



A . V . A . P .

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



RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

I- AVANT PROPOS

II- SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

A- APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

1- APPROCHE GÉNÉRALE DU SITE

2- LES SERVITUDES ET PROTECTIONS ACTUELLES

2-1 LES MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA COMMUNE

2-2 LA ZPPAUP DEPUIS 2000

2-3 LES ZONES DE PRÉSUMPTION ET DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE ET LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

3- ÉVOLUTION URBAINE

4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

4-1 LES PARTICULARITÉS URBAINES : L'HÉRITAGE ANTIQUE

4-2 LE NOYAU HISTORIQUE

4-3 LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

4-4 LES PERCEPTIONS LOINTAINES DU CENTRE HISTORIQUE

4-5 LE QUARTIER BALNÉAIRE DE SAINT-AYGULF

B- APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1- LES INVENTAIRES ET ZONES DE PROTECTIONS

2- LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

2-1 FRÉJUS ET SA FLORE

2-2 CLIMAT ET ÉNERGIES

2-3 LES ESPACES ET LE BÂTI ANCIEN PATRIMONIAUX

p.3

p.5

p.6

p.6

p.7

p.7

p.7

p.8

p.10

p.12

p.12

p.14

p.15

p.16

p.17

p.18

p.18

p.19

p.19

p.19

p.20

III- OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

A- PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DE L'AVAP

1- DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

2- LES OBJECTIFS DES DIFFÉRENTS SECTEURS

2-1 SECTEUR 1 - LE NOYAU HISTORIQUE

2-2 SECTEUR 2 - LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

2-3 SECTEUR 3 - SECTEUR EN COVISIBILITÉ AVEC LES REMPARTS ANTIQUES

2-4 SECTEUR 4 - CÔNES DE VISIBILITÉ ET PERCEPTIONS LOINTAINES

2-5 SECTEUR 5 - SAINT-AYGULF

B- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'A.V.A.P.

1-1 LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉES AU TITRE DES MH

1-2 LES BÂTIMENTS REMARQUABLES (Catégorie 1)

1-3 LES BÂTIMENTS INTÉRESSANTS (Catégorie 2)

1-4 LES BÂTIMENTS DE FAIBLE INTÉRÊT (Catégorie 3)

1-5 LES BÂTIMENTS NON RÉPERTORIÉS

1-6 LES ÉLÉMENTS URBAINS CARACTÉRISTIQUES

2- LE PAYSAGE VÉGÉTAL

2-1 LES PARCS ET JARDINS DE QUALITÉ

2-2 LES JARDINS ET PLANTATIONS D'ACCOMPAGNEMENT

2-3 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS REMARQUABLES

3- LE PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

IV- OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1- LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU PLAN INTERNATIONAL ET NATIONAL (AVAP)

2- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

3- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.

CONCLUSION

p.21

p.22

p.22

p.23

p.23

p.24

p.25

p.26

p.27

p.28

p.28

p.28

p.29

p.29

p.30

p.30

p.30

p.33

p.34

p.36

p.42

p.43

p.48

p.49

p.50

p.52

p.53

I – AVANT-PROPOS

MOTIVATIONS GÉNÉRALES DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'A.V.A.P.

Forte d'un riche héritage archéologique, architectural, urbain et paysager issu de sa grandeur romaine et des périodes importantes de son histoire, Fréjus appartient au réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire (V.P.A.H.) depuis 1987.

Consciente des enjeux de mise en valeur de ce patrimoine pour le développement de la ville contemporaine, la Ville de Fréjus a engagé dès 1991 une réflexion portant sur la création d'un outil de gestion patrimonial adapté à son territoire. Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), démarche de reconnaissance culturelle en partenariat avec l'État, a été créée à Fréjus par l'arrêté du préfet de Région n°2000-150 le 20 juin 2000.

Durant les huit premières années d'utilisation de cet outil de gestion et de mise en valeur du patrimoine, la Ville a rencontré des difficultés dans l'application du document, dans le cadre du nouveau PLU d'une part, et vis-à-vis de l'évolution urbaine de la commune d'autre part. Sur les conseils de l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil municipal a voté le 12 juin 2008 la mise en révision générale de la Z.P.P.A.U.P.

L'A.V.A.P., UNE ÉVOLUTION LÉGISLATIVE RÉCENTE

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement (loi ENE dite « Grenelle II ») a institué les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.). Cette loi et son décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011, modifient le chapitre 2 du livre VI du Titre IV du code du Patrimoine (articles L642-1 à L642-10) et définissent le régime de substitution des Z.P.P.A.U.P. par les A.V.A.P.

OBJECTIFS ET L'OUTIL A.V.A.P.

Ce nouvel outil a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des Z.P.P.A.U.P., les objectifs de développement durable. L'objectif premier de l'A.V.A.P. est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT À LA Z.P.P.A.U.P.

L'association de la dimension "développement durable" à la démarche patrimoniale constitue une évolution majeure, quoique compatible avec la prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, en tant qu'une des réponses aux objectifs de développement durable (en terme d'économie d'espace, d'économies d'énergies, de matériaux et savoir-faire).

La création de l'AVAP suspend l'application des servitudes de protection des abords des Monuments historiques et des Sites à l'intérieur de son périmètre, en revanche celles-ci continuent de s'appliquer au-delà du territoire de l'AVAP, comme l'indique le "schéma" explicitant les effets de l'AVAP sur les périmètres de protection autour des MH" ci-contre.

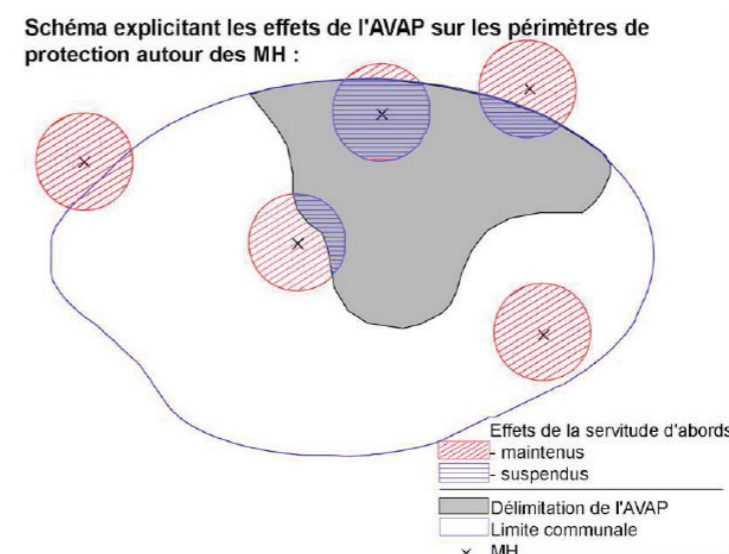
LE CONTENU DE L'A.V.A.P.

Une étude complémentaire nécessaire pour la mise en œuvre de l'A.V.A.P. a été réalisée, afin d'approfondir l'identification des éléments de patrimoine bâti et des espaces dans le but de promouvoir leur préservation et leur mise en valeur. La dimension environnementale liée au développement durable a été prise en compte, en particulier dans le domaine des énergies, dans l'objectif de ne pas porter atteinte à l'héritage patrimonial recensé.

Par l'Arrêté n°CE-2013-93-83-04 en application de l'article R122-18 du code de l'environnement, "le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Fréjus n'est pas soumis à évaluation environnementale".

Conformément aux articles L642-1 et L642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création de l'AVAP nous a conduits à réaliser les documents suivants :

- **Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental**, fondement de l'AVAP, constitué d'une analyse qualitative du patrimoine culturel, architectural, urbain, paysager, et historique, et **d'une approche environnementale** prenant en considération les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'AVAP. Ce dernier sert de base à la réflexion pour la construction du projet de l'AVAP, et est annexé au rapport de présentation.
- **Un rapport de présentation des objectifs de l'aire**, reprenant la synthèse du précédent diagnostic, qui justifie les objectifs retenus pour l'AVAP et les prescriptions associées. Il énonce les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine et de traitement des espaces, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Il justifie également la compatibilité des dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du PLU.
- **Un règlement**, énonçant des prescriptions afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- **Des documents graphiques** suivants :
 - le **plan 01 DE DÉLIMITATION ET SECTEURS**, présentant le périmètre de l'AVAP retenu correspondant à la délimitation graphique des secteurs,
 - le **plan 02 et le Cahier de plans 02 D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**, présentant les éléments de patrimoine identifiés et leur niveau d'intérêt patrimonial,
 - le **plan 03 DES SERVITUDES ACTUELLES**, des monuments historiques et de la ZPPAUP,
 - le **plan 04 DES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES**.



Source DRAC de Bretagne

II - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

À- APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

1- APPROCHE GÉNÉRALE DU SITE

La commune de Fréjus est située à l'est du département du Var, dans la plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, entre le massif des Maures et celui de l'Esterel. Elle s'étend au Sud-Est en bordure de la mer Méditerranée le long du golfe de Fréjus sur 6km, puis le long de la côte rocheuse de la station balnéaire de Saint-Aygulf.

Le territoire est découpé en trois entités géographiques :

- Le massif de l'Esterel au Nord et à l'Est, aux roches rouges volcaniques d'âge permien (la rhyolite amarante et le grès roux), culminant sur la commune à 618 m au Mont Vinaigre, au couvert végétal de chênes verts et de chênes-lièges.
- Le massif des Maures au Sud, à la géologie cristalline de l'ère primaire, et au relief collinaire présentant à l'Est une côte rocheuse et découpée (Saint Aygulf),
- Les deux grandes plaines alluviales de l'Argens et du Reyran, constituées de sédiments d'âge permien, des espaces naturels d'une grande richesse dont 258 ha appartiennent au Conservatoire du littoral (étangs de Villepey), et un espace agricole (maraîchage).

Le réseau hydrographique est composé de deux rivières principales :

- L'Argens, qui prend sa source à Seillon dans le massif de la Sainte Baume et traverse le département d'ouest en est sur plus de 100km. La plaine de l'Argens, inondable sur plus de 3500 hectares, constitue une grande richesse agricole.
- Le Reyran, qui prend sa source au nord de Bagnols en forêt et se jette dans l'Argens au niveau de son estuaire. Il draine la partie septentrionale de l'Esterel, et est endigué sur ses deux derniers kilomètres depuis la catastrophe du barrage de Malpasset. Il possède de nombreux affluents, dont :
 - le Gargalon et le Gonfaron, au régime torrentiel,
 - la Grande Garonne qui coule à travers la plaine de l'Argens en un réseau de ruisseaux et canaux dit des Garonnes, formant une zone inondable jusqu'à la plaine des Vernèdes au lieu-dit La Palud,
 - Le Valescure et le Pedegal, au régime torrentiel, en limite est de la commune, et se jetant dans la mer dans la zone urbanisée de Fréjus-Plage et Saint Raphaël. Les barrages de Saint-Esprit et des Cous amortissent les crues du Valescure et le Pédégal qui coulent à Fréjus.

Le patrimoine paysager du centre urbanisé, les collines boisées, les espaces agricoles, les parcs publics autour des monuments et les jardins arborés privés, confèrent à la ville une grande qualité urbaine et paysagère.



Vue de Fréjus depuis le littoral et les étangs de Villepey

2- LES SERVITUDES ET PROTECTIONS ACTUELLES

2-1 LES MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA COMMUNE

La ville antique à son apogée a laissé un riche héritage architectural et archéologique à la périphérie du noyau historique médiéval, tant dans ses anciennes structures urbaines et portuaires, que dans ses monuments, dont l'ensemble des vestiges sont aujourd'hui classés ou inscrits parmi les Monuments historiques (cf. Liste exhaustive p.16 du Diagnostic en annexe), parmi eux :

- Les vestiges de la ville antique, comme l'enceinte urbaine et les portes de Rome et des Gaules, la plateforme de la butte Saint-Antoine, le reste des quais et du môle de l'ancien port, l'Amphithéâtre et le Théâtre, le mausolée de la Tourrache, et les sites archéologiques autour des thermes de Villeneuve et de la Porte d'Orée, la chapelle Saint-Lambert, sont situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP entraînant la suspension de la servitude de leurs abords ;
- Les vestiges de l'Aqueduc tout le long de son parcours depuis sa source à Mons jusqu'à la limite Nord de la ZPPAUP et le pont des Esclapes, sont situés à l'extérieur du périmètre de la ZPPAUP.

La ville médiévale et moderne à l'intérieur de ses remparts du XVI^e siècle comporte également des édifices classés ou inscrits, intégrés dans le périmètre de la ZPPAUP. Parmi eux des édifices religieux ou civils :

- L'ancien évêché, la Cathédrale Saint-Léonce, le baptistère et le cloître, le couvent des Minimes des XV^e et XVI^e siècle, le couvent des Dominicaines du XVII^e siècle ;
- La porte monumentale aux atlantes du XVII^e siècle de l'Hôtel Sieyès, l'hôtel des Quatre Saisons du XVIII^e siècle, et l'ancienne Maison Maria des XVIII^e et XIX^e siècle.

Des édifices de la fin du XIX^e et du XX^e siècle sont également protégés parmi les monuments historiques :

- Le Château Aurélien, villa de villégiature et son parc (Site classé) dans le périmètre de la ZPPAUP ;
- La chapelle Notre-Dame de Jérusalem dessinée par Jean Cocteau, la mosquée de Missiri, et deux sites archéologiques (Le Reydissart et la ferme Perroud) sur le reste du territoire.

2-2 LA Z.P.P.A.U.P. DEPUIS 2000

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P comporte trois niveaux de sensibilité :

- Grande sensibilité pour la valeur de base (Zone A)

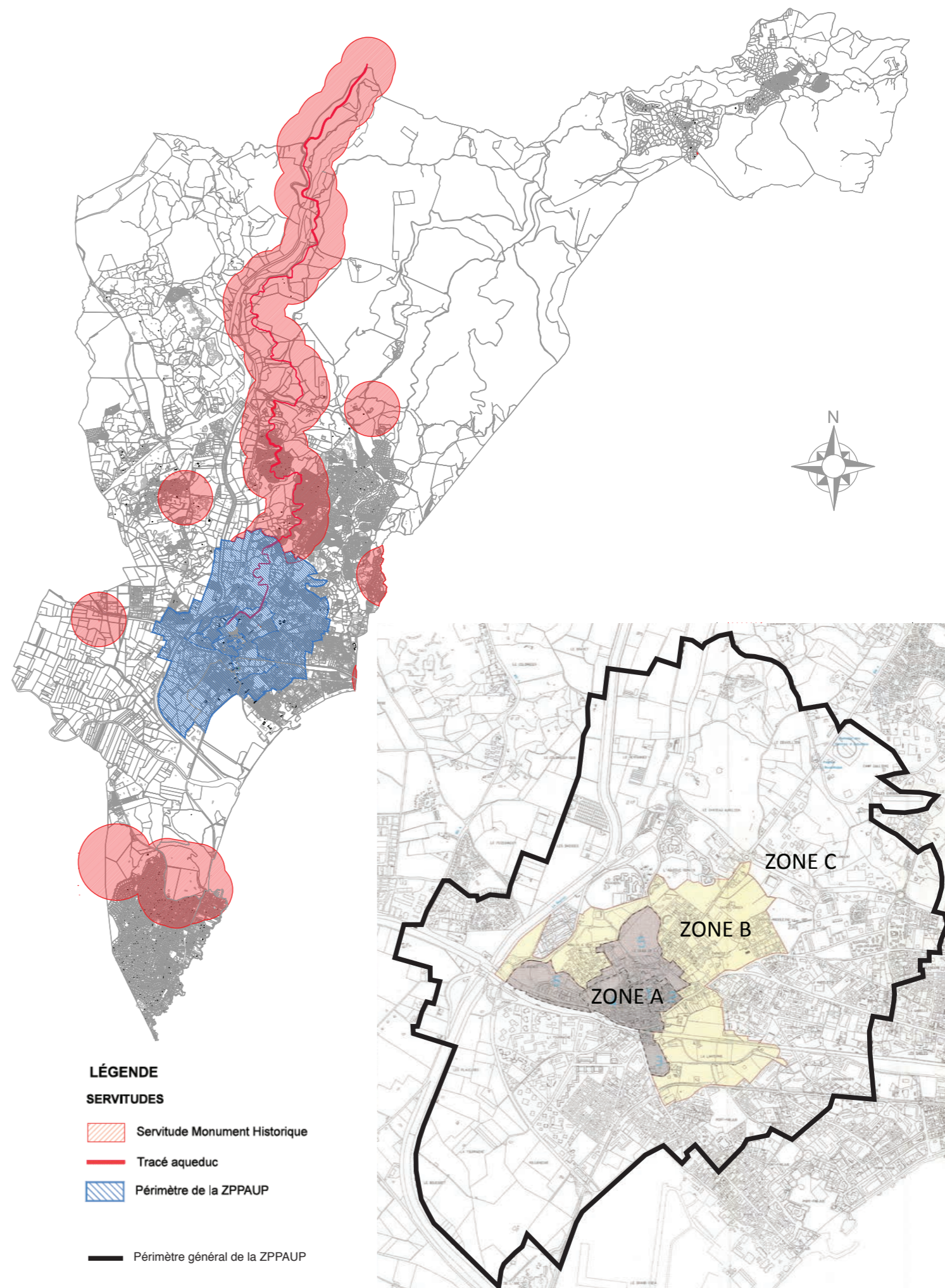
Correspondant à la zone centrale de la Z.P.P.A.U.P, cette zone comprend le centre historique et ses abords. Elle est délimitée par le quartier des Arènes à l'ouest, le quartier du Bel Air et le Pouvadou au nord, le mur courbe du Clos de la Tour et l'École Turcan à l'est, et la Butte Saint Antoine au sud.

- Sensibilité de soutien pour la valeur de contact (Zone B)

Correspondant à la zone de protection à valeur de contact, elle est située en périphérie de la zone centrale et comprend notamment le port romain et le quartier du théâtre. Cette zone permet la mise en valeur des abords immédiats du centre ancien.

- Sensibilité de soutien occasionnel pour la valeur ponctuelle (Zone C)

Cette zone qui reprend de façon plus harmonieuse les anciens périmètres des monuments historiques comporte des éléments patrimoniaux, architecturaux ou paysagers disséminés.



2-3 LES ZONES DE PRÉSUMPTION ET DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE ET LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Source : Service Régional de l'Archéologie - DRAC PACA

L'arrêté n° 83061-2003 du 31 juillet 2003, déterminant "trente-deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique" (zones recensées par le Service régional de l'Archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur - 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex 1.), a été remplacé par l'**Arrêté modificatif n°83061-2014 du 15 avril 2014**. Ce dernier détermine « 7 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine ».

« Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés par la carte archéologique nationale sur la commune de Fréjus ont été mis en évidence :

- lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherches programmées,
- lors de campagnes de prospection-inventaire,
- lors de dépouillement de la documentation écrite.

Ces éléments permettent de présumer que d'autres vestiges archéologiques sont susceptibles d'exister sur les terrains inclus dans les zones identifiées. »

Ainsi, les zones redéfinies englobent l'ensemble des trente-deux zones précédentes sont présentées sur la carte ci-contre (pièce annexe 83061-I1 de l'Arrêté). Elles se présentent ainsi :

- Zone n°1 : Ville et plaine de l'Argens (pièces annexes 83061-C2, C3, C4, C5) et C6),
- Zone n°2 : La Gardiette (pièce annexe 83061-C7)
- Zone n°3 : Rossignole (pièce annexe 83061-C8),
- Zone 4 : Ambon (pièce annexe 83061-C9),
- Zone n°5 : Le Castellans (pièce annexe 83061-C10),
- Zone n°6 : Auriasque, Marre, Trache (pièce annexe 83061-C11),
- Zone n°7 : Saint-Jean de Cannes (pièce annexe 83061-C12).

L'Arrêté n°83061-2014 du 15 avril 2014 ainsi que les pièces annexes, extraits de plan cadastral, sont consultables au Service Urbanisme de la ville de Fréjus, ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Rappel de l'Article 4 :

Dans l'ensemble de ces zones, « tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans ces zones ».

Rappel de l'Article 5 :

« Les services instructeurs compétents doivent transmettre, sans délai, les dossiers, demandes et décisions, mentionnés à l'article 4, aux services de la Préfecture de Région (DRAC, Service de l'Archéologie, 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine. »

Les entités archéologiques

Fréjus compte 64 entités archéologiques recensées et localisées sur la carte archéologique de l'arrêté n° 83061-2003 du 31 juillet 2003 (points rouges ou points verts sur la carte archéologique).

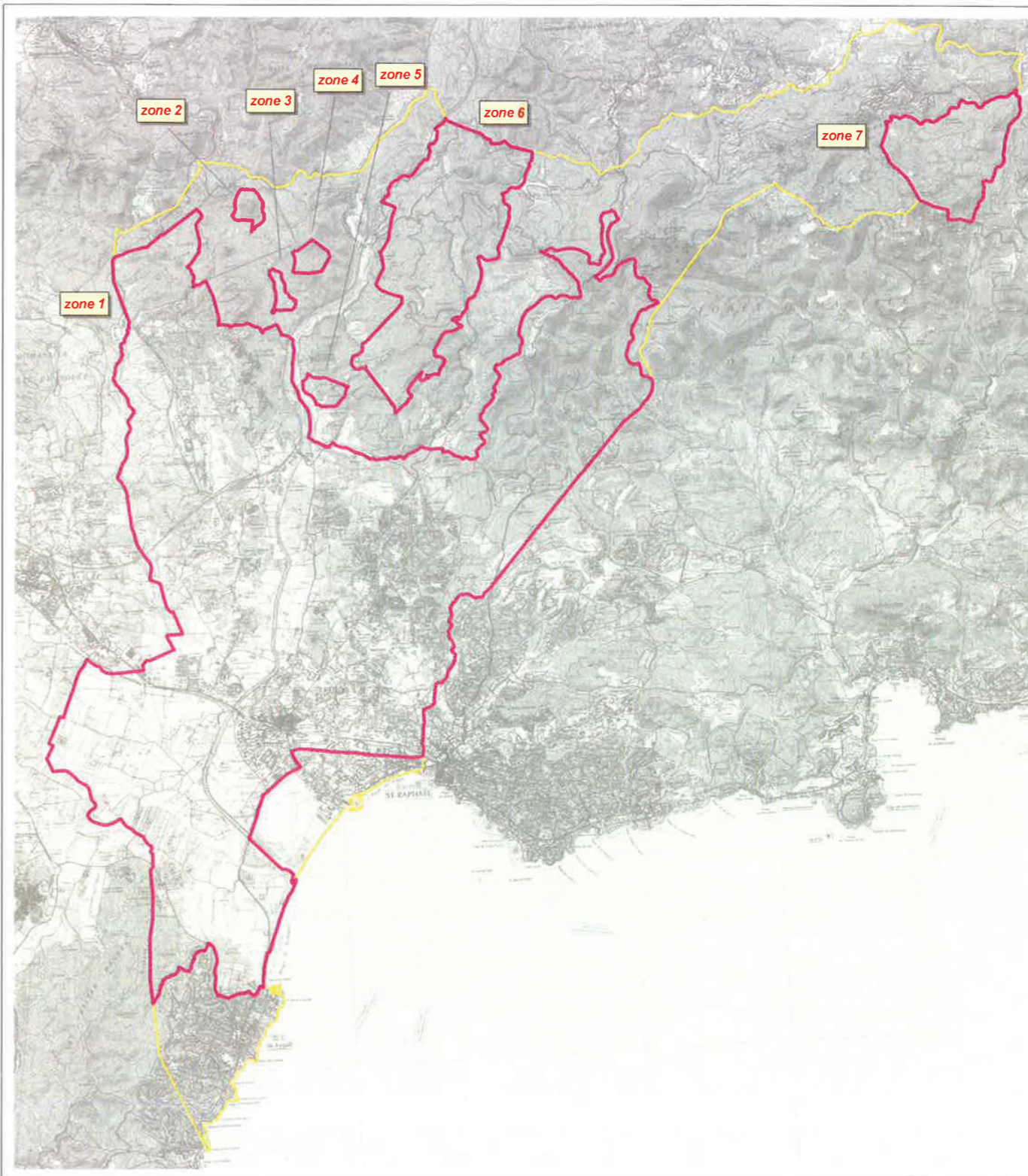
Depuis le 15 avril 2014, par l'arrêté n°83061-2014, l'ensemble des entités sont incluses dans les 7 nouvelles zones de présomption archéologique.



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Fréjus : vue générale

Arrêté n°83061-2014, pièce annexe 83061-I1



Emprise de zone de présomption de prescription archéologique



Limite de commune

© BD Parcellaire V. 1-2 (RGE de l'IGN)

Echelle 1/90 000

3- ÉVOLUTION URBAINE

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

Forum Julii, marché, port antique et colonie

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

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

Du IV^e siècle à la Cité épiscopale

L'autorisation de la religion chrétienne par l'empereur Constantin met fin à la clandestinité des chrétiens. Le centre de la vie religieuse est alors constitué par le groupe épiscopal. Celui de Fréjus, attesté en 374, a été élevé au cœur de la ville romaine, en déclin mais toujours habitée, à proximité de l'ancien forum gallo-romain. Un centre urbain s'est formé autour de la première église primitive, et du baptistère construit au V^e siècle.

Du XII^e au XIV^e siècle

Le groupe épiscopal est agrandi et dominé par une tour à l'image d'un donjon, asseyant symboliquement le pouvoir des évêques dans la cité de Fréjus. La ville médiévale se développera autour de cet ensemble majeur, l'*Ecclesia*, qui sera entourée par une première enceinte. Cette dernière sera agrandie vers l'est englobant le nouveau quartier du Bourguet.

Du XV^e au XVI^e siècle

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

Du XVII^e au XIX^e siècle

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

Milieu du XIX^e siècle : La villégiature hivernale

Le milieu du XIX^e siècle est marqué par l'arrivée du chemin de fer en 1863, qui aura pour conséquences le développement économique de la ville et un engouement pour le tourisme et les bains de mer.

La ville se tourne à nouveau vers la mer avec le développement de la villégiature d'hiver et l'édification de prestigieuses villas dans des parcs, à la charnière entre le XIX^e siècle et le XX^e siècle.

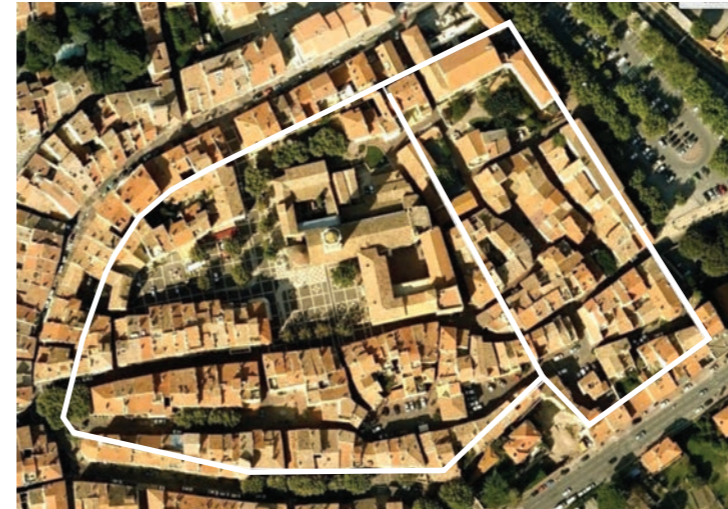
Le boulevard de la Mer, tracé en 1882, marquera la mutation de Fréjus en Ville balnéaire, avec la création de Saint Aygulf situé sur la ligne de chemin de fer du littoral.



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



L'aqueduc dans le Parc Aurélien



Tracé hypothétique de l'enceinte médiévale



L'ancien groupe épiscopal place Formigé



Tracé hypothétique de l'enceinte moderne



Rue du Général de Gaulle



Projet de Saint-Aygulf en 1883



Les villas balnéaires en bordure du littoral



La Villa des Sables

Fin XIX^e siècle : Naissance d'une station balnéaire estivale - Saint Aygulf

Le plan de lotissement dessiné en 1883 à l'écart de Saint-Aygulf est structuré par des boulevards rectilignes et des allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou vers les collines boisées. Les premières villas seront bâties très progressivement au milieu de jardins arborés.

L'entre-deux-guerres : Fréjus Plage et les premiers quartiers périphériques

Les premières villas seront construites le long du Boulevard de la mer, puis dans les années 1920, un réseau de voies parallèles à la mer seront créées, accompagné par la construction de maisons et divers équipements ainsi qu'un Grand Hôtel. Le quartier de Fréjus-Plage est né.

À l'époque de la création de Saint-Aygulf, un nouveau quartier prenait forme près du théâtre antique, structuré par l'ancienne route d'Italie (avenue du 15^e Corps d'Armée) et l'avenue du théâtre antique. Un nouveau quartier résidentiel sera loti dans le style balnéaire au milieu de parcelles arborées, qui continuera à se développer au cours de la première moitié du XX^e siècle.

À cette même époque, l'ébauche d'un nouveau quartier, à vocation artisanale et commerciale, se développera autour de la gare de chemin de fer et dans le prolongement de la rue général de Gaulle, entre la porte des Gaules et l'amphithéâtre.

De l'après-guerre à nos jours

La démocratisation de la villégiature estivale fera de Fréjus une ville tournée vers la mer et ses territoires littoraux. Un front de mer formé d'immeubles est construit à Fréjus-Plage, séparé de la plage par une promenade et un large boulevard. L'explosion démographique de l'après-guerre favorisera de nouveaux quartiers pavillonnaires entre le noyau historique et le littoral.

Après la rupture du barrage de Malpasset le 2 décembre 1959, puis avec l'afflux de population au début des années 1960, les premiers programmes de reconstruction verront le jour dans le quartier de l'amphithéâtre, puis d'autres quartiers d'habitat social ou pavillonnaires qui se juxtaposeront sur l'ensemble du territoire entre le Reyran et le littoral, sans véritable cohérence.

Les années 80 : Port-Fréjus I

Le projet de Port-Fréjus est né à la fin des années 70, envisageant un boulevard reliant la plage au centre-ville, mais qui deviendra ensuite un projet de port construit à l'intérieur des terres, renouant ainsi avec le passé maritime de la cité romaine. Le quartier de Port-Fréjus I sera créé.

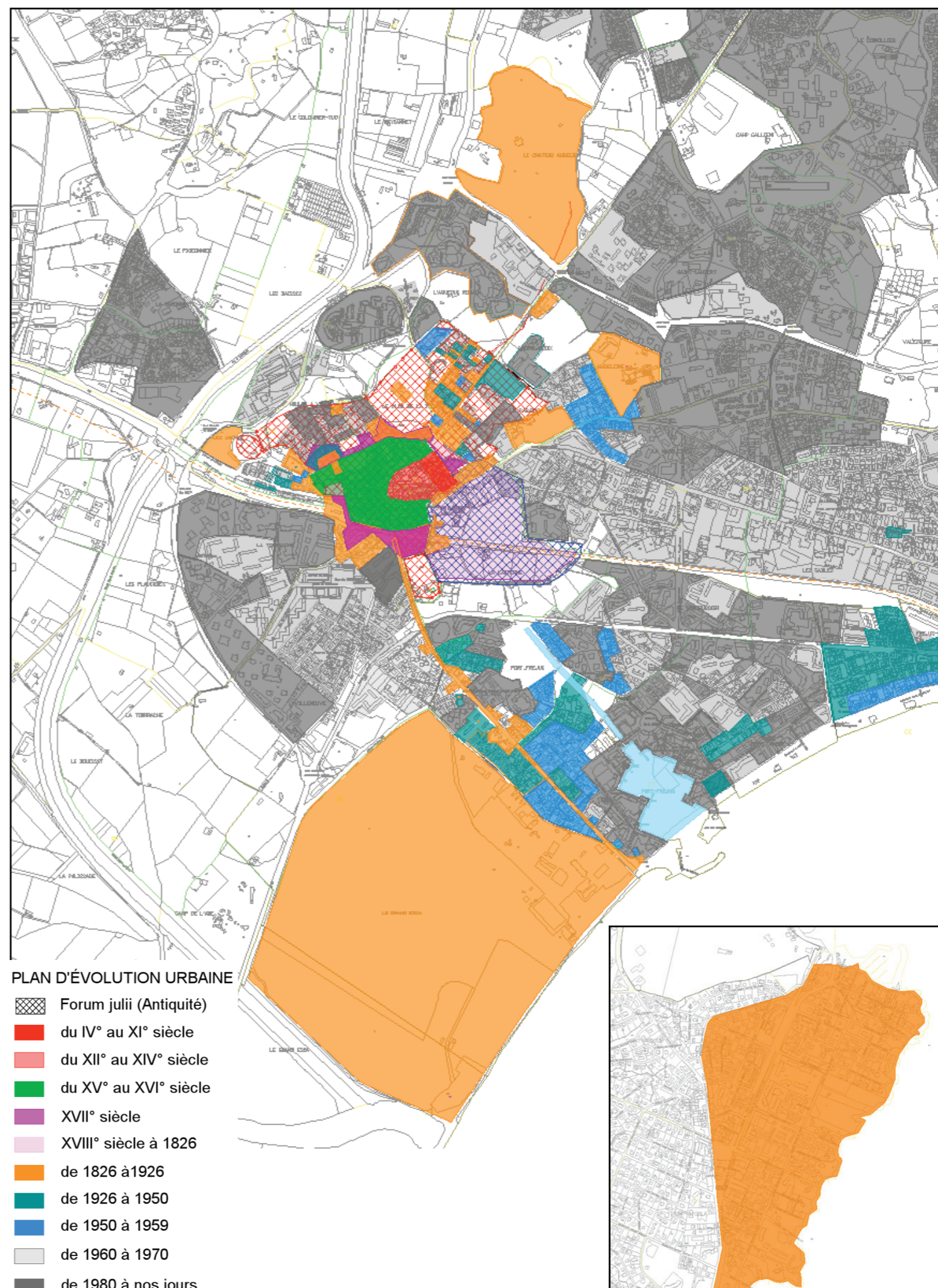
Les évolutions urbaines récentes et futures

Aujourd'hui, le nouveau quartier de Port-Fréjus II et le canal navigable et la promenade qui le longe rue Roger Louis dans la perspective du clocher du centre ancien de Fréjus sont en cours d'achèvement. Le canal arrive aux portes de l'ancien port romain, faisant symboliquement cette liaison entre la mer et le Centre historique de la Ville. Des immeubles de logements et des équipements publics font partie du programme.

Depuis 2006, l'aménagement de l'entrée et du cœur historique a été engagé par la création du *Florus* (logements, commerces et services publics), puis par la réalisation en 2012 de la nouvelle gare routière au bas du Clos de la Tour, enfin avec la création d'un parking couvert rue Aubenas venant pallier la difficulté de stationner en centre-ville, inauguré en février 2014. Des logements, bureaux et commerces sont en cours de construction entre la gare routière et la rue Aubenas, après une importante campagne de fouilles archéologiques sur l'îlot Mangin 3 (ancienne gendarmerie).

Un projet de requalification de l'entrée ouest est également à l'étude, aujourd'hui amorcé par la création d'une placette réservant des vues sur l'ancienne porte antique des Gaules.

Un projet de résidence sénior est en cours d'étude sur les deux îlots détruits en 2013 entre les rues de Camelin et Edmond Poupé.



4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

L'évaluation des pertes des qualités du patrimoine identifié au cours du diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux de protection et de mise en valeur pour la future AVAP.

4-1 LES PARTICULARITÉS URBAINES : L'HÉRITAGE ANTIQUE

La prospérité de la cité antique, tant par son important port maritime que par sa position de centre de production agricole et artisanale, a laissé en héritage des structures urbaines sur plus de 45 ha et un grand nombre de monuments, en particulier :

- des vestiges d'une enceinte et des deux portes monumentales de part et d'autre du *Decumamus*, ainsi qu'un pan de mur de l'une des tours,
- des vestiges de l'aqueduc acheminant l'eau depuis sa source à Mons pour arriver à la porte des Gaules, pour amener l'eau ensuite au point le plus haut de la ville, au nord de l'enceinte,
- des vestiges de monuments publics comme le théâtre, l'amphithéâtre, les thermes de la porte d'Orée et de Villeneuve,
- des vestiges de l'ancien port romain, de la digue surmontée par une tour lanterne et des quais,
- deux ensembles résidentiels surélevés et ceinturés par des murs de soutènement au nord et au sud du port, la Plate-Forme et la Butte Saint-Antoine,
- des vestiges de nécropoles dont le mausolée de la Tourrache au sud de la cité antique.

Depuis l'installation du groupe épiscopal au IV^e Siècle jusqu'à la fin du XIX^e siècle, la ville Fréjus s'est contenue dans l'emprise de l'ancienne enceinte du XVI^e siècle, représentant le quart Sud-Ouest de la ville antique. L'ampleur de la cité et de ses monuments était encore lisible au XVIII^e siècle, faisant l'objet de nombreuses représentations pittoresques.

L'accélération de l'urbanisation depuis les années 1960 a transformé cette vision homogène de la ville antique, et coupé de leur contexte certains sites antiques en périphérie comme les thermes de Villeneuve, le Mausolée de la Tourrache ou la chapelle Saint-Lambert.

L'ensemble de ces vestiges est protégé au titre des monuments historiques.

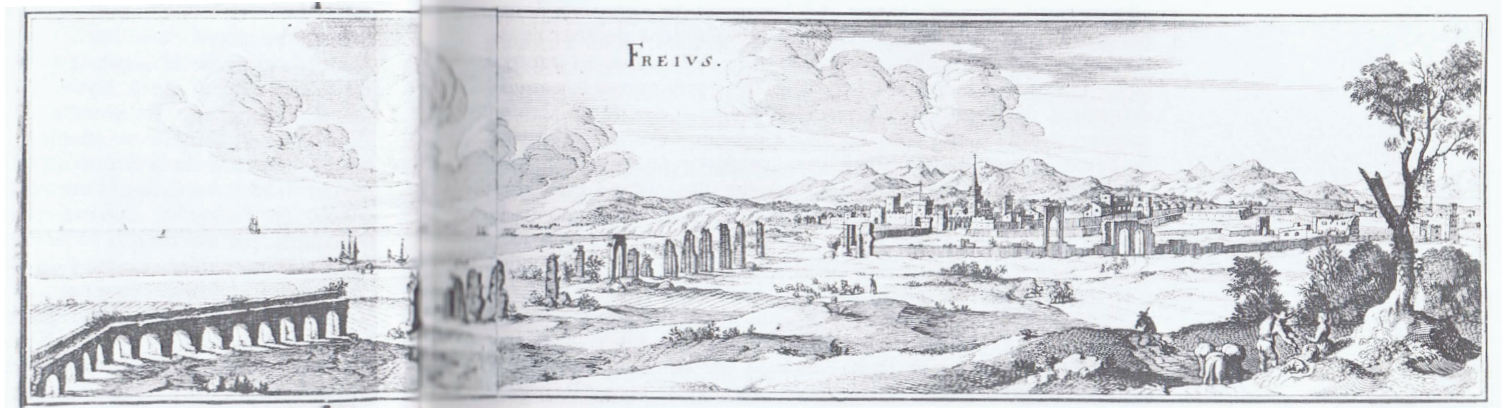
1- L'enceinte urbaine

Le tracé de l'enceinte romaine construite au premier siècle (en rouge sur le plan) d'une longueur de 3,5 km est connu par les fouilles archéologiques successives. Elle est en partie visible en plusieurs endroits, en particulier entre l'ancienne porte de l'Agachon (*Cardo*) et la partie nord de l'enceinte (Le Clos de la Tour, quartier du théâtre).

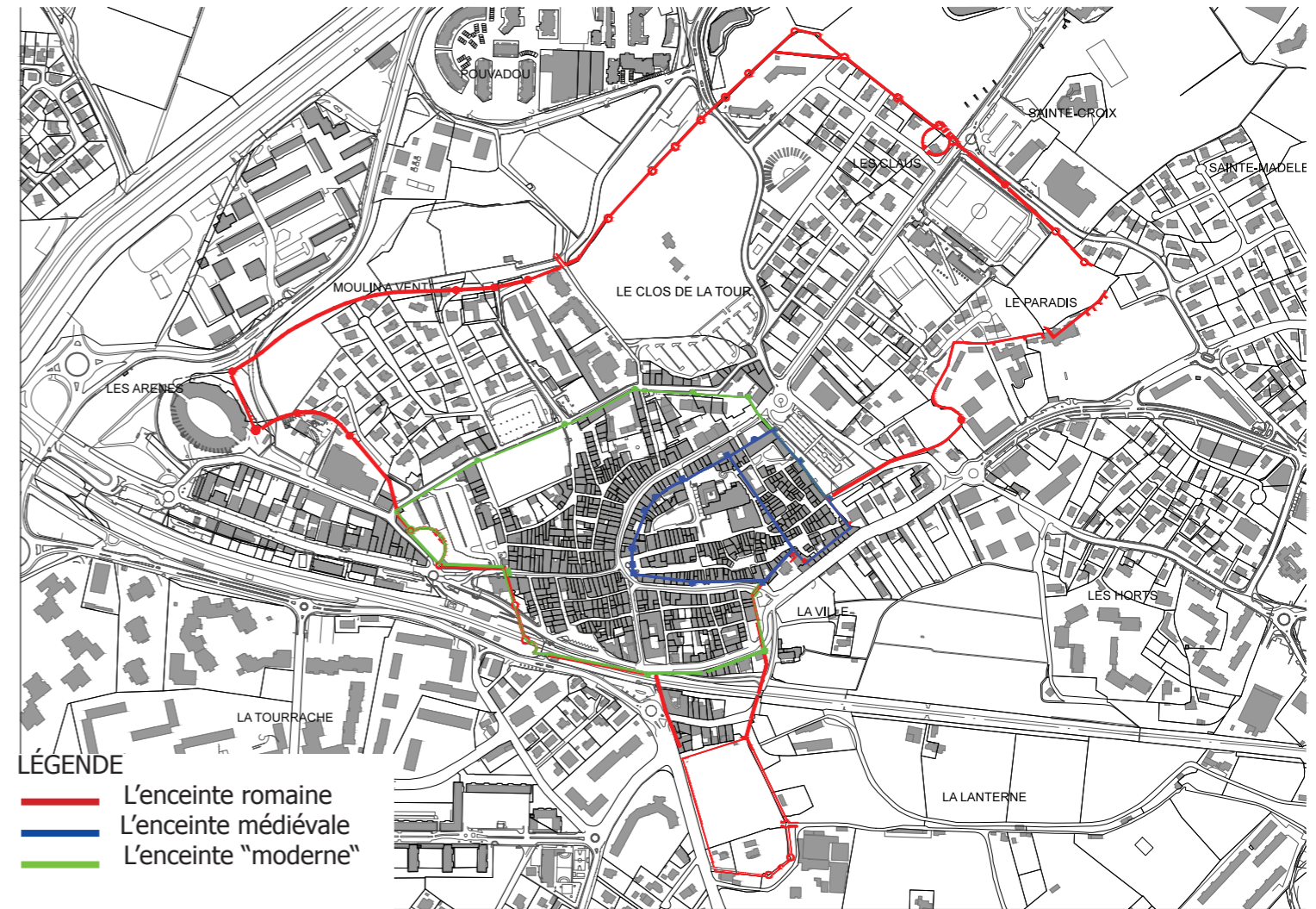
À partir du Bas-Empire, alternant des périodes de troubles et de récession avec des périodes de paix et de prospérité, la ville de Fréjus s'est développée dans le quart Sud de l'ancienne cité. Elle a conservé des témoins de ses enceintes urbaines successives, qui par endroits se superposent au tracé de l'enceinte romaine, notamment au Sud dans le passage du Portalet, et à l'Est dans le prolongement de la place Paul Vernet :

- L'enceinte des XI^e et XIV^e siècle (en bleu sur le plan) élevée autour du premier noyau médiéval, dont des vestiges sont imbriqués dans le bâti du Noyau Historique ;
- L'enceinte "moderne" (en vert sur le plan) construite autour des extensions urbaines du XVI^e siècle, conservée sur une grande longueur rue Aubenas, ainsi que la base de quelques tours.

La perception de ces éléments gallo-romains conservés est en train de se perdre, par une urbanisation progressive des espaces libres à leurs abords, par la création de voies de circulation automobile et des parkings. Mais la conservation et la valorisation de ces vestiges est un véritable enjeu, soumis à des détériorations par les intempéries, l'envahissement de la végétation, ou des dégradations volontaires dans les espaces publics ou privés.



Vue de Fréjus depuis «la ville haute, où aboutit ce qui reste de l'aqueduc»
(source : Histoire de la France Urbaine, T2 «De la cité à la ville» par André Chédeville)



LÉGENDE
— L'enceinte romaine
— L'enceinte médiévale
— L'enceinte "moderne"

Tracé des enceintes de Fréjus sur cadastre actuel - Source Service Urbanisme Ville de Fréjus



La porte antique des Gaules



Le parking devant l'enceinte urbaine du Clos de la Tour

2- L'aqueduc

Les vestiges de l'aqueduc du 1^{er} siècle démontrent encore aujourd'hui la maîtrise technologique des Romains pour acheminer l'eau depuis le captage des sources de la Siagnole jusqu'à *Forum Julii* (vestiges classés MH). Après avoir longé la *Via Aurelia*, les derniers piliers arrivent à l'ancienne porte de Rome, marquant un coude pour suivre le tracé de l'enceinte et atteindre un vaste réservoir au Nord (*castellum divisorium*).

Situés sur des axes routiers majeurs, et parfois au milieu de constructions récentes, la perception des vestiges, leur conservation et leur intégrité sont menacées.



L'aqueduc avenue du 15^e Corps d'Armée



Le canal de l'aqueduc sur le rempart au Nord

3- L'ancien port

Le port antique de Fréjus est un des sites maritimes romains les plus importants. Il était composé d'un bassin artificiel creusé dans les marécages à environ 900 m de la côte, relié à la mer par un canal. L'entrée du port était marquée par un amer de forme hexagonale, appelée aujourd'hui la "Lanterne d'Auguste". Des quais et des digues le protégeaient. Encore quelque peu fonctionnel jusqu'au XVII^e siècle, il sera comblé entièrement au XVIII^e siècle.

La densification grandissante de ses abords, la détérioration des vestiges par les intempéries, l'envahissement par la végétation, ou les dégradations dans les espaces publics ou privés, risquent de faire perdre à la ville un site exceptionnel et un réservoir archéologique majeur pour la région.



La lanterne d'Auguste et les vestiges de quais du port



Vestiges de l'entrée Est de la Butte depuis le port

4- La Butte Saint-Antoine et la Plate-Forme

La Butte Saint-Antoine était située au sud de la ville antique, dominant le port à l'ouest. L'ancienne butte de grès perniens fut ceinturée par un mur de soutènement puis remblayée. La partie de mur le long du boulevard présente une succession de niches semi-circulaires formant des contreforts. La plateforme a probablement accueilli une résidence officielle et des jardins. Elle a servi de forteresse au Moyen âge et une chapelle a été construite, dédiée à Saint-Antoine. Elle est aujourd'hui bordée par le boulevard Séverin Decuers et le boulevard de la Mer, axe majeur créé à la fin du XIX^e siècle pour rejoindre le bord de mer.

L'extension de la ville au sud de la voie ferrée dès la fin du XIX^e siècle avec les constructions réalisées en mitoyenneté, la proximité d'une importante voie de circulation automobile qui longe la Butte Saint-Antoine ne permet aucun recul sur les vestiges. De même, l'envahissement des maçonneries par la végétation provoquent la dégradation progressive de ces structures, mettant en péril ces éléments urbains du 1^{er} siècle.



Les abords immédiats de l'enceinte de la Butte Saint-Antoine boulevard Decuers



La Plate-Forme fut également construite artificiellement sur une ancienne butte au nord du port, au même moment que la Butte Saint-Antoine. Une résidence officielle y aurait été bâtie avec une citerne. D'autres constructions enterrées aux salles voûtées se trouvent dans l'angle Sud-ouest de la Plate-Forme.

Aujourd'hui, le mur de soutènement n'est pas sécurisé contre des risques d'éboulement en période de pluie, et son accès est dangereux. Des arbres de haute-tige se sont développés sur ou à proximité des maçonneries, menaçant la préservation des vestiges archéologiques.



Le soutènement de la Plate-Forme



Vestiges de maçonneries sur la Plate-Forme

5- Le Mausolée de la Tourrache

Situé en dehors de la ville antique, le mausolée était un édifice funéraire probablement destiné à une famille patricienne. De forme circulaire à l'extérieur, le plan intérieur était octogonal avec des alvéoles réservées pour les urnes cinéraires et une niche pour accueillir un sarcophage. L'extérieur était recouvert par un parement de pierres de grand appareil, tandis que le parement intérieur était recouvert par un parement en petit appareil.

Aujourd'hui situé rue de la Tourrache, dans le quartier de Villeneuve, en bordure d'un grand ensemble conçu en 1962 par l'architecte Henri-Désiré Cantié, le monument a perdu le parement extérieur, laissant apparaître le blocage. Accessible à tous, il peut-être facilement vandalisé, mais il représente surtout un danger pour le public avec ses maçonneries en porte à faux.

Bien que signalé par un panneau, il est masqué depuis la rue par une grille très présente, et demeure sans lien, même visuel, avec la ville antique.



Perception du mausolée depuis la rue de la Tourrache

6- Les thermes de Villeneuve

Plus au Sud subsistent des vestiges d'un ensemble thermal du 1^{er} siècle bâti en petit appareil de grès rouge. Les thermes ont été intégrés dans des bâtiments de ferme d'époques diverses, comme la porte en accolade du XV^e siècle peut l'attester.

Propriété privée, les bâtiments sont aujourd'hui désaffectés, et la végétation a envahi les murs en élévation, masquant une grande partie des murs dont l'abside de la grande salle, tous en grand péril.

Située au sud de la rue Carrara, l'extension de la ville progresse jusqu'aux limites de la propriété.



Alvéoles dans les maçonneries



Niche pour sarcophage



Maçonneries sans parement

Les enjeux de préservation de ces vestiges

- Pour tous ces vestiges antiques, leur transmission aux générations futures est menacée par des aménagements ou des constructions dans le champ de visibilité de ces vestiges, et leur état d'abandon.
- Parfois isolés et insolites dans un environnement urbanisé, généralement à l'état de ruine, le lien entre ces vestiges et l'ancienne cité romaine n'est pas visible au premier abord, tant pour les visiteurs que pour la population qui côtoie ces fragments d'architecture au quotidien.
- Les intempéries, l'envahissement des maçonneries par la végétation et les racines d'arbres, les destructions volontaires dans les espaces publics ou dans les propriétés privées (la chapelle Saint-Lambert), contribuent à la dégradation progressive des vestiges. Une opération exemplaire de sauvetage comme celle de l'Exèdre du Clos Saint-Antoine menacé par la montée régulière de la nappe phréatique, réalisée au début des années 1980, serait à renouveler.
- L'accessibilité aux sites de découvertes archéologiques, comme la Butte Saint-Antoine ou la Plate-Forme de la villa Marie, est actuellement dangereuse, difficile, voire interdite.



Vue depuis la rue Jean Carrara



Porte en accolade du XV^e siècle



Constructions en limite de propriété



4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

4-2 LE NOYAU HISTORIQUE

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

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

Intérêt patrimonial

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

- **Historique et patrimonial :**

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

- **Urbain et architectural :**

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

- **Paysager :**

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

Les enjeux de préservation du centre ancien

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



Altivue sur le noyau historique (Source Mairie de Fréjus)



Tissu urbain médiéval



Caractéristiques architecturales du bâti



Menuiseries et ferronnerie XVIII^e



Ambiance végétale rue Ciamin



Matériaux et couleur dominante

4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

4-3 LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

En périphérie immédiate du noyau historique, le tissu urbain est représentatif des extensions urbaines de la fin du XIX^e siècle jusqu'à la première moitié du XX^e siècle, avec un réseau de voies perpendiculaires, des alignements d'arbres le long de ces avenues et des jardins arborés qui entourent les villas, participant à la qualité du paysage.

Certaines des premières résidences de villégiature d'hiver de la haute société, recherchant à cette époque le climat tempéré de la Côte d'Azur, ont été construites à proximité du centre de Fréjus, comme la Villa Marie et la Villa Madeleine, ou sur une colline comme la Villa Aurélienne. Elles sont situées dans des parcs aux essences méditerranéennes et exotiques, et leur architecture éclectique est inspirée de l'architecture classique (Villa Madeleine) et des villas palladiennes (Villa Aurélienne, Villa Marie).

Intérêt patrimonial

Ces quartiers sont remarquables à différents points de vue :

- **Urbain et paysager** pour le paysage végétal qu'offrent ces quartiers, constitués d'avenues partant du centre historique et bordées de villas agrémentées de parcs et jardins arborés ou d'espaces ouverts sur les monuments antiques. Le clocher de la cathédrale est perçu depuis de nombreux endroits.
- **Architectural** pour ses villas représentatives de leur époque de construction, entre la fin du XIX^e jusqu'au milieu du XX^e siècle, formant de nouveaux quartiers résidentiels, le quartier du théâtre antique et le secteur pavillonnaire le long du boulevard de la Mer, ou les quartiers plus industriels, autour de l'amphithéâtre et le front bâti de hangars du XIX^e rue Aubenas.
- **Archéologique** pour les nombreux vestiges archéologiques qui bordent le noyau historique, comme les remparts de la Butte Saint-Antoine boulevard 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, enfin le théâtre et l'amphithéâtre.

Les enjeux de préservation de ces quartiers

Les menaces qui pèsent sur ces quartiers ou sur l'intégrité des villas et de leurs jardins sont de plusieurs ordres :

- La suppression du caractère "balnéaire", en particulier sur le premier axe d'ouverture de Fréjus vers la mer, le boulevard de la Mer, avec la disparition progressive des clôtures et des jardins, consécutive aux transformations du bâti et au renouvellement urbain. La perte des clôtures, éléments jouant un rôle essentiel dans la perception du paysage urbain, comme limite physique avec l'espace public et accompagnement paysager des jardins de villas, composés à l'origine de murs bahuts surmontés de grilles doublées d'une végétation méditerranéenne.
- L'urbanisation et les transformations anarchiques du bâti en limite du noyau historique, de l'ancien Forum antique et du port romain, entraînant la perte du caractère patrimonial de ce quartier.
- Des restructurations entraînant la perte des caractéristiques architecturales du bâti, par des extensions ou des surélévations, par l'effacement de décors et de la polychromie, ou des éléments faisant partie intégrante de l'architecture comme les menuiseries extérieures, par l'apport de menuiseries du commerce aux matériaux et aspects inappropriés.



Avenue du 15^e Corps d'Armée



Villa balnéaire rue des Palmiers



Boulevard de la Mer



Villa de la Madeleine



La Villa Aurélienne et son parc



4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

4-4 LES PERCEPTIONS LOINTAINES DU CENTRE HISTORIQUE

Certaines perspectives monumentales sont dirigées essentiellement sur le Centre Historique, unité urbaine homogène d'où émerge le clocher de la cathédrale, et notamment :

1- Une perspective monumentale depuis le pont sur le Reyran

Le clocher de la cathédrale et les toitures homogènes du noyau historique sont perceptibles depuis la RN 98, axe principal menant à Saint-Aygulf. Le point de vue le plus éloigné se situe sur le pont du Reyran (photo 1).



1 & 2 - Perspectives multiples sur la cathédrale depuis la RN 98

2- Une perspective monumentale depuis le rond-point de la Pagode

Cadré par un couvert végétal dense, le cône de vue vers le clocher de la cathédrale commence peu avant le rond-point de la pagode, en haut de l'avenue du Général J. Calliès (photo 3).

La dernière séquence de ce parcours après avoir longé le parc de la Villa Aurélienne, est l'avenue du XV° Corps d'Armée, ponctuée de nombreux vestiges des piles de l'aqueduc romain, jusqu'à l'ancienne porte de Rome de la ville antique (photo 4).



3 - Voûte végétale av. du Général Calliès



4 - Un pilier de l'aqueduc av. du 15° Corps d'Armée

3- Une perspective monumentale depuis la rue du Maréchal Leclerc à Port Fréjus

La création de Port-Fréjus 2, inauguré en juillet 2013, est symbolique du lien retrouvé entre la ville antique et la mer. L'axe dessiné par le nouveau port, en forme de grand canal, trace une perspective remarquable en direction de la ville dont la silhouette est renforcée par le clocher de la cathédrale (photos 5 & 6).

Le canal s'achève aux abords du bassin du port antique, d'où la vue sur le Centre historique est particulièrement dégagée par le caractère agricole de ce site monument historique.



5 & 6 - L'axe du nouveau port et la perspective en direction de la ville

Les enjeux de préservation de ces cônes de visibilité

Les enjeux de préservation de ces cônes de visibilité sont liés à une maîtrise de l'urbanisation et des constructions futures, sans laquelle ces perceptions que l'on a de la ville et de sa forme urbaine homogène sont vouées à disparaître.



7 - Le Centre historique de Fréjus et le clocher de la cathédrale depuis le port antique

4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

4-5 LE QUARTIER BALNÉAIRE DE SAINT-AYGULF

Le quartier balnéaire de Saint Aygulf a été créé à l'initiative de la Société des Terrains de la Méditerranée selon un plan de lotissement quadrillé de larges avenues. Cette avancée des Petites Maures à l'extrême Sud de la commune était à l'origine couverte de pins, de chênes et d'eucalyptus, et bordée par une côte rocheuse découpée. Malgré l'engouement du début et l'achat des parcelles par des personnalités en vogue, elle ne sera lotie que très progressivement dans sa partie Nord-Est, du fait du manque d'infrastructures routières (route et pont sur l'Argens), le défaut d'alimentation en eau potable (la première fontaine publique ne sera créée qu'en 1904), et le chemin de fer qui ne reliera la station qu'en 1899.

Les villas de style balnéaire bâties dans les boisements sont entourées de clôtures soigneusement dessinées, constituées de murs bahuts de grès brun en *opus incertum* surmontés de grilles en fer forgé ou de balustres, probablement depuis l'origine du projet de lotissement, et dont il reste quelques exemples remarquables.

Intérêt patrimonial

Ce secteur est intéressant au point de vue :

- **Urbain**, par ce plan de lotissement créé à la fin du XIX^e siècle pour répondre à l'engouement pour le tourisme et les bains de mer, structuré par des boulevards rectilignes aux allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou sur la colline boisée.
- **Architectural et paysager**, pour cet ensemble de villas de style balnéaire, bâties dans des parcelles arborées contribuant à la qualité du paysage urbain. Les clôtures des villas en limite de ces avenues, en bordure du littoral ou sur le port, jouent un rôle essentiel dans la perception du paysage urbain, comme limite physique avec l'espace public et accompagnement paysager des jardins des villas. Elles sont composées de murs bahuts de pierres locales surmontés de grilles doublées d'une végétation méditerranéenne.

Les enjeux de préservation de Saint-Aygulf

La qualité du paysage urbain de ce quartier balnéaire et l'intégrité des villas et de leurs jardins sont aujourd'hui menacées.

- La pression foncière sur cette partie de littoral favorise le regroupement de parcelles et le remplacement des villas balnéaires par des immeubles de rapport aux faibles qualités architecturales. L'emprise du bâti étant plus importante sur la parcelle, les arbres de haute tige et les jardins d'accompagnement qui participent à la perception paysagère et à l'identité de ce quartier balnéaire, disparaissent petit à petit.
- Les jardins fortement végétalisés, qui favorisent la fraîcheur en été et l'infiltration des eaux dans le sol, disparaissent progressivement pour laisser la place à l'urbanisation.
- La perte des caractéristiques architecturales des villas balnéaires se fait progressivement, par des restructurations entraînant des modifications de volumétrie, des extensions ou des surélévations, des ravalements effaçant les décors et la polychromie, et le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries standardisées du commerce.
- La dégradation des clôtures d'origine le long des avenues et du littoral, puis leur disparition progressive, en particulier le long du littoral, est motivé par la volonté de "se cacher" par des murs hauts en parpaings enduits ou par l'utilisation de matériaux plastiques du commerce.
- Les murs de soutènement des jardins donnant sur le port ont été détruits par la construction d'habitations saisonnières. On observe également la suppression progressive des balustres d'origine, ou leur remplacement par des garde-corps non appropriés.



La côte rocheuse découpée



Avenue Alfred de Musset



La Villa Cynos et son jardin méditerranéen



Portail ouvragé et clôtures de grès en opus incertum



Transformation des clôtures sur le littoral

B- APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1- LES INVENTAIRES ET ZONES DE PROTECTION

Une grande partie du territoire communal au Nord fait l'objet d'un intérêt faunistique et floristique par son classement en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique (ZNIEFF) et en site NATURA 2000. Il s'agit de secteurs situés dans le massif de l'Esterel, qui par son socle volcanique, son relief tourmenté, par le réseau de ruisseaux qui le traverse et ses influences climatiques, forme un ensemble écologique, floristique et faunistique de grand intérêt (cf. Plan 04 des Protections environnementales).

Le sud du territoire communal est concerné par un site NATURA 2000 à l'embouchure de l'Argens, dont une partie sur le domaine maritime, qui par ces milieux de salinité différente contribue à la grande diversité des habitats et des espèces. Cette particularité a justifié l'approbation d'une directive Habitat (SIC) de «l'embouchure de l'Argens». La zone humide des étangs de Villepey, appartenant au Conservatoire du Littoral et inventoriée en ZNIEFF de type 2, est d'une grande richesse, à la fois floristique et faunistique, qu'il convient de préserver durablement pour les générations futures. Elle possède sa propre réglementation par arrêté municipal du 20 mai 2005.

Le territoire communal compte trois Sites inscrits (entouré rouge clair) qui concernent la zone urbaine de Fréjus :

- La colline du Pouvadour aux lieux-dit Le Moulin à vent (parcelles n° 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 du cadastre de 1826) et Lagachon (parcelles n° 521, 522, 523, section C du cadastre de 1826),
- La colline du Pouvadour aux abords immédiats des arènes, entre la rivière du Reyran et l'ancienne route d'Italie (parcelles n° 512, 513, 514, 515, section C du cadastre de 1826),
- L'ensemble formé par le domaine du château Aurélien et ses abords, comprenant des parcelles agricoles, et les zones urbanisées de Bellevue, concernent la zone urbaine de Fréjus.

Le territoire de l'AVAP :

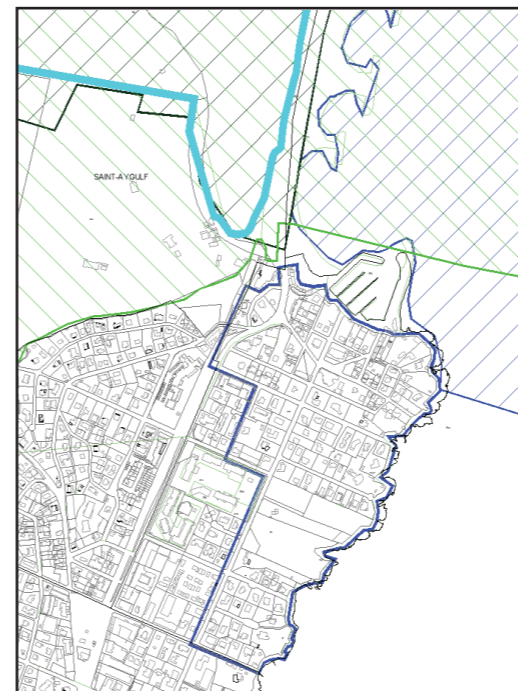
La surface de l'AVAP est d'environ 457 hectares, ce qui ne représente que 4,4% de la surface communale couvrant 10 227 hectares. Elle concerne des secteurs essentiellement urbanisés et caractérisés par leur grand intérêt patrimonial, notamment archéologique, historique, architectural, urbain et paysager.

- Le périmètre de l'AVAP au centre-ville englobe en totalité les sites inscrits de la colline du Pouvadour et le site classé formé par le domaine du Château Aurélien et ses abords ;
- La pointe sud de ce même périmètre a une emprise partielle sur "l'ancienne base aéronavale" (ZNIEFF de type 2) vert foncé, et sur le site Natura 2000 de l'Embouchure de l'Argens (hachures vertes), dans le Secteur 4 "cônes de visibilité/ perceptions lointaines" ;
- La pointe Nord-Ouest du secteur de Saint-Aygulf est à proximité de la zone Natura 2000 (hachures vertes), et de la ZNIEFF Étangs de Villepey et Esclamandes (ZNIEFF de type 2) (hachures bleues).

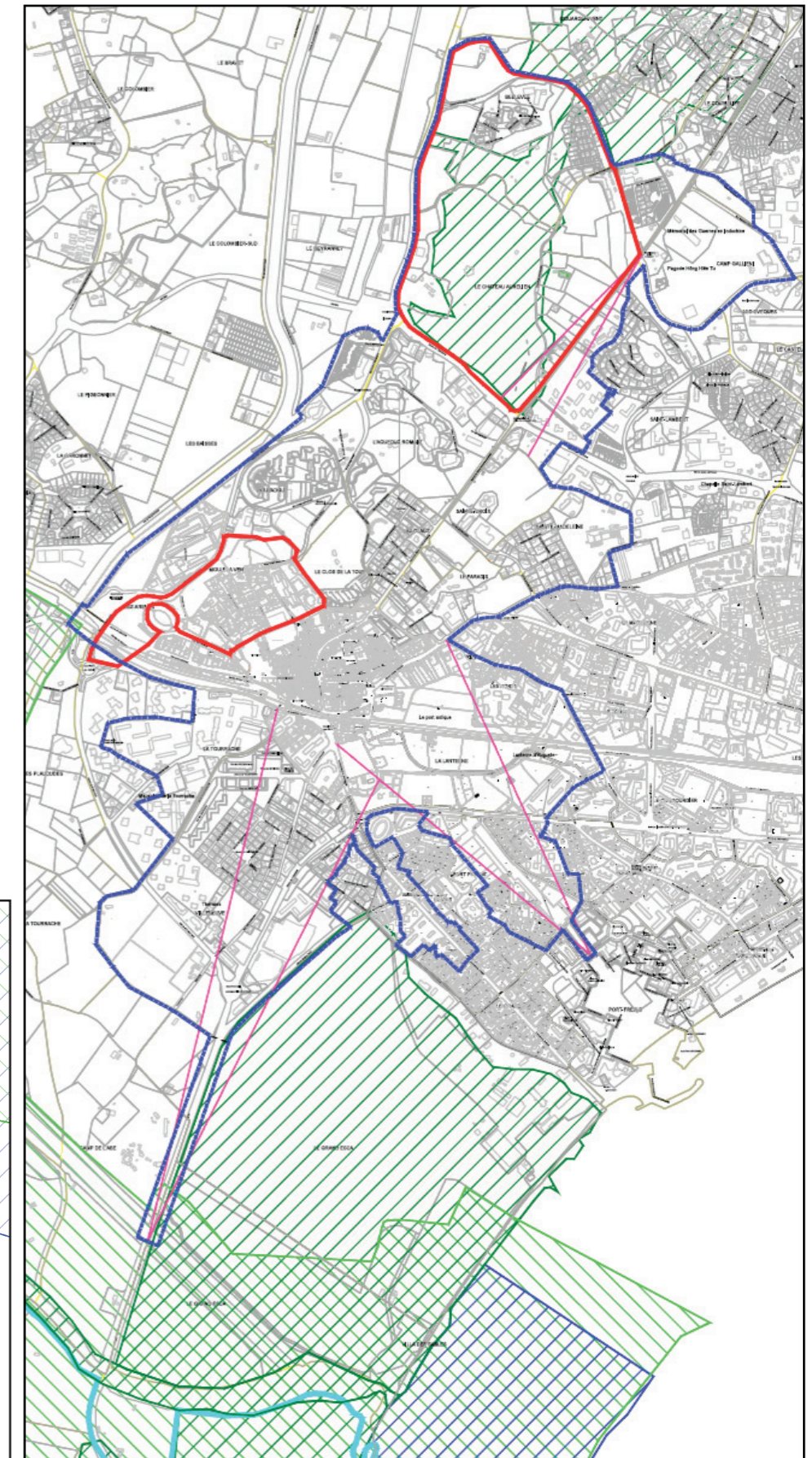
LÉGENDE

PROTECTIONS ACTUELLES

- ZNIEFF terre type I
- ZNIEFF terre type II
- ZNIEFF Géologique
- ZNIEFF mer type II
- NATURA 2000
- ZICO
- Conservatoire du Littoral
- Site Classé
- Site Inscrit
- Périmètre général de l'AVAP



Périmètre AVAP de Saint-Aygulf



Périmètre AVAP du centre-ville

2- LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

2-1 FRÉJUS ET SA FLORE

L'approche environnementale a permis une évaluation du territoire dégagant des enjeux environnementaux à l'échelle urbaine, paysagère et du bâti.

Il existe notamment à Fréjus des espèces protégées au niveau régional et national, faisant partie du patrimoine naturel fréjussien, en particulier le *Muflier tortueux* (*Antirrhinum majus subsp tortuosum* (Bosc) Ball), dans le secteur du centre ancien et de sa proche périphérie, et la *canne de Pline*.

D'autre part, la présence des parcs et jardins autour des vestiges antiques, ainsi que les jardins qui accompagnent le patrimoine balnéaire et de villégiature, apporte à la ville une diversité biologique au cœur des espaces urbanisés et contribue à l'amélioration de l'ambiance climatique en été.

2-2 CLIMAT ET ÉNERGIES

Le climat présent sur la commune de Fréjus est un atout vis-à-vis des besoins en énergie. En effet, la durée d'ensoleillement est l'une des plus importantes à l'échelle nationale et les températures sont douces en hiver, ces deux caractéristiques sont favorables pour limiter les consommations énergétiques en hiver. Il est contraignant en été par des températures élevées et en hiver par la présence de vents violents.

Les énergies renouvelables possibles sur le territoire sont notamment le solaire, le bois, la géothermie.

L'habitat ancien bénéficie d'atouts vis-à-vis de la prise en compte du climat, comme notamment l'inertie, la part faible de vitrages et la présence du végétal dans les cours des bâtiments. Ses faiblesses sont par exemple l'absence d'isolation ou des logements non traversants.

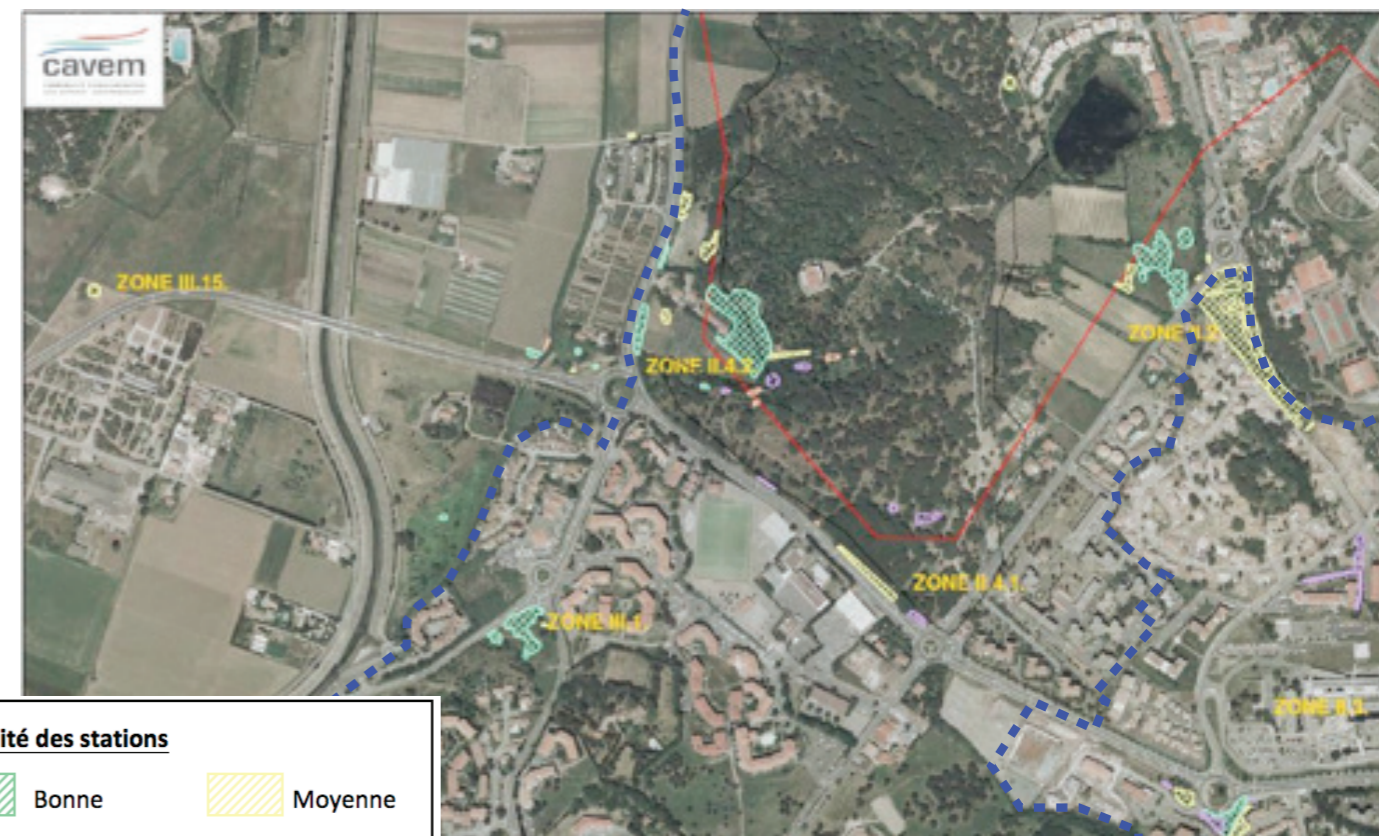
L'objectif fixé à l'échelle nationale par la ratification du traité de Kyoto est de diminuer les consommations par 4 d'ici 2050. La ville de Fréjus est signataire de la *Convention des Maires*¹, qui engage les signataires à respecter l'objectif de l'Union européenne de réduire les émissions de CO₂ de 20% d'ici 2020.

Les préconisations proposées dans l'AVAP respectent les objectifs de la *Convention des Maires*, en gardant comme priorité la protection du patrimoine.

Les orientations sont :

- L'amélioration de l'enveloppe du bâtiment en conservant les qualités intrinsèques du bâti ancien et en mettant en œuvre des solutions qui n'entraînent pas de désordres (point de rosée dans la paroi, dégradation du confort d'été).
- La préconisation de systèmes techniques performants pour réduire les consommations comme par exemple remplacer les radiateurs électriques à résistance par une pompe à chaleur ou autres dispositifs.
- La proposition de dispositifs qui n'ont pas d'impact sur l'environnement ou un impact limité (poêle bois, Eau chaude sanitaire par échange sur eaux usées (ECS)).

Il est également mis en avant que chaque projet soit spécifique et que des études propres seront nécessaires pour choisir les solutions les plus adaptées.



| Qualité des stations | | | |
|--|-----------------------|---|---------|
|  | Bonne |  | Moyenne |
|  | Faible |  | Eparse |
|  | Limite ZNIEFF | | |
|  | Limite Natural 2000 | | |
|  | Limite périmètre AVAP | | |

Localisation de la canne de Pline sur le territoire de l'AVAP



La canne de Pline



Le Muflier tortueux

¹ Principal mouvement européen associant les autorités locales et régionales dans un engagement volontaire pour l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'augmentation de l'usage des sources d'énergie renouvelable sur leurs territoires.

2-3 LES ESPACES ET LE BÂTI ANCIEN PATRIMONIAUX

L'analyse des spécificités et des qualités des espaces urbains et paysagers a permis de distinguer les différents types d'espaces à préserver et à mettre en valeur, et d'identifier les qualités intrinsèques du patrimoine qui participent de la démarche de développement durable :

Le Noyau Historique

Il est caractérisé par un tissu très dense, avec un bâti ancien mettant en œuvre des matériaux et des savoir-faire locaux. La qualité de ce tissu est également liée au maintien des jardins et du végétal.

En terme d'exploitation des énergies renouvelables, l'impact de certains dispositifs comme les panneaux photovoltaïques sur la qualité du bâti et des espaces urbains est tel que leur utilisation sur le secteur n'est pas envisageable.

En matière de recherche d'économie d'énergies, il a été démontré le faible impact du noyau historique sur les consommations énergétiques globales de la commune.

L'utilisation de matériaux modernes depuis des décennies a participé à la perte des savoir-faire traditionnels, et avec elle la compréhension des qualités thermiques d'été et hydriques naturelles du bâti ancien.

Les enjeux de préservation et de mise en valeur du bâti ancien pour l'AVAP doivent prendre en compte la problématique de diminution des consommations énergétiques, sans créer de désordre. Il faut trouver le juste équilibre entre l'inertie naturelle des murs et l'apport d'isolation. Si l'isolation par l'extérieur est « efficace », en revanche elle n'est pas compatible avec la présence de pierre de taille, de décors peints ou de modénature en façade.

Les Quartiers périphériques et le quartier balnéaire de Saint-Aygulf

Ces quartiers au tissu pavillonnaire de la fin du XIX^e au milieu du XX^e siècle, sont en périphérie immédiate du noyau historique, ou excentré pour Saint-Aygulf. La qualité de ce tissu est liée à la forte présence paysagère autour des villas balnéaires, résidences de villégiature, ou villas de la première moitié du XX^e siècle.

En terme d'exploitation des énergies renouvelables, l'utilisation de certains dispositifs comme les panneaux photovoltaïques sur la qualité du bâti et du paysage étant importante, leur utilisation ne peut être que restrictive.



Le Noyau Historique (Source Mairie de Fréjus)



Altivue de la pointe nord de Saint-Aygulf

III – OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

A- PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DE L'AVAP

1- DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

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 ainsi que leur valeur patrimoniale, afin 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 SECTEUR 1 - LE NOYAU HISTORIQUE :

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation ancienne, comprenant le tissu médiéval et moderne de Fréjus, recentré à la fin de l'antiquité sur la partie sud-ouest de l'ancienne ville antique, et situé dans la limite de l'enceinte urbaine du XVI^e siècle. Il représente aujourd'hui le centre historique de Fréjus qui s'est constitué autour du siège épiscopal.

SECTEUR 2 - LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES :

Ce secteur se situe en périphérie immédiate du noyau historique, et intègre l'emprise de la ville antique et les vestiges du port. Il comprend les extensions de la fin du XIX^e jusqu'à la première moitié du XX^e siècle.

SECTEUR 3 - SECTEUR DE SENSIBILITÉS PATRIMONIALES :

Les secteurs de Sensibilités Patrimoniales sont des secteurs urbanisés à partir des années 1960, et liés à la présence d'un ou plusieurs Monuments historiques.

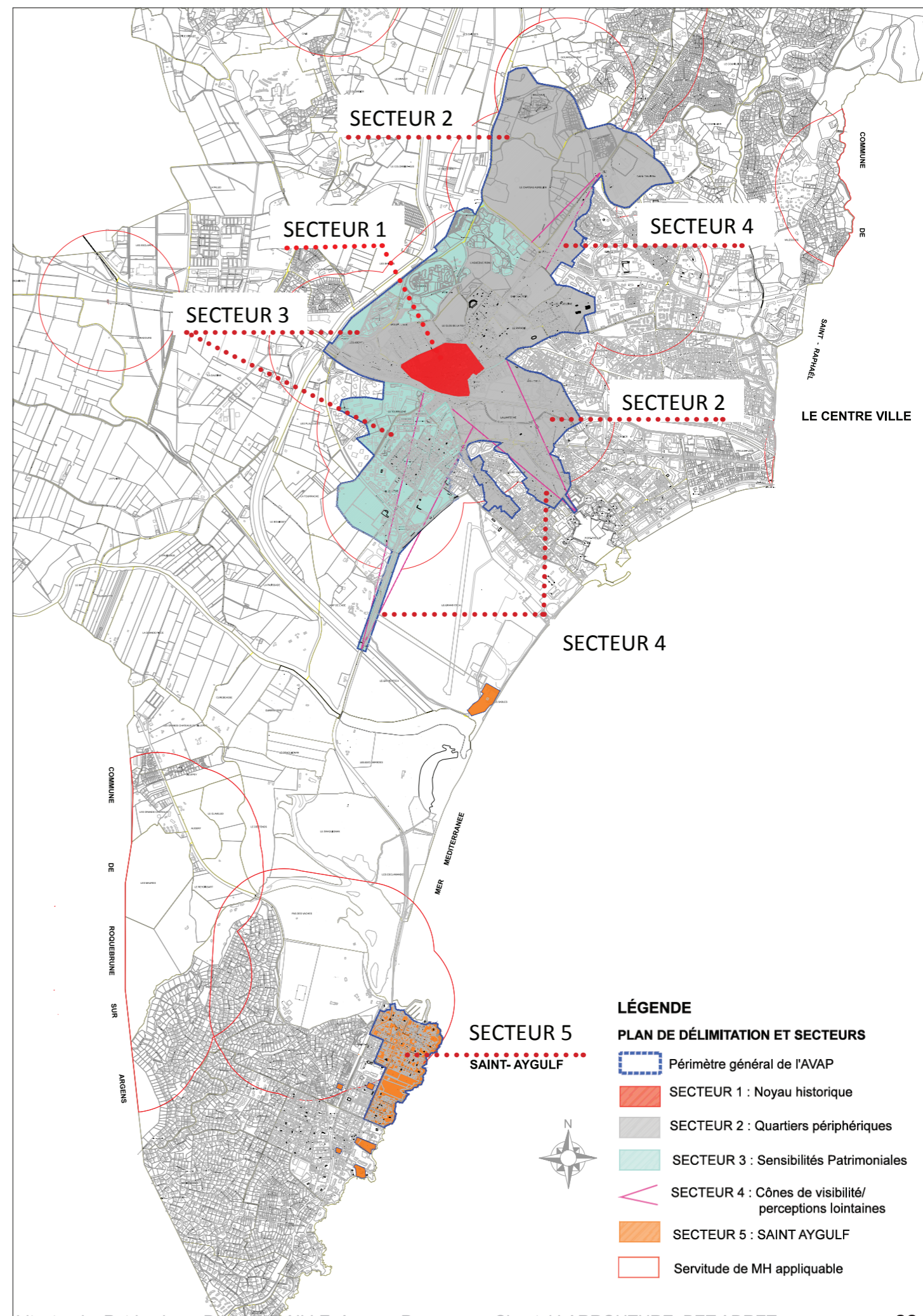
SECTEUR 4 - CÔNES DE VISIBILITÉ ET PERCEPTIONS LOINTAINES :

Au nombre de trois, ces cônes de visibilité sont dirigés essentiellement sur le Noyau historique, unité urbaine homogène, d'où émerge le clocher de la cathédrale de l'ancien groupe épiscopal.

SECTEUR 5 - SAINT AYGULF :

Ce quartier de Fréjus, excentré, n'existait pas dans la ZPPAUP. Il correspond au mouvement hygiéniste des années 1870, responsable en France d'un engouement pour le tourisme et les bains de mer.

Le secteur prend ainsi une partie du nouveau quartier balnéaire projeté en 1883 sur des terrains vierges proche de l'écart de Saint-Aygulf. Il comprend l'ensemble des parcelles arborées des villas balnéaires, et quelques autres parcelles d'intérêt possédant les mêmes caractéristiques, situées à l'extérieur du secteur principal.



2- LES OBJECTIFS DES DIFFÉRENTS SECTEURS

2-1 SECTEUR 1 - LE NOYAU HISTORIQUE

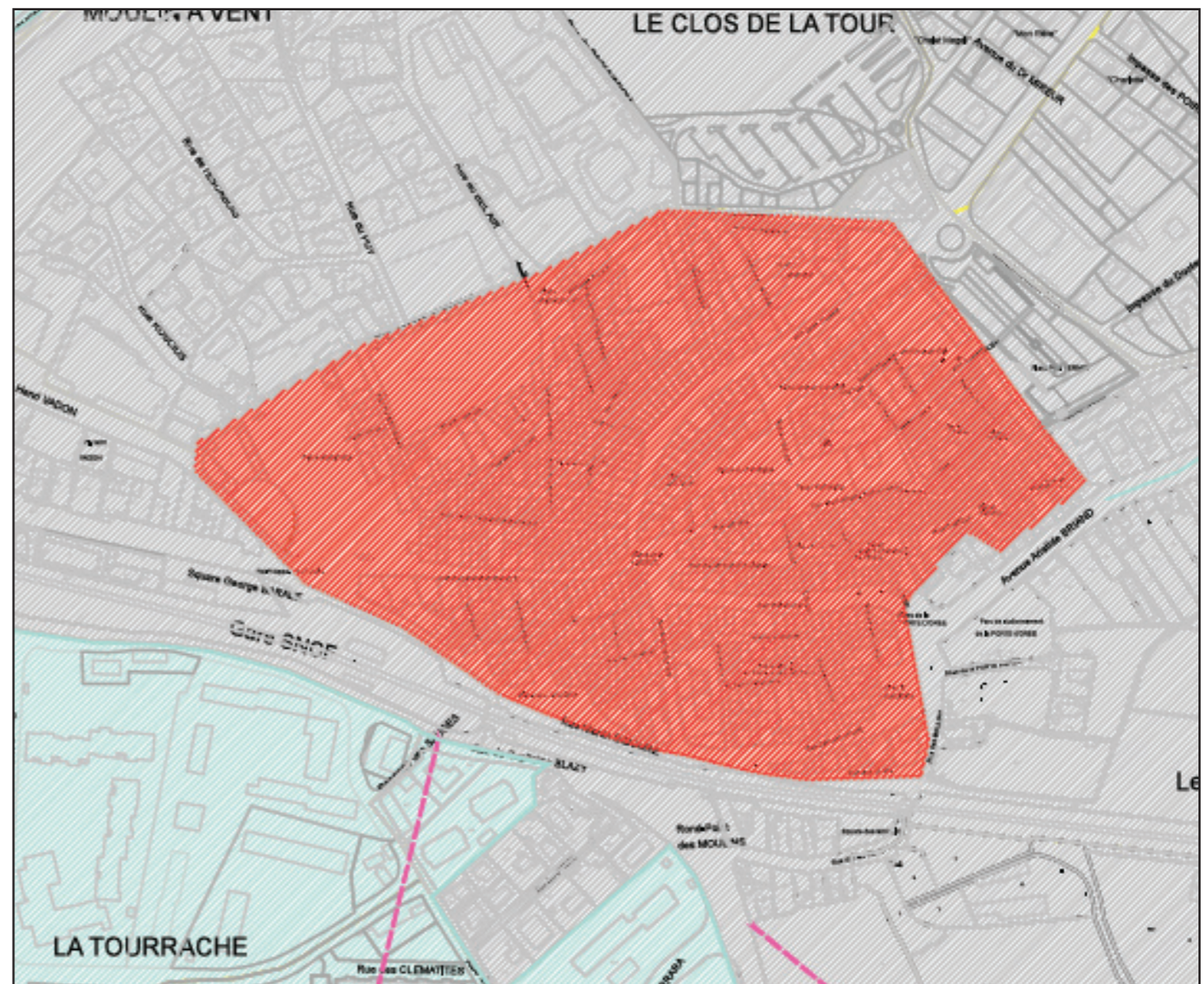
Ce secteur comprend le tissu ancien hérité d'une évolution urbaine et architecturale depuis le IV^e siècle jusqu'à nos jours, et situé dans la limite de l'enceinte urbaine du XVI^e siècle.

Il comprend un certain nombre de Monuments historiques :

- 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 : la chapelle Saint-François de Paule (classement par arrêté du 30 juillet 1987),
- Des éléments de l'Enceinte urbaine romaine (classement par arrêté du 12 juillet 1886),
- Muraille romaine percée de niches enclavées 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 Sieyès : la porte monumentale du XVII^e siècle sur rue (inscription par arrêté du 27 janvier 1926),
- Maison dite Maison Maria (inscription par arrêté du 18 juin 1987).

Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine pour ce secteur, sont principalement de :

- Préserver et valoriser les particularités urbaines, les espaces publics et les ensembles bâtis significatifs de l'évolution historique de la ville.
- Maintenir l'homogénéité des gabarits et la prééminence du groupe épiscopal.
- Maintenir et valoriser les perspectives urbaines.
- Conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâti.
- Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain (la présence du végétal, la perméabilisation des sols...) et du bâti ancien (des matériaux de façades perméables à la vapeur d'eau, présence des combles, la double orientation permettant la ventilation, la faible proportion des ouvertures ...)
- Valoriser les rez-de-chaussée des immeubles et les devantures commerciales participant à la revitalisation du centre-ville, dans le respect du caractère architectural des bâtiments.



SECTEUR 1 : Noyau historique



Rue M.A. Dessaugiers



Rue de Fleury

2-4 SECTEUR 4 - CÔNES DE VISIBILITÉ ET PERCEPTIONS LOINTAINES

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 matérialisées par des cônes de vues (en rose).

1. Le pont sur le Reyran

Le cône de vue sur l'axe de la RN 98 venant de Saint-Aygulf et des étangs de Villepey, traverse une zone naturelle depuis la traversée du Reyran jusqu'à l'approche de la ville depuis le Sud. Parfois ouvert sur le paysage, parfois cadré par des alignements d'arbres, cet axe majeur du littoral est fortement emprunté en période estivale.

2. Le rond-point de la Pagode

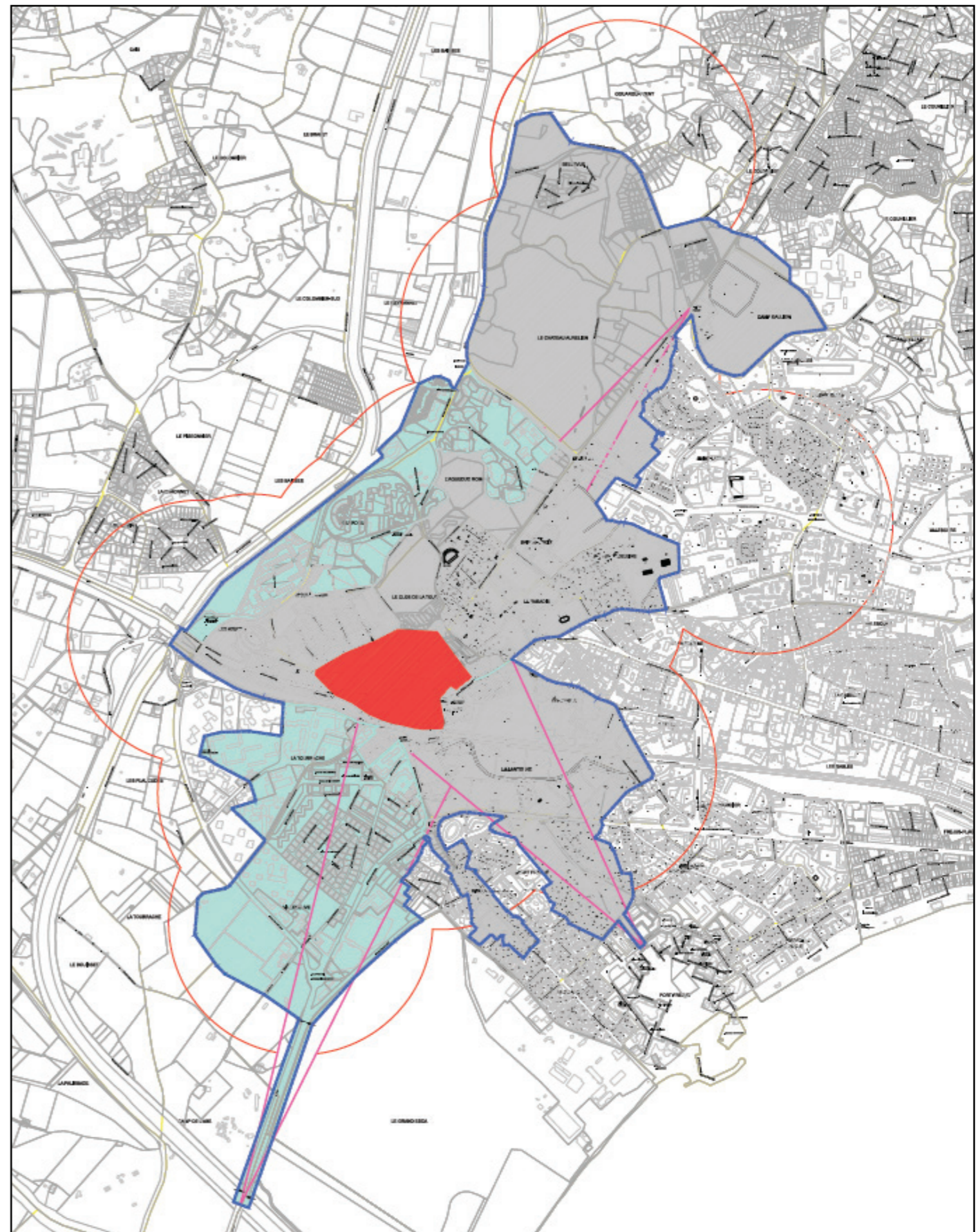
Le cône de vue depuis le rond-point de la pagode représente symboliquement l'ancienne Voie Aurélienne passant à proximité pour rejoindre la porte de Rome. Son parcours suit les derniers mètres de l'aqueduc dont de nombreux vestiges parsèment les bas-côtés.

3. La rue du Maréchal Leclerc à Port Fréjus

La protection du cône de vue découvert depuis Port-Fréjus I, qui fut en son temps la préoccupation des aménageurs, suppose d'intégrer architecturalement toute nouvelle opération d'urbanisme et de conserver en espace non bâti les terrains naturels situés au nord de l'avenue de Provence, contigus à l'ancien port romain et figurant l'étendue marine à cette époque.

Le principal objectif du secteur est de :

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



SECTEUR 4 : Cônes de visibilité/
perceptions lointaines

Périmètre général de l'AVAP

2-5 SECTEUR 5 - SAINT AYGULF

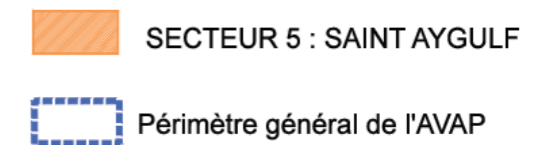
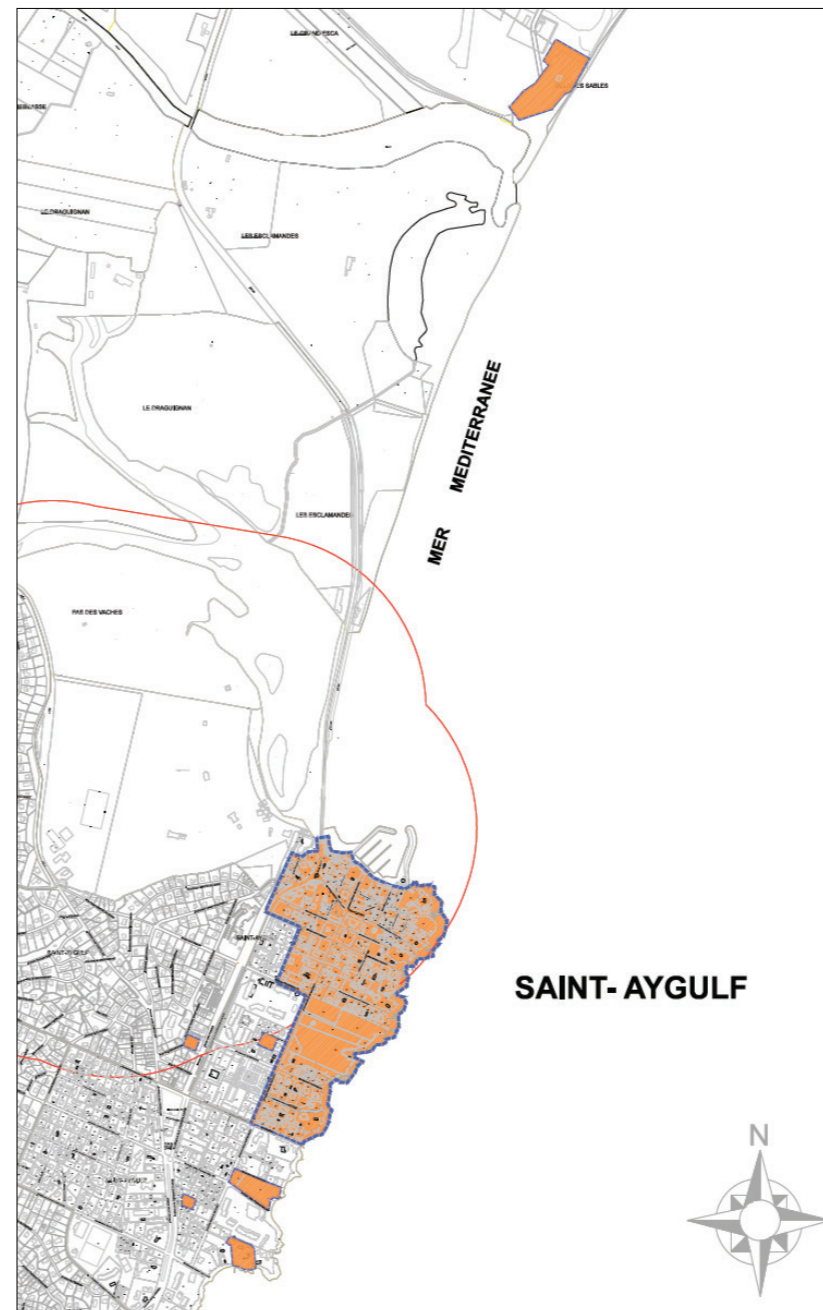
Ce secteur représente une partie du nouveau quartier projeté à la fin du XIX^e siècle, correspondant à un engouement national pour le tourisme et les bains de mer lié à l'avènement du chemin de fer. Il est structuré par des boulevards rectilignes et des allées perpendiculaires débouchant sur la mer et sur les collines boisées des Petites Maures.

Il comprend l'ensemble des parcelles arborées des plus anciennes villas balnéaires, séparées des avenues par des clôtures doublées de haies aux essences méditerranéennes qui contribuent encore aujourd'hui à la qualité du paysage urbain, ainsi que quelques parcelles d'intérêt possédant les mêmes caractéristiques, situées à l'extérieur du secteur principal. Il s'agit de :

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

Les principaux objectifs pour ce secteur sont de :

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



Les propriétés en bordure du chemin des douaniers



Rue de la Plage

B- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

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

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

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

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

Un inventaire du patrimoine, portant sur les bâtiments situés en Zone A et B de la ZPPAUP, a été mis en chantier par la commune de Fréjus en 2010. Cette étude historique et patrimoniale du bâti a défini 4 catégories de bâtiments, établis en fonction de critères archéologiques, architecturaux, urbains, historiques, paysagers et artistiques :

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

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

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

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

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

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



Le cloître de l'ancien évêché (CI MH)



Les vestiges de l'aqueduc antique (CI MH)



Chapelle Saint-François-de-Paule



Chapelle Saint-Félix (inscrit MH)



Porte monumentale (inscrit MH)



Hôtel des Quatre Saisons (inscrit MH)



Château Aurélien (inscrit MH)

1-2 LES BÂTIMENTS REMARQUABLES (catégorie 1)

Le centre-ville de Fréjus, comprenant le secteur 1 du Noyau historique et le secteur 2 des Quartiers périphériques, et le secteur 5 situé à Saint Aygulf, comprennent des édifices dits "remarquables" selon plusieurs critères :

Des bâtiments ou ensembles architecturaux à caractère exceptionnel.

ou

Des bâtiments représentatifs d'une époque de construction, dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont conservés dans leur ensemble.

ou

Des bâtiments emblématiques pour leur rôle joué dans l'histoire de la ville.

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

La protection de ces édifices exige leur conservation en totalité, ainsi que la conservation de l'ensemble des dispositions architecturales caractéristiques de l'époque de construction qui composent la façade (la volumétrie, la proportion des baies, les matériaux et toutes les modénatures), la conservation des menuiseries anciennes dans la mesure du possible (fenêtres, volets intérieurs, contrevents, portes et portails et leurs serrureries).

De plus, elle interdit l'apport de tout élément technique pouvant altérer ses caractéristiques architecturales et sa perception depuis les espaces.

La restauration et la mise en valeur de ces édifices peuvent exiger la restitution des dispositions architecturales disparues et connues, la restitution de toutes les dispositions particulières (jeux de toitures, terrasses, couvertures de tourelles, débords de toits, aisseliers, charpentes ouvragées, toitures de porches, d'oriels ou logettes...) pour et les menuiseries, ou la reconstruction à l'identique après sinistre.

1-3 LES BÂTIMENTS INTÉRESSANTS (catégorie 2)

Il s'agit :

Des bâtiments, ou ensembles de bâtiments représentatifs du patrimoine architectural dans les différents secteurs.

ou

Des bâtiments s'intégrant dans une continuité urbaine par leur volumétrie, leur composition architecturale ou leurs matériaux.

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

La démolition d'un bâtiment est interdite 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.

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



Bâtiments à caractère exceptionnel (catégorie 1)



Bâtiments représentatifs de différentes époques de construction (catégorie 1)



Bâtiments représentatifs du patrimoine architectural de Fréjus & Ensemble bâti homogène (catégorie 2)

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

Des bâtiments ne possédant ni caractéristiques locales ni architecturales (bâtiments anciens ayant subi des modifications irréversibles, ou bâtiments récents),
ou
ne participant pas à la cohérence de tissu urbain.

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

Ces bâtiments pourront faire l'objet :

- d'une 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 sont intégrés.

1-5 LES BÂTIMENTS NON RÉPERTORIÉS

Des bâtiments très récents dont le manque de recul ne permet pas de porter un jugement sur leur valeur patrimoniale,
ou
certains bâtiments non visibles depuis l'espace public et non étudié.

Ces bâtiments pourront faire l'objet :

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

1-6 LES ÉLÉMENTS URBAINS CARACTÉRISTIQUES

1. Les clôtures

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

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

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

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



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



Mur de clôture de jardin rue Groecinus



Soutènement de la Villa rue Edmond Poupe



Soutènement du port de Saint-Aygulf



Clôture d'angle sur les avenues

2. Les zones de recul d'implantation du bâti

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

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



L'enceinte du XVI^e s. rue Aubenas



Le soutènement de la Butte Saint-Antoine bd Decuers

3. Les perspectives urbaines

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

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



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



Vue depuis la rue de Bel-Air



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



Le Port romain

Au sud et contiguë au centre historique, la plaine enherbée qui figure l'ancien bassin et les vestiges du quai et de la Lanterne d'Auguste forment ensemble le site le plus important de Fréjus en termes tant monumentaux que symboliques de la fondation de la ville en Méditerranée. Le port avait été aménagé dans une lagune naturelle, à la fin du I^{er} siècle avant notre ère. Le recul du littoral et l'envasement progressif du bassin ont vu sa fermeture et son comblement à des fins agricoles à partir du XVII^e siècle. N'était la ligne de chemin de fer inaugurée en 1863, qui a coupé le site en deux, Fréjus disposerait d'une belle unité naturelle avec la prairie communale et la pérennité des cultures maraîchères, irriguées et présentes dans la partie sud de l'ancien bassin. En grande partie accessible et visible, le site est placé sous le triple regard du centre historique, de l'ancienne citadelle ou Butte de Saint-Antoine ainsi que des nouveaux ports Fréjus I et II (cf. le secteur 4 des cônes de visibilité et perceptions lointaines).

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : Les espaces demeurent le plus possible ouverts, avec une végétation basse de haies ou de sujets isolés laissant passer les vues. Les activités culturelles, traditionnelles depuis plusieurs siècles, y ont toute leur place. Les végétaux portant atteinte aux vestiges antiques, physique en les déstabilisant ou visuelle en les masquant, sont supprimés ou élagués après diagnostic établi avec un archéologue.



Le bassin de l'ancien port, vu de l'entrée est par la rue des «horts». Son caractère ouvert facilite son interprétation en plan d'eau et valorise la ville perchée en arrière-plan.



Les bonnes terres de l'ancien port, affectées au maraîchage.



Le port romain, à découvrir dans un circuit de la Ville d'art & d'histoire



La Lanterne d'Auguste et le mur de l'ancien port

2- LE PAYSAGE VÉGÉTAL

La place du paysage dans les AVAP

Le mot « paysage » ne figure pas explicitement dans l'acronyme de l'AVAP, mais Il n'est pas moins présent dans les objectifs de protection définis dans la circulaire officielle du 2 mars 2012 qui les régit. Aux termes de celle-ci, « l'AVAP appréhende les espaces publics aménagés ou à aménager : places, jardins, parcs, voies, ponts, rails, quais...(et) assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages de l'aire fait partie de ses objectifs essentiels ». Il est toutefois précisé que l'AVAP « ne peut être un instrument de gestion de l'espace rural ou naturel, même au titre de la protection et de la mise en valeur du paysage ».

Le paysage végétal, critères de protection

Les parcs et jardins, les arbres isolés, en bosquets ou en alignement, accompagnent l'héritage architectural et urbain de Fréjus : les vestiges visibles de l'antiquité romaine, le centre historique ou encore les villas Belle Époque, dont ils sont les écrans naturels et paysagers. Ils contribuent à la qualité d'image de la ville et à sa biodiversité. Les protections et mises en valeur établies dans l'Avap procèdent donc de trois critères :

1. Les fonctions d'écrans du patrimoine architectural, qu'il soit protégé au titre des abords des monuments historiques ou pas;
2. Les éléments naturels d'origine méditerranéenne ou exotique, de type floristique et faunistique qu'ils contiennent et constituent en certains lieux des biotopes spécifiques au territoire de Fréjus ^(*);
3. La présence de ces sites dans le réseau des itinéraires de découverte de la Ville d'art et d'histoire, label national attribué à Fréjus par le ministère de la Culture.



Un monument antique et son parc arboré, aménagé en lieu de mémoire : celle de la tragédie de Malpasset. C'est, condensée, une belle image de l'histoire et du patrimoine de Fréjus.

^(*) Il est rappelé que ces milieux renferment des espèces protégées, dont le Muflier tortueux (protégé au plan régional), et la Labyrinthe major. La réglementation les concernant doit être absolument respectée, leur destruction étant interdite et condamnable. Lorsque la présence d'espèces protégées est avérée dans tel ou tel espace soumis à des travaux autres que d'entretien courant, un travail d'accompagnement par un spécialiste ou un service public doit être mis en place afin de prendre en compte la spécificité du milieu. Si aucun inventaire n'existe sur le site concerné, tout projet d'intervention devra prévoir un inventaire flore-faune.

2-1 LES PARCS ET JARDINS DE GRAND INTÉRÊT

Sont particulièrement protégés ceux de la Villa Aurélienne, de la Villa Marie et de la Villa de La Madeleine, résidences de villégiature construites sur la Côte d'Azur au tournant des XIXe et XXe siècles. Chacun de ces trois ensembles remarquables est pris en compte dans sa globalité en raison d'intérêts multiples : historique et artistique (architectural et jardiné), scientifique (flores méditerranéenne et exotique) et pittoresque (insertion dans le site urbain). S'ajoute à ces sites le Parc Aréca de Saint Aygulf, dont l'origine botanique est de la même époque et dont la protection est également associée à celle des villas Belle Epoque.

1. Le parc de la Villa Aurélienne

Dominant la mer d'une cinquantaine de mètres et partie avancée du massif de l'Estérel, la colline Aurélienne borne au nord le paysage urbain de la ville-centre. Plusieurs raisons l'ont fait inscrire à l'inventaire des sites pittoresques du Var en 1964 : le support naturel de la villa palladienne, également inscrite avec son parc au titre des MH en 1989, et une partie de l'aqueduc classé MH bien conservée.

Le parc, d'une surface de 24 ha a révélé un intérêt botanique exceptionnel, contenant à lui seul 90% des biotopes fréjussiens et 25% des espèces protégées et présentes localement. Il est équipé d'un parcours didactique. La villa palladienne, édifiée à la fin du XIXe siècle, est ensuite le plus riche exemple de villégiature de cette époque. Acquisée, restaurée et ouverte au public par la Ville, elle est sur la colline un monument phare.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : le parc paysager et le Jardin botanique sont placés sous la responsabilité conjointe des services municipaux des Espaces verts (accueil du public, travaux d'entretien) et de l'Environnement pour ce qui concerne la conservation du patrimoine botanique. Les contraintes afférentes à chaque fonction, les objectifs de valorisation et le programme annuel d'intervention font l'objet d'un cahier de gestion spécifique au site.

2. Le jardin de la Villa Marie

Adossée à un vestige du rempart antique soutenant la Plateforme, la Villa Marie a été bâtie au début du XXe siècle par un notable. Elle occupe une terrasse en terre-plein dominant un jardin à la française de 2 ha., peuplé d'essences méditerranéennes et exotiques avec des sujets de haute taille comme les Washingtonia filifera, palmiers plantés à la fin du XIXe siècle. Aménagée en médiathèque par la Ville, la villa palladienne et le jardin sont accessibles au public.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : d'un intérêt exceptionnel à Fréjus de par sa situation, son histoire et son rôle culturel, le jardin de la Villa Marie est géré de manière à retrouver la végétation méditerranéenne qui le caractérisait à l'origine. Il fait l'objet d'un projet de restauration décrit dans un cahier de gestion-valorisation spécifique.



Le parc Aurélien



La Villa Marie



3. Le parc de La Madeleine

L'ensemble boisé accompagne la plus ancienne villégiature Belle-Époque de Fréjus, édifée dans les années 1870. Le parti-pris architectural et paysager est très différent de celui de la Villa Marie voisine : ici, la villa de style angevin est entourée d'un vaste parc au tracé à l'anglaise dont seule une petite partie a été détachée. Propriété d'une même famille de pépiniéristes depuis 1937, le parc est entretenu tel un conservatoire botanique dont il a les caractéristiques d'authenticité : nombre de sujets sont d'époque et certains, comme les Cocotiers du Chili, sont rares. L'ancien jardin à la française est occupé par la production et la vente de cactées, ouvrant partiellement le site à l'admiration du public.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : le parc est un conservatoire botanique de premier plan. Privé, l'ensemble patrimonial parc, jardin et villa, est du fait de son ouverture au public un atout culturel pour Fréjus. Les pépinières sous serres sont dans la logique du lieu et doivent pouvoir être pérennisées.



Le parc et la Villa de la Madeleine

4. Le parc Aréca

Le parc botanique est situé dans la partie Belle Époque de Saint-Aygulf. Aménagé en parc public en 2001-2002, il réunit des parcelles privées plantées au début du XXe siècle. D'une surface de 3,5 ha., il tire son nom d'une famille de palmiers, les Arécacées, et son intérêt de la variété des milieux représentés comme de la diversité des essences : Palmier des Canaries, Eucalyptus d'Australie, Jubaea du Chili, Mimosa d'Australie pour les exotiques, Pins d'Alep et pignon, arbousiers et lauriers pour les Méditerranéennes.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : toute intervention doit tendre à conserver ou étendre les qualités botaniques du parc et celles, didactiques, de leur présentation au public. Seuls sont autorisés les équipements liés à ces objectifs



Le parc Aréca à Saint-Aygulf, © Robin Hacquard

2-2 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.

Trois catégories sont prises en compte :

- Les pelouses, pinèdes et parcs qui accompagnent les vestiges de l'antiquité
- Les plantations plus ou moins denses d'espèces méditerranéennes et exotiques qui accompagnent les villas « Belle Epoque »
- Les jardins du centre-ville

2-2-1 Les pelouses, pinèdes et parcs qui accompagnent les vestiges de l'antiquité

Ce sont : l'amphithéâtre, l'aqueduc et la nécropole de Sainte-Croix, la Citadelle dite Butte de Saint-Antoine, la Plateforme, le Théâtre antique, la Tour de l'ancien rempart et le site de Bellevue contenant des vestiges de l'aqueduc.

1. La Citadelle ou Butte de Saint-Antoine

Terre-plein d' 1,5 hectare édifié avec les matériaux issus du creusement du port et contenus par une épaisse muraille, la butte accueillait une résidence, des locaux publics et des jardins. L'ensemble communiquait avec le quai du port par la porte actuelle surmontée d'un vestige de tour, peut-être un phare. Au Moyen-Age, le site est réaménagé comme en témoigne le vestige de la chapelle dédiée à Saint-Antoine (XVe siècle). Les ouvrages sont classés monument historique en totalité depuis 1886.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : *dégagé de la végétation qui l'étouffe visuellement et le déstabilise, débarrassé des cabanes qui le flanquent au sud, le mur d'enceinte de la butte est un des plus spectaculaires monuments antiques de Fréjus. Rendue ouverte au public en toute sécurité, l'esplanade retrouve la fonction de point de vue remarquable qui est la sienne, tant sur le port antique que sur la ville moderne.*

2. La Plate-Forme antique

La Plate-Forme antique est une esplanade artificielle édifiée au changement d'ère. Elle était occupée par les bâtiments d'une résidence notabiliaire, ceux d'une administration et des thermes, distribués autour d'une cour centrale publique. L'ensemble était contenu dans l'angle sud-est de l'enceinte de la ville. L'esplanade laisse apparaître assez clairement le plan d'un édifice fouillé et inventorié. Les vestiges sont classés monument historique depuis 1886. D'une surface d'environ 8000 m², l'ensemble repose en partie sur des galeries voûtées. Le parc qui s'est développé en surface apporte une note romantique qui sied au lieu chargé d'histoire, mais peut poser problème pour la conservation des voûtes.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : *d'un intérêt exceptionnel de par sa situation et sa conservation, l'esplanade doit être entretenue de manière à révéler au mieux la logique d'organisation originelle de l'ensemble bâti et non bâti. La partie enherbée de l'esplanade fait l'objet d'un mode de gestion doux décrit dans un cahier de gestion-valorisation commun à l'ensemble Plate-Forme et jardin de la Villa Marie. Les végétaux qui portent atteinte aux vestiges antiques doivent être supprimés après diagnostic établi avec un archéologue.*



Le mur d'enceinte de l'ancienne citadelle, supportant la butte de Saint-Antoine.



Un site arboré, dont les sujets poussent sur les voûtes d'une citerne et d'entrepôts antiques ...

3. Le Clos de la Tour

De l'enceinte romaine édiflée au début du I^{er} siècle de notre ère et dont le tracé est connu, ne restent que des vestiges épars dont une tour qui a donné son nom au quartier d'habitation révélé par des fouilles. Propriété de l'État, le site est géré pour moitié par le Département (Service départemental de l'archéologie) et par la ville pour ce qui est du jardin public et du glacis situé au nord de la «Tour».

Rustique, le jardin public est une prairie en pente tournée vers le centre historique dont elle valorise la silhouette. Des arbres fruitiers bas, des abricotiers, laissent passer les vues et procurent de l'ombrage, mode de gestion idéal à cet endroit. Le glacis nord du rempart a été lui planté d'oliviers, essence non urbaine donnant au lieu un caractère folklorique malvenu.

L'objectif de protection et valorisation est le suivant : poursuivre le mode de gestion mixte du jardin public, prairie + verger fruitier.



La partie publique du Clos de la Tour, jardin public fréquenté, planté en verger fruitier.

4. Les abords de l'Amphithéâtre

Monument majeur par ses dimensions et sa situation depuis toujours isolée, l'Amphithéâtre romain bénéficie aujourd'hui d'un environnement urbain favorable. Dans la perspective de l'entrée de ville ouest, les grandes pelouses inclinées, plantées de pins parasols et rythmées par les bornes du mémorial de la catastrophe de Malpasset, composent avec le monument un lieu de mémoire émouvant. À l'opposé et depuis la butte qui le domine, une avancée de plateau qui marque la limite de l'enceinte romaine, c'est une double lecture topographique de la ville et géographique du grand paysage, la vallée de l'Argens et le massif des Maures, qui s'offre au visiteur.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : conserver la dominante végétale (pins parasols) aux abords nord-ouest de l'amphithéâtre. Accompagner sa clôture d'une haie basse ne cassant pas la perspective.



Les abords de l'amphithéâtre

5. L'Aqueduc et la nécropole de Sainte-Croix

Le quartier de Sainte-Croix occupe une place importante dans l'approche visuelle de la ville. Les piles de l'ancien aqueduc agissent comme un signal et l'espace libre qui les entoure accuse leur solennité : on découvre ici la présence de la ville antique. Les piles sont les vestiges du pont-aqueduc qui traversait la plaine, entre la colline Aurélienne et la porte de Rome. À partir de là, l'aqueduc se confond avec l'enceinte. Les vestiges sont classés monument historique depuis 1886.

Un vaste espace, propriété de la Ville, environne les piles isolées ainsi que toute la partie commune au rempart et à l'aqueduc. Il présente successivement une prairie plantée de pins parasols et de cyprès, puis une butte-belvédère comprise entre une partie isolée du canal et le tracé du rempart. L'ensemble du parcours piétonnier confère à la Ville d'art et d'histoire une séquence paysagère de la plus haute importance. Au sud-est de cet espace, l'ancienne nécropole de Saint-Lambert est le complément paysager du site de l'aqueduc.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : *l'espace naturel cartographié en vert conserve, à Sainte-Croix, sa vocation de coupure d'urbanisation entre les immeubles d'habitation (dont la maison individuelle située sur une colline) et les vestiges antiques. À Saint-Lambert, l'espace boisé est susceptible de recevoir des équipements culturels, d'intérêt collectif et public.*



Les piles et le canal de l'Aqueduc de Sainte-Croix.



6. Le théâtre antique

D'une surface archéologique réduite, le site du théâtre s'inscrit en revanche pleinement dans le quartier résidentiel délimité par les avenues du XVe Corps et des Aqueducs, traversé à angle droit par celles du Théâtre romain et des Palmiers. Le plan orthogonal du lotissement XIXe, les villégiatures de cette époque et leur accompagnement végétal forment avec le monument un ensemble très...romain, au sens de la ville éternelle et moderne. Les bouquets de pins qui entourent la cavea reconstituée (*Pinus halepensis* et *Pinus pinea*) sont les éléments les plus remarquables du quartier.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : *nonobstant les élagages indispensables, conserver aux houppiers des pins leur silhouette remarquable.*



Théâtre antique : association entre bouquet de pins, vestige archéologique et composition contemporaine.



7. Le site de Bellevue

Dominant la mer d'une cinquantaine de mètres et partie avancée du massif de l'Estérel, la colline Aurélienne borne au nord le paysage urbain de la ville-centre. Plusieurs raisons l'ont fait inscrire à l'inventaire des sites pittoresques du Var en 1964 : des vestiges de l'aqueduc classé et le tracé de l'antique Via Aurélia, maintenu par le chemin du Councillier. Dans une logique paysagère évidente, le site inscrit a englobé la totalité d'un relief boisé qui a connu, postérieurement, deux opérations d'urbanisme : le village de Bellevue et la résidence du Lac Aurélien. Intégrés visuellement à la forêt de pins, les espaces bâtis sont contenus dans leurs limites. Une petite zone agricole s'insère, à l'est, entre le relief boisé et l'entrée de la ville.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : *Le site boisé et agricole de Bellevue doit conserver son rôle d'espace naturel aux entrées nord de la ville, de socle paysager du parc Aurélien, caractéristiques ayant justifié la protection initiale au titre de la loi de 1930. Les secteurs urbanisés y demeureront limités aux emprises actuelles.*



Le site de Bellevue.

2-2-2 Les plantations plus ou moins denses d'espèces méditerranéennes et exotiques qui accompagnent les villas « Belle Epoque »

On admire ces plantations dans les quartiers du Théâtre antique et de Saint Aygulf, où elles forment avec les villas des ensembles historiques et esthétiques cohérents. Ces ensembles résultent d'une phase d'urbanisation liée à l'engouement pour le tourisme balnéaire hivernal, dont la construction des villas débute vers 1880 et se poursuit dans les années 1920 avec le style Art déco. Ils sont structurés par des boulevards rectilignes aux allées perpendiculaires, délimitant des parcelles régulières. L'intérêt paysager réside dans la cohérence assez bien sauvegardée des compositions architecturales et végétales: Cèdres, Pins pignon ou d'Alep, palmiers forment des bouquets qui, souvent, occultent les villas des vues extérieures. Lauriers roses et Chênes verts ou lièges accompagnent et renforcent les clôtures. Ces quartiers sont, en conclusion, des points forts de l'héritage patrimonial local et méritent une attention très particulière.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : *conserver, dans les parcelles inventoriées qui ont gardé leur composition originelle, l'environnement végétal des villas et veiller à leur pérennisation par le respect du choix des essences traditionnelles, lors des plantations nouvelles venant en remplacement de sujets aujourd'hui vieillissants. Étudier pour cela des conventions public-privé de conseil botanique, entre la direction de l'environnement de la ville et les propriétaires.*



Villa Avenue du XV^e Corps, avec son cèdre vieux de 160 ans.



Villa Avenue des Aqueducs



Villas dans le quartier du théâtre



Villa Cynos à Saint-Aygulf

2-2-3 Les jardins du centre-ville

Visibles de la rue ou cachés derrière de hauts murs, quelques jardins privés parsèment le centre historique et ses abords. Perçus ou simplement aperçus, ils ont un rôle historique d'accompagnement du bâti fondamental, qui appelle une attention particulière. Tout juste aperçu depuis le domaine public, le jardin de l'ancienne résidence de l'évêque de Fréjus a une valeur historique certaine. Très visible en revanche à l'entrée de la ville ancienne, le jardin arboré et suspendu de l'Hôtel Central, soutenu par un mur qui marque une limite historique depuis l'Antiquité, est à sa manière un jardin remarquable. Ils sont partie intégrante de l'identité paysagère de la ville.

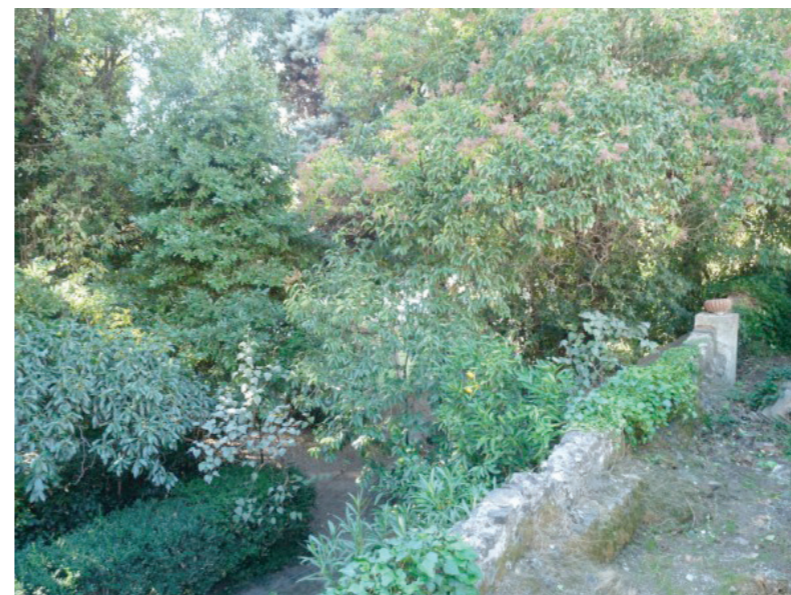
Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : conserver dans leurs limites physiques et entretenir ces jardins dans leurs qualités esthétiques et botaniques. Étudier pour cela des conventions public-privé de conseil botanique, entre la direction de l'environnement de la ville et les propriétaires.



La palmeraie de l'Hôtel Arena, à l'entrée de la vieille ville.



Villa Saint-Roch, rue Aristide Briand.



Dans le jardin de l'ancienne résidence de l'évêque de Fréjus.



2-3 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS REMARQUABLES

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 effets d'alignement résultent souvent des débordements de ces arbres privés sur les voies publiques, lesquelles accueillent plus banalement des Platanes, moins souvent des Micocouliers. Le Plan d'intérêt patrimonial indique les alignements ou sujets isolés à conserver pour leur intérêt paysager.

Les objectifs de protection et valorisation sont les suivants : les plantations en alignement ainsi que les sujets isolés remarquables, perçus dans ou depuis les espaces publics, artères ou places, sont protégés. Ce patrimoine végétal est maintenu, renouvelé ou créé partout où il présente un intérêt botanique ou paysager évident. Les essences préconisées sont fonction des lieux et des effets attendus : silhouettes pittoresques des résineux ou ombrage des feuillus.



Alignement de Platanes le long du boulevard de la Mer

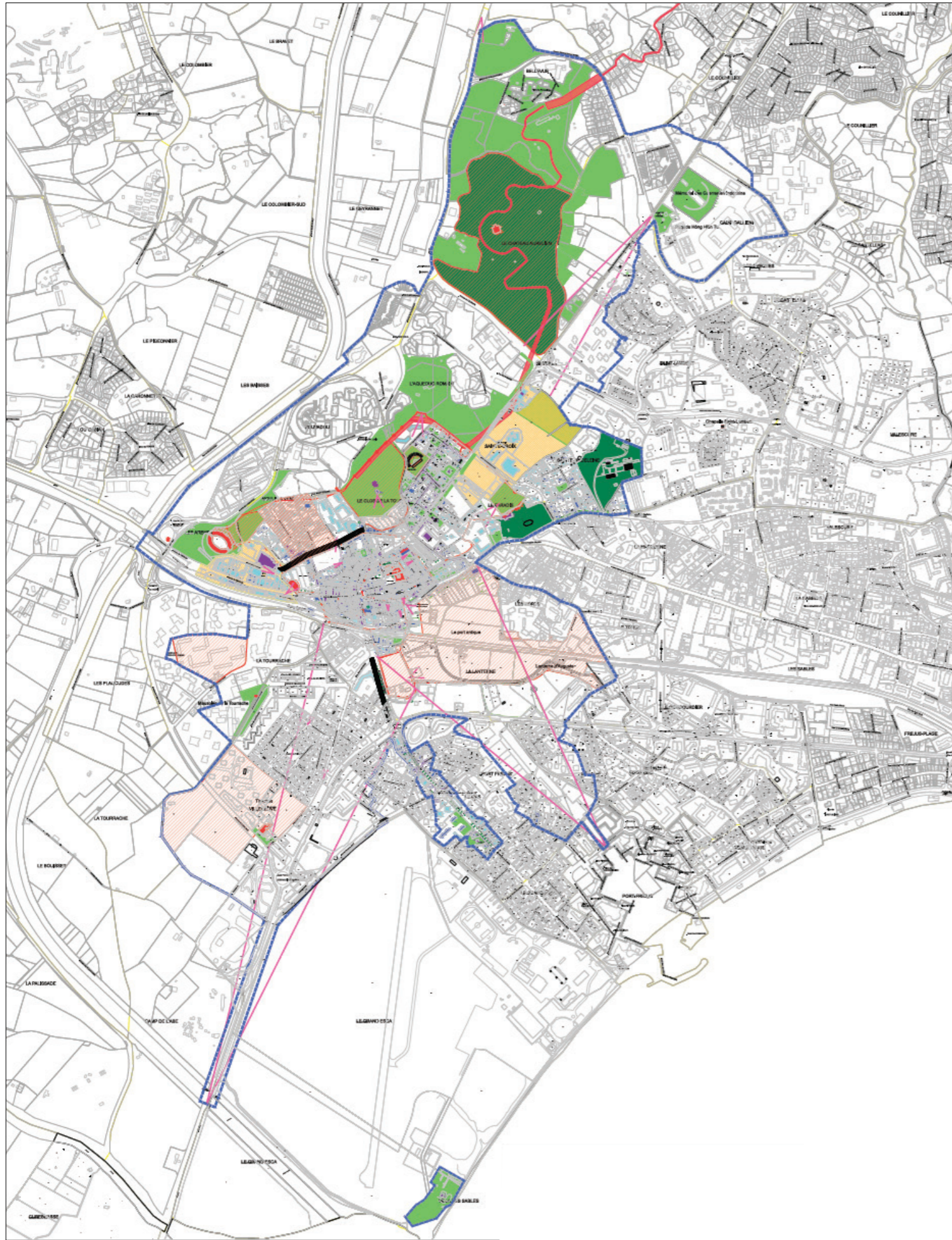


Quelques exemples d'arbres isolés ou en bouquet.

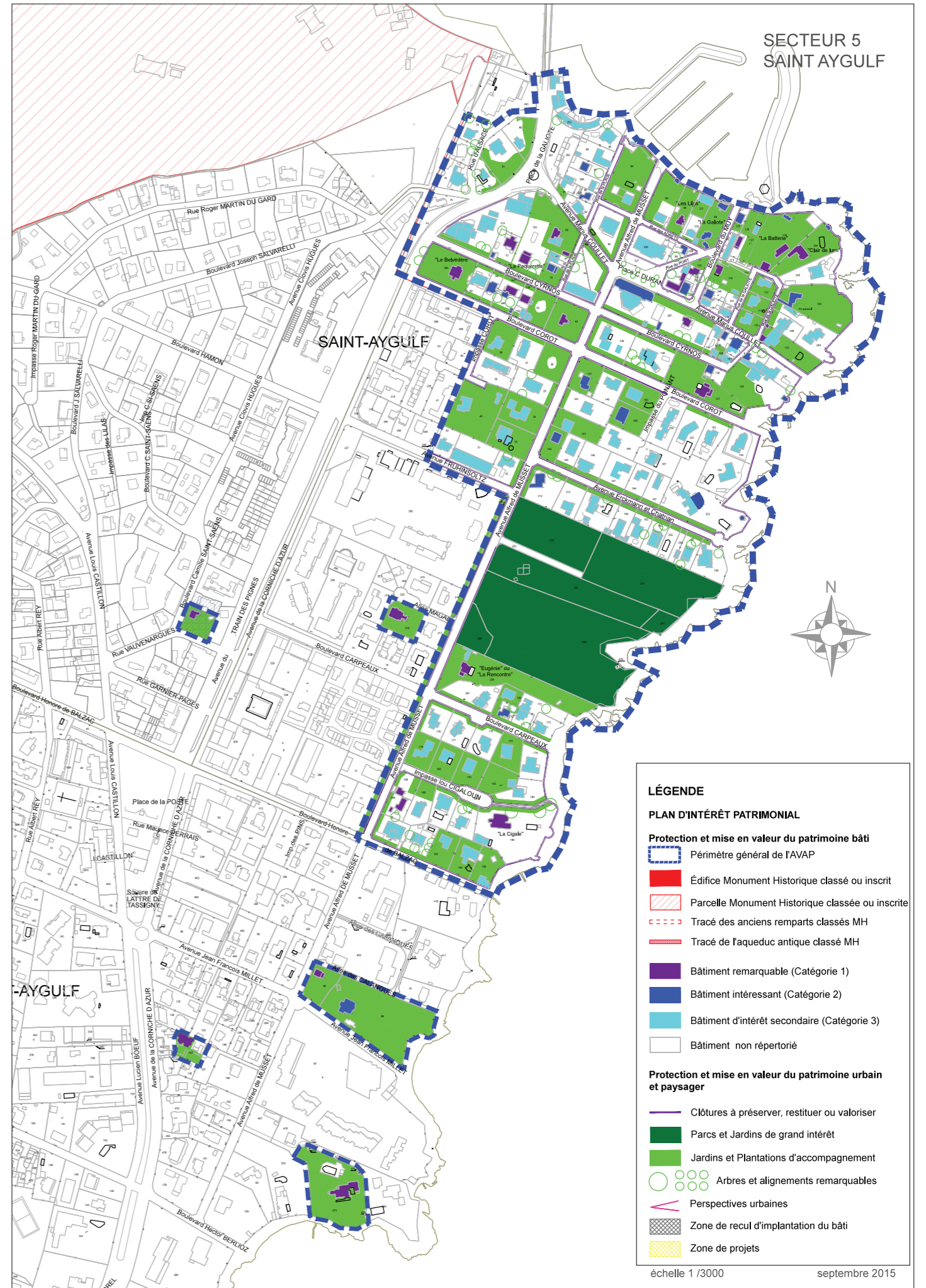


L'avenue Alfred de Musset dans le quartier Belle Époque de Saint Aygulf.

3- LE PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



Plan général d'intérêt patrimonial sur le centre-ville



LÉGENDE

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

- Périmètre général de l'AVAP
- Édifice Monument Historique classé ou inscrit
- Parcelle Monument Historique classée ou inscrite
- Tracé des anciens remparts classés MH
- Tracé de l'aqueduc antique classé MH
- Bâtiment remarquable (Catégorie 1)
- Bâtiment intéressant (Catégorie 2)
- Bâtiment d'intérêt secondaire (Catégorie 3)
- Bâtiment non répertorié

Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

- Clôtures à préserver, restituer ou valoriser
- Parcs et Jardins de grand intérêt
- Jardins et Plantations d'accompagnement
- Arbres et alignements remarquables
- Perspectives urbaines
- Zone de recul d'implantation du bâti
- Zone de projets

échelle 1/3000 septembre 2015

SECTEUR 1
NOYAU HISTORIQUE



LÉGENDE

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

- Périmètre général de l'AVAP
- Édifice Monument Historique classé ou inscrit
- Parcelle Monument Historique classée ou inscrite
- Tracé des anciens remparts classés MH
- Tracé de l'aqueduc antique classé MH
- Bâtiment remarquable (Catégorie 1)
- Bâtiment intéressant (Catégorie 2)
- Bâtiment d'intérêt secondaire (Catégorie 3)
- Bâtiment non répertorié

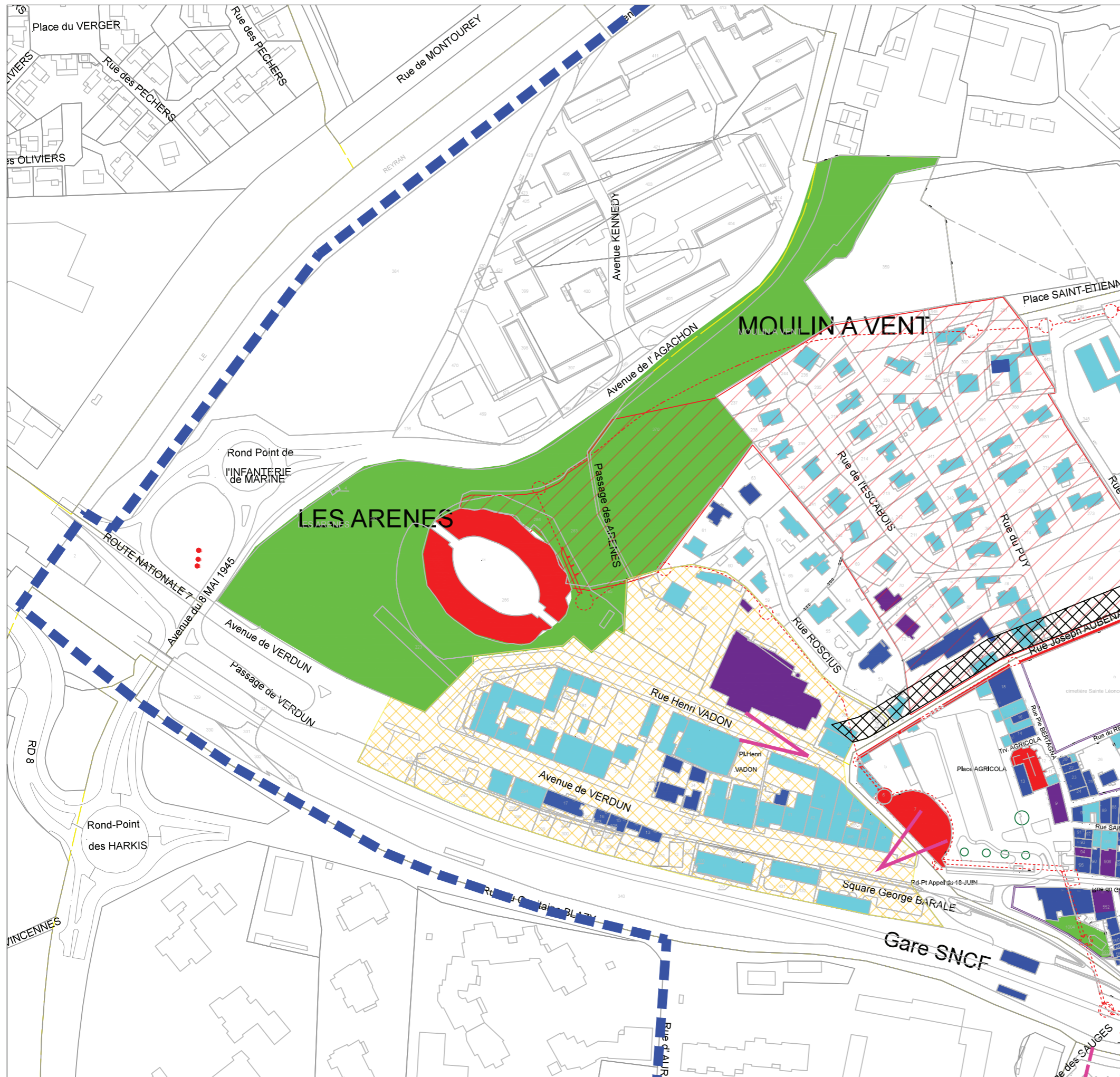
Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

- Clôtures à préserver, restituer ou valoriser
- Parcs et Jardins de grand intérêt
- Jardins et Plantations d'accompagnement
- Arbres et alignements remarquables
- Perspectives urbaines
- Zone de recul d'implantation du bâti
- Zone de projets

échelle 1 / 2500

septembre 2015

SECTEUR 2
QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE



LÉGENDE

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

- Périmètre général de l'AVAP
- Édifice Monument Historique classé ou inscrit
- Parcelle Monument Historique classée ou inscrite
- Tracé des anciens remparts classés MH
- Tracé de l'aqueduc antique classé MH
- Bâtiment remarquable (Catégorie 1)
- Bâtiment intéressant (Catégorie 2)
- Bâtiment d'intérêt secondaire (Catégorie 3)
- Bâtiment non répertorié

Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

- Clôtures à préserver, restituer ou valoriser
- Parcs et Jardins de grand intérêt
- Jardins et Plantations d'accompagnement
- Arbres et alignements remarquables
- Perspectives urbaines
- Zone de recul d'implantation du bâti
- Zone de projets

échelle 1 / 2500

septembre 2015

IV – OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1- LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU PLAN INTERNATIONAL ET NATIONAL (AVAP)

Une réflexion internationale pour la conservation urbaine a été engagée dans le contexte de prise de conscience croissante de ces nouvelles exigences. Le Comité International des Villes et Villages Historiques de l'ICOMOS, lors de la 17^e assemblée générale du 28 novembre 2011, a pris en considération :

“les évolutions significatives des définitions et méthodologies en matière de sauvegarde et gestion des villes et ensembles urbains historiques. Ces modifications reflètent une meilleure prise en compte de la question du patrimoine historique au niveau territorial, et non plus seulement à l'échelle de l'ensemble urbain ; des valeurs immatérielles, comme la continuité et l'identité ; des usages du territoire urbain traditionnel et du rôle de l'espace public dans les échanges collectifs et d'autres facteurs socio-économiques comme l'intégration ; des facteurs environnementaux. Des questions telles que le paysage considéré comme un socle commun ; ou conceptualisant le paysage urbain comme un tout, avec sa topographie historique et sa silhouette physique, semblent plus importantes qu'avant.”

Ainsi ont été redéfinis les Villes et ensembles historiques :

“Les villes et ensembles historiques sont constitués d'éléments matériels et immatériels. Les éléments matériels comprennent, en plus de la structure urbaine, des éléments architecturaux, des paysages dans et hors la ville, des vestiges archéologiques, des panoramas, profils, échappées visuelles et des sites remarquables. Les éléments immatériels comprennent des activités, des fonctions symboliques et historiques, des pratiques culturelles, des traditions, des souvenirs et des références culturelles qui constituent la substance de leur valeur historique.

Les villes et ensembles historiques sont des structures spatiales qui expriment l'évolution d'une société et de son identité culturelle. Ils sont partie intégrante d'un contexte naturel ou anthropisé plus vaste et doivent être considérés comme indissociables de celui-ci.

Les villes et ensembles urbains historiques sont une preuve vivante du passé qui les a modelés.

Ces territoires historiques ou traditionnels font partie de la vie quotidienne des hommes. Leur protection et leur intégration au sein de la société contemporaine sont le fondement de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire.”

Sur le territoire national, et selon l'article 8 de la loi Grenelle I qui modifie l'article L.110 du code de l'urbanisme, les actions des collectivités en matière d'urbanisme doivent intégrer la lutte contre les changements climatiques, mais aussi la préservation de la biodiversité et la gestion économe des sols.

Les enjeux et objectifs de développement durable rattachés au territoire de l'AVAP sont, d'après la circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012 :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien,
- Préserver la morphologie bâtie et la densité des constructions,
- Favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- Exploiter les énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage,
- Respecter et mettre en œuvre les matériaux locaux et les savoir-faire traditionnels,
- Préserver la faune et la flore, par la connaissance des protections attachées à ces milieux, pour s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne leur portent pas atteinte.

2- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

1. Objectifs de développement durable à l'échelle urbaine et paysagère

L'évolution récente de l'urbanisation sur la commune de Fréjus a privilégié la maison isolée, l'habitat diffus et l'habitat individuel organisé.

La forme ancestrale de l'habitat urbain, constitué de petites maisons mitoyennes resserrées les unes contre les autres, alignées en bord de rue et donnant souvent à l'arrière sur de petits jardins, est apparue comme une forme d'habitat très contraint, un peu désuet et assez inadapté aux modes de vie contemporains. Il est vrai que ces maisons, souvent anciennes et construites à des périodes où les usages constructifs étaient plus sommaires, ont souvent été abandonnées pour leur inconfort, et le développement de la voiture a permis de s'installer plus loin. La ville ancienne par l'étroitesse de ses rues et ses problèmes de stationnements, donne une image vétuste et très archaïque. La ville de Fréjus par son centre ancien de faible taille et par la mise en place de parcs de stationnement de proximité permet de garder un cœur de ville dynamique et de valoriser ses atouts, et notamment sa richesse patrimoniale. La présence dans le centre ancien de revêtements de sols en pavés et du végétal sont des éléments qui améliorent le cadre de vie et sont donc à respecter.

De plus une espèce n'est protégée que si son écosystème qui l'abrite est protégé aussi. Les sites romains de Fréjus permettent l'existence du *Muflier tortueux* (*Antirrhinum majus subsp tortuosum* (Bosc) Ball), plante soumise à une protection française au niveau régional (Arrêté du 9 mai 1994). Le Muflier fait partie du patrimoine floristique fréjussien.

Par la loi dite Grenelle II, la biodiversité fait partie de l'identité culturelle et patrimoniale d'un territoire.

Les principaux objectifs de L'AVAP pour maintenir cette biodiversité urbaine liée à son patrimoine paysager sont principalement :

- Le respect de la biodiversité en rappelant la présence d'espèces protégées et notamment le *muflier tortueux* et la *canne de Pline* par la protection de son milieu.
- La préservation du végétal fréjussien, des parcs et jardins autour du centre ancien, et des jardins d'accompagnement du secteur de Saint Aygulf, qui contribue :
 - à la préservation de la biodiversité en milieu urbain, à limiter la pression foncière sur ces milieux sensibles et de qualité. Elle aura également un impact positif au point de vue floristique pour la végétation méditerranéenne et la richesse botanique préservée, et faunistique pour les espèces susceptibles d'y trouver refuge,
 - à la conservation de l'ambiance thermique de ces secteurs (ombre, limitation de l'échauffement des sols),
 - au maintien du vélum de la ville de Fréjus, et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Les cônes de vues les plus remarquables préservés participent à la protection de zones naturelles et agricoles.

2. Objectifs de développement durable à l'échelle du bâti

L'environnement et la préservation du patrimoine sont aujourd'hui deux grands enjeux placés au cœur des préoccupations de la ville de Fréjus.

La part de bâti ancien représente 7% de la part totale du bâti global, dont la quasi-majorité se situe dans le secteur ancien de Fréjus, à l'impact sur les consommations énergétiques faibles.

Cependant l'AVAP, dans ses prescriptions visant à conserver l'ancien tout en le renouvelant, donne des orientations vis-à-vis du développement durable, et notamment pour améliorer les performances énergétiques et limiter les consommations d'énergie, tout en respectant les qualités intrinsèques du bâti ancien et ses caractéristiques architecturales.

Il s'agit donc d'agir avec intelligence et circonspection, tout en se gardant d'une application trop rapide sur ces ensembles de règles qui ignoreraient leur logique constructive et entraîneraient en lieu et place des améliorations recherchées, une dégradation de fait des conditions de confort et de pérennité de ces ensembles.

Ces préoccupations sont d'ailleurs reprises dans les textes réglementaires qui distinguent la mise aux normes des bâtiments récents construits selon les techniques constructives modernes, matériaux légers et industriels, y compris les bâtiments d'avant les réglementations thermiques souvent très mal isolés, et les bâtiments anciens à matériaux lourds et forte inertie, dont l'amélioration thermique doit faire l'objet d'approches plus fines et plus adaptées.

Les principaux objectifs pour la préservation du patrimoine existant tant architectural et urbain que naturel, et la bonne intégration des nouveaux projets (eux-mêmes autorisés par le PLU), dans le périmètre du centre historique, de sa périphérie proche et sur une partie du quartier balnéaire de Saint Aygulf, sont principalement :

- L'amélioration thermique du bâti par les maçonneries, les toitures, les menuiseries et les systèmes techniques, et les conditions optimales pour les énergies renouvelables.
- La prise en compte des ressources naturelles en mettant en œuvre des matériaux de provenance locale.
- La préservation du bâti ancien économe en énergie grise, la définition de règles et conseils permettant une amélioration thermique sans modifier l'aspect extérieur des bâtiments remarquables et intéressants.
- L'incitation à recourir à des matériaux de construction naturels aura une incidence globalement positive pour l'environnement et la santé. De même l'incitation à des modes de construction traditionnels sera favorable au maintien de la flore en milieu urbain (muflier tortueux).
- Les possibilités de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, malgré certaines conditions de mise en œuvre les limitant en particulier sur les bâtiments remarquables et de qualité et sur l'ensemble des bâtiments du secteur 1, qui contribueront au développement de ces énergies tout en préservant l'impact sur le paysage.

3. La traduction des objectifs de développement durable dans le règlement

Le règlement a été réalisé en fonction des spécificités des différents secteurs et des enjeux patrimoniaux retenus. Il s'est attaché à définir les conditions d'une préservation/restauration des caractéristiques architecturales, et de la morphologie urbaine des sites, à préciser les capacités ou non du bâti à supporter des rénovations thermiques et l'implantation d'énergies renouvelables, et les conditions pour la valorisation des matériaux et des savoir-faire locaux, en lien avec la préservation des milieux.

Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP sont principalement :

- des objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti ancien ;
- des objectifs de préservation de la morphologie du bâti et de la densité des constructions ;
- des objectifs pour favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti ;
- des objectifs d'exploitation des énergies renouvelables, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage ;
- des objectifs de mise en œuvre des matériaux locaux et du recours aux savoir-faire traditionnels ;
- des objectifs de préservation de la faune et de la flore.

Les grands principes du règlement répondant à ces objectifs par secteur ont été récapitulés dans le tableau ci-après.

Tableau récapitulatif des objectifs de développement durable dans le règlement

| | Objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti ancien | Objectifs de préservation de la morphologie bâtie, urbaine et paysagère et la densité des constructions | Objectifs de favorisation des économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti | Objectifs d'utilisation d'énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti, les paysages, les vues | Objectifs d'utilisation de matériaux locaux et du recours aux savoirs faire traditionnels | Objectifs de préservation de la faune et de la flore |
|--|---|---|--|---|---|---|
| Secteur 1 : Noyau Historique | INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie I du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN (Partie II du règlement) Respect de la composition d'origine des façades et des caractéristiques architecturales. | MAINTIEN DES PARTICULARITES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES : continuité urbaine, velum | ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Maintenir la qualité des murs anciens tout en améliorant les caractéristiques thermiques Isoler les toitures, les planchers bas, Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec la mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double vitrage. Isolation par l'extérieur des constructions neuves ou récentes. | INTEGRATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES Les systèmes techniques (climatiseurs,...) sont tolérés à condition d'être intégré dans la composition architecturale de la baie ou vitrine, et dissimulés derrière une grille. Les saillies ne sont pas acceptées. ENERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont interdits sur ce secteur. | RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX TRADITIONNELS Pour les maçonneries traditionnelles, favoriser les enduits à la chaux naturelle (sans ciment), les tuiles canal, les fenêtres neuves en bois massif. Le bois sera si possible de provenance locale ou labellisé PEFC* ou FSC*. Utiliser le plus possible des matériaux de provenance locale et d'origine naturelle. | Prise en compte du muflers tortueux présents sur les murs et toitures Maintien des espaces plantés et des plantations |
| Secteur 2 : Quartiers périphériques | INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie I du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DES VILLAS (Partie II du règlement) Respect des caractéristiques architecturales. | MAINTIEN DES PARTICULARITES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES : continuité urbaine par les clôtures, gabarit | ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Isolation par l'extérieur des constructions neuves ou récentes. | INTEGRATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES Les systèmes techniques (climatiseurs,...) sont tolérés à condition d'être intégré dans la composition architecturale de la baie ou vitrine, et dissimulés derrière une grille. Les saillies ne sont pas acceptées. ENERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public | RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX TRADITIONNELS Pour les fenêtres neuves, le bois massif. Le bois sera si possible de provenance locale ou labellisé PEFC* ou FSC*. Utiliser le plus souvent des matériaux de provenance locale et d'origine naturelle | Prise en compte du muflers tortueux présents sur les murs et toitures, et de la canne de pline Maintien des espaces plantés et des plantations |
| Secteur 3 : "Sensibilités patrimoniales" | Sans objet | Maintien du velum urbain, Préervation des paysages et des perspectives | ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Isolation par l'extérieur des constructions neuves ou récentes. | ENERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles sur ce secteur uniquement s'ils ne portent pas atteinte aux vues et perspectives sur les vestiges. | Sans objet | Protection de la canne de pline Réalisation d'un inventaire faune-flore si le projet se situe sur un espace non construit Maintien des espaces plantés et des plantations |
| Secteur 4 : "Cônes de visibilité / perceptions lointaines " | Sans objet | Maintien du velum urbain, Préervation des paysages et des perspectives | ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Isolation par l'extérieur des constructions neuves ou récentes. | ENERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles sur ce secteur uniquement s'ils ne portent pas atteinte aux vues et perspectives sur les vestiges. | Sans objet | Prise en compte de la canne de pline Maintien des espaces plantés et des plantations |
| Secteur 5 : Saint-Aygulf | INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie I du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DES VILLAS (Partie II du règlement) Respect des caractéristiques architecturales balnéaires. | MAINTIEN DES PARTICULARITES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES : continuité urbaine par les clôtures, gabarit | ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Maintenir la qualité des murs anciens tout en améliorant les caractéristiques thermiques Isoler les toitures, les planchers bas Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec la mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double vitrage. Isolation par l'extérieur des constructions neuves ou récentes. | INTEGRATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES Les systèmes techniques (climatiseurs,...) sont tolérés à condition d'être intégré dans la composition architecturale de la baie ou vitrine, et dissimulés derrière une grille. Les saillies ne sont pas acceptées. ENERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public | RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX TRADITIONNELS Pour les fenêtres neuves, le bois massif. Le bois sera si possible de provenance locale ou labellisé PEFC* ou FSC*. Utiliser le plus souvent des matériaux de provenance locale et d'origine naturelle | Prise en compte de la canne de pline Maintien des espaces plantés et des plantations |

*PEFC = Label de gestion durable des forêts : Pan European Forest Certification

*FSC = Label de gestion durable des forêts : Forest Stewardship Council

3- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.

Dynamiques actuelles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pris en compte la richesse patrimoniale de son territoire en ayant comme orientation principale de développer l'attractivité économique et favoriser le développement du tourisme, tout en protégeant le patrimoine historique.

L'AVAP, supra-document par rapport au PLU et au PADD, règlemente certains dispositifs pour protéger le caractère historique d'un territoire. Le PADD dans ces orientations a intégré cette problématique par les directives suivantes :

Le principe du maintien des équilibres :

Ce principe consiste à prévoir un renouvellement et une maîtrise du développement urbain en renforçant l'attractivité du centre ancien et le maintien des ambiances de quartiers, par le développement de l'habitat permanent et le renforcement des équipements publics. Ces directions concourent au maintien des équilibres et vont dans le sens de l'AVAP.

Le principe de diversité des formes urbaines et de l'habitat :

La diversité des formes urbaines et des architectures est une donnée essentielle de la ville qui est à préserver en tant que telle. Les mesures de protection patrimoniales de l'AVAP sont de nature à assurer le maintien d'une certaine diversité de l'habitat en le réhabilitant plutôt qu'en le reconstruisant.

Le principe de responsabilité de l'environnement :

La réhabilitation des logements du centre urbain pour créer des logements permanents permet d'aller dans le sens de ce principe en proposant des solutions de logement permettant la réduction des surfaces potentiellement urbanisables et ainsi de préserver l'environnement.

L'AVAP contribue au renforcement des orientations du PADD en les affinant du point de vue qualitatif concernant l'amélioration de la qualité des paysages (espaces verts publics et privés, plantation d'arbres d'alignement), l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable, et la mise en valeur du bâti.

CONCLUSION

Rendre compatible la préservation du patrimoine, tout en permettant un développement durable du territoire, sont les deux fondements qui ont guidé l'élaboration de l'AVAP de Fréjus.

1. Un diagnostic croisé

Le diagnostic architectural et urbain retraçant l'historique de la morphologie urbaine de Fréjus en particulier, paysager et environnemental en lien avec le patrimoine bâti, ont permis de définir les enjeux de préservation du patrimoine à prendre en compte dans l'AVAP.

2. Un périmètre adapté

Un redécoupage des secteurs a été redéfini par rapport à la ZPPAUP, plus cohérent au regard de l'évolution historique de la ville et de la prise en compte du patrimoine lié à cette évolution, d'une part, et vis-à-vis de l'urbanisation périurbaine qui s'est faite à partir des années 60, d'autre part.

Le secteur 1- Le Noyau Historique, représente le centre ancien médiéval et moderne qui s'est développé sur une partie seulement de la cité antique. Il regroupe les sous-secteurs 1 "Le Cœur de ville", 2 "Le Bourguet des Consuls" et 4 "La vieille ville" de la Zone A de la ZPPAUP.

Le secteur 2 - les Quartiers périphériques, qui réunit l'emprise de la ville antique, et les nouveaux quartiers à partir de la fin du XIX^e siècle, prenant en compte les parcs et jardins remarquables des anciennes villas de villégiatures représentatifs de cette époque.

Il regroupe :

- le secteur 3 "La Butte Saint-Antoine", le secteur 5 "Clos de la Tour- rue Aubenas- Ilot Mangin- Aulézy et le secteur 6 "les arènes" de la Zone A de la ZPPAUP,
- une partie de la Zone B "valeur de contact" : Moulin à vent, le quartier du théâtre, Sainte-Croix, le Paradis et Sainte-Madeleine,
- et l'ensemble formé par le Site classé, le Château Aurélien et Bellevue de la Zone C de la ZPPAUP.

Le secteur 3 - de Sensibilités Patrimoniales, lié à la présence de Moinuments historiques.

Le secteur 4 - Les cônes de visibilité, dirigés vers le centre historique.

Le secteur 5 - de Saint-Aygulf, sur une partie du quartier balnéaire, secteur qui n'existait pas dans la ZPPAUP.

3. Un règlement déclinant les conditions d'un développement durable

Le règlement a été réalisé en fonction des spécificités des différents secteurs et des enjeux patrimoniaux retenus. Il s'est attaché à définir les conditions d'une préservation/restauration des caractéristiques architecturales du bâti ancien, de la morphologie urbaine, à préciser les capacités ou non du bâti à supporter des rénovations thermiques et l'implantation d'énergies renouvelables, et les conditions pour la valorisation des matériaux et des savoir-faire locaux, en lien avec la préservation des milieux.

