1 Lors d'une rénovation de façade, ces éléments devront être conservés ou restitués par des matériaux de même nature, en respectant le dessin et les couleurs d'origine (briques, briques vernissées, faïence, frises peintes ou en relief).
- 2.3.2 Ne pas enduire ni peindre les matériaux mis en œuvre pour être laissés apparents.
- 2.3.3 Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite (cf *V. Recommandations environnementales*).

➤ **Les murs de soutènement en bordure de mer et du port**

- 2.3.4 Les murs de soutènement en moellons des terrains en bordure de mer devront être entretenus par des rejointoiements, mais en aucun cas détruits ou enduits. Les balustrades qui les surmontent doivent être restaurées ou restituées si elles ont disparu.

➤ **Les équipements divers en façade**

- 2.3.5 Tout type d'élément technique posé en applique sur la façade est interdit.
- 2.3.6 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication...) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.
- 2.3.7 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être autorisés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale, de baie ou vitrine de devanture, et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

- 2.3.8 Dans un projet de construction neuve, l'utilisation (ou le rappel) des matériaux traditionnels de l'architecture balnéaire (pierres, briques, briques vernissées, bois...) est recommandée pour une meilleure intégration dans le site.
- 2.3.9 Les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché ou béton cellulaire, devront être enduites. L'emploi de matériaux mis en œuvre apportant une polychromie dans l'esprit de l'architecture balnéaire sera privilégié.

2.4 LES TOITURES ET COUVERTURES

➤ **La forme des toits**

- 2.4.1 Toutes les dispositions particulières de toitures (jeux de toitures, terrasses, couvertures de tourelles, belvédères, débords de toits, aisseliers, charpentes ouvragées, toitures de porches, d'oriels ou logettes...), seront conservées ou restituées à l'identique.

➤ **Le mode de couverture**

- 2.4.2 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant seront remplacées par les matériaux de même nature qu'à l'origine : généralement tuiles mécaniques.

➤ **Les éléments de décor de toitures**

- 2.4.3 Les éléments de décor de toitures, comme les faîtages ornés, les épis de faîtage en terre cuite, les lambrequins...) seront conservés ou restitués à l'identique.

➤ **Les rives**

- 2.4.4 Lors de la réfection d'une toiture, les dispositions d'origine de rives (débord de charpente, lambrequins) seront conservées ou restituées à l'identique.

➤ **L'égout de toiture**

- 2.4.5 Les éléments de débord de toiture existants, éléments de charpente en bois, seront conservés ou restitués à l'identique, en respectant les profils et traitements d'origine.

➤ **Les châssis de toits**

- 2.4.6 Des châssis de toits pourront être acceptés sur certains versants de toiture, s'ils sont non visibles depuis l'espace public, encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,58 x 0,78 m, posés dans le sens vertical, et susceptibles de ne pas perturber la composition de l'ensemble, par leur nombre ou leur situation. Ils seront de type *tabatière*, recoupés verticalement par un profil.

➤ **Les souches de cheminée**

- 2.4.7 Les souches en briques et pierres participant au décor seront conservées et restaurées.

- 2.4.8 Les nouvelles souches seront traitées en harmonie avec l'existant.

➤ **Les équipements divers**

- 2.4.9 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public.

- 2.4.10 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum, et teintées dans les mêmes tons que le support.

2.4.11 Les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum.

2.4.12 Les panneaux à énergie solaire devront être intégrés judicieusement à la composition architecturale et non visibles depuis l'espace public ou maritime.

2.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.5.1 Toutes les menuiseries d'origine, fenêtres et volets, portes et portails, et leurs serrureries, seront conservées et réparées.

➤ Les fenêtres et volets

2.5.2 Réaliser toutes les fenêtres neuves en bois massif, chêne, châtaignier ou essences disponibles localement, à l'exclusion de tout autre matériau sur les bâtiments référencés. Le PVC est interdit.

2.5.3 Les persiennes seront conservées ou remplacées en bois, ou bois exotique à peindre selon les modèles d'origine existants en place.

2.5.4 Les volets roulants et contrevents en PVC sont interdits.

➤ Les portes extérieures

2.5.5 Réaliser toutes les portes neuves en bois massif, chêne, châtaignier, à l'exclusion de tout autre matériau.

2.5.6 Les portes de garage seront en bois peint ou en acier laqué, ou à la rigueur en aluminium laqué, reprenant les mêmes couleurs que la maison principale, ou avec un ou deux tons plus foncés.

➤ Les grilles et ferronneries

2.5.7 Les grilles et ferronneries d'origine, les garde-corps, les marquises, les portails, seront conservés, restaurés avec les techniques appropriées aux métaux, ou restituées à l'identique.

➤ La couleur

2.5.8 Les menuiseries et les ferronneries seront traitées et peintes, pour les protéger contre les intempéries, les embruns et le vieillissement prématuré.

2.5.9 Les volets seront peints en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

2.5.10 Les couleurs seront choisies en fonction des emplacements, à l'exclusion des couleurs criardes :

- Les fenêtres et contrevents : dans les couleurs "pastel" et de gris colorés, gris-bleu, gris-vert, ocre jaune pâle, gris clair, ocre rouge, ivoire, blanc "cassé", vert foncé, bleu ...
- Les portes : les mêmes couleurs que les menuiseries, ou plus foncées, vert, bleu, gris, brun-rouge, vert wagon.
- Les balustrades et garde-corps en bois : blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé...
- Les balcons, oriel, terrasses couvertes : blanc, blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé, bleu gris, gris vert, ivoire ...
- Les grilles en fer forgé, les ferronneries, les portails : couleurs plus foncées et

mates : gris vert, gris anthracite, vert foncé, gris clair...

3 PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

3.1 LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES A PRÉSERVER

- 3.1.1 Les parcs et jardins remarquables, les jardins et plantations d'accompagnement des villas, les arbres et alignements d'arbres remarquables des boulevards et avenues, repérés dans PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, seront maintenus dans les conditions décrites en partie III PRESCRIPTIONS APPLIQUABLES À TOUS LES SECTEURS chapitre 1. *Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager repéré dans L'AVAP.*
- 3.1.2 Le caractère paysager des clôtures sera préservé. Préférer les murs de faible hauteur (mur bahut) pour l'intégration de la végétation.

V. PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX

1 PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE

1.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET CONTEXTUEL

Il est rappelé que les réglementations thermiques doivent être respectées.

Ces réglementations sont mises en place et évoluent pour participer aux objectifs énergétiques dans lequel la France s'est engagée :

- La division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 afin de contenir le réchauffement climatique
- 23% d'EnR⁷ dans la consommation finale d'énergie brute du pays d'ici à 2020.

En effet, la filière bâtiment (résidentiel et tertiaire) est à l'origine de près d'un quart des émissions de CO₂ (gaz à effet de serre) en France. Avec en moyenne 300 000 logements construits annuellement, le taux de renouvellement du parc ancien par le neuf est inférieur à 1 % par an. C'est ainsi que le levier principal pour atteindre les objectifs fixés est la réhabilitation des logements anciens.

1.2 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Afin d'optimiser les performances énergétiques de l'habitation, un audit énergétique à réaliser au cas par cas, devra être réalisé au préalable parmi le panel d'interventions possibles, tenant compte de la valeur patrimoniale du bâti, et de la nature des matériaux mis en œuvre. L'énergie que nous n'utilisons pas est la plus simple à économiser, c'est dans ce principe de sobriété énergétique que ce document a été travaillé. Les principes de *négawatt* "Sobriété énergétique, efficacité énergétique, énergies renouvelables" devront donc être appliqués au mieux selon le contexte.

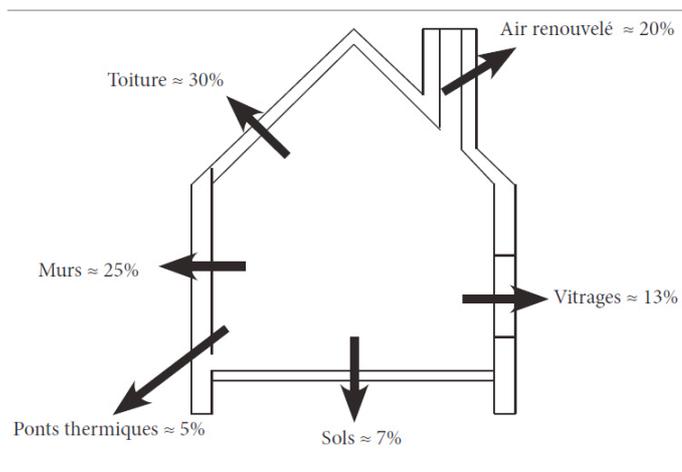
Les éléments ci-après détaillent les points d'action possibles :

➤ **AMÉLIORATION THERMIQUE DE L'ENVELOPPE**

Il est important de rappeler que toutes économies d'énergie doivent être pensées dans un ensemble, il faut donc privilégier lorsque cela est possible des améliorations du bâti avant de modifier les systèmes techniques.

⁷ EnR : Énergies Renouvelables

Le schéma ci-après détaille les déperditions d'une habitation (source Ademe) :



➤ LES TOITURES

Les pertes de chaleur par la toiture sont les plus importantes. Elles peuvent atteindre 30 % à 50 % des pertes totales. Il est fortement conseillé en cas d'amélioration thermique du bâti par l'isolation de la toiture de viser des solutions performantes. En effet, les travaux réalisés étant lourds et coûteux, ils sont mis en œuvre pour plusieurs années, il est alors important de penser à long terme.

À titre d'exemple une vingtaine de centimètres d'isolant placé en toiture (résistance thermique (R) à obtenir doit être supérieur à $5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}^8$) permet une diminution des consommations en énergie primaire⁹ de l'ordre de 30% pour une maison de ville du début du XX^e siècle non isolée avant travaux.

Les châssis en toiture sont à éviter. Si ces derniers sont mis en œuvre, ils devront être équipés de protections solaires extérieures et disposer de caractéristiques thermiques très performantes ($U_w < 1,4 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}^{10}$).

Ce type de dispositifs s'il est multiplié en toiture peut entraîner une surchauffe dans le bâti. Il est une bonne solution pour apporter de la lumière dans les cages d'escaliers.

⁸ Plus la valeur de la résistance thermique est grande plus l'isolation est importante

⁹ Énergie primaire : Énergie contenue dans les ressources énergétiques telles qu'on les trouve à l'état brut dans la nature (pétrole, gaz, charbon, uranium, vent, soleil, biomasse, ...)

¹⁰ Le U_w correspond à la performance thermique de la fenêtre (vitrage+menuiserie). Plus ce chiffre est petit, plus la performance thermique est importante.

➤ **LES MURS DONNANT SUR L'EXTÉRIEUR ET SUR DES ESPACES NON CHAUFFÉS**

Il est fortement conseillé en cas d'amélioration thermique du bâti par l'isolation des murs de viser des valeurs très performantes tout en gardant la qualité des murs réhabilités. Les murs constituant les maisons d'avant 1945 sont composées de murs épais dont la propriété majeure est l'inertie. Le choix de la technique d'isolation dépendra donc de la constitution de la façade et de ses caractéristiques architecturales.

➤ **L'isolation par l'extérieur**

L'isolation par l'extérieur est interdite sur :

- les bâtiments repérés comme "édifices remarquables" et "bâtiments intéressants" *sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*,
- les bâtiments en maçonnerie traditionnelle en pierre (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façade.

L'utilisation d'un enduit isolant ou d'une isolation par l'extérieur est possible sur les autres bâtiments aux conditions suivantes :

- qu'il respecte l'alignement général des façades contigües (attention à l'empiétement sur le domaine public pour ce type d'isolation, à faire valider par les services concernés), la couleur, et qu'il soit un isolant d'origine naturelle (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois).
- les bâtiments en maçonnerie autre que traditionnelle et ne possédant pas de décors ou de modénatures en façade.

L'isolation par l'extérieur présente de nombreux avantages :

- Efficacité, car elle supprime des ponts thermiques
- Économe, car elle évite la perte de surface habitable
- Confort, car elle préserve l'inertie des murs nécessaire au confort d'été
- Durabilité, car elle protège la maçonnerie des écarts de température.

➤ **L'isolation par l'intérieur**

Une isolation par l'intérieur est aussi possible. Dans le cadre de cette solution, il est nécessaire de trouver l'équilibre entre isolation et inertie. À titre d'exemple une dizaine de centimètres de laine de bois apporte une diminution d'environ 10% des consommations en énergie primaire dans une maison de ville du début du XX^e siècle, non isolée avant travaux.

Il est important de rappeler que si un mur existant présente des désordres d'humidité (défaut de gouttière, défaut d'enduit, enduit-ciment, remontées capillaires, etc.) il faut remédier au problème avant toute isolation.

Lorsque l'on vient isoler un bâtiment ancien avec ses caractéristiques possédant les qualités thermiques et hydriques naturelles (perméable à la vapeur d'eau), il est important de maintenir (ou de recréer) cette perméabilité en mettant en œuvre des matériaux ayant les mêmes propriétés, comme les enduits à la chaux (pour les façades), et les isolants d'origine naturelle (chanvre, cellulose, laine de bois) à l'intérieur.

➤ **LES MENUISERIES**

Les menuiseries extérieures jouent un rôle essentiel dans le caractère de la façade notamment pour les bâtiments anciens. Il a également des conséquences importantes sur la consommation énergétique, le confort visuel, le confort acoustique et le confort d'été. Tous ces points sont à prendre en compte au moment d'un projet de changement de menuiseries.

Il est rappelé que les règles de l'art, notamment les Documents Techniques Unifiés (DTU) et autres réglementations devront également être respectés.

➤ Solution 1 : sans changement de fenêtre

Dans cette solution, DEUX cas de figure sont possibles :

- la pose d'un vitrage isolant au nu intérieur peut amener une amélioration de 50% de la performance thermique du vitrage. Cette amélioration est moins efficace que le changement de la menuiserie dans son intégralité.
- la mise en œuvre d'une double fenêtre au nu intérieur. Cette solution est plus efficace que la précédente et sans impact sur l'aspect extérieur de la façade.

➤ Solution 2 : changement de fenêtre

Si la fenêtre est remplacée par une fenêtre neuve. Les fenêtres devront être au minimum à double vitrage avec des caractéristiques thermiques très performantes ($U_w < 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}^{11}$).

Les vérandas, d'un point de vue thermique amènent des apports solaires intéressants lorsqu'elles sont placées au Sud, cependant afin d'éviter la création de surchauffe en été celles-ci devront être équipées de protections solaires extérieures (pour l'orientation sud, Est et ouest).

➤ **AMÉLIORATION DES SYSTÈMES TECHNIQUES**

Il est important de rappeler que toutes économies d'énergie doivent être pensées dans un ensemble, il faut donc privilégier lorsque cela est possible des améliorations du bâti avant de modifier les systèmes techniques.

Le poste ayant le plus d'impact sur les consommations énergétiques dans une habitation est le chauffage. Le changement de chauffage électrique par tous autres systèmes (Pompe à Chaleur, Chaudière) permettra des économies d'énergie.

À titre d'exemple, une chaudière gaz ou par un poêle à bois peut entraîner une économie importante des consommations énergétiques de plus de 15%.

➤ **LES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Le recours à des énergies renouvelables est envisageable.

Le solaire thermique est interdit dans les cas suivants :

- les bâtiments repérés comme "édifices remarquables" et "bâtiments intéressants" *sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*,
- sur tous les versants de toitures du SECTEUR 1, compte tenu du caractère

¹¹ Le U_w correspond à la performance thermique de la fenêtre (vitrage+menuiserie). Plus ce chiffre est petit, plus la performance thermique est importante.

homogène et harmonieux de l'ensemble des toitures.

- s'ils sont visibles depuis l'espace public dans le SECTEUR 2. Ils pourront constituer la couverture des bâtiments connexes (verrières, appentis, garages) existants ou conçus à cet effet, non visibles depuis l'espace public. Ils pourront être intégrés à une toiture-terrasse existante ou posés au sol.
- s'ils sont visibles depuis l'espace public dans le SECTEUR 5.

À titre d'exemple : quelques mètres carrés de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire permettent d'économiser de l'ordre de 60% des consommations d'énergie liées à l'eau chaude sanitaire. Ces panneaux doivent être installés sur une orientation sud avec une tolérance de +/- 45° avec une inclinaison de 40 à 50°. Il existe des panneaux solaires sous vide qui peuvent être positionnés à l'horizontale.

Il existe des dispositifs de réduction des consommations d'énergie pour l'eau chaude sanitaire qui n'ont pas d'impact sur l'aspect extérieur du bâtiment. Ces systèmes récupérateurs d'énergie utilisent les eaux usées et l'échange calorifique entre les eaux usées et l'eau froide à chauffer pour l'eau chaude sanitaire.

Il est difficile sur le territoire d'une AVAP de recevoir des équipements de production d'électricité de type panneaux photovoltaïques du fait que ceux-ci doivent être intégrés à la toiture, mais dans les cas de certains édifices bien précis, il peut être envisagé d'installer cet appoint de ressource. Il faut qu'il soit orienté au sud avec une inclinaison de 35° ou moins et libéré de masques proches.

2 PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ

- 2.1.1 Le muflier tortueux est une espèce protégée au niveau régional (Arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur) et présente dans certains secteurs. La réglementation vis-à-vis des espèces protégées doit être respectée. La destruction de cette espèce est interdite et condamnable.
- 2.1.2 Si la présence de cette espèce protégée est avérée dans les secteurs de l'AVAP, les services environnementaux de la commune doivent être contactés avant tous travaux de réhabilitation.
- 2.1.3 La présence de muflier tortueux sur les maçonneries de pierres ou sur la toiture à réhabiliter devra être vérifiée. L'espèce est surtout présente au niveau des gouttières et sur les murs fissurés.
- 2.1.4 Il est rappelé aussi la présence d'une autre espèce protégée dans le périmètre de l'AVAP. La canne de Pline, cette espèce ne se développe pas sur les vieux murs ou toitures. Les stations de cette espèce sont connues. La canne de Pline est protégée régionalement : Arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur et inscrites au livre rouge des espèces menacées en Europe et en France.

➤ Les parcs et jardins

- 2.1.5 L'ensemble des parcs et jardins renferme des espèces protégées, dont le Muflier tortueux (protégé au plan régional, Arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur). La réglementation les concernant doit être absolument respectée, leur destruction étant interdite et condamnable. Un inventaire a été réalisé en avril 2014 par le Service environnement de la ville de Fréjus avec une carte de répartition (à intégrer dans le règlement ?).
- 2.1.6 Lorsque la présence d'espèces protégées est avérée dans tel ou tel espace soumis à des travaux autres que d'entretien courant, se référer au plan de gestion et au protocole d'intervention. Les dérogations sont à demander auprès du préfet du département, et font l'objet d'un avis par le Conseil National de la Protection de la nature (CNPN).

3 PRISE EN COMPTE DES RESSOURCES NATURELLES

Les matériaux utilisés devront être principalement de provenance locale (bois, pierre, isolant, etc.). La démarche bois des Alpes devra être privilégiée pour l'approvisionnement des bois. Si les caractéristiques techniques ne le permettent pas, il faudra alors choisir un bois certifié PEFC¹² ou FSC¹³ qui garantit la provenance de forêts gérées durablement.

¹² PEFC : Pan Européen Forest Certification est une certification pour une gestion durable de la forêt

¹³ FSC : Forest Stewardship Council est aussi certification pour une gestion durable de la forêt

INDEX

Clôtures : SECTEUR 1 : 2.3 p.22, SECTEUR 2 : 3.2 p.36, SECTEUR 5 : 3.1 p.45.

Enduits : SECTEUR 1 : 1.2 p.19 et 2.3 p.22, SECTEUR 2 : 1.2 p.30 et 2.3 p.33, SECTEUR 5 : 1.2 p.40.

Fenêtres et volets : SECTEUR 1 : 2.5 p.26, SECTEUR 2 : 2.5 p.35, SECTEUR 5 : 2.5 p.44 p.45. et 2.3 p. 42

Panneaux à énergie solaire : SECTEUR 1 : 2.4 p.26, SECTEUR 2 : 2.4 p.35, SECTEUR 5 : 2.4 p.44, et p.49.

Vérandas : SECTEUR 2 : 1.2 p.31, SECTEUR 5 : 2.6 p.45.