



A . V . A . P .

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



DIAGNOSTIC



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

SOMMAIRE

I – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER	p.2		
1 - ÉTAPES DE L'ÉVOLUTION URBAINE	p.3		
1-1 <i>Forum Julii</i> , marché, colonie et port antique	p.3		
1-2 Du IV° à la Cité épiscopale	p.4		
1-3 Du XII° au XIV° siècle	p.5		
1-4 Du XV° au XVI° siècle	p.6		
1-5 Le XVII° siècle	p.7		
1-6 Le XVIII° siècle	p.8		
1-7 Le XIX° siècle	p.9		
1-8 Milieu du XIX° siècle : La villégiature hivernale	p.10		
1-9 Fin XIX° siècle : Naissance d'une station balnéaire estivale-Saint-Aygulf	p.11		
1-10 L'entre deux guerres : Fréjus Plage et les premiers quartiers périphériques	p.12		
1-11 De l'après guerre à nos jours	p.13		
2 - ÉTAT ACTUEL DES PROTECTIONS	p.15		
2-1 Zones de présomption de prescription archéologique	p.15		
2-2 Entités archéologiques	p.16		
2-3 Sites Classés et Inscrits, Monuments Historiques et ZPPAUP	p.17		
3- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER	p.20		
3-1 Particularités urbaines	p.20		
3-1-1 Permanence de la Ville antique	p.20		
3-1-2 Présence des enceintes urbaines	p.22		
3-1-3 Les matériaux et la couleur de la Ville	p.23		
3-2 Ensembles architecturaux remarquables et typologies architecturales	p.24		
3-2-1 Le Noyau historique	p.24		
3-2-2 Les Résidences de Villégiature	p.27		
3-2-3 Saint-Aygulf – Les villas balnéaires	p.28		
3-2-4 Les quartiers périphériques : le Théâtre et l'Amphithéâtre	p.29		
3-3 Enjeux et objectifs pour l'AVAP			p.30
3-3-1 L'Héritage antique			p.31
3-3-2 Le Noyau historique			p.32
3-3-3 Les résidences de villégiature et Saint-Aygulf			p.33
3-3-4 Les quartiers périphériques			p.34
3-4 Diagnostic paysager			p.35
3-4-1 Le centre historique et ses espaces publics			p.37
3-4-2 Les vestiges de la ville antique et leurs jardins			p.39
3-4-3 Les sites périphériques, lieux de mémoire et de nature			p.44
3-4-4 Carte de synthèse des sites et espaces à protéger dans l'AVAP			p.48
II - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	p.49		
1- PRÉAMBULE			p.50
2- SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES			p.51
2-1 Fréjus et sa flore			p.51
2-2 Risques naturels et technologiques			p.56
3- CLIMATS ET ÉNERGIES			p.57
3-1 Climat			p.57
3-2 Ressources énergétiques			p.58
3-3 Consommation énergétique			p.60
4- DISPOSITIFS PATRIMONIAUX EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DURABLE			p.61
4-1 Urbain : densité			p.61
4-2 Paysager : présence du végétal / revêtements aux sols			p.61
4-3 Architecturaux			p.62
4-4 Matériaux locaux			p.63

I – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

1- ÉTAPES DE L'ÉVOLUTION URBAINE

1-1 – Forum Julii, marché, port antique et colonie

Les premiers Grecs sont venus de Phocée pour fonder des comptoirs commerciaux sur la côte sud de la Gaule : *Massalia* (Marseille) vers 600 av. J.-C. et *Antipolis* (Antibes). Les Romains vont être appelés pour défendre ces comptoirs contre les menaces des peuples autochtones.

Les Romains ouvriront alors une voie dans la Gaule Transalpine entre Rome et l'Espagne, la *Via Aurelia* (voie Aurélienne), qui permettra à Jules César de créer des *fora* (marchés) le long de cet axe, dont *Forum Julii*, *Forum Domitii* (Montbazin) et *Forum Voconii* (Le Luc) puis des colonies comme Aix-en-Provence ou Narbonne. Cette Gaule, réorganisée par Auguste en 27 av. J.C, deviendra la province *Narbonnaise*.

Le site de *Forum Julii*, entre des plaines alluviales s'ouvrant sur la mer Méditerranée, dominée par les massifs de l'Estérel et des Maures, était alors occupé par des peuples cultivateurs celto-ligures regroupés dans des *oppida* sur les reliefs. À proximité d'un golfe naturel à l'embouchure de l'Argens et du Reyran, la place était propice à l'installation d'un port bénéficiant d'une excellente protection d'importance stratégique, pour y mettre à l'abri la flotte saisie après la victoire d'Octave à Actium en 31 av. J.-C.

Une colonie bénéficiant du droit romain sera fondée, en attribuant des terres, ou *déduction*, aux anciens soldats de la VIII^e légion. Cette ville de garnison deviendra la base navale de la Gaule méridionale, où aborderont les navires de guerre latins, tandis que le port de Marseille gardera sa vocation strictement commerciale.

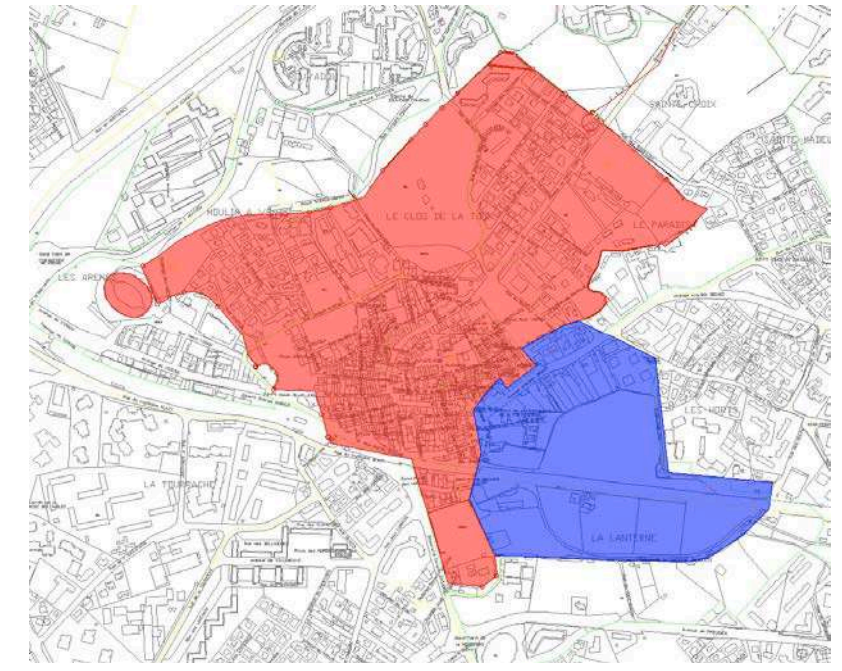
Autour de la nouvelle colonie, "la *colonia octavianorum*", s'installeront de grands domaines agricoles, et la présence d'argile, de bois et d'eau favorisera une production importante d'amphores, de poteries et de plaques de terre cuite moulées destinées au décor architectural.

La colonie prendra les caractéristiques d'une ville gallo-romaine :

- Une trame régulière, mais pas systématique, avec ses deux réseaux de voies aux orientations et proportions d'îlots distinctes. Un premier réseau réalisé entre 49 et 45 av J.C., qui commençait au Sud sur la Butte Saint-Antoine pour s'étendre au Nord (réseau A), un second réseau réalisé vers les années 15-20 de notre ère, probablement selon une orientation dictée par la voie Aurélienne, structuré par le *Decumanus maximus* entre la porte de Rome et la porte des Gaules et le *Cardo maximus* (réseau B).



Aquarelle de Forum Julii : Jean Claude GOLVIN 2010. Reproduction interdite



- Un relief modifié par des terrassements, contrairement à l'*oppidum* qui se conformait au terrain naturel. Deux plateformes seront aménagées et ceinturées au moyen de murs de soutènement renforcés par des contreforts, la Butte Saint-Antoine au Sud-Ouest et la Plate-forme au Nord-Est où se trouvaient des bâtiments officiels.
- Des bâtiments publics : un théâtre, un amphithéâtre et des thermes *extra-muros*, à Villeneuve et à la porte d'Orée, un aqueduc, et des nécropoles (Saint Lambert, Pouvadou et le mausolée de la Tourrache).
- Une enceinte de 3,5 km de longueur, de forme irrégulière et flanquée de nombreuses tours circulaires, avec des portes répondant à des règles de stratégie : une porte en demi-lune encadrée par deux tours avancées pour la porte des Gaules, et circulaire pour la porte de Rome jouant le rôle d'un sas de sécurité.¹



Plaques de terre cuites produites dans les fours de Saint-Lambert - Musée archéologique de Fréjus



Murs de soutènements aux contreforts massifs autour de la Plate-Forme, au Nord-Ouest du port



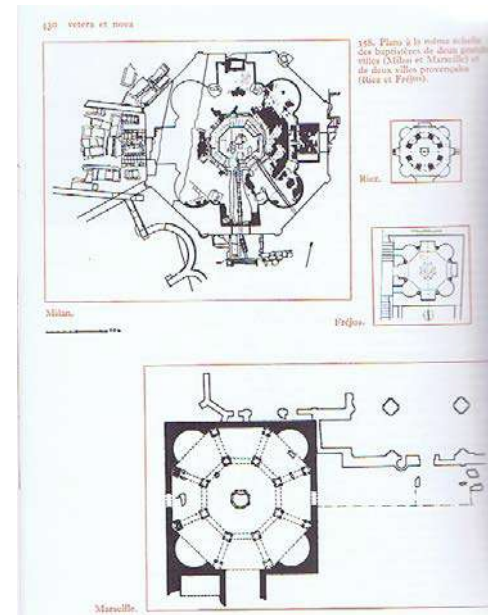
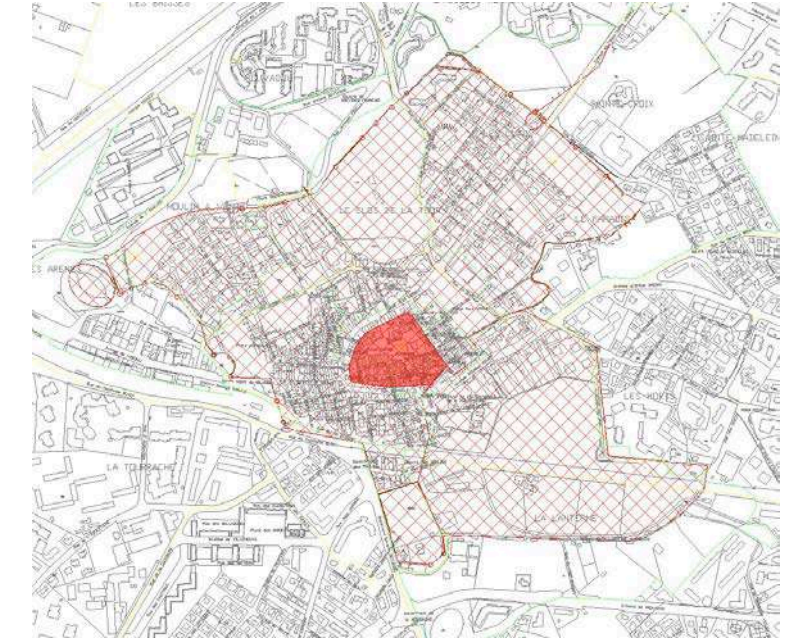
Murs de soutènement formant des niches le long de la Butte Saint Antoine

¹ Les villes de la paix romaine, de Christian Goudineau dans *Histoire de la France Urbaine*, sous la direction de Georges Duby.

1-2 - Du IV^o siècle à la Cité épiscopale

Période de « Prolongement et non de rupture » urbaine²

- **Un premier Siège épiscopal** est attesté à Fréjus en 374, avec à sa tête Acceptus, avant même que la religion chrétienne ne devienne la religion officielle de l'Empire romain par l'Édit de Thessalonique en 380.
- **La ville antique** est encore bien présente avec le *Cardo* et le *Decumanus*, les enceintes et les monuments. Le port est encore actif, comme il est relaté dans *l'Itinéraire d'Antonin*, répertoire des routes et des villes de l'Empire vers la fin du III^o siècle.
- **Au V^o siècle, les premiers édifices chrétiens** sont bâtis en Gaule, et parmi eux, le *Groupe épiscopal* de Fréjus. Il sera édifié à proximité du forum romain, ancien cœur de la cité antique, en déclin depuis le III^o siècle. L'église primitive, le baptistère, puis la résidence des évêques formeront le premier ensemble épiscopal bâti sur les substructures de bâtiments antiques³.
- **Un premier tissu urbain**, encore assez lâche, se forme autour de l'*Ecclesia*, centre de la vie religieuse.
- Au cours des siècles surviendront des épisodes de troubles, invasions et épidémies, puis les attaques répétées des Sarrasins venus par la mer au IX^o siècle, avec de probables destructions dans la cité. La population se retranche sur des reliefs fortifiés ou sous la protection du pouvoir épiscopal.
- **À partir de 972**, la ville est reconquise et sa reconstruction peut commencer. La partie Nord-Est de la ville antique est abandonnée au profit du noyau urbain formé autour de la cathédrale, qui sera protégé par une enceinte.
- **En 991**, le pouvoir est partagé entre les évêque et les comtes de Provence, qui ont participé à la reconquête. Ces derniers installeront leur fief sur la butte Saint Antoine, en augmentant les fortifications.



Plans à la même échelle des baptistères de Milan, Marseille et Riez, Fréjus
Source : Paul Albert Février, dans Histoire de la France Urbaine, La ville antique, dirigé par Georges Duby

Emprise de la Cité épiscopale au XI^o siècle, concentrée près de l'ancien Forum



Dégagement de l'architecture du baptistère en 1930 par Jules Formigé
Source Archives Départementale du Var

- 1- Maisons Place Formigé (rue MA Désaugiers)
- 2- Maisons Place Saint-François-de-Paule situées à l'intérieur de l'enceinte du XI^o siècle



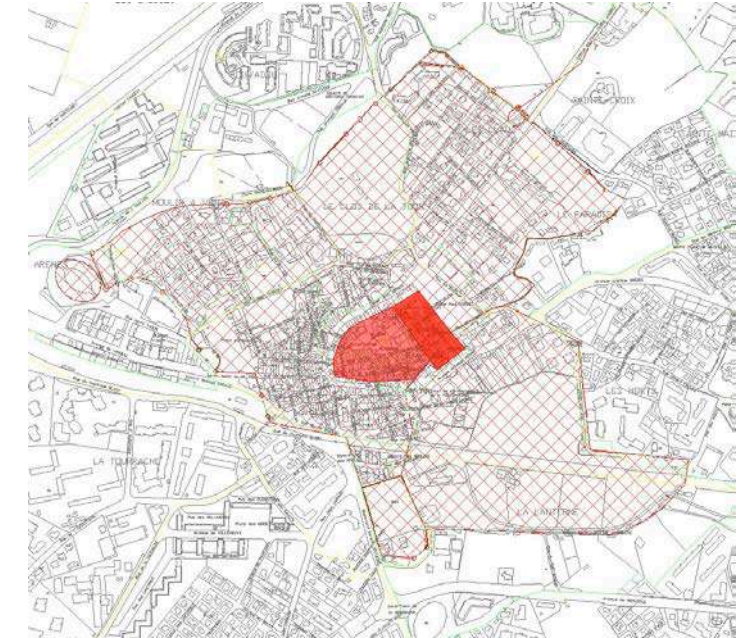
² Paul Albert Février, dans Histoire de la France Urbaine, La ville antique, dirigé par Georges Duby « *Vetera et nova : le poids du passé, les germes de l'avenir III^o-IV^o siècle* »

³ Fouille d'une maison romaine réalisée en 1988 Place Formigé par Albert Février, Michel Fixot et Lucien Rivet.

1-3 – Du XII° au XIV° siècle

Période d'extension urbaine et d'agrandissement du groupe épiscopal

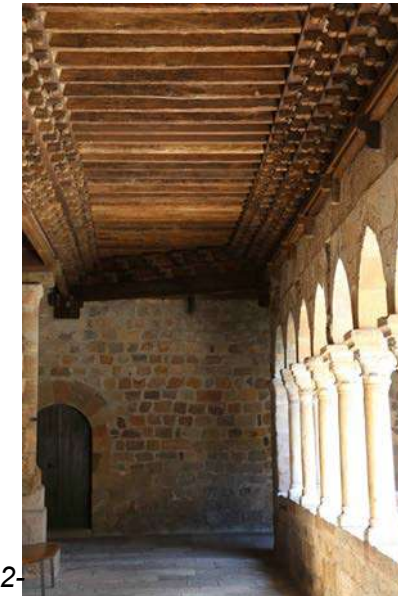
- En 1180, la séparation du Chapitre et de l'Évêché aura pour conséquences l'installation des Chanoines au nord de la cathédrale par l'ajout de bâtiments canoniaux organisés autour d'un cloître, et l'édification de la tour de l'évêché à l'opposé.
- Dès la fin du XIII° ou au début XIV° siècle, une nouvelle enceinte est attestée, reconstruite autour de l'emprise de la cité médiévale, englobant le nouveau quartier du *Bourguet* ou *petit bourg*, qui s'est développé à l'Est de la ville. Des chanoines s'installeront dans ce faubourg, ou bien à l'étage du cloître alors surélevé.
- La vieille résidence épiscopale sera transformée en palais, les moyens financiers provenant de la papauté d'Avignon. La tour fortifiée assiéra le pouvoir de l'évêque mis à mal par des prémices d'une administration municipale. L'ensemble prendra un caractère défensif du côté du *Bourguet*, avec de hauts murs de grès rouge et une tour crénelée au chevet de la cathédrale.
- Au milieu du XIV° siècle débutera une période troublée par une épidémie de peste, arrivée à Marseille par des navires génois, puis des guerres civiles et des actes de piraterie maritime, qui entraîneront le déclin de la ville.



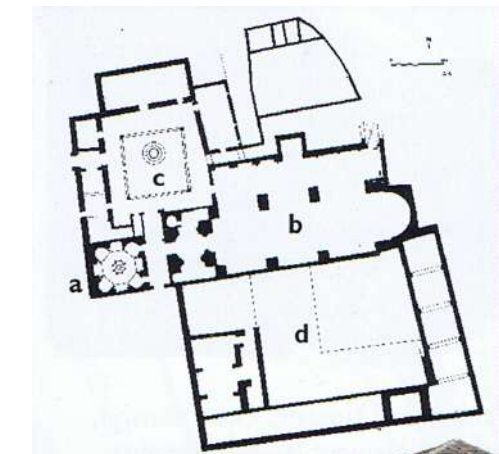
Emprise de la ville au XIV° siècle



1-



2-



Groupe épiscopal au XIV° siècle
Source Le Guide de Fréjus



3-



4-



5-

- 1 – Tour de chevet de la cathédrale agrandie
 2 – Plafond du cloître après sa surélévation au XIV° s.
 3 - Rue de Bausset dans le faubourg du Bourguet
 4 - Maison XII° remaniée au XV° s. rue de Bausset
 5 - Tour de l'enceinte XI° et XIV° rue Grisolle

1-4 – Du XV° au XVI° siècle

Période de rénovation et de croissance urbaine

- En 1481, le comté de Provence sera rattaché au Royaume.

Cette période de sécurité entrainera l'essor économique et démographique favorable à une croissance urbaine.

- Au XVI° siècle**, la ville en pleine évolution s'équipera d'un hôtel de ville, d'une prison et d'un hôtel Dieu. Des populations bourgeoises et commerçantes s'installeront à l'extérieur de l'enceinte médiévale. Des maisons vont être adossées au nord de l'ancien rempart médiéval, générant la création de la rue Jean Jaurès (anciennement rue Saint-Joseph), et de la rue Grisolle, en suivant le tracé circulaire de l'enceinte médiévale.

La rue Grisolle s'est appelée Grande-rue du Masel, du nom de la porte d'accès méridionale de la cité médiévale, et suit presque parfaitement le tracé de l'enceinte où émerge encore l'une de ses tours.

Des faubourgs se constitueront ainsi *hors les murs*, dont le quartier de potiers, *la bourgade*, qui s'étend à l'ouest de la ville (photo 1).

- Un Couvent** sera établi entre 1523 et 1557 à l'ouest du faubourg, dédié à Saint-François-de-Paule, protecteur de Fréjus pendant l'épidémie de peste. La chapelle fait l'objet d'une procession annuelle depuis le XVIII° siècle (photo 2).

- Une nouvelle enceinte** sera édifiée entre 1563 et 1588, se rattachant à l'Ouest sur l'enceinte romaine et la porte des Gaules englobant le couvent et des terrains vierges, et au Sud en limite de l'emprise de l'ancien port romain (document 5).

La nouvelle rue Droite (l'actuelle rue du Général de Gaulle), reliait le Grand Portail, la porte d'accès ouest de la cité médiévale, à la porte Saint-François de la nouvelle enceinte.

- Le projet de canal** par Adam de Craponne sera entrepris en 1561 pour tenter de désensabler le port, mais il s'avèrera sans effet et conduira au comblement définitif du bassin au XVIII° siècle.

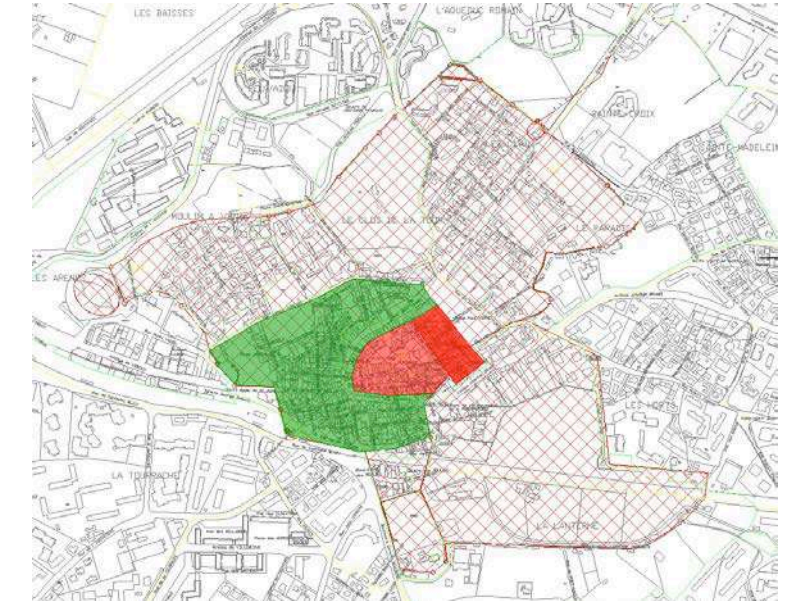
1 – Ancien faubourg regroupant des ateliers de potiers

2 - Chapelle de l'ancien couvent Saint François de Paule

3 – Porte à accolade XV° (35, rue Gallus)

4 - Porte du XVI° (75, Place St François de Paule)

5- "Plan de Fréjus médiéval et moderne", dans le guide touristique de Fréjus



Emprise de l'enceinte au XVI° siècle



1-



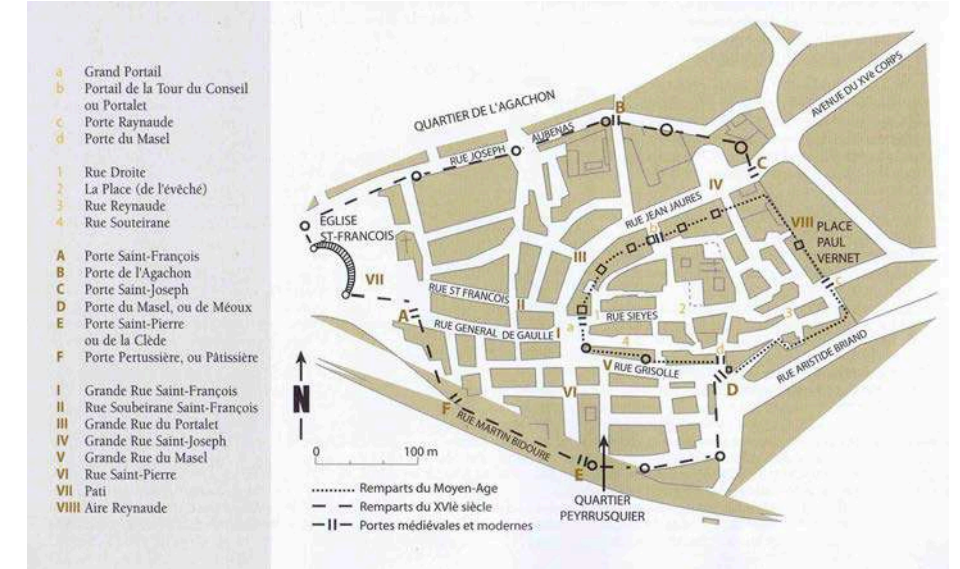
2-



3-



4-



1-5 - Le XVII^e siècle

Période de renouvellement urbain

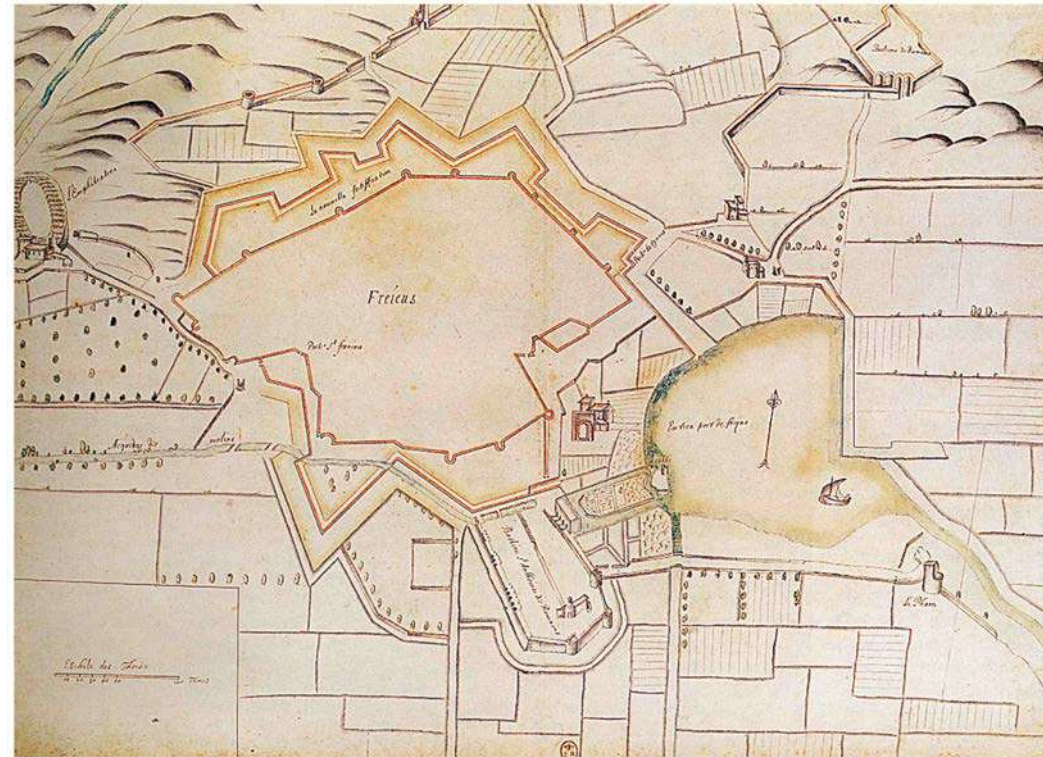
Pendant cette période de grande insécurité faite de piraterie régulière, des bastions de terres seront édifiés autour de l'enceinte, transformant la ville en place forte accueillant les troupes de soldats royaux. La butte Saint-Antoine fera partie du dispositif de défense.

Mais les dépenses entrainées par ces mesures ruineront la ville et entraineront une période de récession économique et démographique. La rue de la Juiverie prendra cette appellation au moment où de nouvelles familles juives s'établiront dans cette rue désertée par la population.

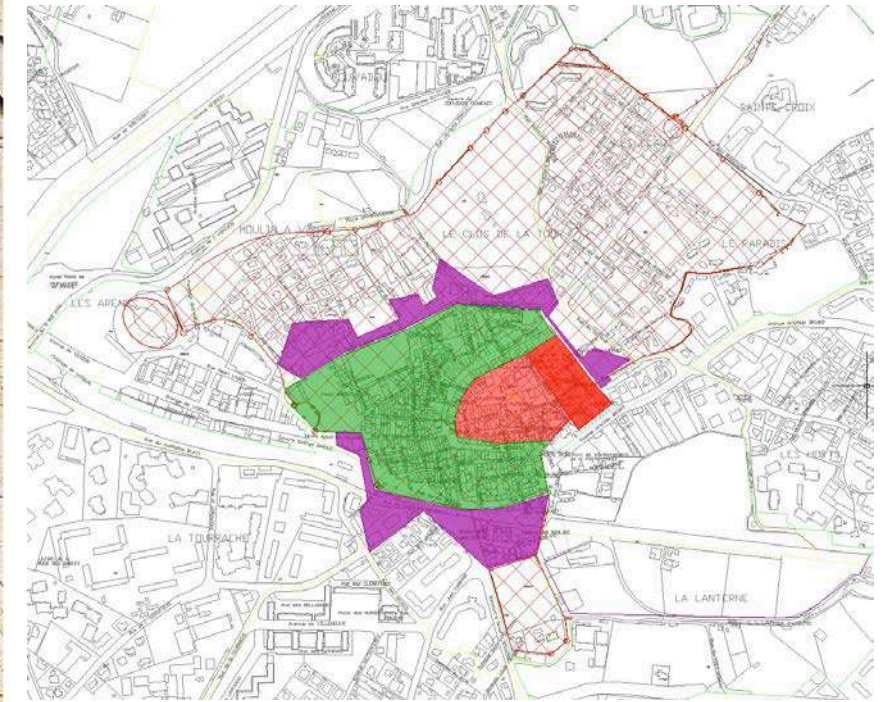
Des établissements religieux s'implanteront en ville :

- le couvent des Dominicaines rue Montgolfier en 1636 (photo 2),
- le couvent des Bernardines (Ordre de moniales cisterciennes) en 1647 sur l'actuelle place du Couvent,
- la chapelle des Pénitents Noirs au début du XVIII^e siècle rue Reynaude, transformée en habitation au XX^e siècle (photo 1).

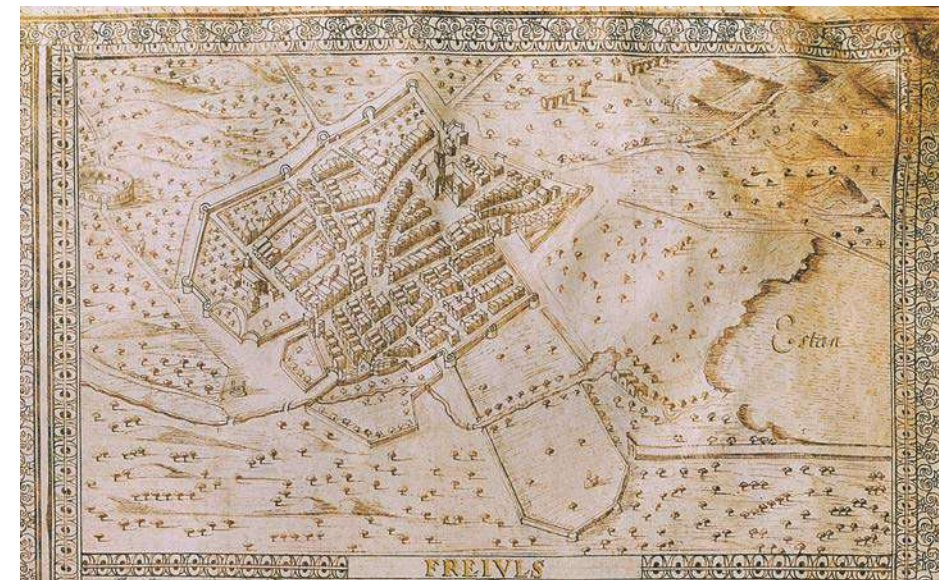
L'Hôtel particulier au n° 53 rue Sieyès (anciennement rue de la Poissonnerie), sera construit par le Lieutenant Général de l'Amirauté de Fréjus, François Vaixière, vers le milieu du XVII^e siècle (photos 4 et 5).



Plan anonyme du XVII^e siècle



Emprise des bastions de terre au XVII^e siècle



Plan dessiné par Marez en 1633 avant à l'édification des bastions



Rue de la Juiverie

1- Chapelle des Pénitents Noirs rue Reynaude

2- Couvent des Dominicaines rue Montgolfier

3 - Hôtel de l'évêque Fleury

4 -5 Hôtel Vaixière au 53, rue Sieyès et sa porte monumentale aux atlantes (Inscrite parmi les MH).



1-



2-



3-



4-



5-

1-6 - Le XVIII^e siècle

Projets d'embellissement de la ville

Après une période encore trouble durant la première moitié du XVIII^e siècle, la ville se redressera et engagera des projets d'embellissement et d'assainissement :

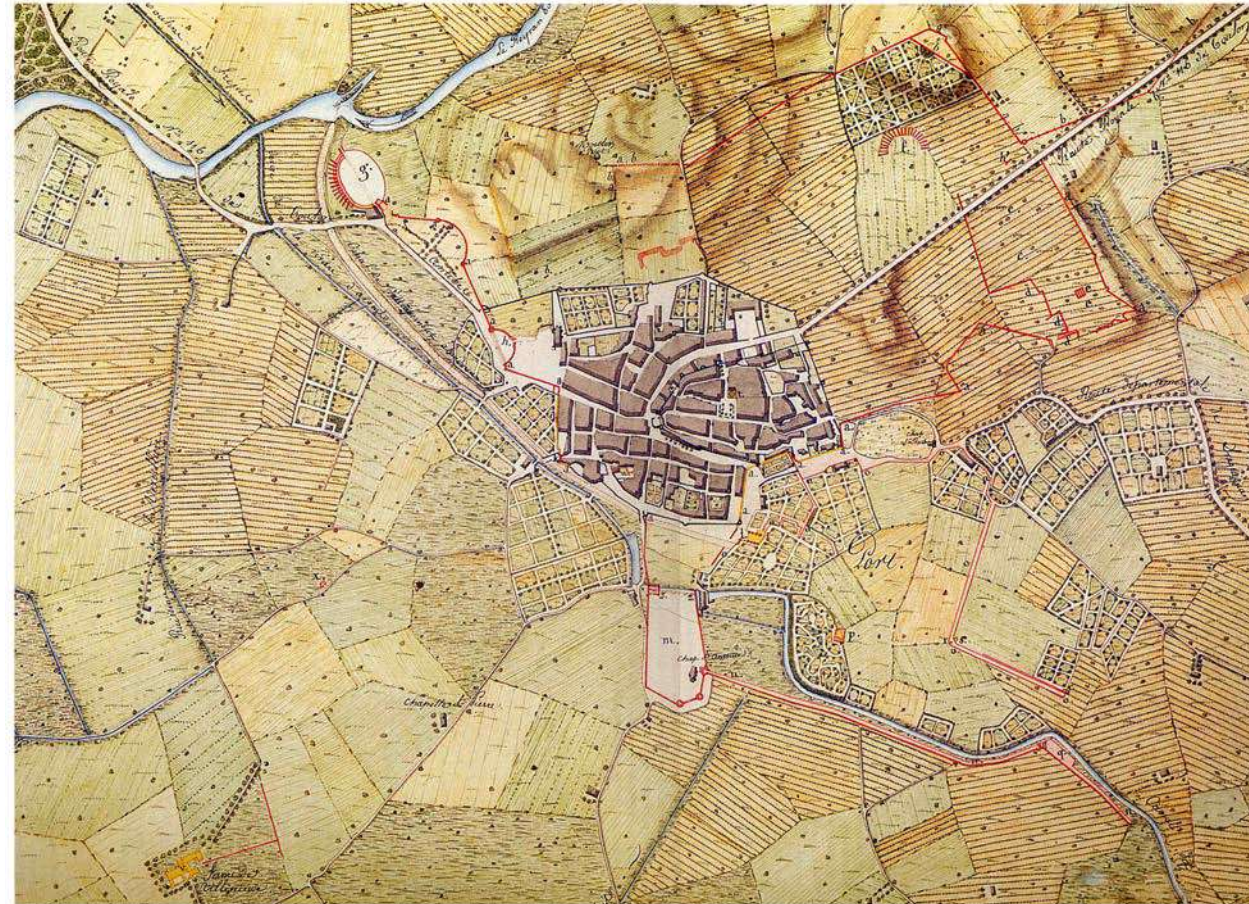
- En 1758 : la place Saint-François (l'actuelle Place Agricola) sera aménagée après la destruction d'une partie du couvent Saint-François-de-Paule alors en ruine.
- En 1779 : le « cours » (Place Paul Vernet) sera créé à l'emplacement d'anciens bastions.
- En 1782 : le port devenu un marécage insalubre est définitivement comblé.

Un nouvel Hôtel de Ville sera construit avenue Jean Jaurès. Il sera surélevé en 1884.

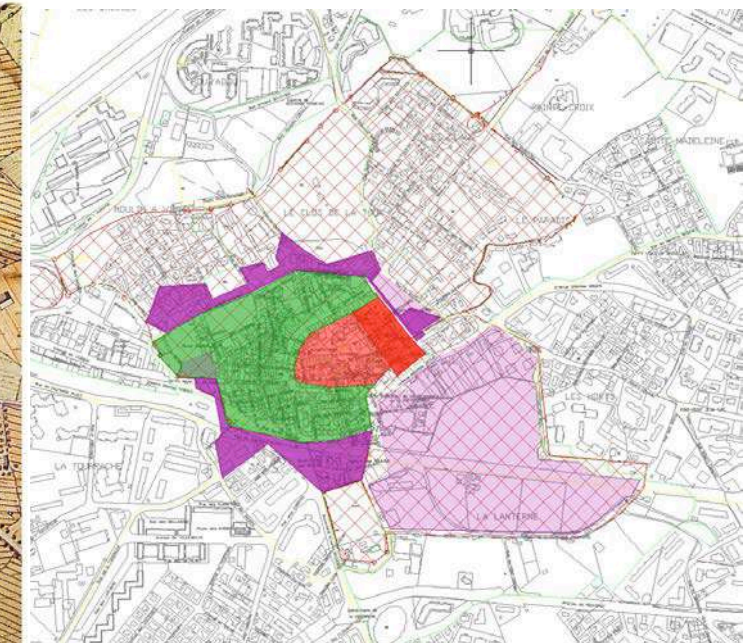
Des maisons et demeures bourgeoises seront construites rue Grisolles faisant face à l'enceinte *moderne*, rue Sieyès, et rue du Général de Gaulle, dont un hôtel particulier, l'hôtel des *Quatre saisons* entre rue et jardin (photo 1).

Les vides laissés par l'enceinte probablement en ruine, se comblent de maisons dès cette époque et jusqu'au XIX^e siècle (photos 2 et 3).

Le plan de 1825 donne une image de la ville à la fin du XVIII^e siècle. La chapelle de la Butte Saint Antoine, la chapelle Saint-Pierre et la Chapelle Saint-Roch, aujourd'hui disparues, y sont représentées.



Plan anonyme de 1825



Création de deux places et comblement du port

1 - Hôtel des *Quatre saisons* rue du Général de Gaulle aux baies surmontées de mascarons caractéristiques de l'architecture bourgeoise du XVIII^e siècle

2 - Ensemble de maisons XVIII^e rue du Général de Gaulle

3 - Ensemble de demeures XVIII^e rue Grisolles (n°42, 44, 58, 68)



1-



2-



3-

1-7 - Le XIX^e siècle

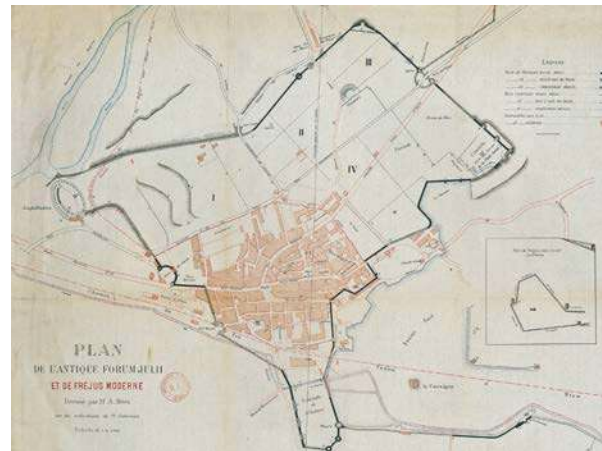
Dans le noyau urbain :

Période de reconstruction ou de surélévation d'immeubles existants

- D'importantes modifications seront effectuées dès 1827 place de l'évêché par l'architecte Lantoin, qui supprimera la partie ouest du grand cloître pour édifier un bâtiment en retrait, créant ainsi une place plus vaste. Au XX^e siècle, un îlot sera détruit pour créer la place actuelle Paul-Albert Février.
- La ville se dotera de nouveaux équipements comme l'Hôtel-Dieu en 1829 (document 5), le cimetière en 1846, l'école du Centre en 1881 (photo 4), et le réaménagement de la place Vernet.

Développement des activités industrielles

- Les mines de charbon du Reyran seront exploitées, et une gare de tramway desservant les mines de Bozon sera installée vers le Clos de la Tour (indiquée sur le plan de 1881 par Aubenas).



Cadastre napoléonien (1826) redessiné en 1978



1-



2-

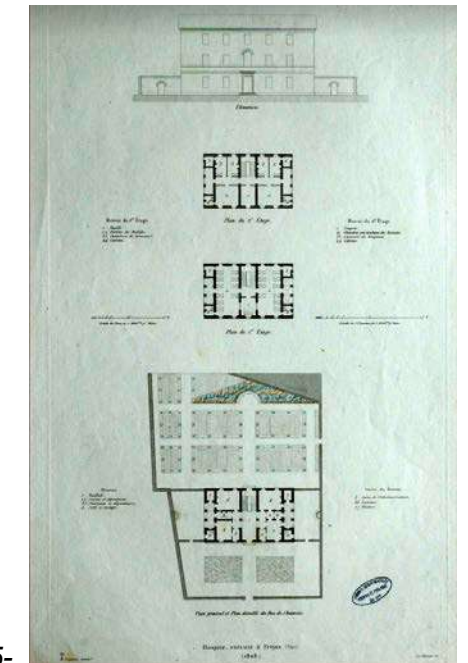


3-

- 1- Porte rue Reynaude
2- Immeubles modifiés et surélevés rue Jean Jaurès
3- Détail d'un immeuble rue Jean Jaurès
4- École du centre
5- Projet de l'ancien Hospice de 1808, avant l'ajout des deux ailes (actuel Palais de justice) - Source AD 83



4-



5-

1-8 - Milieu du XIX^e siècle : La villégiature hivernale

Le milieu du XIX^e siècle sera marqué par l'arrivée du chemin de fer en 1863.

La Compagnie Paris-Lyon-Méditerranée sera créée en 1857. Le tronçon entre les Arcs et Cagnes-sur-Mer sur la ligne allant de Marseille à Vintimille, sera ouvert en 1863, contournant les reliefs des Maures et de l'Estérel.

Il aura deux conséquences principales :

- le développement économique de la ville,
- Un engouement pour le tourisme et les bains de mer.

L'arrivée du chemin de fer transformera la ville physiquement en passant au Sud du centre ancien et traversant l'ancien port. Mais ce sera également le départ d'un développement économique et de nouveaux débouchés pour son agriculture.

De nouvelles industries s'implanteront, puis des rues seront créées et loties de hangars agricoles en proche périphérie du noyau urbain : rue Aubenas, rue Pie Bertagna derrière le nouveau cimetière, et rue des Moulins.

- 1- Affiche publicitaire de la Compagnie P.L.M. pour la Côte d'Azur.
- 2- L'ancienne distillerie de parfum est implantée avenue du XV^e Corps d'Armées
- 3- Hangars agricoles rue Aubenas



La villégiature d'hiver commencera à se développer sur la Côte d'Azur par la haute société française, et surtout britannique, attirée par la douceur du climat en hiver, et qui fera de Fréjus une **Station climatique d'hiver**.

Fréjus bénéficiera de la réputation mondaine de Saint-Raphaël faite par Alphonse Karr - qui avait participé au lancement de Trouville et Étretat - et de son développement réalisé sous l'impulsion de Félix Martin, directeur des travaux des Chemins de Fer du Sud et maire de Saint-Raphaël.

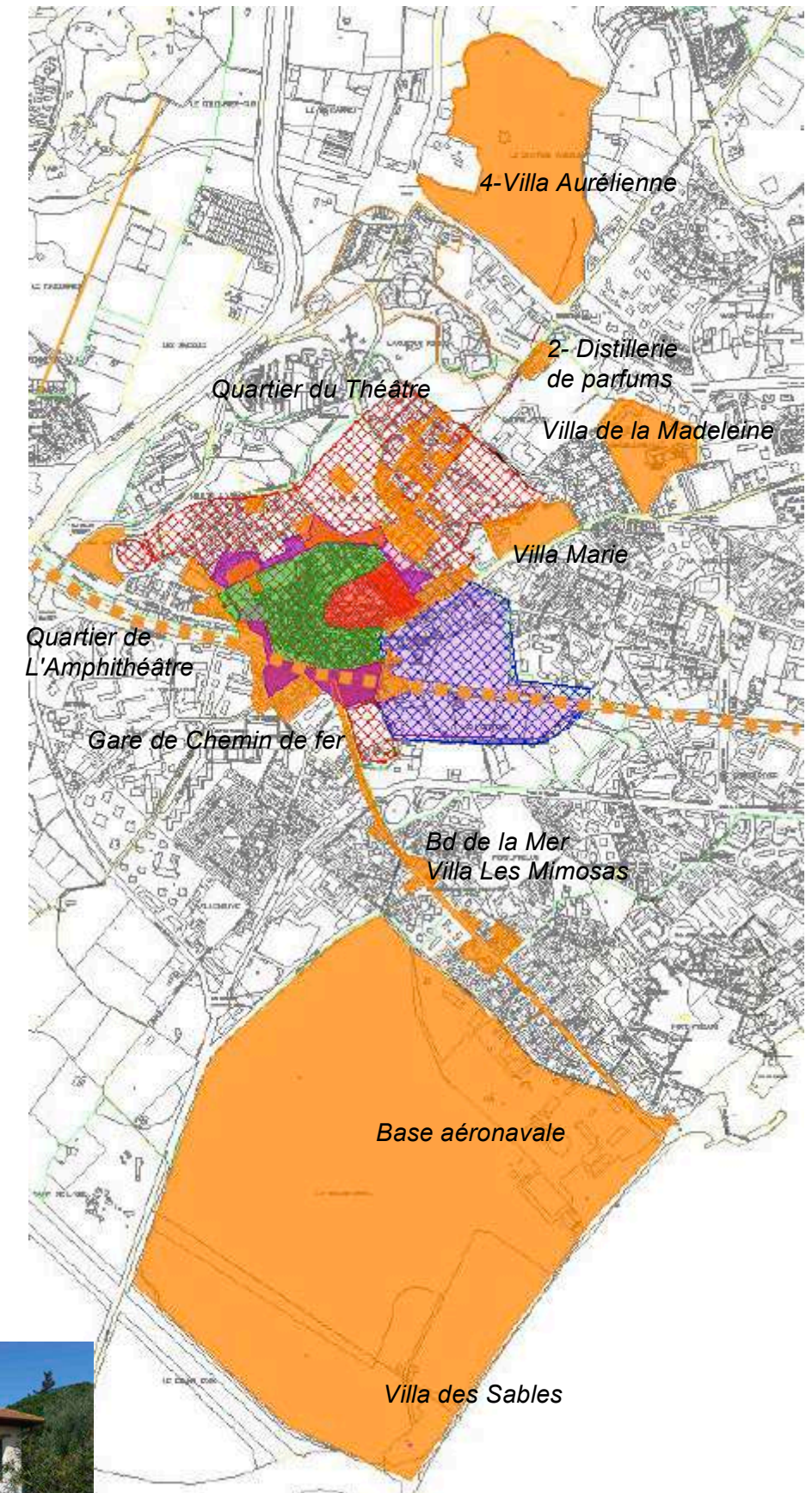
Les premières villas de villégiature seront construites dans les années 1880, dessinées par des architectes de renom.

- Pierre Aublé construira la Villa Clythia, l'Hôtel des Anglais à Valescure en 1882 appelé aussi Grand Hôtel de Valescure, la chapelle Saint Joseph, et de nombreuses villas à St Raphaël.

Bientôt naîtra cette volonté de relier le centre ville à la mer et ses plages : **le boulevard de la Mer sera tracé en 1882.**

Ce dernier marquera la mutation de Fréjus en **Ville balnéaire**, avec la création de Saint Aygulf et Valescure, situés sur la ligne de chemin de fer du littoral.

- 4-5 La Villa Aurélienne et son parc (Inscrite à l'Inventaire des MH & Parc Site Naturel protégé)
- 6-7 Le boulevard de la Mer et la villa Les Mimosas



Évolution de la ville entre 1826 (cadastre napoléonien) et 1926. Les limites de la ville antique sont franchies.

1-9 - Fin XIX^e siècle : Naissance d'une station balnéaire estivale - Saint Aygulf

L'écart de Saint-Aygulf était occupé dès l'époque romaine par des villas. Un prieuré de l'abbaye de Lérins s'implantera au II^e siècle, puis une chapelle templière dédiée à saint Aygulf sera bâtie à Villepey, enfin une ferme s'installera au XVIII^e siècle.

Parallèlement au lancement de la nouvelle station de Valescure par Felix Martin, un **plan de lotissement** sera dessiné pour Saint Aygulf en 1883 par la Société des Terrains de la Méditerranée (document 1- Projet de 1883).

Le plan est structuré par des boulevards rectilignes avec des allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou vers les collines boisées de pins, de chênes et d'eucalyptus.

Les boulevards seront réalisés dès 1888, mais ils resteront vides de construction pendant plusieurs années. Des personnages célèbres comme Victorien Sardou, Jean Meissonier, ou Carolus-Duran achèteront les premiers lots, mais seulement deux villas seront réalisées en 1894.

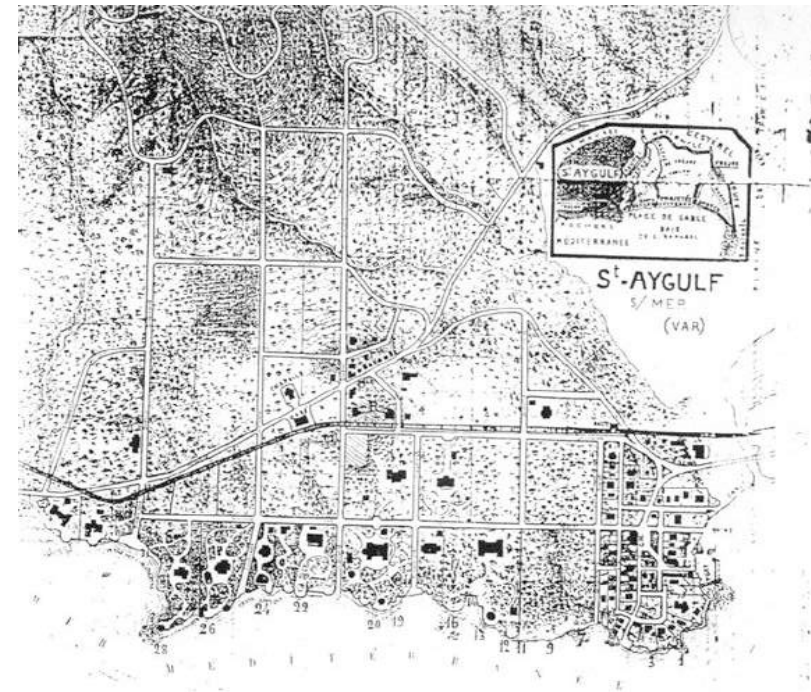
Seule l'artère principale, l'avenue Alfred de Musset possède un alignement d'arbres, mais les jardins plantés d'essences méditerranéennes contribuent à la qualité du paysage urbain.

Les premières villas seront bâties très progressivement dans des jardins arborés. Elles resteront concentrées dans le quadrillage Nord-Est au parcellaire plus resserré, entre les boulevards Corot, Cynnos, Marius Collet et le petit port aménagé à la pointe de Saint-Aygulf, et de part et d'autre de l'avenue Alfred de Musset. La place Carolus Duran sera créée pour accueillir un hôtel de voyageurs.

Quelques grandes villas seront édifiées le long du chemin des douaniers, dominant la mer, avec parfois des petits édicules de jardin émergeant à la pointe d'avancées rocheuses (document 2- Plan de 1923).



1

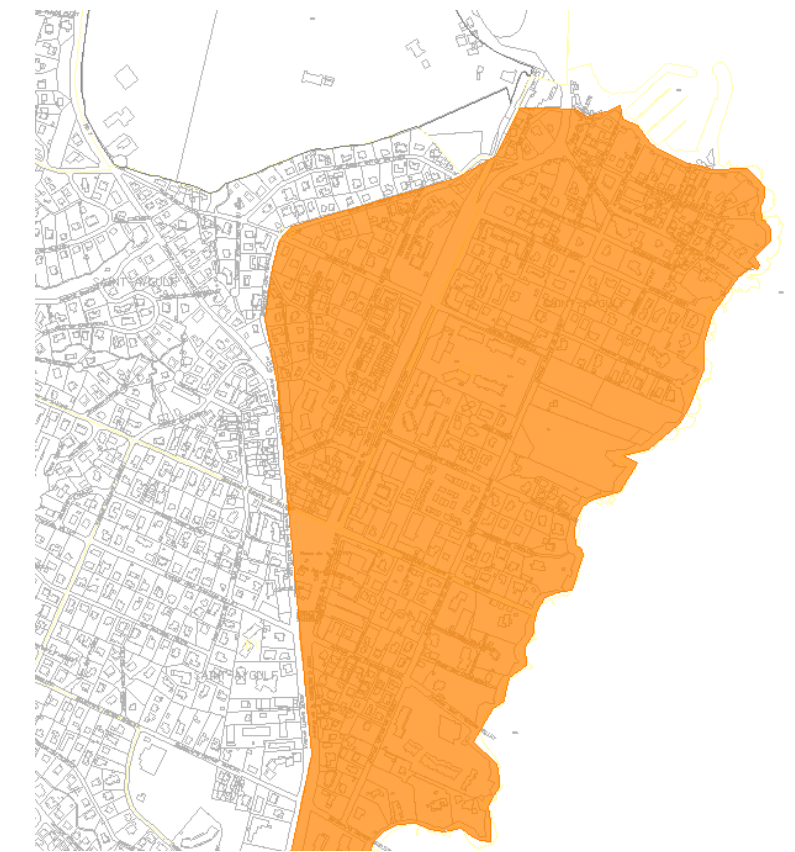


2

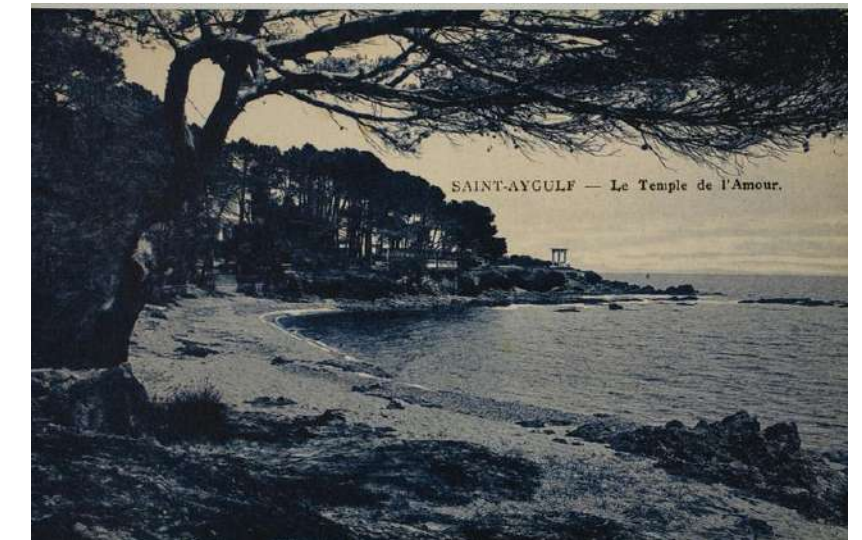
1- Projet de Saint Aygulf en 1883

2- Plan de Saint Aygulf en 1923

© Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Inventaire général



Partie de Saint Aygulf aménagée entre 1888 et 1923



Le Temple de l'Amour à Saint-Aygulf

© Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Inventaire général



1-10 – L'entre deux guerres : Fréjus Plage et les premiers quartiers périphériques

Dès 1860, la ville procédera au comblement de marais situés dans le quartier des Sables, le long du rivage. Les premiers cabanons seront loués par la ville sur ces nouveaux terrains.

L'accès à la mer se fera par le Boulevard de la mer à partir de 1882. Les premières villas seront construites le long de cet axe, dont un hôtel de Voyageurs construit dans le style Art Déco (photos 1 et 2).

Dans les années 1920, un réseau de voies parallèles à la mer seront créées, avec la construction de maisons (3) et divers équipements (Le bureau de Poste (4), un Grand Hôtel (5)). C'est la naissance du quartier de Fréjus-Plage.

En 1922, Fréjus sera classée comme *Station touristique*, mais le véritable essor de la station débutera à partir de 1936.

• Le quartier du Théâtre

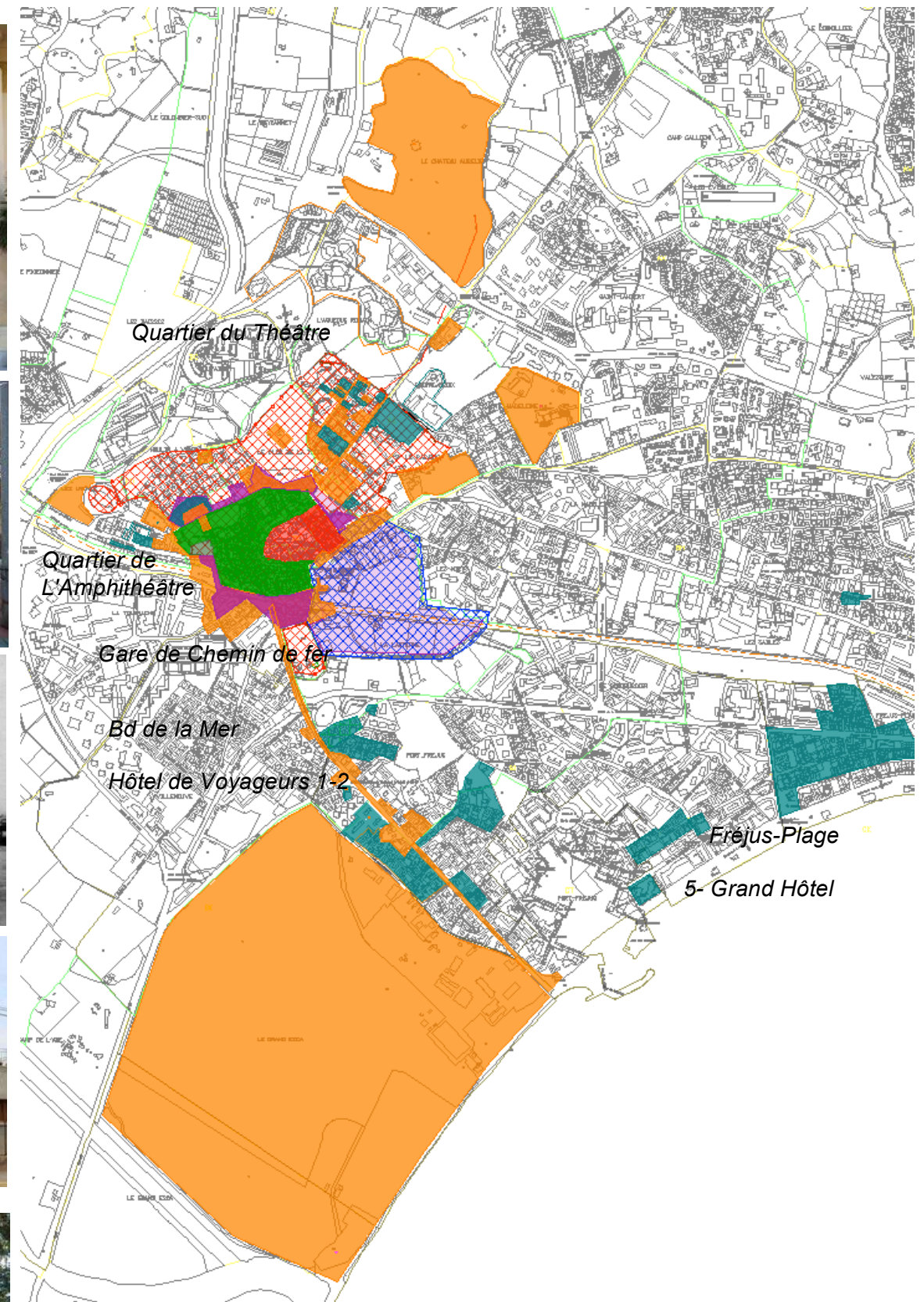
A l'époque de la création de Saint-Aygulf, un nouveau quartier prenait forme près du théâtre antique, structuré par l'ancienne route d'Italie (av. du 15^e Corps d'Armée (6)) et l'avenue du théâtre antique, reliés par la rue des Palmiers, rue tracée dans l'axe du théâtre. La nouvelle école du centre sera construite en 1881 au début de l'avenue du 15^e Corps, puis un quartier résidentiel avec des pavillons bâtis dans le style balnéaire au milieu de parcelles arborées (7). Les parcelles seront loties au cours de la première moitié du XX^e siècle.

6-7-8

• Le quartier de l'Amphithéâtre

Entre la porte des Gaules et l'amphithéâtre, l'ébauche d'un nouveau quartier apparaîtra dans le prolongement de la rue du Général de Gaulle, après la création du chemin de fer. Des maisons seront bâties de part et d'autre de la route nationale, avenue de Verdun, au cours de la première moitié du XX^e siècle. Il deviendra un quartier artisanal et commercial.

9-10



Urbanisation entre 1920 et 1945 (en vert foncé)

1-11 De l'après-guerre à nos jours

Les années 40 et 50

Depuis la démocratisation de la villégiature estivale avec l'instauration des congés payés, Fréjus est entièrement 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 le large boulevard de la Libération.

- 1- Fréjus-Plage dans les années 50
- 2- Maison d'angle
- 3- le front de mer



1



2 - 3
4

Mais l'explosion démographique de l'après guerre conduira au développement de nouveaux quartiers pavillonnaires : le long du boulevard de la mer, au Sud de l'ancien port romain, et autour d'autres axes plus proches du centre ville, comme l'avenue Aristide Briand, et le secteur délimité par la villa Marie et le domaine de la Madeleine.

- 4- Maison Bd de la Mer

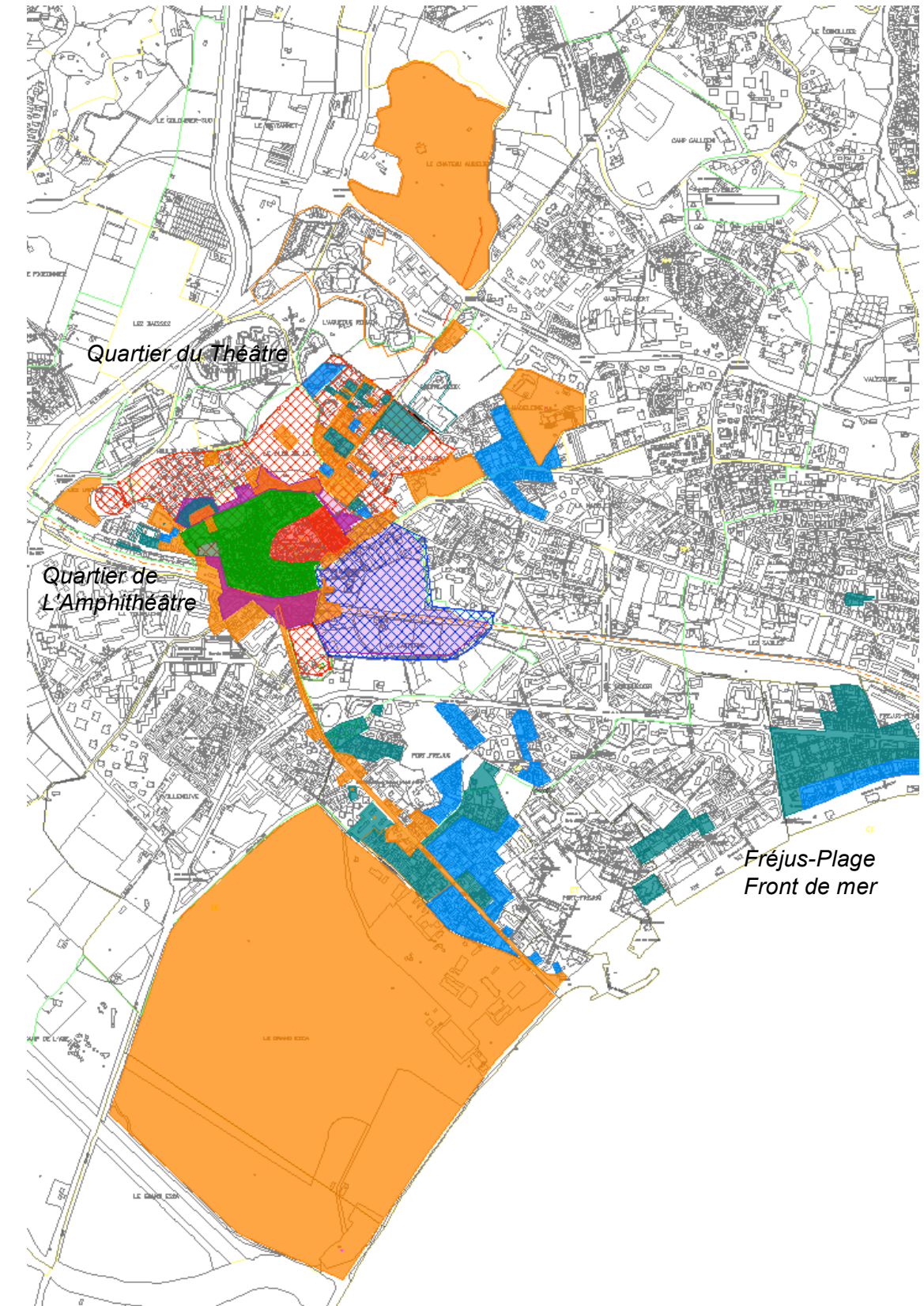
Des logements sociaux seront construits le long du boulevard de la Mer (5) et rue Henri Vadon (6) dans les années 40.



5 - 6
7

La rupture du barrage de Malpasset le 2 décembre 1959, qui provoqua une vague de 60m de haut atteignant 70km/h, fit 423 morts et détruisit maisons, cultures et vergers dans la vallée du Reyran. Le quartier de l'amphithéâtre fut le plus touché. Ce fut un des plus graves accidents industriels de cette période. L'élan de solidarité nationale fut sans précédent.

- 7 - La catastrophe de Malpasset (source www.transenprovence.org)



Urbanisation des années 40 et 50 (en bleu)

Les années 60

Un premier programme de reconstruction verra le jour en 1963 dans le quartier de l'amphithéâtre, en grande partie détruit par les inondations provoquées par la rupture du barrage, entre l'avenue de Verdun et Henri Vadon, apportant une qualité urbaine à la rue (photos 1 et 2).

Avec l'arrivée de nouvelles populations au début des années 60, d'autres programmes d'urbanisation vont se multiplier autour de Fréjus.

Des nouveaux quartiers d'habitat social (La Gabelle, Villeneuve, l'Agachon), mais aussi des quartiers de maisons individuelles (La Tour de Mare, Bellevue (photo 3)), qui vont se juxtaposer sur le territoire, sans cohérence entre eux.

Les années 80 : Port-Fréjus

Ces années seront pour la ville de Fréjus la concrétisation de ses objectifs qui étaient "d'aménager et d'embellir la façade littorale de Fréjus-Plage, de remettre en eau, à terme, le port romain, et ainsi, d'unir le Centre Ville au bord de mer par un axe urbain jalonné d'activités commerciales, culturelles et de loisirs, le long du plan d'eau portuaire." (*Site de la ville*)

Le bassin portuaire de Port-Fréjus sera inauguré le 12 juillet 1989, redonnant à Fréjus sa vocation maritime.

"Fréjus a toujours trouvé dans ses racines les bases de son avenir. Nous n'avons plus les clefs de la mer. Le port n'est plus militaire, mais nous avons les clefs de l'avenir : l'espace, l'eau, les voies de communication et surtout les hommes".
Extrait du discours d'inauguration du maire, François Léotard le 12 juillet 1989.

Aujourd'hui, le canal de Port Fréjus II et la promenade qui le longe rue Roger Louis, construits dans la perspective du Centre ancien de Fréjus, arrive aux portes de l'ancien port romain, faisant symboliquement cette liaison entre la mer et le Centre historique de la Ville.

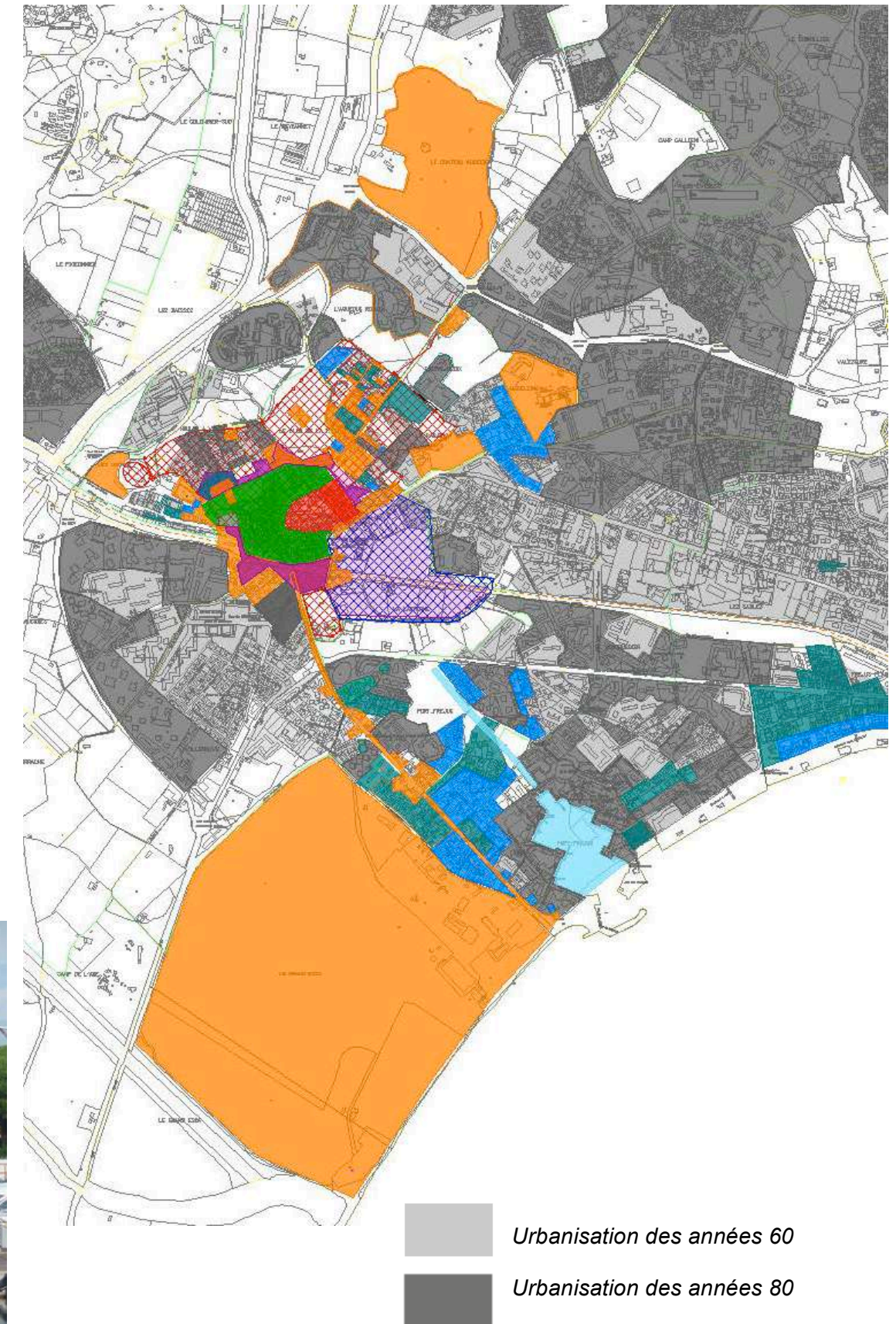


1

2

3

4



2- ÉTAT ACTUEL DES PROTECTIONS

2-1– Zones de présomption de prescription archéologique

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).

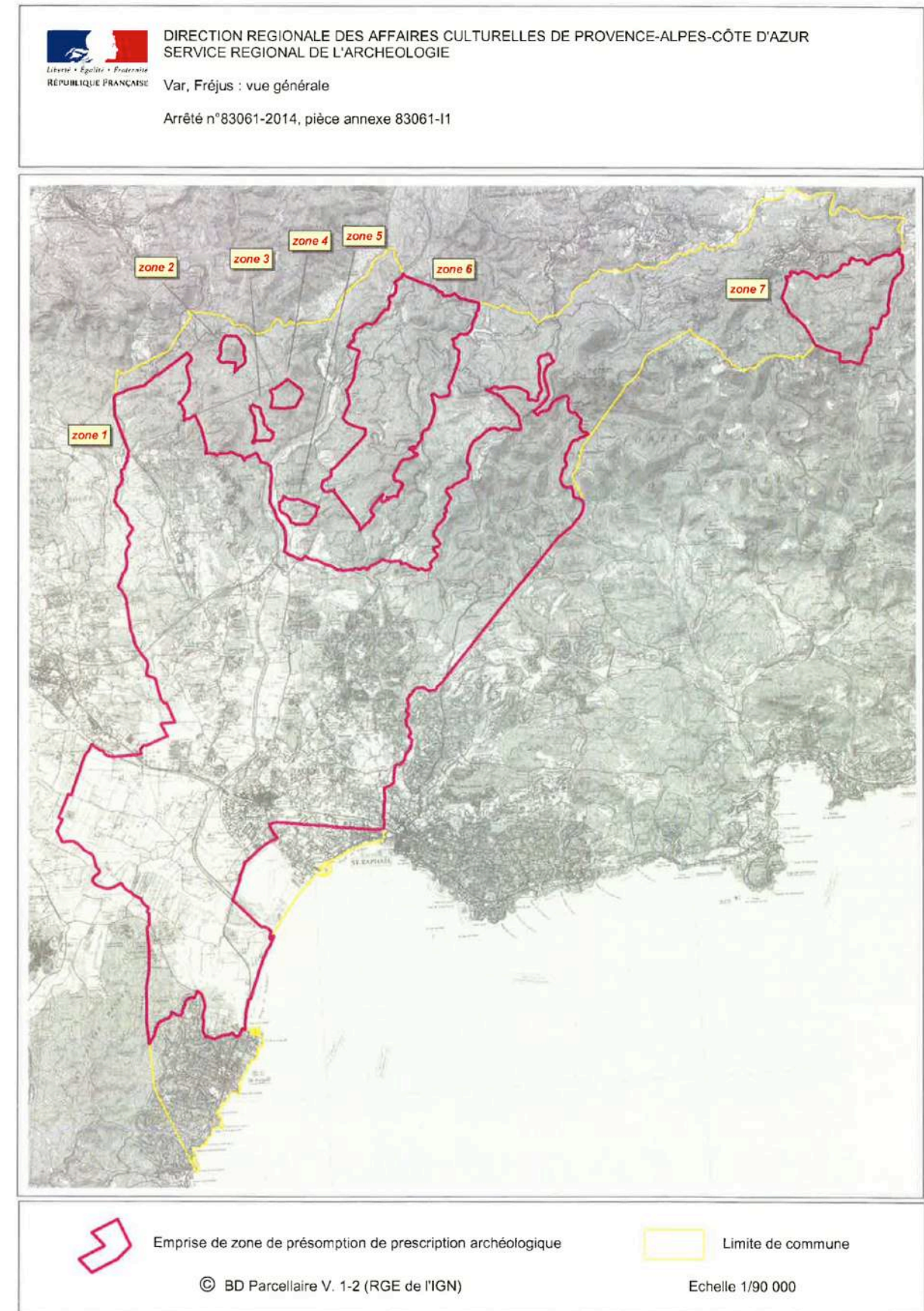
L'Arrêté n°83061-2014 du 15 avril 2014 ainsi que les pièces annexes, extraits de plan cadastral, sont consultables au Service Urbanisme de la ville de Fréjus, ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur).

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. »



2-2 Entités archéologiques

Source Service Régional de l'Archéologie – DRAC PACA

Depuis 2001, l'entité archéologique est devenue l'unité documentaire de la carte archéologique et s'est substituée à la notion de site archéologique. La carte archéologique nationale rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. En 2006, elle prenait en compte plus de 435 000 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).

Parmi ces entités figurent le tracé hypothétique (trait 26 vert sur la carte archéologique) et les vestiges (trait 26 rouge) de l'aqueduc, qui parcourait une distance de 40 km depuis le village de Mons, à travers un relief accidenté, contournant des obstacles ou franchissant des vallons pour acheminer l'eau jusqu'à l'entrée de la Cité antique.

Depuis le 15 avril 2014, par l'arrêté n°83061-2014, la plupart des entités sont incluses dans les zones de présomption archéologique (page précédente).

Vüe d'une Partie des restes de l'aqueduc de frejus batie par les Romains ... / meunier f. a Frejus l'an 2 de la R F



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

83 - FREJUS - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarcho - Etat au 30/10/2012

Entités archéologiques hors ZPPA				
Numero	Nom_et_adresse	Identification_de_LEA	Parcelles	Précision_de_L'emp
3	Pauvadou I	1252 / 83 061 0003 / FREJUS / Pauvadou I / atelier de potier / Haut-empire	BC (116, 120, 122, 125)	loc. connue et limites supposées
7	Sainte-Croix I	1112 / 83 061 0007 / FREJUS / Sainte-Croix I / sépulture / Bas-empire	AY (206)	loc. connue et limites supposées
12	Nécropole du Pauvadou (Lagon Bleu)	1388 / 83 061 0012 / FREJUS / Nécropole du Pauvadou (Lagon Bleu) / nécropole / enclos funéraire / Haut-empire - Bas-empire	BC (81, 125)	loc. connue et limites supposées
26	Aqueduc de Forum Julii - Tracé supposé	26697 / 83 061 0026 / FREJUS / Aqueduc de Forum Julii - Tracé supposé / aqueduc / Gallo-romain		localisation approximative
27	Sainte-Croix II	32932 / 83 061 0027 / FREJUS / Sainte-Croix II / atelier de terre cuite / Haut-empire	AY (206)	loc. connue et limites supposées
32	PONT DES ESCLAPES	17397 / 83 061 0032 / FREJUS / PONT DES ESCLAPES / pont / Gallo-romain	1988 -BN(104);	
42	Le Gélus	32412 / 83 061 0042 / FREJUS / Le Gélus / villa ? / Gallo-romain	BT (80)	loc. connue et limites supposées
45	Station de Pompape	32924 / 83 061 0045 / FREJUS / Station de Pompape / occupation / Néolithique ?		localisation approximative
48	Chapelle Sainte-Brigitte	32928 / 83 061 0048 / FREJUS / Chapelle Sainte-Brigitte / chapelle / Epoque moderne	AP (11)	loc. et extension connues
49	Saint-Lambert 2	19648 / 83 061 0049 / FREJUS / Saint-Lambert 2 / occupation / Gallo-romain	ancien 1986 AX (65) nouveau AX	loc. connue et limites supposées
50	Bastide Magail	32929 / 83 061 0050 / FREJUS / Bastide Magail / carrière de meules / Gallo-romain	CN (44)	loc. connue et limites supposées
92	Le Draguignan	32413 / 83 061 0092 / FREJUS / Le Draguignan / occupation / Gallo-romain	CH (4)	loc. connue et limites supposées
106	VALESCURE 1/COLLEGE A. LEOTARD	11254 / 83 061 0105 / FREJUS / VALESCURE 1/COLLEGE A. LEOTARD / VALESCURE / quartier artisanal / République - Haut-empire	1983 -AX(608);	
107	SAINT-LAMBERT 3	11954 / 83 061 0107 / FREJUS / SAINT-LAMBERT 3 / atelier de potier / Haut-empire	1983 -AX(278);	
111	Mont-Vinaigre Ouest	13341 / 83 061 0111 / FREJUS / Mont-Vinaigre Ouest / occupation / Gallo-romain ?	C1 (32)	loc. connue et limites supposées
127	Voie aérienne - Tracé supposé (Var)	28183 / 83 061 0127 / FREJUS / Voie aérienne - Tracé supposé (Var) / voie / Gallo-romain		localisation approximative
131	DARBOUSSIERE/VOIE	17789 / 83 061 0131 / FREJUS / DARBOUSSIERE/VOIE / voie / Gallo-romain	AL(127);AL(128); AL(148);AL(150); AL(152);AL(154); AL(254);	
140	Gorgo-Vent 1	19440 / 83 061 0140 / FREJUS / Gorgo-Vent 1 / terrasse ? / Gallo-romain	ancien AV (22) nouveau AV (536)	loc. connue et limites supposées
141	Avenue André Léotard (AX480)	19523 / 83 061 0141 / FREJUS / Avenue André Léotard (AX480) / Gallo-romain / dépôt	AX (480)	loc. connue et limites supposées
143	Bassin d'orage du Castellat	29535 / 83 061 0143 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellat / canal / Epoque contemporaine	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
160	Pauvadou III (Lagon Bleu)	20995 / 83 061 0160 / FREJUS / Pauvadou III (Lagon Bleu) / habitat / Haut moyen-âge	BC (81, 125)	loc. connue et limites supposées
165	Capitou Habitat	34187 / 83 061 0165 / FREJUS / Capitou Habitat / drain / Epoque moderne	AD (166)	loc. connue et limites supposées
170	Bassin d'orage du Castellat	29536 / 83 061 0170 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellat / chemin / aménagement de berge / Haut-empire	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
171	La Plaine	34520 / 83 061 0171 / FREJUS / La Plaine / Gallo-romain - Période récente ? / borne	BP (144, 168)	loc. et extension connues
175	Lou Castéou (Vieille Bergerie I)	34521 / 83 061 0175 / FREJUS / Lou Castéou (Vieille Bergerie I) / occupation / Gallo-romain	AN (762)	loc. connue et limites supposées
184	Tombe des Darbousières	26412 / 83 061 0184 / FREJUS / Tombe des Darbousières / sépulture / Gallo-romain		loc. inc. dans une emprise connue
196	Bassin d'orage du Castellat	29537 / 83 061 0196 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellat / carrière / Gallo-romain	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
207	Lou Castéou (Vieille Bergerie II)	34522 / 83 061 0207 / FREJUS / Lou Castéou (Vieille Bergerie II) / occupation / Gallo-romain	AN (727)	loc. connue et limites supposées
214	Chapelle Saint-Lambert	33520 / 83 061 0214 / FREJUS / Chapelle Saint-Lambert / chapelle / Moyen-âge	AX (127a) puis AX (231)	loc. et extension connues
220	Centre Hospitalier Bonnet	33132 / 83 061 0220 / FREJUS / Centre Hospitalier Bonnet / division de l'espace ? / Gallo-romain - Moyen-âge ?		
224	Centre Hospitalier Bonnet (Crèche)	31223 / 83 061 0224 / FREJUS / Centre Hospitalier Bonnet (Crèche) / Centre Hospitalier Bonnet (Crèche) / drain / Epoque moderne	AX (730); AX (466);	loc. connue et limites supposées

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ;

83 - FREJUS - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarcho - Etat au 30/10/2012

225	Villa Notre-Dame	31262 / 83 061 0225 / FREJUS / Villa Notre-Dame / rue Aristide Briand / occupation / République - Haut-empire ?	BE (471); BE (478);	loc. et extension connues
242	Gargalon 2	31581 / 83 061 0242 / FREJUS / Gargalon 2 / sépulture ? / Gallo-romain	CN (17)	loc. connue et limites supposées
246	Bastide des Darbousières	31628 / 83 061 0246 / FREJUS / Bastide des Darbousières / demeure / Epoque moderne	AL (149)	loc. connue et limites supposées
252	Saint-Lambert	34523 / 83 061 0252 / FREJUS / Saint-Lambert / atelier de potier / Gallo-romain	AX (167)	loc. et extension connues
257	le Capitou	32314 / 83 061 0257 / FREJUS / le Capitou / drainage / Epoque moderne	AI (5p;7;8;9;10;11;14;15;29;7;298;336;338;377)	loc. et extension connues
277	Le Capitou 2	32920 / 83 061 0277 / FREJUS / Le Capitou 2 / aménagement de berge / Haut-empire ?	AD (182)	loc. connue et limites supposées
278	Le Capitou 2 (zone 3)	32921 / 83 061 0278 / FREJUS / Le Capitou 2 (zone 3) / République - Haut-empire / mur, bassin	AD (182)	loc. connue et limites supposées
296	Cais Ouest	34132 / 83 061 0296 / FREJUS / Cais Ouest / drain / Gallo-romain	AT (201, 502)	loc. connue et limites supposées
306	Le Capitou 2 (zone 3)	34186 / 83 061 0306 / FREJUS / Le Capitou 2 (zone 3) / occupation / Second Age du fer	AD (182)	loc. connue et limites supposées
316	Reyran, Barrage de Malpasset	34496 / 83 061 0316 / FREJUS / Reyran, Barrage de Malpasset / campement ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
317	Reyran, Le Gué	34497 / 83 061 0317 / FREJUS / Reyran, Le Gué / campement ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
318	Reyran rive droite, Grande Terrasse du Capitou	34498 / 83 061 0318 / FREJUS / Reyran rive droite, Grande Terrasse du Capitou / campement ? / Paléolithique moyen - Paléolithique		loc. connue et limites supposées
321	Gargalon 1	34501 / 83 061 0321 / FREJUS / Gargalon 1 / habitat ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
322	Gargalon 2 (ou Tour de Mare)	34502 / 83 061 0322 / FREJUS / Gargalon 2 (ou Tour de Mare) / habitat ? / Paléolithique ancien - Paléolithique moyen		
323	Sainte-Brigitte du Reyran	34503 / 83 061 0323 / FREJUS / Sainte-Brigitte du Reyran / habitat ? / Paléolithique ancien - Paléolithique moyen	AI (343, 344)	loc. connue et limites supposées
324	La Source	34504 / 83 061 0324 / FREJUS / La Source / habitat ? / Paléolithique moyen - Paléolithique supérieur	AD (142)	loc. connue et limites supposées
325	Cure-Basse	34505 / 83 061 0325 / FREJUS / Cure-Basse / habitat ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
326	Saint-Lambert 6	34524 / 83 061 0326 / FREJUS / Saint-Lambert 6 / occupation / Gallo-romain	AX (265)	loc. connue et limites supposées
327	Saint-Esprit	34525 / 83 061 0327 / FREJUS / Saint-Esprit / occupation / Gallo-romain - Période récente ?	AL (144, 146)	loc. connue et limites supposées
328	Le Pas du Lièvre	34526 / 83 061 0328 / FREJUS / Le Pas du Lièvre / habitat / Epoque moderne	AM (5)	loc. connue et limites supposées
329	Colle Douce I	34527 / 83 061 0329 / FREJUS / Colle Douce I / habitat / Haut-empire	CL 17	
330	Colle Douce II	34528 / 83 061 0330 / FREJUS / Colle Douce II / occupation / Gallo-romain	CL 16	loc. connue et limites supposées
331	Sainte-Brigitte du Reyran	34529 / 83 061 0331 / FREJUS / Sainte-Brigitte du Reyran / occupation / Haut-empire - Haut moyen-âge	AP (6a et 5)	loc. connue et limites supposées
332	Le Reyran 3	34530 / 83 061 0332 / FREJUS / Le Reyran 3 / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. connue et limites supposées
333	Rossignole 1	34531 / 83 061 0333 / FREJUS / Rossignole 1 / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
334	Rossignole 2	34532 / 83 061 0334 / FREJUS / Rossignole 2 / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
335	Ambon 1	34533 / 83 061 0335 / FREJUS / Ambon 1 / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
336	Ambon 2	34534 / 83 061 0336 / FREJUS / Ambon 2 / habitat / Epoque moderne		loc. et extension connues
337	Colle Douce 3	34535 / 83 061 0337 / FREJUS / Colle Douce 3 / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. connue et limites supposées
338	La Palud	34536 / 83 061 0338 / FREJUS / La Palud / occupation / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
339	Les Espagnols (ou Lac de l'Avelan?)	34537 / 83 061 0339 / FREJUS / Les Espagnols (ou Lac de l'Avelan?) / occupation / Paléolithique supérieur		
340	Auriasque	34538 / 83 061 0340 / FREJUS / Auriasque / occupation / Paléolithique - Néolithique		loc. connue et limites supposées
341	Grotte de l'Olivier (ou de l'Aire de l'Olivier)	34539 / 83 061 0341 / FREJUS / Grotte de l'Olivier (ou de l'Aire de l'Olivier) / grotte sépulcrale / Néolithique final	F1 (16)	loc. et extension connues

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ;

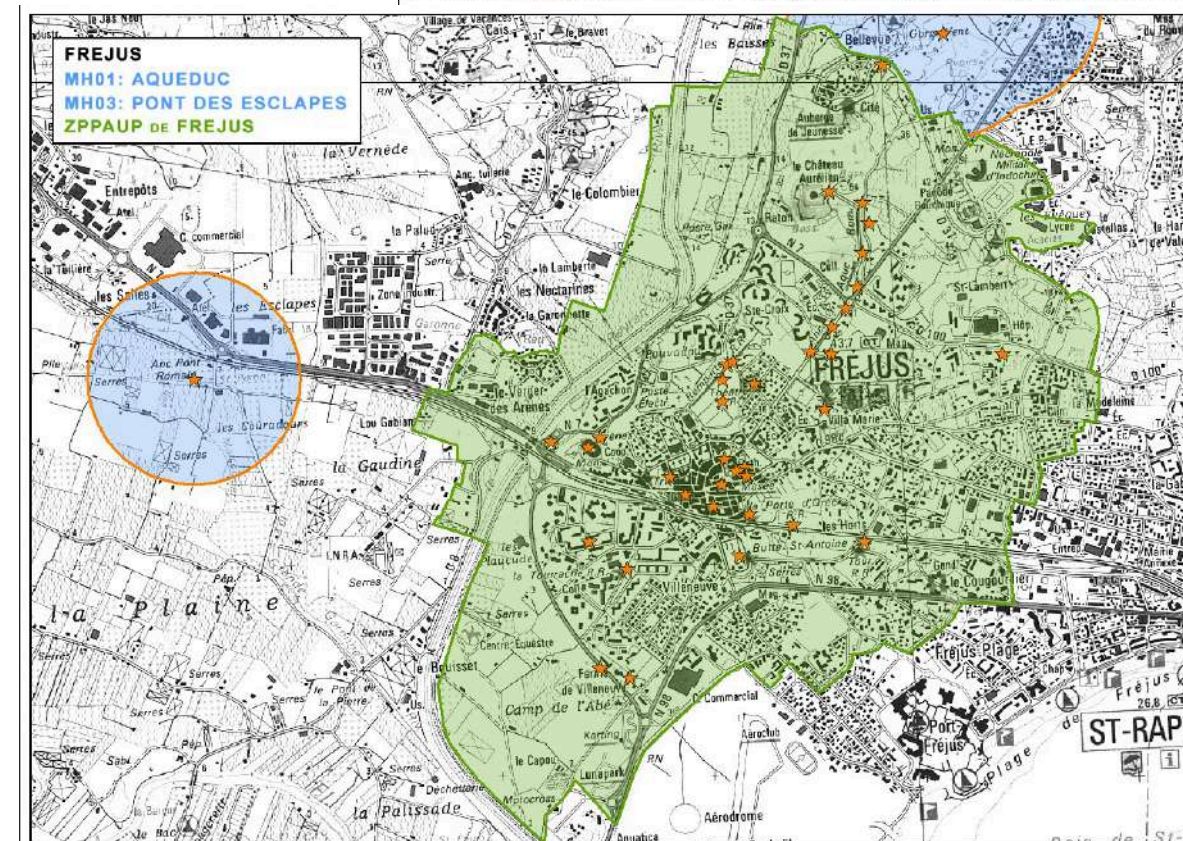
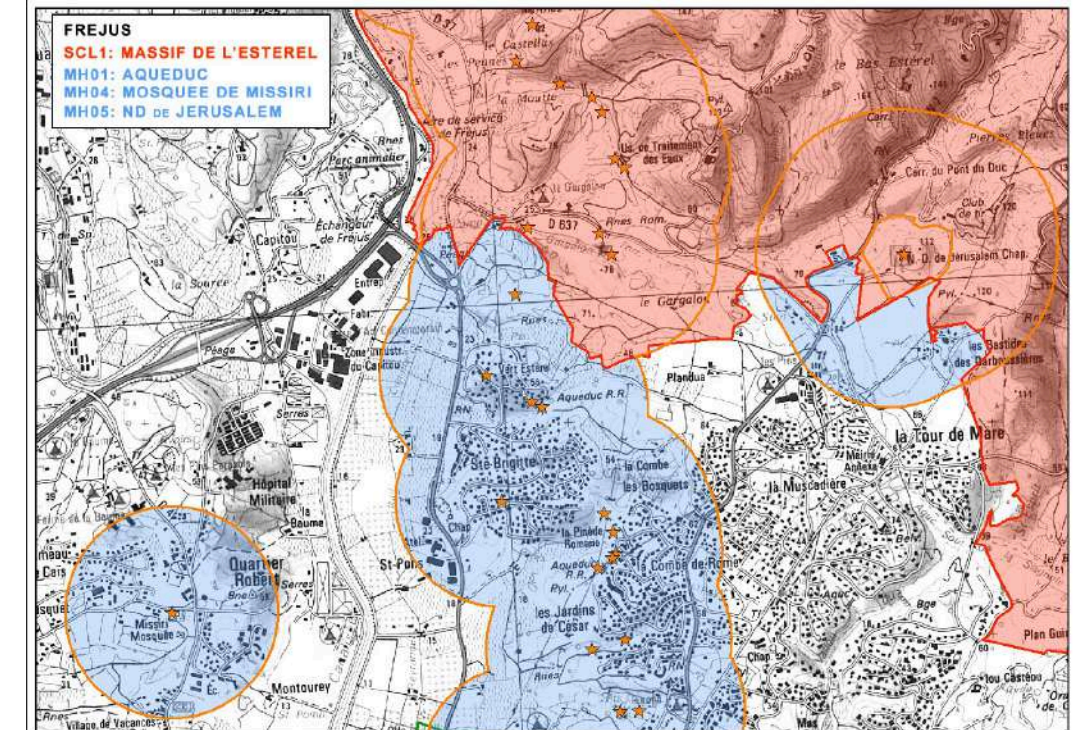
2-3 Sites Classés et Inscrits, Monuments Historiques et ZPPAUP

Source : STAP 83 – SIG commune de Fréjus

83 – FREJUS – Liste des Monuments Historiques –
Source DRAC PACA

MONUMENTS HISTORIQUES			
APPELLATION	ADRESSE DEL'ÉDIFICE	LIBELLE DE PROTECTION	DATATION
Amphithéâtre	rue Henri Vadon	classement par liste de 1840	Antiquité : I siècle
Aqueduc antique		Restes de l'aqueduc antique : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité : I siècle av. JC
Cathédrale Saint-Léonce, baptistère et cloître	Formigé (place), Fleury (rue de)	Cathédrale et baptistère : classement par liste de 1862-Cloître avec ses dépendances (vieux chapitre, grange aux dîmes, cave romaine située en partie sous la rue Bausset) : classement par liste de 1862	XI-XIII siècle - V siècle
Chapelle Notre-dame de Jérusalem	Gargalon (le)	Chapelle Notre-Dame de Jérusalem, dite aussi chapelle Cocteau (cad. AL 1) : inscription par arrêté du 20 janvier 1989	XX siècle
Chapelle saint-Lambert (ancienne)	Saint Lambert	Vestiges de la chapelle Saint-Lambert (cad. AX 127a) : inscription par arrêté du 6 octobre 1982	Antiquité
Château Aurélien	R.N. 7	Pièces d'habitation et leur décor ; ensemble des façades et toitures, y compris les terrasses ; espaces intérieurs de circulation ; ensemble du parc et de ses fabriques (cad. AY 41) : inscription par arrêté du 16 novembre 1989	XIX siècle
Citadelle	Saint Antoine	Ouvrages de la butte Saint-Antoine (plateforme romaine, lieu dit Saint-Antoine) : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Colonnes romaines	avenue de l'Agachon : RN7	Blocs de marbre antiques constituant un portique (cad. BD 92) : inscription par arrêté du 16 avril 1969	Antiquité
Couvent des Dominicaines (ancien)	Montgolfier (rue) 67	La façade de la chapelle Saint-Félix et versant de toiture correspondant (cad. A 717) : inscription par arrêté du 21 septembre 1961	XVII siècle
Couvent des Minims (ancien)	Agricola (place) 77	Chapelle Saint-François de Paule (cad. BE 12) : classement par arrêté du 30 juillet 1987	XV -XVI siècles
Enceinte urbaine romaine		Restes des remparts : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Évêché (ancien)	Formigé (place)	Les parties anciennes : classement par arrêté du 6 avril 1908	
Hôtel des Quatre Saisons	Général de Gaulle (rue du) 75	Façades et toitures (cad. BE 537) : inscription par arrêté du 28 septembre 1995	XVIII siècle
Hôtel rue Siéyès	Siéyès (rue) 53	La porte monumentale du 17e siècle sur rue (vantaux compris) : inscription par arrêté du 27 janvier 1926	XVII siècle
Maison (ancienne) dite Maison Maria	Jean Jaurès (rue) 153	Maison dite Maison Maria (cad. BE 204) : inscription par arrêté du 18 juin 1987	
Mausolée de la Tourrache	Tourrache (rue de la)	En totalité, le mausolée de la Tourrache (cad. BL50) : inscription par arrêté du 20 novembre 1995	Antiquité
Mosquée de Missiri	Quartier Caïs, route des combattants d'Afrique du Nord	Mosquée de Missiri (cad. non cadastré) : inscription par arrêté du 18 juin 1987	XX siècle
Muraille romaine percée de niches	Jésuites (place des) 20, Midi (boulevard du) anciennement	Muraille romaine percée de niches, enclavée dans les maisons Mauron et Argenton : classement par arrêté du 13 août 1921	Antiquité
Pont des Esclapes (ancien)	Esclapes (les)	Pont des Esclapes (cad. G 782, 783) : classement par arrêté du 14 mars 1939	Antiquité
Port romain	Lanterne (la), Horts (les), Ville (la)	Restes du quai et môle de l'ancien port romain : classement par arrêté du 12 juillet 1886 Parcelles de terrain constituant le bassin portuaire ainsi que le départ du chenal, les quais connus et à découvrir les constructions antiques y attenantes et les parcelles qui les contiennent (BE 583, 743, 744, 745, 746, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 756, 757, 759, 760, 763, 764, 880, 881, 916, 917, 944, 945, 946, 947, Bl 2, 4, 6, 7, 8, 15, 32, 34, 687, 689, 690, 690, 691, 692, 779, 780 ; BH 441, 642, 750, 1083, 1161, 1162) : inscription par arrêté du 16 septembre 1996 Parcelles de terrain constituant le bassin portuaire ainsi que le départ du chenal, les quais connus et à découvrir les constructions antiques y attenantes et les parcelles qui les contiennent (BH441, 642, 750, 1083, 1161, 1162) : inscription par arrêté du 3 décembre 1996	Antiquité
Site archéologique de la ferme Perroud	Saint Aygulf ()	La ferme dite Ferme Perroud, le sol de la parcelle qui la supporte ainsi que le sol de la parcelle adjacente (cad. CH67, 68) : inscription par arrêté du 5 septembre 1996	Antiquité
Site archéologique de la Rose des Sables	Auriasque (rue d')	Une construction romaine sise dans la copropriété la Rose des Sables et la parcelle qui la supporte (cad. BL 243) : inscription par arrêté du 15 mai 1996	Antiquité
Site archéologique des thermes de la Porte d'Orée	Aristide Briand (rue), Moulins (rue des)	Vestiges archéologiques (cad. BE 747, 748) : classement par arrêté du 4 juin 1987 Porte Dorée : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Site archéologique des thermes de Villeneuve	Villeneuve (), Jean Carrara (rue), 8 Mai 1945 (avenue du)	Terrains situés aux abords des thermes de Villeneuve et du lotissement des Aiguères (cad. BK 444, 445, 231, 259, 298, 297, 234, 326, 325, 324, 321) : inscription par arrêté du 16 septembre 1996 Restes des thermes antiques : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Site archéologique du Clos de la Tour	Clos de la Tour (), Joseph Aubenas (rue, Gustave Bret (rue)	Vestiges antiques (cad. BC 14, 16) : classement par arrêté du 10 décembre 1981 Mosaïque romaine dite au combat de coqs dans la propriété Pelloux Gervais (cad. A 490) : classement par arrêté du 25 juin 1958	Antiquité
Site archéologique du Moulin à vent	Moulin à vent Pauvadour (quartier)	Terrains de fouilles (cad. C 497 à 499) : inscription par arrêté du 5 avril 1943	Antiquité
Site archéologique du Reydisart	Reydisart (le)	Site archéologique du Reydisart (cad. BI 86 ; BV 543) : inscription par arrêté du 29 décembre 1992	Antiquité
Théâtre romain	Théâtre Romain (avenue du) 129	Restes de l'ancien théâtre romain : classement par arrêté du 10 janvier 1912 - Parcelle de terrain d'une superficie de 305 m (cad. C 438p) : classement par arrêté du 20 mai 1924 - Bande de terrain d'une superficie de 233 m (cad. C 483f) : classement par arrêté du 24 décembre 1924 - Bande de terrain d'une superficie de 352 m (cad. C 476p) : classement par arrêté du 27 septembre 1926	Antiquité

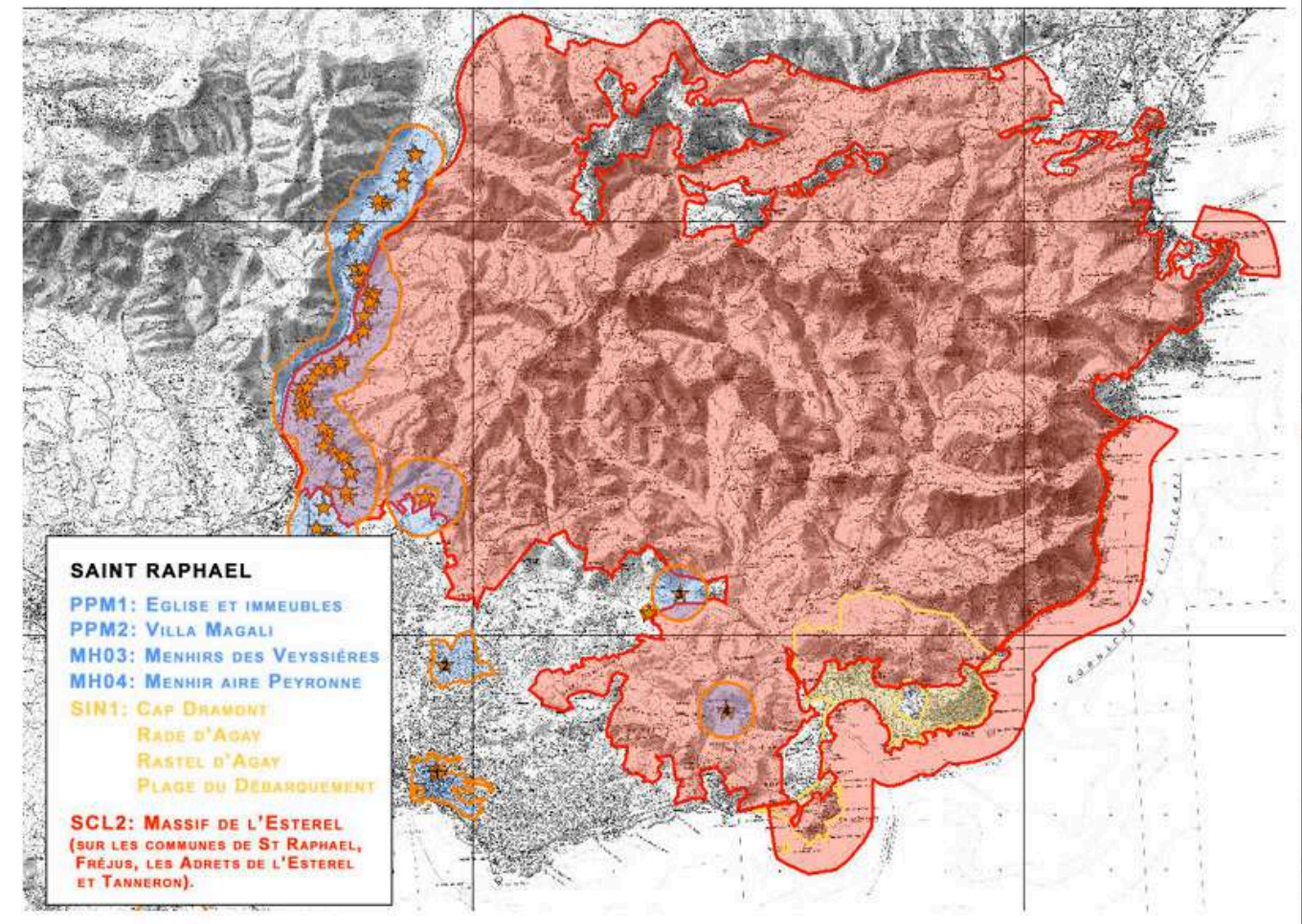
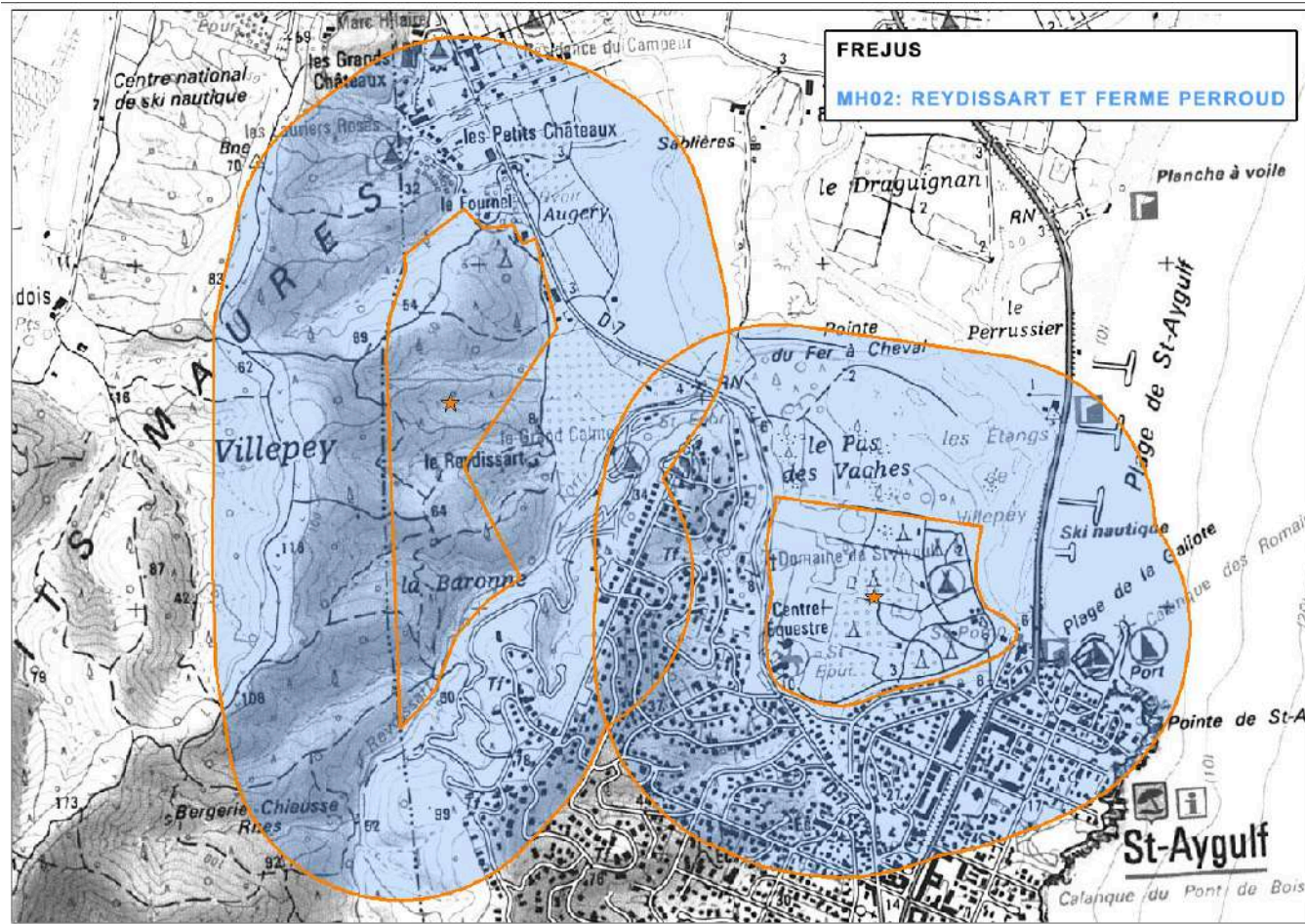
- Monuments Historiques et ZPPAUP



- Monuments Historiques à Saint-Aygulf

- Site classé par décret du 03 janvier 1996 : Massif de l'Estérel Oriental (Alpes Maritimes et Var)

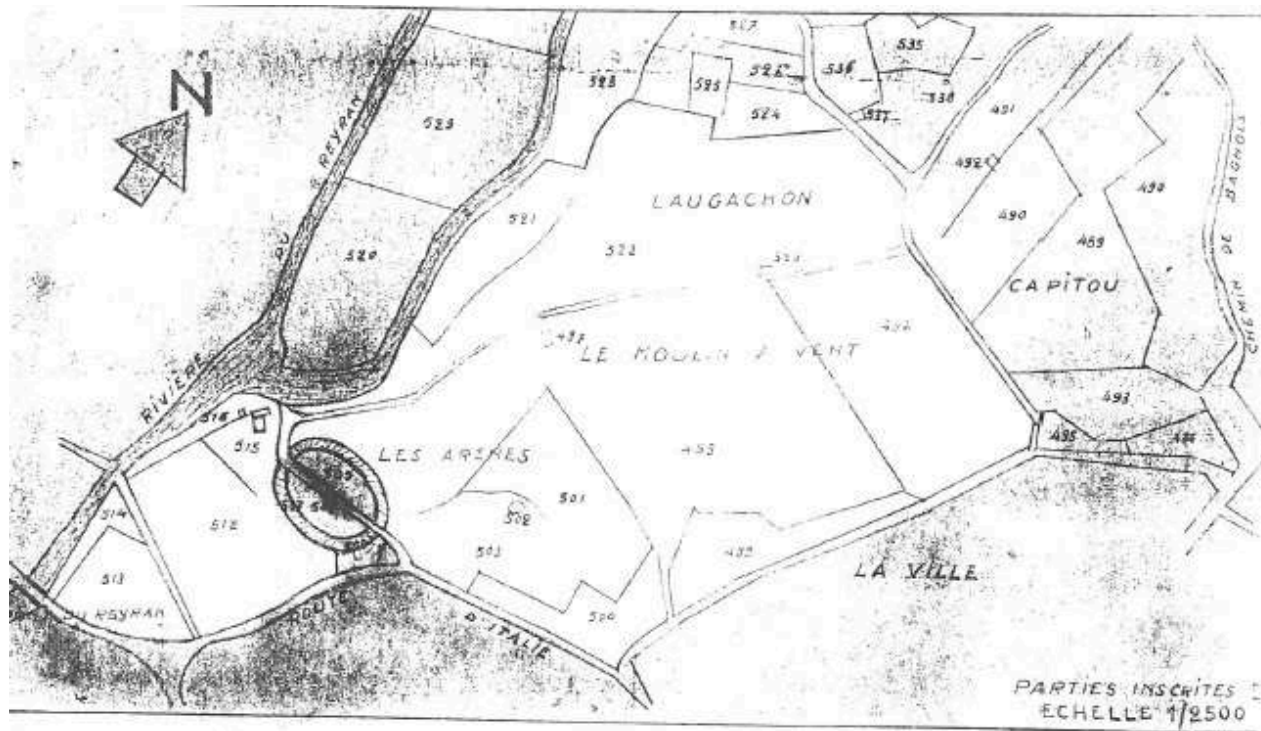
La protection de cet espace de 14 300 ha non encore urbanisés, a été motivée par des critères biologiques, archéologiques, historiques et culturels, mais plus particulièrement pour son intérêt géologique (rochers de rhyolite rouge) et paysager (perceptions ménagées par le relief).



- Sites inscrits :

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) : inscrit à l'inventaire des Sites le 01/10/1940 (dans le périmètre de la ZPPAUP)

Colline du Pouvadour aux lieux dits *Le Moulin à vent* (parcelles n° 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503) et *Lagachon* (parcelles n° 512, 513, 514, 515, 516, section C) : inscrit à l'inventaire des Sites le 15/01/1940 (dans le périmètre de la ZPPAUP)



Domaine "Château Aurélien" : inscrit sur l'inventaire des Sites pittoresques du var le 20/05/1964 (dans le périmètre de la ZPPAUP)



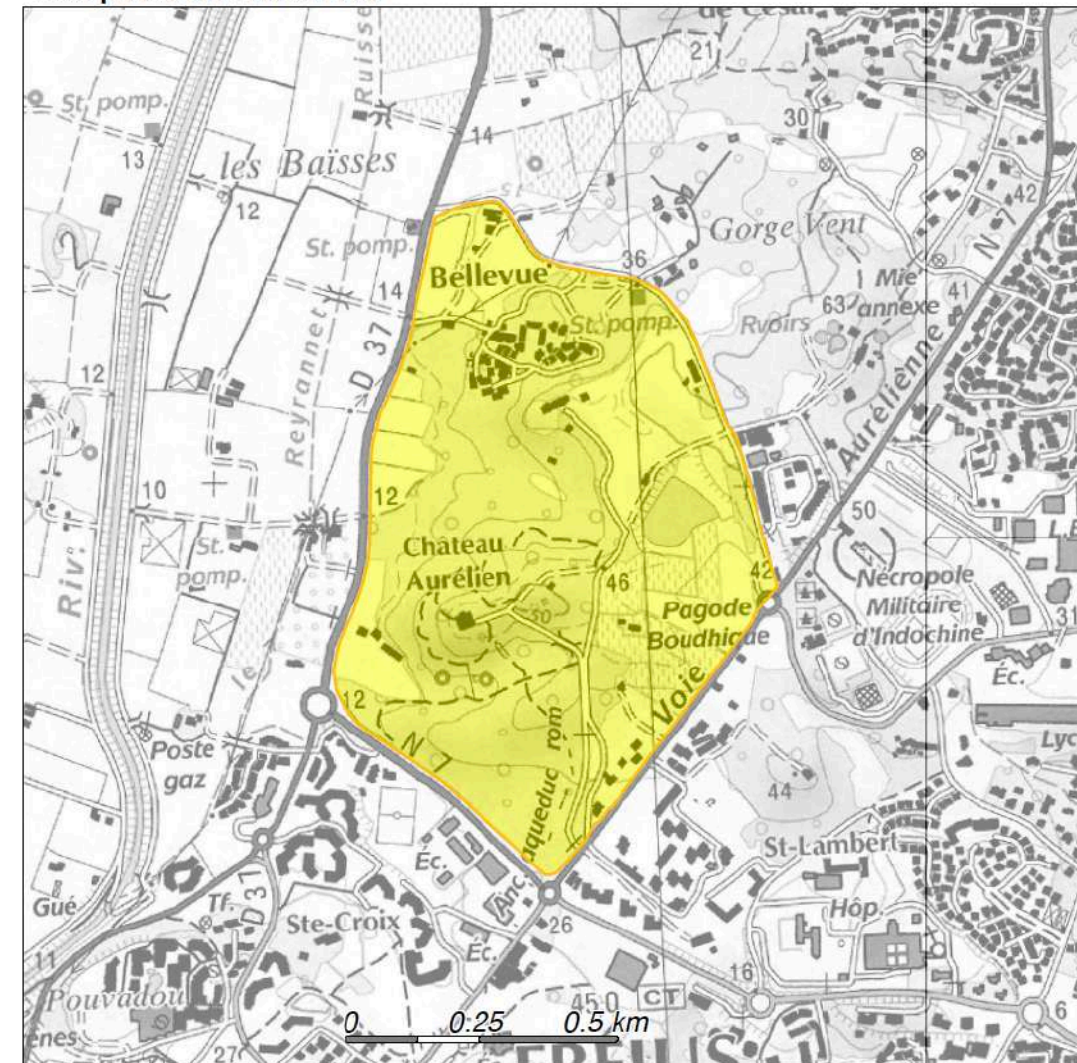
République Française
Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Site inscrit **93183037**

Ensemble formé par le domaine dit "Château Aurélien" à Fréjus et ses abords

Date procédure : 20/05/1964



Fiche créée le : 02/05/2011

1/10 000 ème

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet
DREAL PACA CS80065
Allée Louis Phillibert 13182 Aix en Provence cedex 5
Téléphone : 04.42.66.66.00 - Télécopie : 04.42.66.66.01

3 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

3-1 – Particularités urbaines

3-1-1 Permanence de la Ville antique

"Cette splendeur toute romaine de l'antique Fréjus nous est attestée par ses restes. Aucune cité de Gaule, pas même Nîmes, ne possède un tel amoncellement de ruines."
Camille JULLIAN dans FRÉJUS ROMAIN, 1886.

La prospérité de la cité antique, tant par son important port maritime que par sa place de centre de production agricole et artisanale, a laissé des structures urbaines et un grand nombre de monuments.

Au XVIII^e siècle, les représentations pittoresques de la ville et des monuments montrent l'importance et la lisibilité des vestiges antiques, par rapport à la concentration urbaine de Fréjus, bien limitée à l'ancien tracé de l'enceinte du XVI^e siècle (Plan de la ville antique par Victor Petit).

L'accélération de l'urbanisation depuis les années 1960 a transformé cette vision homogène de la ville antique, et coupé de leur contexte certains quartiers ou sites périphériques comme les thermes de Villeneuve ou les nombreuses nécropoles, comme à Saint-Lambert, au mausolée de la Tourrache ou au Pouvadou.



Mausolée de la Tourrache isolé derrière la clôture du collège de Villeneuve

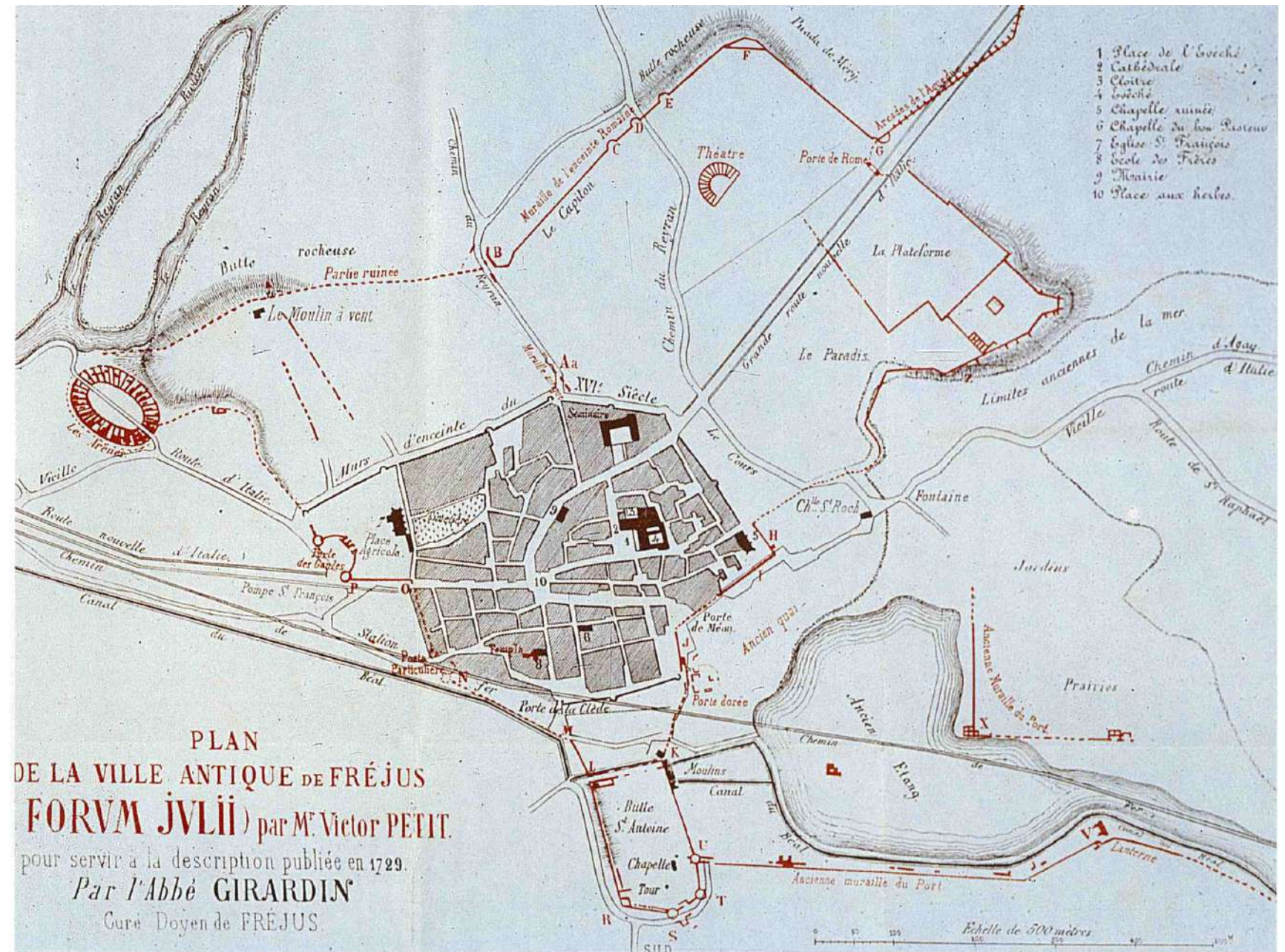


Figure 23 - Victor Petit, 1864.
Plan de la ville antique de Fréjus (FORVM JVLII) pour servir à la description publiée en 1729 par l'abbé Girardin (extrait de Esquisses des monuments romains de Fréjus, dans Congrès Archéologique, 1866, hors texte).
Commentaire. C'est un document complet qui tient compte des vestiges antiques présentés sur le plan parcellaire de 1825 et des résultats des fouilles de Ch. Texier. En rouge, les traits continus figurent les constructions vues par l'auteur tandis que les pointillés sont utilisés lorsqu'il y a des lacunes ou des incertitudes. Outre la Porte de Rome, dont le plan est erroné, la principale faute se constate dans le secteur de l'amphithéâtre où l'enceinte donne l'impression d'inclure le monument. Ce plan, très légèrement modifié, est publié à trois reprises, en 1864, 1866 et 1878, les deux derniers bénéficiant de quelques compléments.

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)



1- 2- 3- 4

- 1- L'enceinte du 1^{er} siècle avec l'une des dernières tours qui la flanquaient située au Clos de la Tour.
- 2- La porte des Gaules, l'une des deux portes monumentales situées dans l'axe du Decumanus maximus.
- 3-4 Des vestiges de l'aqueduc et ses piliers à l'entrée de la ville historique de Fréjus, qui longeait l'ancienne route venant de Rome, la Via Aurelia.
Cet axe antique a été dévié de la Porte de Rome pour relier le noyau urbain médiéval, aujourd'hui l'avenue du XV^e Corps d'Armée, pour rejoindre l'avenue Jean Jaurès (tracé de la nationale 7).



5

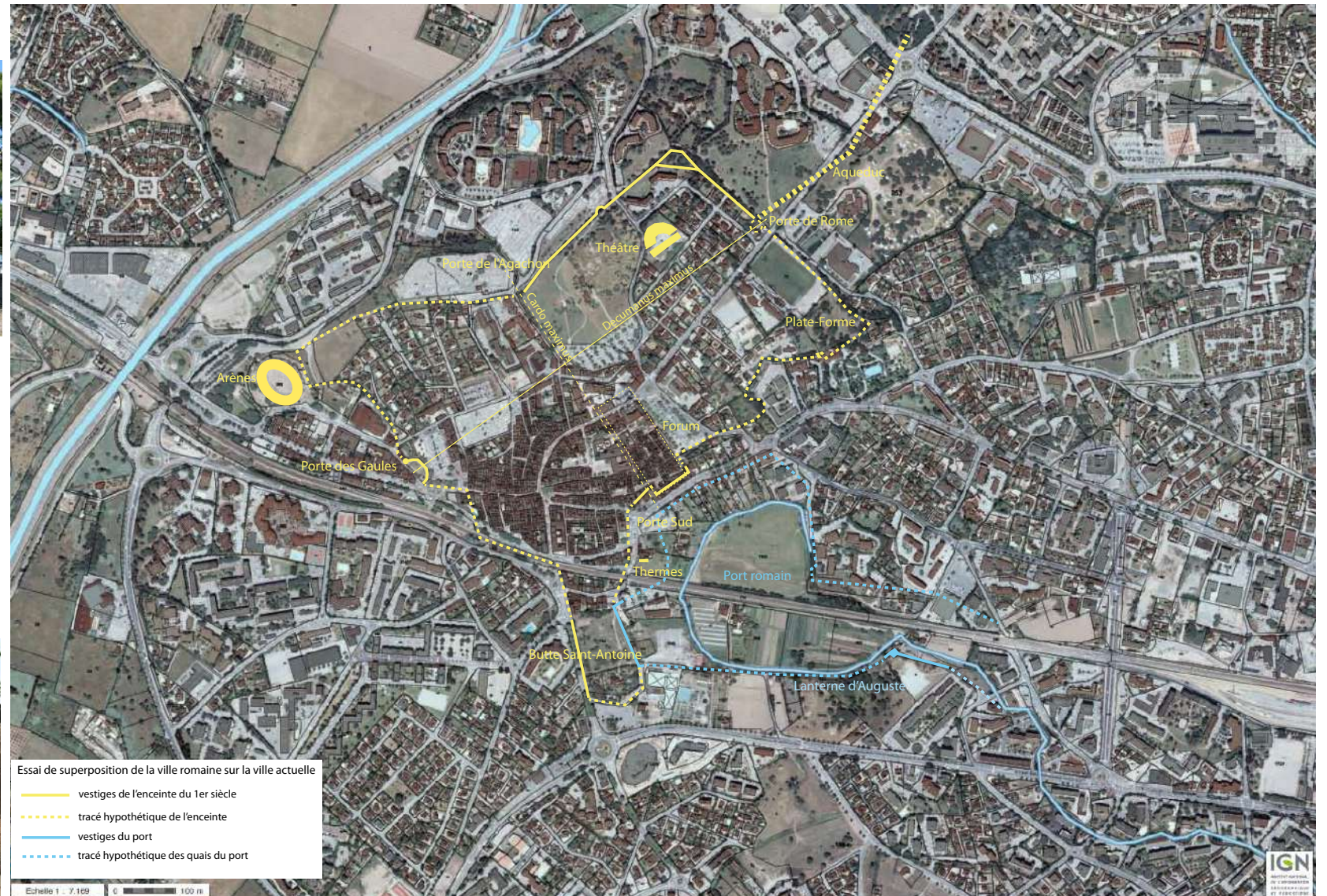


- 5-6-7 Les vestiges de monuments publics :
 - le théâtre antique, en hémicycle clos par un mur de scène ;
 - les thermes de la porte d'Orée, dont seule l'une des arches du frigidarium subsiste en élévation.
 - l'amphithéâtre, construit à l'extérieur de l'enceinte, adossé à une pente rocheuse au nord-est, il pouvait accueillir près de 10 000 spectateurs sur 3 niveaux de gradins ;

6



7



- 8-9-10 L'ancien port romain et ses quais le long du chemin de la lanterne d'Auguste, encadré par deux ensembles résidentiels : la butte Saint-Antoine et la Plate-forme.

8- 9- 10



3-1-2 Présence des enceintes urbaines

Les enceintes révèlent les étapes de l'évolution d'une ville. Alternant des périodes de paix et de prospérité, puis des périodes de troubles et de récession, Fréjus a conservé des traces de ses enceintes successives, qui par endroits se superposent.

- **L'enceinte du 1er siècle**, construite en *opus vitatum* comme d'autres programmes de fortification des villes en Gaule à l'époque d'Auguste¹ :
 - 1- L'enceinte est du Forum vue depuis l'avenue Aristide Briand,
 - 2- La prolongation vers l'Ouest le long du passage du Portalet, réemployée au Moyen âge puis au XVI^e siècle,
 - 3- La Porte des Gaules, réemployée dans l'enceinte du XVI^e siècle.



1- 2- 3

La présence du port au sud de l'ancien Forum, a contraint les bâtisseurs à réemployer l'enceinte romaine pour les enceintes postérieures, au sud de l'ancien forum et à l'ouest du Port.

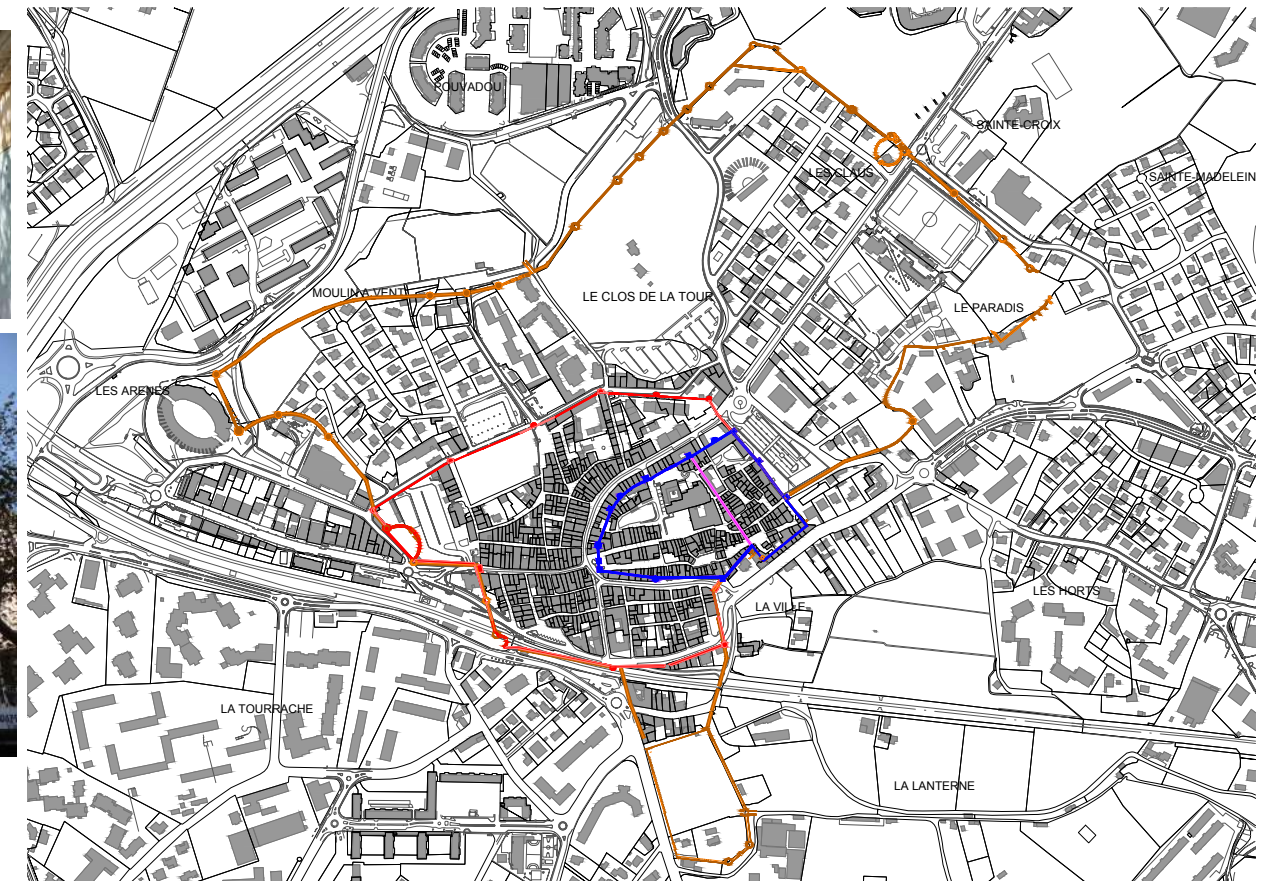
- **L'enceinte médiévale** du XI^e siècle, **construite par les évêques** pour asseoir leur pouvoir, est reprise et agrandie au XIV^e siècle pour englober le faubourg du Bourguet. On en retrouve des traces dans les constructions des XV^e et XVI^e siècles, période de croissance urbaine.
 - 4- Mur place du Docteur Calvini
 - 5- Tour carrée du XIV^e siècle sur le tracé de l'enceinte du XI^e siècle, à l'arrière d'une maison rue Jean Jaurès
 - 6- Tour circulaire de l'enceinte rue Grisolle
- **L'enceinte "moderne"** du XVI^e siècle construite pour inclure les nouveaux faubourgs.
 - 7- La base d'une tour rue des Moulins, faisant partie d'une villa de 1908.
 - 8- L'enceinte et les tours rue Aubenas et place Mangin.



4



5 - 6



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



7 - 8



¹ J.P. Adam dans "La construction romaine"

3-1-3 Les matériaux et la couleur de la ville

Fréjus est située sur un contrefort de grès permians, dominant la plaine marécageuse de la vallée de l'Argens. La ville est encadrée par les massifs hercyniens du Tanneron au Nord et des Maures au Sud, puis par le massif de l'Estérel, plus récent, constitué d'alternance de bancs d'estérellite (ou porphyre bleu) et de rhyolites rouges.

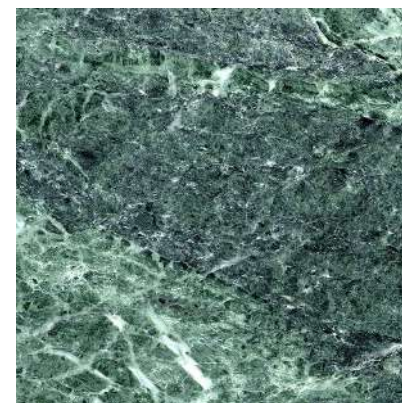
Cette situation géographique a favorisé l'utilisation de la pierre de provenance locale depuis l'antiquité jusqu'au milieu du XX^e siècle. La couleur dominante qu'elle engendre participe à l'identité du centre ancien de Fréjus.

Les grès : roches sédimentaires résultant de la cimentation de sable riche en quartz, prenant plusieurs couleurs en fonction du milieu de la sédimentation.

- **Le grès permien** (brun, jaune clair, rouge lie-de-vin) : grès ferrugineux de qualité médiocre, gélive et sensible à l'érosion, mais facile à travailler. Elle fut utilisée pour le port et les enceintes urbaines, sous forme de blocs de grand appareil ou de moellons.
- **Le grès vert** : grès provenant du massif de la Balme, utilisé en partie pour la construction de l'amphithéâtre, de l'aqueduc, au Clos de la Tour, dans les maçonneries du baptistère, à la distillerie rue Henri Vadon, la chapelle Notre-Dame de Jérusalem de Jean Cocteau, ou le soubassement d'une villa balnéaire boulevard de la mer....

Les roches volcaniques :

- **La rhyolite amarante** (ou **porphyre rouge**) : roche permienne volcanique rouge, d'une grande dureté, présente dans le massif de l'Estérel, dans la région de Fréjus, Roquebrune et Le Muy, notamment exploitée pour les meules à grain ou à huile.
- **La serpentinite** : appelé ainsi pour les veinules évoquant la peau de serpent, de couleur vert clair à vert foncé, exploitée dans la région de Cavalaire ou de la Môle. Elle a été utilisée à l'hôtel de Fleury et à la chapelle de l'abbaye des Dominicaines rue Mongolfier, bâtis au XVII^e siècle, et plus récemment au Palais de Justice recouvert de dalles de serpentinite polie.
- **L'estérellite** ou **Porphyre bleu** de l'Estérel : roche magmatique plus récente, de grande dureté, de couleur gris-bleu et parsemée de cristaux blancs de plagioclase, présente dans le Massif de l'Estérel entre Agay et le Dramont. Elle a été utilisée dès l'antiquité pour des dallages et exportée jusqu'à Rome.



Bibliographie :
Lucien RIVET : Atlas topographique des villes de Gaule méridionale-Tome 2-Fréjus
J.Bouffette, PH Cantarel : Promenade géologique à Fréjus-Coll. Balades géologiques



3-2 – Ensembles architecturaux remarquables et typologies architecturales

Retracer les étapes de l'évolution urbaine de Fréjus a permis de comprendre la ville et d'identifier les types de bâtis représentatifs des époques concernées.

Des ensembles comme les vestiges de l'enceinte urbaine et les monuments romains, ou le groupe épiscopal depuis les premiers temps chrétiens jusqu'à la Renaissance, ont marqué par leur grandeur passée la ville historique de Fréjus.

Le tissu urbain qui constitue aujourd'hui le Centre ancien 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 fin du XIX^e siècle a été marquée par de grandes mutations, tant sociologiques qu'architecturales et urbaines.

Après avoir accueilli la haute société française et étrangère attirée par le climat de la Côte d'Azur en hiver, Fréjus retrouve sa vocation maritime avec ce nouvel engouement pour le tourisme et les bains de mer.

La Station balnéaire prendra un nouveau tournant avec l'instauration des congés payés, et devra s'adapter à la demande toujours plus forte du tourisme de masse.

XVII^e siècle :

- 8-9 Maisons du XVII^e siècle place des Consuls et rue de la Juiverie
- 10-11-12 Les façades de la chapelle du couvent des Dominicaines de 1648 (Inscrit MH) et de l'Hôtel de Fleury, sont caractéristiques du maniérisme aixois, par l'ornementation architecturale des frontons cintrés et brisés par des volutes surmontées par des amortissements sphériques. Les portes et les chaînes d'angle sont en serpentinite appareillée.
- 13- l'Hôtel Vaixière rue Sieyès : porte monumentale en pierres représentant deux atlantes portant un entablement au cartouche central encadré par deux angelots, contemporaine de portes d'Hôtels aixois comme l'Hôtel Maurel de Pontevès.

8- 9- 10- 11- 12- 13



3-2-1 Le Noyau historique

Le groupe épiscopal a gardé son caractère massif de l'ancien palais conçu pour la défense, avec peu d'ouvertures dans des murailles de grès rouge. On y retrouve des meurtrières, des baies en lancette, ou géminées, séparées par une colonnette, des baies à traverse et meneau de pierre (photos 1 et 2).

En revanche, les témoins de l'architecture domestique du Moyen âge restent lacunaires : quelques portes en plein cintre dans le quartier du Bourguet (3 et 4), remplacées au XV^e siècle par des portes à accolades (5), puis en anse de panier au XVI^e siècle (6). L'ensemble des façades est protégé par un débord de toiture constitué de plusieurs rangs de génoises, caractéristiques de l'architecture régionale.

Moyen âge :

- 3- Maison médiévale place Riculphe avec porte en plein cintre
- 4- Maison de chanoine du XIII^e siècle rue de Beausset avec porte en plein cintre. Les portes à accolade des deux maisons sont des apports du XV^e siècle.

1- 2



3- 4



XV^e et XVI^e siècle :

- 5- Porte à accolade du XV^e siècle place du Bourguet
- 6-7 Maison du XVI^e siècle place Saint François de Paule et sa porte en anse de panier, chaîne d'angle en pierres de grand appareil

5 - 6 - 7



XVIII° siècle :

L'Hôtel des Quatre saisons (Inscrit MH), construit pour la famille Suffret au début du XVIII° siècle, possède toutes les caractéristiques de l'architecture bourgeoise du XVIII° siècle :

- 1- **La façade principale** rue du Général de Gaulle, est à quatre travées de baies et terminée par deux rangs de génoises. Des bandeaux horizontaux marquent les étages au niveau de l'appui des baies. Les hautes baies cintrées aux menuiseries à petits bois sont surmontées de mascarons représentant les saisons.
- 2- **La façade arrière** donne sur un jardin fermé par un mur de clôture rue Valère Paulin.
- 3- 4 **L'entrée** est cintrée avec un mascarone et encadrée par deux consoles sculptées. La porte à panneaux est à deux vantaux, avec une imposte vitrée à petits bois protégée par une ferronnerie ouvragée.



1 - 2

3 - 4



Les menuiseries extérieures et les ferronneries, font parties intégrantes de l'architecture d'un bâtiment. L'évolution des techniques, notamment du bois et du verre, la recherche de l'étanchéité et de la lumière dans l'architecture, ont fait évoluer les menuiseries depuis leur origine. Les menuiseries d'un bâtiment ancien ont leur raison d'être, historique, fonctionnelle et esthétique.

- 1- **Ferronnerie de l'ancien Hôtel de ville**
- 2- **Fenêtre à petits bois assemblés et volets intérieurs de la Maison Maria**
- 3- **Porte rue Grisolles à imposte vitrée à petits bois**
- 4- **Porte rue Sieyès : porte à grands cadres et tables saillantes en partie basse, imposte vitrée à petits bois rayonnants et courbes.**



1
2



3

4



L'Ensemble de demeures bourgeoises construites dans la partie Sud de la rue Grisolles au cours du XVIII°, aux caractéristiques régionales :

- 1- immeuble n°68 : quatre travées de baies, une porte pleine, cintrée et cloutée, des persiennes avec une imposte fixe et une partie ouvrante
- 2- immeuble n°58 : porte à imposte vitrée cintrée protégée par une ferronnerie ouvragée représentant deux lions encadrant un monogramme.
- 3- immeuble n° 42 et 44 : maison sur deux parcelles ; l'angle est marqué par un étage supplémentaire et une corniche saillante à modillons, les baies sont rectangulaires à entablements ; des médaillons sur la façade représentant une fleur ; une ancienne devanture aux panneaux de bois sculptés aux motifs floraux.



1

2

3



XIX° siècle :

- 1-2-3 **Les maisons aux façades XIX° avenue Jean Jaurès** sont reconstruites sur des maisons plus anciennes des faubourgs constitués hors-les-murs. Les façades ont deux à cinq travées de baies rectangulaires. La fonte apparaît pour les garde-corps des balcons qui deviennent filants pour une ou plusieurs baies.



1- 2- 3

- 4-5 **Façade XIX° rue Jean Jaurès à cinq travées de baies :** la porte centrale est surmontée d'un linteau à décor de pointes de diamant, encadrée de pilastres et terminée par un fronton cintré brisé. Des contrevents pleins remplacent les persiennes traditionnels.



4- 5

- 6-7 **Deux portes, rue des Potiers et rue de Beausset,** surmontées de niches.



6- 7

- 8- **Immeuble de la fin du XIX° ou début XX°,** reprenant des détails d'architecture néo-classique : pilastres corinthiens, corniches à modillons, baies surmontées de frontons triangulaires ou cintrés. Le soubassement et les bacons sont probablement des aménagements postérieurs.

- 9- **L'immeuble du Lido** rue Montgolfier : ancienne manufacture de pâtes du milieu du XIX° transformée par Octave Evard en 1931.

- 10- Rue Montgolfier : les balcons sur consoles, les garde-corps ouvragés, le décor de cartouches entourés de festons, et les volets persiennes repliables sont des éléments d'architecture caractéristiques du début du XX° siècle.

- 11- **Ancienne poste à partir de 1879** surélevée entre 1915 et 1920 avec les caractéristiques architecturales de l'époque.



8- 9- 10- 11

3-2-2 Les résidences de Villégiature

Les résidences de villégiature de la fin du XIX^e siècle reflètent, par leurs dimensions et l'architecture, la haute société cultivée, française et anglaise, qui recherchait le climat hivernal tempéré de la Côte d'Azur.

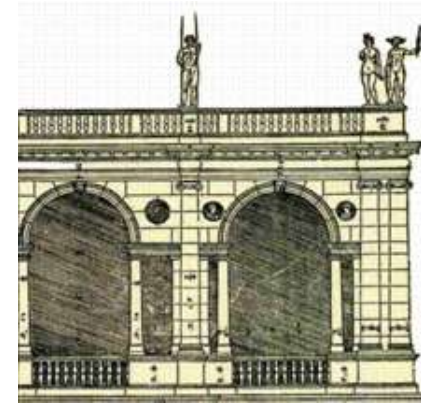
Elles sont réparties sur le territoire de Fréjus, en haut de collines ou en bordure de mer. Elles sont situées chacune dans de vastes parcs aux essences méditerranéennes et exotiques (palmiers, magnolias, cèdres...), comprenant généralement une partie de jardin aménagé à la française.

Leur style architectural éclectique est inspiré de l'architecture classique et des *villas palladiennes* (Palladio, architecte italien de Vénétie du XVI^e siècle) étudiées à l'École des Beaux-Arts en France, mais en vogue depuis le XVIII^e siècle en Angleterre. Les quelques caractéristiques néo-palladiennes retrouvées dans les villas de Fréjus, sont :

- un plan massé,
- des galeries de colonnades superposées terminées par des baies serliennes (vient de l'architecte italien Sebastiano Serlio),
- des baies néo-classiques à frontons triangulaires.

1- La villa Aurélienne ou Château Aurélien (Inscrite MH - Site Naturel protégé) construite en 1889 pour James Crossman. Aujourd'hui lieu de représentation et de culture la Ville de Fréjus.

2- La Villa des Sables et sa chapelle est située dans l'ancienne base aéronavale. Bâtie sur un rez-de-chaussée surélevé, avec une terrasse en façade principale et un accès de service sur la façade opposée, comme pour la villa Marie.



Détail d'un dessin de *Quattro Libri dell' Architettura* de Palladio



Palais Chiericati à Vicence de Palladio

3- Le Château Gallieni, résidence appartenant à la famille Savelli puis à la famille Gallièni par dotation en 1882. A l'origine, deux cabanes à sel, la Gabelle, réunies et reconstruites selon les plans de l'architecte Jully, (© Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Inventaire général)

4- La Villa Clythia : dessinée par Pierre Aubié, architecte de nombreuses villas à Saint Raphaël, pour Henri Guéneau de Mussy. Actuellement centre de vacances.

5- La Villa Marie (ancienne Villa Virginie) construite en 1883 contre les murs de la plate-forme abritant les citernes de la ville romaine. Acquisée en 1892 par Jean-Marie Thévenet, elle est agrandie en 1903 et 1905, et prend le nom de Villa Marie. Rachetée par la Ville de Fréjus après la catastrophe de Malpasset en 1959, elle devient la Bibliothèque de la Ville en 1963.

6- Le Domaine de la Madeleine créé vers 1870 avec une maison dans un style d'architecture "à la française" façon briques et pierres, un parc planté de palmiers et des parterres à la française. Elle appartient à une famille de producteurs de cactées depuis 1937 (source : <http://www.kuentz.com>)

7- Villa rue Aristide Briand



1



2



3



5



6



© Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Inventaire général

4



7



3-2-3 Saint Aygulf – Les villas balnéaires

A l'époque des premières villes balnéaires en France à partir du milieu du XIX^e siècle, l'urbanisation des côtes se faisait généralement à l'initiative de grands financiers qui achetaient des landes en bordure de mer pour les revendre par lots, généralement à des personnes appartenant à la même société bourgeoise ou bien à des artistes en vogue.



Les villas construites dans un style éclectique, empruntaient des éléments de l'architecture classique, gothique, mauresque, traditionnel régional (provençal), aux chalets ou faisaient référence à l'histoire du "château français". La réinterprétation de ces architectures a donné naissance au "style balnéaire".



Plan de St Aygulf gravé sur la clôture de la Villa Belvédère



Clôtures sur le port, murs de moellons surmonté de balustres probablement imposées dans le cahier des charges du lotissement.

Les caractéristiques des premières villas de Saint-Aygulf :

- **Les volumétries différenciées**, marquées par des avant-corps, jeux de toitures, ou belvédères :
1-Villa La Cigale donnant sur le littoral,
2- Villa Les Lilas (r. des Adrets et sur le port),
3-Villa Belvédère avenue Cyrnos. (© Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Inventaire général)
- **Les toitures** au large débord, soutenues par des aisseliers :
4-Villa La Cigale,
5-Châlet place C.Duran,
6- Feston de rive.
- **Les structures charpentées** : porches, balcons, oriels ou logettes :
7-Villa La Cigale,
8-Maison r. Marius Coulet,
9-Villa r. de la Plage,
10- Villa Phébé.
- **La polychromie** donnée par l'emploi de divers matériaux : pierres, briques, enduit, frises peintes au décor végétal sous la protection des toitures débordantes, la faïence :
11-Villa Cyrnos,
12-Villa Les Lilas,
13-Villa r. de la Plage,
14-15-Villa Les Roses.
- **Le traitement des clôtures** sur les avenues, le littoral ou le port : mur bahut surmonté de balustres ou de grilles, portails et portillons en fer forgé entre deux piliers de pierres ou de briques.
16-Villa Cyrnos,
17-Villa La Brise,
18- Villa av.C. Hugues.



1- 2- 3



4- 5- 6



7- 8- 9- 10



11-12-13-14-15



16-17-18

3-2-4 Les quartiers périphériques : le théâtre et l'amphithéâtre

Le quartier du théâtre est un des quartiers bâtis dès les années 1880 avec l'École du Centre, puis des immeubles et des villas reprenant les éléments de type "balnéaire" (typologie des villas balnéaires) bâtis avant 1926 au milieu de parcelles arborées.

- 1-Villa Charlotte
- 2-Immeuble mitoyen à l'École du Centre
- 3- Immeuble d'habitation
- 4- Villa rue des Palmiers
- 5-6-Villa Aurelia

De nouvelles parcelles seront bâties tout au long de la première moitié du XX^e siècle, reprenant des éléments de type néo-provençal, avec des enduits ocre jaune, des génoises et des persiennes.

- 7-Villa av. Des Aqueducs,
- 8-Villa av. Du 15^e Corps,
- 9-Villa rue du Docteur Turcan,



Le quartier de l'amphithéâtre

- 10-11- Après les crises répétées en France depuis le XIX^e siècle, les viticulteurs s'organisent en coopératives dès 1901. La coopérative Fréjusienne est créée en 1921, puis l'ensemble des bâtiments en 1925, par Henri Draperi, architecte (label patrimoine XX^e). Il utilisera la polychromie en façade avec du grès vert local, ainsi qu'un décor de pilastres néo-classique pour mettre en valeur l'avant-corps central.
- 12-13- Maisons et détails de baies et de frise de style Art déco avenue de Verdun (années 30.)
- 14-15- Maisons avenue de Verdun (années 40).



Le quartier des Moulins et le début du Boulevard de la Mer

- 16- La gare de chemin de fer de 1863.
- 17-18 Villa vue depuis le square des Moulins et rue Raymond Poupée.



- 19- Immeuble Art déco contre le mur d'enceinte de la Butte Saint Antoine boulevard Séverin Decuers.



3-3 Enjeux et objectifs pour l'AVAP

Sur la **Voie Aurélienne**, axe principal de communication depuis Rome vers la péninsule ibérique à travers la Gaule Narbonnaise, le site de Fréjus 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, fut élu par Rome pour y créer un marché, *Forum Julii*, un port militaire puis une colonie.

Le **centre urbain** s'est recentré à proximité de l'ancien forum au début de la christianisation, avec la fondation d'un évêché, d'une église primitive et d'un baptistère. Le groupe épiscopal agrandi et dominé par une tour à l'image d'un donjon, assiera symboliquement le pouvoir des évêques dans la ville de Fréjus.

La **ville médiévale** s'est développée de manière concentrique autour de cet ensemble majeur à l'intérieur de la première enceinte. L'expansion de la ville devenant plus forte, des faubourgs se sont constitués *hors-les-murs*, ceints par de nouveaux remparts au XVI^e siècle. La ville médiévale et ses faubourgs constituent aujourd'hui le **Centre historique de Fréjus**.

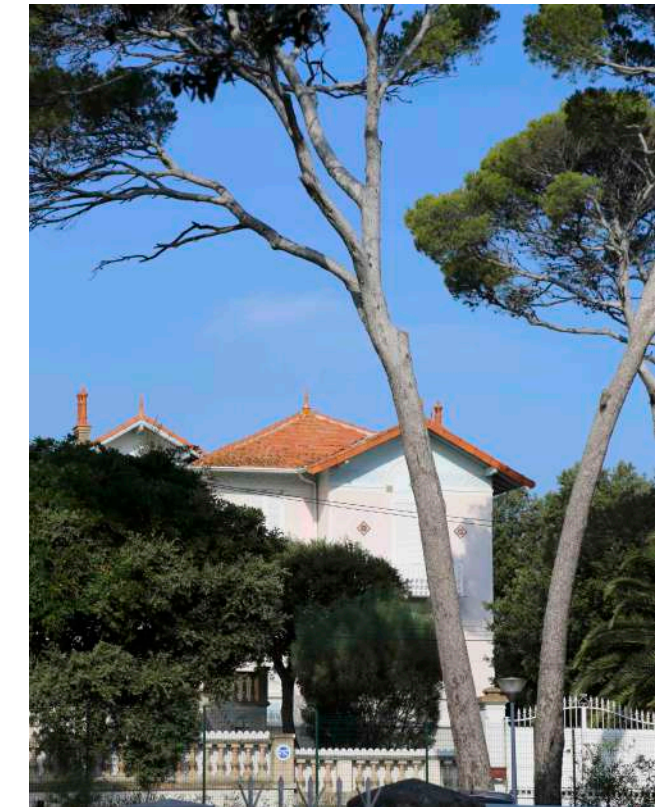
Après une période de déclin, la ville s'est tournée à nouveau vers la mer avec l'édification de premières **villas de villégiature d'hiver** à une période charnière entre le XIX^e siècle et le XX^e siècle, dont la *Villa Aurélienne* est une prestigieuse illustration. Le développement du **tourisme estival** entrainera la création du premier quartier balnéaire à Saint-Aygulf, puis, avec la démocratisation de la villégiature estivale, un nouveau quartier se développera le long du littoral dénommé Fréjus-Plage.

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

Le **reste du territoire communal** est partagé entre des zones agricoles et des zones naturelles de grande qualité, protégées par différents labels, Sites classés et Sites Inscrits, Sites NATURA 2000, Sites d'Importance Communautaires, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) terrestres, marines et géologiques, ainsi que le littoral.

Forte d'un riche héritage archéologique, architectural, urbain et paysager issu de sa grandeur romaine et des périodes importantes de son histoire, Ville et Pays d'Art et d'Histoire depuis 1987, et consciente des enjeux de mise en valeur de ce patrimoine pour le développement de la ville contemporaine, la Ville de Fréjus a mis en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Cette démarche de reconnaissance culturelle en partenariat avec l'Etat, a été créée par l'arrêté du préfet de Région n°2000-150 le 20 juin 2000.

Le diagnostic architectural, urbain, paysager et environnemental a pour objet la révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP.



L'identification du patrimoine architectural et urbain, la description des particularités urbaines et des intérêts architecturaux ont permis d'établir une délimitation des enjeux de protection et de mise en valeur pour la future AVAP.

La délimitation inclut :

- **L'héritage antique**, qui regroupe les vestiges de la ville antique dans ses limites connues, l'amphithéâtre et l'ancien port.
- **Le Noyau historique**, qui regroupe le secteur bâti dense du moyen âge jusqu'à nos jours dans la limite de l'enceinte du XVI^e siècle.
- **Les résidences de villégiature** de la fin du XIX^e siècle et **Saint-Aygulf**, premier quartier balnéaire de Fréjus programmé et loti entre 1883 et la première moitié du XX^e siècle.
- **Les quartiers en périphérie** immédiate du noyau historique, provenant des extensions urbaines de la fin du XIX^e siècle jusqu'à la première moitié du XX^e siècle.

3-3-1 L'héritage antique

Intérêts :

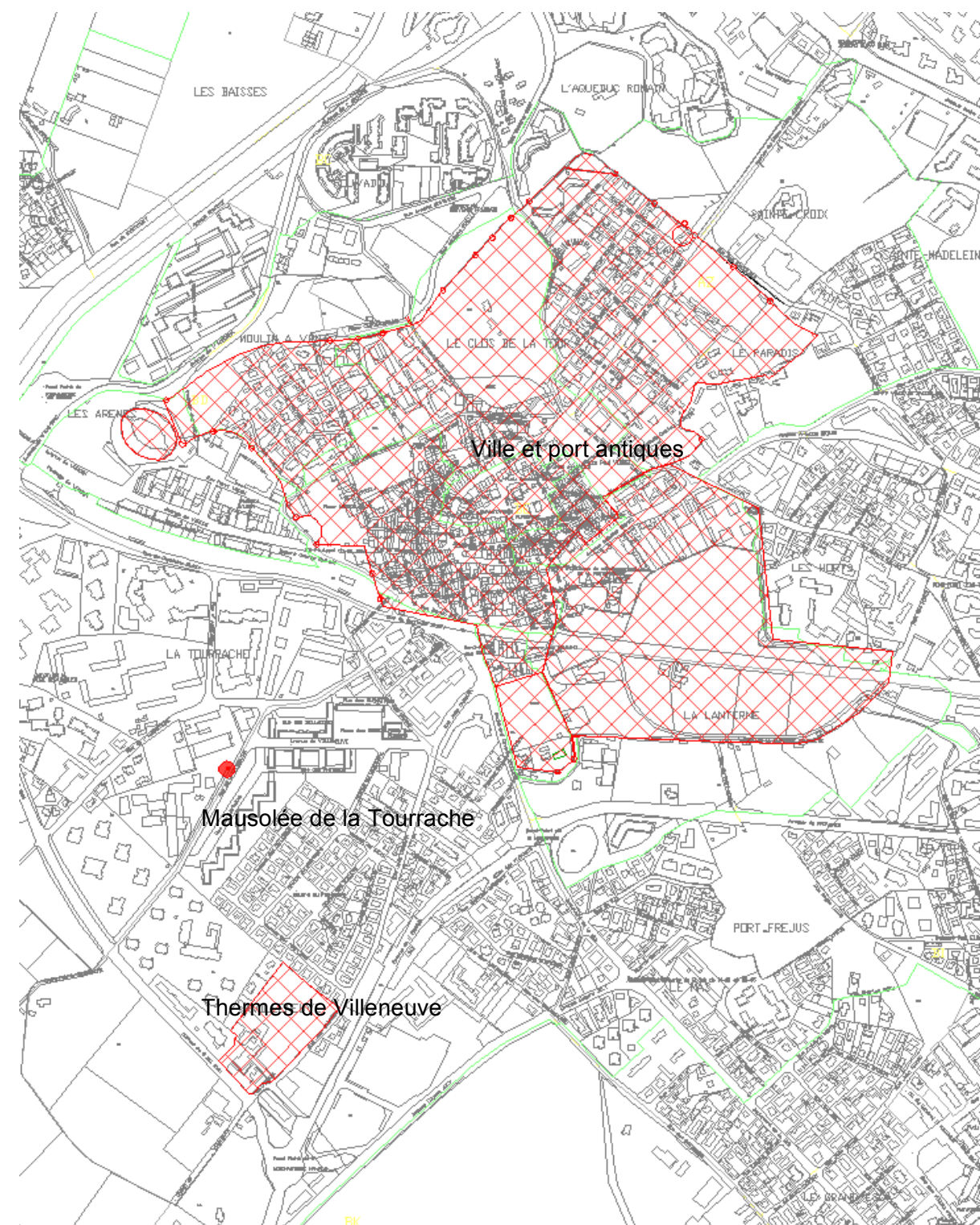
- **Historique, archéologique et culturel** : pour l'ensemble du tracé et des vestiges de l'enceinte du I^{er} siècle conservé, des grands monuments publics, des thermes (de la Porte d'Orée et de Villeneuve), des vestiges des résidences de la Butte Saint Antoine et de la Plate-Forme, des vestiges du port, et du grand potentiel archéologique.

Problèmes et risques :

- **Le lien entre les vestiges**, parfois isolés et insolites dans un environnement urbanisé ou bien à l'état de ruine, n'est pas lisible au premier abord tant pour la population locale qui les côtoie quotidiennement, que pour les touristes.
- **La détérioration des vestiges** par les intempéries, la végétation et les racines d'arbres, les dégradations dans les espaces publics ou dans les propriétés privées, le manque d'entretien.
- **L'accessibilité aux sites archéologiques** difficile ou interdite.

Enjeux et objectifs :

- Valorisation des vestiges de la Ville antique
- Sécurisation du public et mesures conservatoires de certains vestiges : soutènements de la Plate-Forme et de la Butte Saint Antoine



3-3-2 Le Noyau historique

Intérêts :

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

Problèmes et risques :

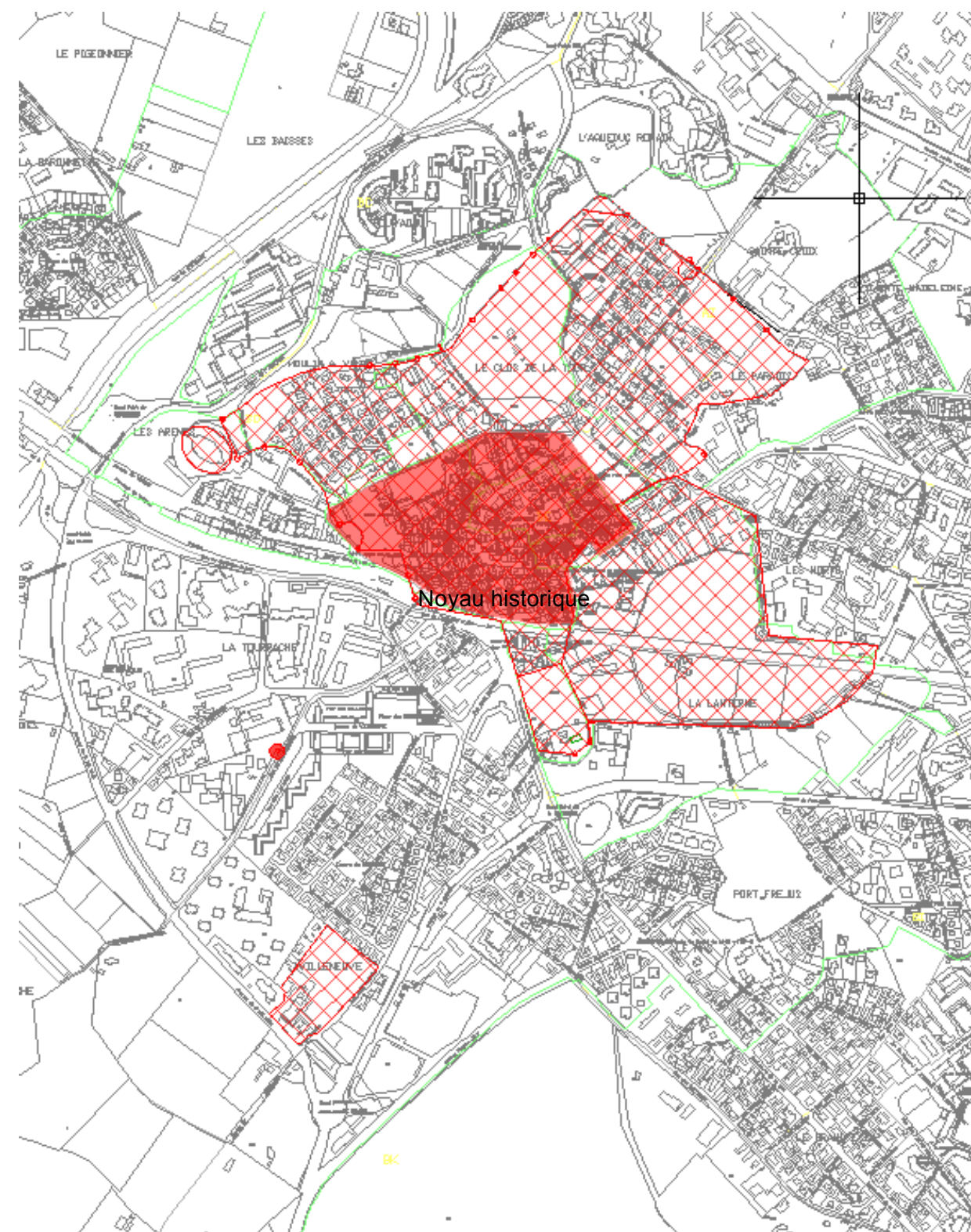
- **Les ruptures d'échelle du bâti.**
- **Les ruptures du rythme parcellaire par le regroupement de parcelles** lors de destructions d'îlots en vue de projet de construction, ou la création d'un commerce sur deux parcelles.
- **Perte des caractéristiques architecturales du bâti** par des modifications de composition de façades et de proportions de baies, des changements de matériaux, des effacements de décors et des modénatures par une banalisation des ravalements, des suppressions des menuiseries extérieures d'origine (portes, fenêtres, volets intérieurs, contrevents et persiennes) et des ferronneries, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés, des éléments techniques rapportés (climatiseurs, panneaux solaires), des devantures inadaptées et une profusion d'enseignes pour les commerces.

Enjeux et objectifs :

- Préservation du velum urbain et la prééminence du groupe épiscopal.
- Valorisation des perspectives urbaines.
- Conservation de la mémoire de la trame urbaine malgré les évolutions.
- Restauration et mise en valeur du bâti.
- Valorisation des commerces (devantures, enseignes) participant à la revitalisation du centre-ville.



Projet de résidence sénior sur deux îlots derrière la rue Camelin



3-3-3 Les résidences de villégiature et Saint-Aygulf

Intérêts des résidences de villégiature :

- **Architectural et paysager** : Villas de la fin du XIX^e siècle à l'architecture singulière signée par des architectes en vogue, inspirées de l'architecture classique et des *villas palladiennes*, situées dans des parcs aux essences méditerranéennes et exotiques (palmiers, magnolias, cèdres...), avec jardin "à la française" (situées en zone NH ou en Espace boisé classé au PLU).

Intérêts de Saint-Aygulf :

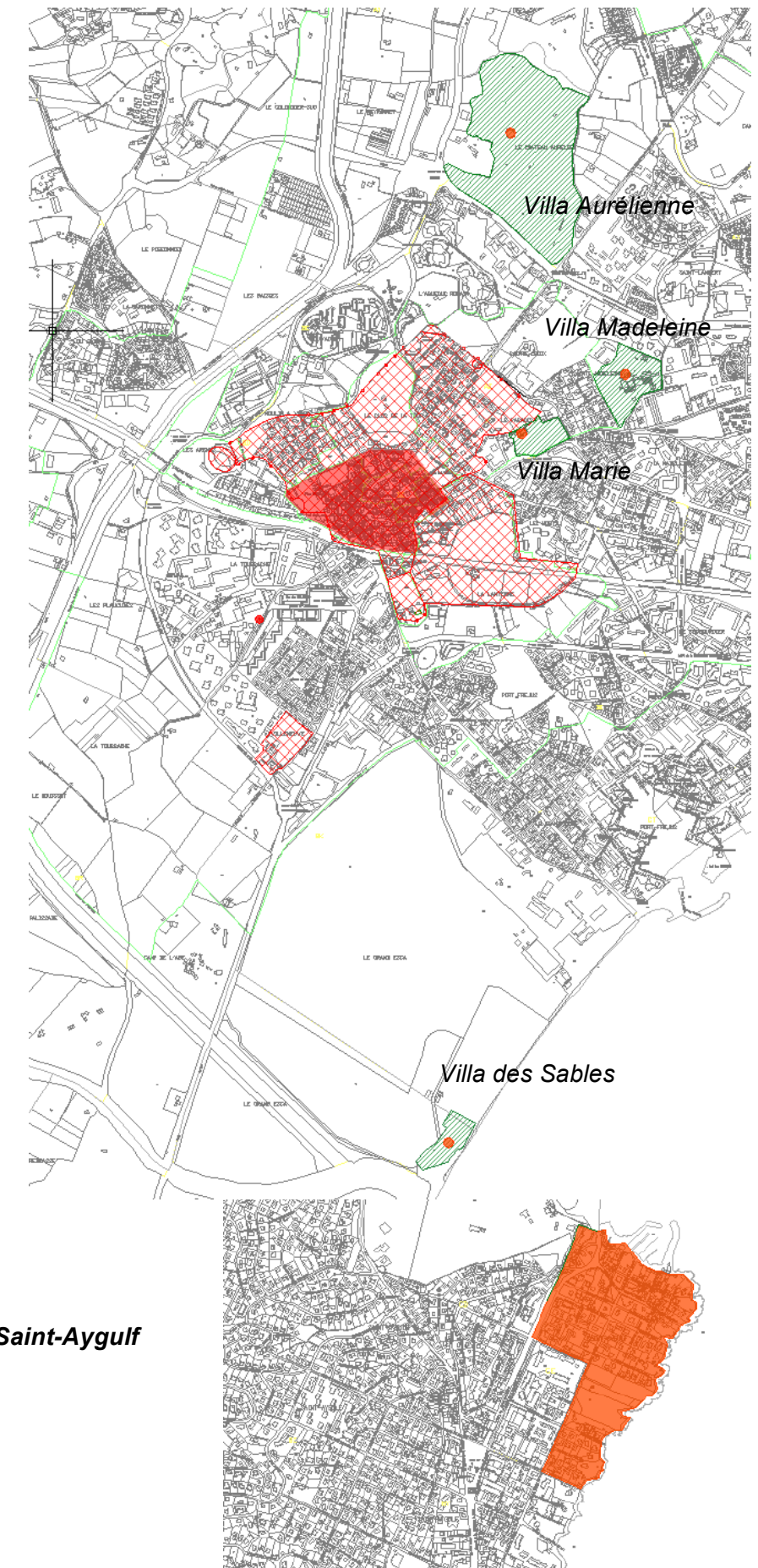
- **Urbain** : plan de lotissement de la fin du XIX^e siècle lié à l'engouement pour le tourisme et les bains de mer, structuré par des boulevards rectilignes avec des allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou sur la colline boisée.
- **Architectural et paysager** : Ensemble de villas balnéaires bâties dans des parcelles arborées contribuant à la qualité du paysage urbain. L'ensemble des clôtures des villas donnant sur les avenues, en bordure de mer ou sur le port provenait d'un cahier des charges précis : murs bahuts surmontés de grilles et végétation.

Problèmes et risques :

- **Perte du caractère architectural** par des réutilisations entraînant des modifications, par des extensions ou des surélévations, par l'effacement de décors et de la polychromie, des éléments faisant partie intégrante de l'architecture comme les menuiseries extérieures, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés.
- **Dégradation des clôtures**, par la suppression des murs bahuts de moellons le long du littoral, la volonté de "se cacher" par des murailles en parpaings enduits ou l'utilisation de matériaux inappropriés du commerce.

Enjeux et objectifs :

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



Saint-Aygulf

3-3-4 Les quartiers périphériques

Les quartiers en périphérie immédiate du noyau historique et "entrées de ville" :

- le quartier du théâtre et l'avenue du 15^e Corps d'Armée, axe majeur qui le structure,
- le quartier de l'amphithéâtre et l'avenue de Verdun,
- le quartier des Moulins, le bd Séverin Decuers et une partie du boulevard de la Mer,
- et les rues et avenues qui les relient et ceignent le noyau urbain : la rue Joseph Aubenas, la rue Martin Bidoure, la rue des Quais, la rue du Moulin, l'avenue Aristide Briand, et la rue du Docteur Louis Turcan.

Intérêts :

- **Urbain et paysager** : réseau viaire et parcellaire hérité 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 des avenues et des jardins arborés.
- **Architectural** : en périphérie immédiate du Noyau historique, le secteur pavillonnaire du XIX^e au milieu du XX^e siècle du quartier du théâtre et les maisons le long de l'avenue de Verdun et du bd de la Mer, ou le front bâti de hangars XIX^e rue Aubenas.

Problèmes et risques :

- **Suppression du caractère "balnéaire"** du premier axe d'ouverture de Fréjus vers la mer, le bd de la Mer, par la disparition progressive des clôtures et des jardins, consécutives aux transformations du bâti et le renouvellement urbain.
- Urbanisation et transformations anarchiques du bâti en limite du noyau historique, de l'ancien Forum (mur antique) et du port romain, entraînant la perte du caractère patrimonial de ces quartiers.

Enjeux et objectifs :

- Participation de ces quartiers à la valorisation des abords immédiats du centre ancien.
- Valorisation des qualités architecturales, urbaines et des composantes paysagères de ces quartiers.



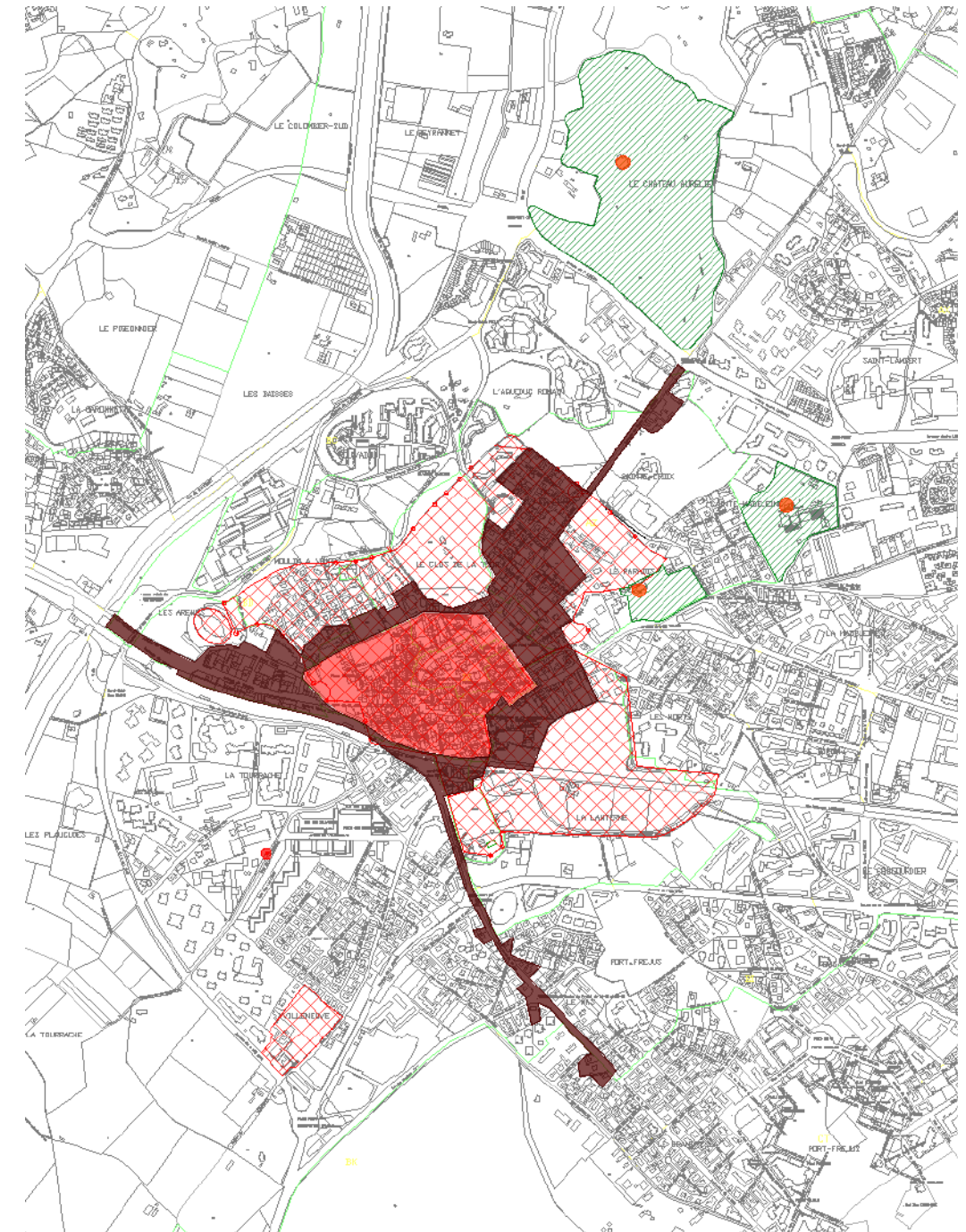
Rue Aubenas



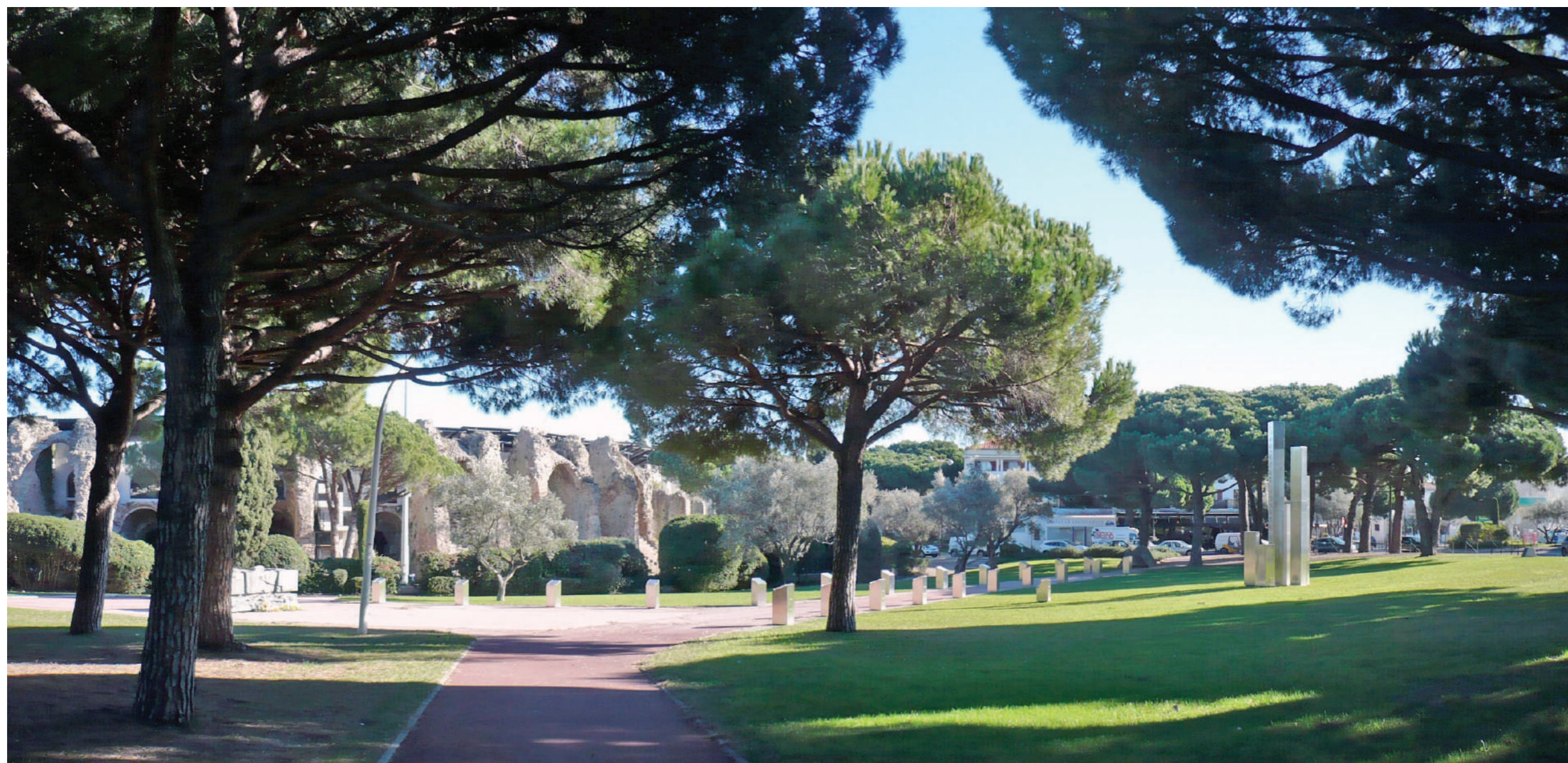
Boulevard de la Mer



Avenue Aristide Briand



3-4 Diagnostic paysager



Un monument antique, son parc et son lieu de mémoire. C'est, condensée en un site, une représentation du patrimoine de Fréjus

MÉTHODE D'INVESTIGATION PAYSAGÈRE

Au regard des nouveaux critères de protection, des attentes de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France, le diagnostic paysager a pour objet de redéfinir un périmètre optimal et mieux applicable.

Réalisé sur la base des itinéraires de découverte du patrimoine du Guide de Fréjus, ville d'art et d'histoire, l'inventaire des espaces à protéger n'en a que plus de légitimité.

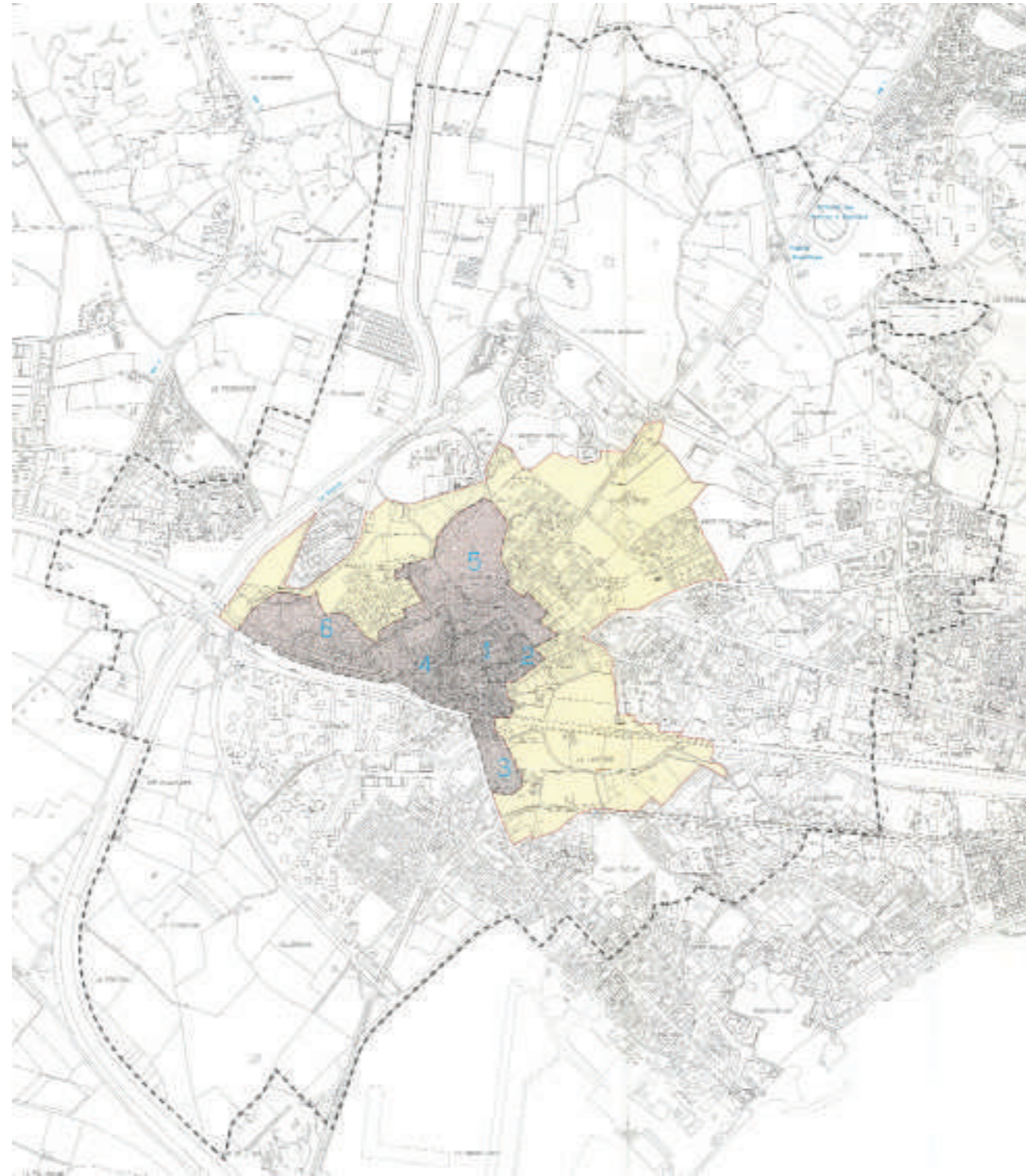
Objectifs de protection

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 ».

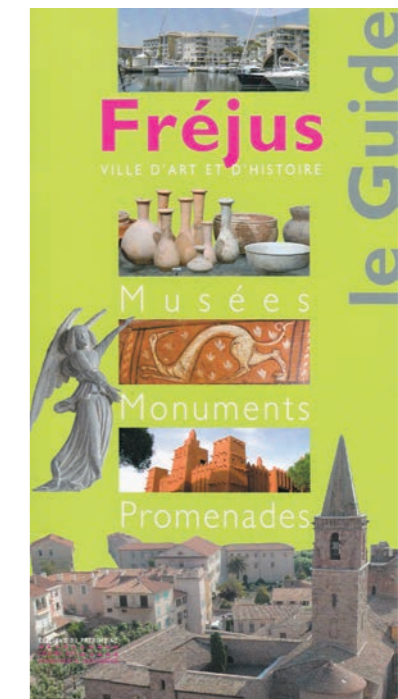
Comment, dans ces conditions, appréhender au plus juste le couple paysage et patrimoine à l'échelle d'un territoire largement urbanisé dans des contextes historiques différents, avec des architectures allant des vestiges antiques à des édifices du XXI^e siècle non dénués d'intérêt ? Des orientations étaient données par la Ville de Fréjus et son cahier des clauses techniques relatives à l'étude. Il expose, dans le rappel des enjeux patrimoniaux, qu'en dehors de la zone centrale « A » de la ZPPAUP (en gris foncé sur la carte) qui traduit la grande sensibilité et la valeur de base des grands monuments, les zones périphériques « B » et « C » présentent des « sensibilités de soutien » à la zone centrale. On est là, précisément, dans une problématique de paysage urbain.

Une problématique de protection de zones très étendues, sur la base d'un règlement inadapté, la Ville précisant à la suite, «Qu'après huit années d'application (de la ZPPAUP) une évaluation a permis d'identifier, d'une part des difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre de ce document dans le cadre du nouveau PLU et, d'autre part, des difficultés lors de son actualisation au regard des évolutions urbaines. En conséquence, l'Architecte des Bâtiments de France du Var a préconisé, lors de la réunion du 6 mai 2008, la mise en révision du document ».

Lors de la réunion du groupe de travail tenue en mairie le 7 novembre 2012, destinée à préciser les attentes respectives de la commune et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Var, l'ABF Mr Fournié-Eche a indiqué que généré par les rayons de 500m des différents M.H., le secteur « C » de la ZPPAUP était ingérable au plan du maintien d'une cohérence architecturale inexistante, compte-tenu d'une évolution urbaine continue depuis les années soixante sans souci d'harmonie. Les repérages paysagers ont donc eu pour objet d'inventorier plus particulièrement cette zone là.



Carte du périmètre de la ZPPAUP et classification des zones : A (gris), B (jaune) et C (blanc).



Repérages paysagers

La Ville de Fréjus appartient au Réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire (VPAH) depuis 1987 et dispose à ce titre d'un Service du patrimoine chargé entre autres de son animation. Un excellent Guide de découverte ⁽¹⁾ coordonné par le service était tout indiqué pour déterminer « ce qui fait patrimoine » dans le paysage urbain, d'autant mieux qu'il propose de le découvrir à travers des itinéraires identifiés selon la nature et la situation des patrimoines les plus remarquables, du centre historique aux zones périphériques de la ZPPAUP et au-delà.

Les repérages ont donc été réalisés selon deux critères : 1/ les différents itinéraires thématiques proposés par le Guide et 2/ la pertinence des zones périphériques de la ZPPAUP au regard des patrimoines indiqués. Il nous a semblé particulièrement intéressant, enfin, de proposer une lecture du diagnostic (et, ultérieurement, une présentation du patrimoine) inspirés d'un guide grand public. Ce serait, nous en sommes convaincus, une bonne manière d'appropriation du patrimoine urbain par son public préférentiel : les habitants et usagers de la ville de Fréjus.

⁽¹⁾ Editions du patrimoine, Centre des monuments nationaux, Paris 2008.

3-4-1 LE CENTRE HISTORIQUE et ses espaces publics

Oubliés dans la ZPPAUP, les traitements des rues et places du centre ancien doivent être pris en compte dans l'AVAP, qu'il s'agisse de veiller à la qualité des projets d'ensemble comme à celle de leur mise en oeuvre.

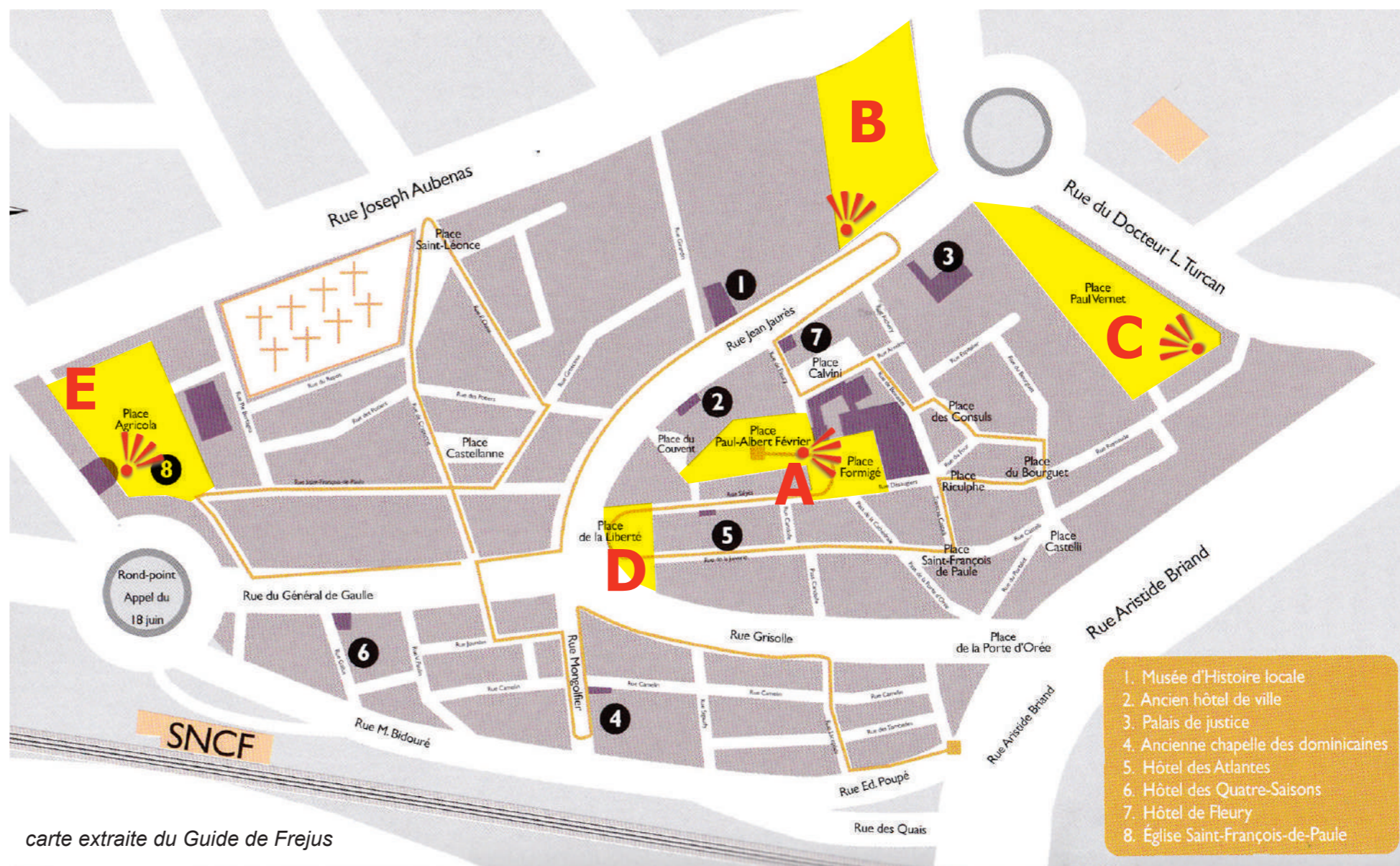
Les espaces inventoriés

Aux termes du Guide de Fréjus, le centre historique est l'espace compris dans l'enceinte du XVI^e siècle, là où les rues de la ville « dessinent un panorama complet de l'évolution de l'urbanisme et de l'architecture de Fréjus, du Moyen-Âge jusqu'au début du XX^e siècle ». Cet espace n'est pas homogène, la destruction d'un îlot médiéval au XX^e pour aménager la place Paul-Albert Février étant là pour le prouver. S'il fallait regretter la perte d'un patrimoine, on peut apprécier aujourd'hui l'existence d'un forum central (A), perspective sur le groupe épiscopal et l'hôtel de ville, espace commercial animé et paisible à la fois.

Aux portes du centre historique, de vastes esplanades offrent les places de stationnement de proximité répondant aux besoins. A l'est, l'aménagement récent de la place Mangin (B) prolonge agréablement la place Paul Vernet (C), promenade publique édifiée à la fin du XVIII^e siècle. Celle-ci a, potentiellement, l'intérêt de représenter le forum antique qui se situait à peu près à cet emplacement. A l'ouest, la place Agricola (E) correspond elle aussi à un nivellement réalisé au XVIII^e, niant topographiquement la Porte des Gaules qu'elle obstrue et contemple à la fois. L'aménagement de la place de la Liberté (D) témoigne, avec ses jardinières, d'un art urbain révolu.

Ce que dit la ZPPAUP

Les espaces publics, bien que jouant « un rôle prépondérant dans l'articulation du centre ancien », ne sont que très sommairement cités dans le rapport de présentation (p.11) et par voie de conséquence, ignorés dans le règlement afférent à la zone centrale « A » de la ZPPAUP. Il y a là plus qu'une lacune à combler.



Des orientations pour l'AVAP

Comme dans toute ville, les aménagements des voies et places de Fréjus présentent des disparités dans le choix des matériaux et leur mise en oeuvre, selon les époques de réalisation des travaux. Le cas de la place de la Liberté le montre. Les aménagements des places Formigé, P-A.Février, et Mangin présentent, en revanche, des unités de traitement appréciables, dans des tonalités en accord avec les pierres locales utilisées dans l'architecture, notamment celles visibles dans les murs du Groupe épiscopal. La ville ancienne de Fréjus est, tout naturellement, marquée au sceau du grès rouge qui forme son socle. Conserver ce matériau ou l'accompagner par d'autres en harmonie chromatique, devrait être la règle dans le centre.

Enfin et comme on le verra au chapitre suivant, donner un sens nouveau à la place Paul Vernet en rappelant le forum romain qui l'a précédée, apporterait une qualité supplémentaire à la compréhension du paysage urbain antique. Une telle action s'inscrirait dans la dynamique de requalification des espaces publics du centre, inaugurée récemment avec la Porte des Gaules.



Les aménagements des places Formigé, P-A. Février, et Mangin présentent des unités de traitement et des tonalités en accord avec les pierres locales utilisées dans l'architecture, notamment celles visibles dans les murs du Groupe épiscopal. En revanche, le traitement plus que « daté » de la place de la Liberté (D, image ci-dessus) devra faire l'objet, à terme, d'une requalification.



*La place Agricola, qui correspond aussi à un nivellement réalisé au XVIIIe, nie topographiquement la Porte des Gaules qu'elle enterre, mais joue un rôle de belvédère appréciable. La réalisation en cours devant la Porte des Gaules laisse entrevoir un aménagement global qui devrait révolutionner l'entrée ouest du centre historique.
(Projet : Agence Guillermin).*



Promenade édifée à la fin du XVIIIe siècle, la place Vernet représente le forum antique qui se situait à peu près à cet emplacement. Un aménagement partiel en belvédère sur l'ancien port pourrait lui donner un sens nouveau dans la lecture du paysage urbain.

3-4-2 LES VESTIGES DE LA VILLE ANTIQUE et leurs jardins

Les espaces inventoriés

Le guide du patrimoine fait découvrir, dans ce nouvel itinéraire, l'ensemble des traces visibles du Forum Julii : une enceinte de 47 hectares et un port de 12 hectares, auxquels s'ajoutent des édifices contigus : l'amphithéâtre, la Porte de Rome, ou éloignés : les Thermes de Villeneuve, le mausolée de la Tourache. Hormis ces derniers, noyés dans un environnement urbain dense, la plupart des vestiges bénéficient d'une relative lisibilité : l'ancien port est enherbé et en partie jardiné, les piles de l'aqueduc et la tour du rempart nord sont dans des jardins publics, l'amphithéâtre est bordé d'un jardin de mémoire englobé dans une entrée de ville arborée.

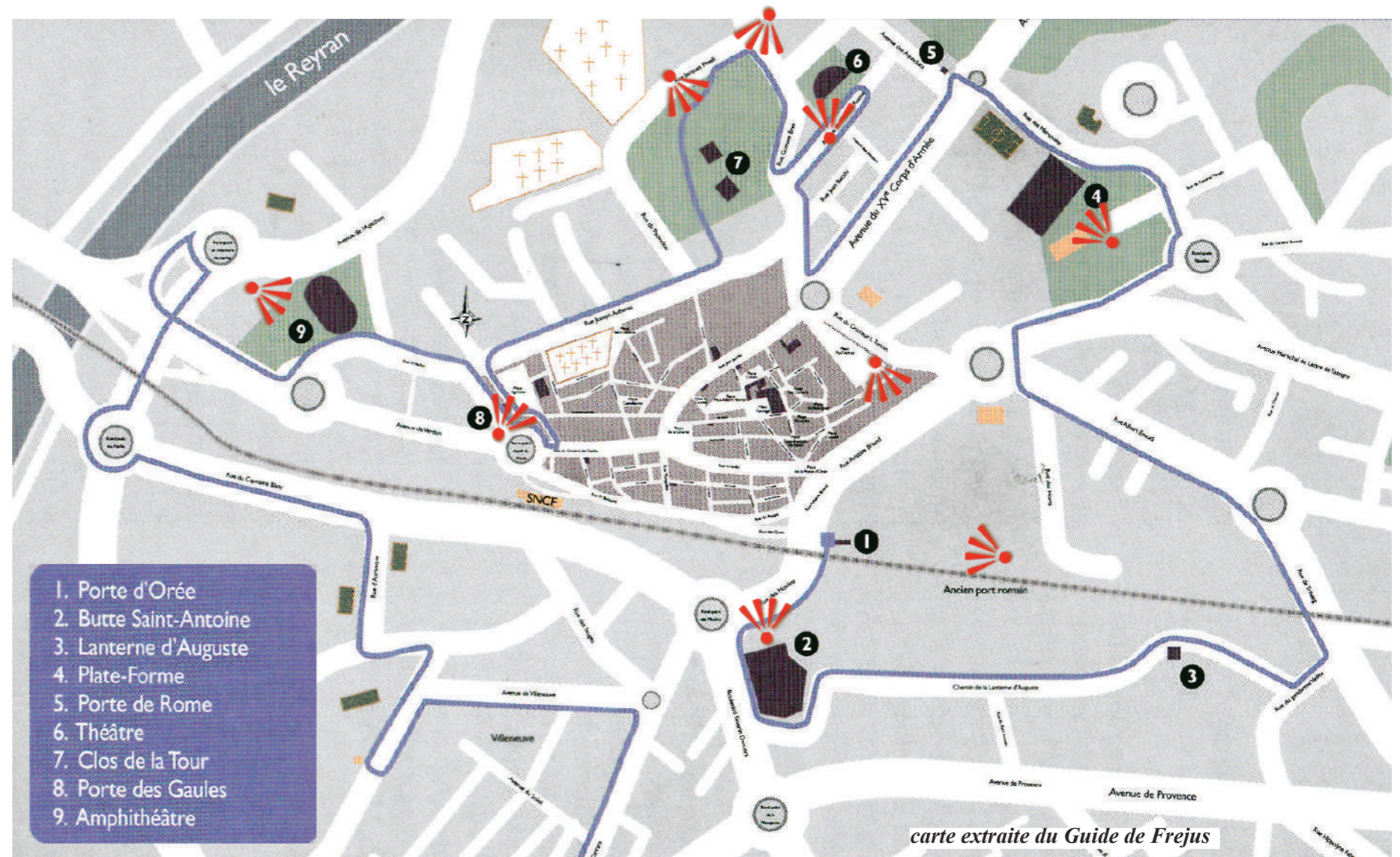
Ce que dit la ZPPAUP

L'ultime « P » de l'acronyme ZPPAUP, qui indique la place du patrimoine paysager dans un zonage global, n'a pas été pertinemment pris en compte à Fréjus. Le cas de l'ancien port romain en est une preuve parmi d'autres : la Butte Saint-Antoine, qui le bordait, est englobée dans la zone « A » du centre dite de « grande sensibilité », alors que les quais qui s'y attachent et la Lanterne d'Auguste, qui sert toujours de signal, se voient englobés dans une zone périphérique « B » à laquelle on attribue une valeur de soutien au centre ancien. Citation du rapport de présentation :

« Zone B. Valeur de contact. Sensibilité en soutien des valeurs de base (du centre). Zone située en périphérie de la zone centrale et correspondant à la mise en valeur des abords immédiats du centre ancien ».

Ce qui pourrait être pertinent au regard de critères archéologiques ne l'est pas au regard des critères paysagers définis dans la circulaire AVAP citée plus haut, qui indique qu'une aire de valorisation « appréhende les espaces publics aménagés ou à aménager : places, jardins, parcs, voies, ponts, rails, quais, etc., et assure la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages ». Or l'ancien port est tout à la fois un espace placé sous le regard de multiples cônes de vue, une entité fondatrice du Forum Julii en Méditerranée, un site historique au plein sens du terme et pas un simple espace enherbé servant d'appui au centre ancien. Ce qui est vrai pour l'ancien port l'est tout autant pour l'ensemble des vestiges antiques qui, entourés d'espaces plantés et/ou bâtis, vus ou à voir dans des perspectives paysagères à sauvegarder ou à créer, appellent une identification particulière assortie de règles de protection et de valorisation.

Parfois cantonnés dans un rôle d'accompagnement du centre, les vestiges bâtis et leurs abords plantés appellent une meilleure identification en qualité de sites propres, dans une perspective de valorisation. C'est ici que le « V » d'AVAP peut prendre tout son sens.



carte extraite du Guide de Fréjus

Une orientation pour l'AVAP : le cas du Port antique

Symbolique de la fondation de Fréjus en Méditerranée et potentiellement très lisible dans le paysage urbain, l'ancien port doit être identifié comme un « secteur à projet » pour la valorisation du patrimoine antique. Sécuriser l'accessibilité à la Butte Saint-Antoine, ouvrir la perspective depuis le « forum Paul Vernet », mieux matérialiser les accès au jardin public depuis les quartiers périphériques et maintenir les activités horticoles en sont les grands axes. La protection de l'espace au PLU (NH) est une première garantie de faisabilité.



Le site de l'ancien port



La Lanterne d'Auguste, signal concurrencé par la végétation.



La Butte Saint-Antoine, site archéologique majeur.



Le manque d'accessibilité au jardin de l'ancien port, depuis la ville.



Une possible perspective sur l'ancien port, depuis le «forum» Paul Vernet.



Autre orientation pour l'AVAP : une couronne de «jardins historiques»

Chaque espace, parc ou jardin, a sa propre personnalité. Celle-ci sera exposée dans le rapport de présentation, en accord avec les gestionnaires du lieu : les services du patrimoine et de l'environnement de la Ville. Pour la partie dite « réglementaire », seront indiquées des orientations de gestion, des objectifs de valorisation, les seules obligations étant, en substance, que tous travaux d'importance nécessitant des investissements devront faire l'objet d'un projet paysager établi en concertation avec les partenaires ayant légitimité, l'ABF étant de ceux-là.

La Villa Marie et la Plateforme antique

A titre purement indicatif, on peut penser en visitant le parc de la Villa Marie que lui manque le lien évident qu'il devrait avoir avec la Plateforme qui le domine. Le mur de soutènement est totalement occulté par la végétation et l'aire des vestiges antiques est en servitude d'espace boisé classé au PLU, mesure totalement inappropriée au regard d'un objectif de conservation-valorisation. A l'opposé, l'aménagement d'un jardin du souvenir à la mémoire des victimes de la catastrophe de Malpasset, aux abords de l'amphithéâtre et dans une entrée de ville arborée, est le résultat d'un projet pensé, qui devrait connaître un prolongement dans la refonte de l'entrée du centre ancien.

Au fond du jardin de la Villa Marie se cache le mur de soutènement de la Plateforme antique, esplanade qui recevait un vaste bâtiment sur cour. Ce site est aujourd'hui, pour des raisons de sécurité, fermé au public. La lisibilité du mur, par un débroussaillage partiel, donnerait une présence au monument en attendant son confortement et la réouverture du site au public. Depuis la plateforme, on jouit d'un beau panorama sur la ville.



Le belvédère de la Plateforme. Image de droite : le mur de soutènement sur le jardin.



Au lieu-dit l'Aqueduc, le vestige du canal.



Le parcours de l'Aqueduc

Au caractère solennel des piles alignées dans le vaste jardin public de Sainte-Croix s'oppose, non loin de là mais dans un lieu secret, la butte intimiste qui comporte une partie du canal et donne à voir son prolongement. Le parcours paysager de l'aqueduc est à prendre en compte dans sa continuité et sa diversité.

Le Théâtre antique



Le théâtre antique, dont les vestiges épars trouvent une unité avec l'architecture contemporaine de la nouvelle cavée, tire un grand intérêt de son environnement planté. Le lotissement au plan orthogonal qui l'entoure, avec ses demeures patriciennes et leurs parcs, donne une cohérence certaine à un ensemble urbain qui doit être traité comme tel.



Le Clos de la Tour



Jardin public présent dans la ville, respiration et liaison piétonne entre le centre et la périphérie, le Clos de la Tour est par son positionnement urbain et son traitement en prairie un exemple à suivre pour l'aménagement du port antique.





Les abords de l'amphithéâtre.



(projet : Agence Guillermin)



L'ensemble Amphithéâtre / Porte des Gaules

L'Amphithéâtre

Imposant par sa taille, le monument a fait l'objet d'une importante opération de réhabilitation inaugurée en 2012. Il bénéficie d'un environnement planté, à l'ouest, qui sera complété par la requalification architecturale et urbaine de l'entrée de la ville par l'avenue de Verdun. A l'est du monument, une esplanade doit être aménagée dans l'axe de son entrée principale et de la rue Vadon, valorisant par la même occasion l'ancienne cave viticole. Au nord, une butte correspondant à la limite de l'intra-muros romain offre une vue plongeante sur l'amphithéâtre et le situe dans le paysage de la ville. Le zonage protecteur appliqué aux abords du monument historique dans le PLU, doit trouver sa pérennisation dans l'AVAP, à la différence près que l'Espace boisé classé, prévu dans le document d'urbanisme, n'est pas approprié à la fonction de belvédère à maintenir pour la butte nord.

La Porte des Gaules

Peu lisible jusqu'à la fin 2012, elle bénéficie d'un dégagement par création d'une nouvelle place, dans le cadre des projets de requalification de l'entrée de ville ouest, des abords de l'amphithéâtre et de la place Agricola (page 3). C'est l'ensemble du quartier Amphithéâtre-Porte des Gaules qui doit être identifié comme secteur de protection/valorisation dans l'AVAP.



La Porte des Gaules



La valorisation de la Porte des Gaules par l'aménagement d'une place après démolition d'un immeuble.

3-4-3 LES SITES PÉRIPHÉRIQUES, lieux de mémoire et de nature

Plus ou moins éloignés du centre historique, ils sont situés dans l'agglomération et parfois à ses marges, au contact des espaces naturels. Ils présentent un intérêt patrimonial certain, avec des qualités esthétiques et scientifiques telles que leur inscription dans une aire de valorisation optimale s'impose.

Les espaces inventoriés

Ils sont pour la plupart inclus dans la « zone C » de la ZPPAUP (carte page 34) et signalés dans les itinéraires du Guide de visite, aux chapitres « les collines de Fréjus » et « Fréjus balnéaire ».

Le patrimoine étant disséminé sur un grand territoire, les sites retenus sont en liaison visuelle, « paysagère », avec la ville : tel est le cas du site le plus éloigné, Saint-Aygulf.

Ce que dit la ZPPAUP

Le rapport de présentation approuvé en 1999 attribue une « valeur ponctuelle » à une vaste zone C « comportant des éléments patrimoniaux, architecturaux ou paysagers disséminés ». Le règlement afférent fait état de « jardins, espaces boisés ou libres remarquables, de sites archéologiques » déjà protégés au titre des lois de 1913 (MH) et 1930 (sites). La zone C est, en fait, l'enveloppe globale des espaces ainsi protégés, notamment tous les périmètres définis par des rayons de 500 m., ce qui constitue une aberration et explique l'étendue difficilement gérable de cette zone, bâtie à différentes époques et sans souci de cohérence urbanistique et architecturale.



Autour du parc Aurélien



Le parc de Bellevue et l'arrivée par la D37.

Espace protégé au double titre des sites et des monuments historiques, le parc (3 sur la carte) vaut pour sa végétation méditerranéenne entourant la villa palladienne (fin XIXème) et des vestiges de l'aqueduc romain. Il occupe un relief allongé et boisé qui se détache de la plaine alluviale du Reyran : c'est là le cadre de la séquence d'arrivée en ville par le nord et la départementale n° 37, approche paysagère qui a conservé un caractère rural apprécié et de ce fait protégé au PLU.

Sur l'autre versant du relief et situés le long de la voie Aurélienne, deux espaces culturels sont étroitement liés au passé militaire de Fréjus et des troupes coloniales : la Pagode et la Nécropole (4 sur la carte). Fondée en 1917 et réaménagée en 1972, la pagode occupe le sommet d'un jardin voué à illustrer la vie du Bouddha à travers des groupes sculptés. Le Mémorial des guerres en Indochine est lui de facture contemporaine et a été inauguré en 1996. Au centre d'une parcelle jardinée, un édifice entretient la mémoire des 37000 militaires morts en Indochine entre 1858 et 1954 ainsi que les restes de 20.000 d'entre-eux.



La covisibilité Villa Aurélienne / plaine du Reyran.



Dans le parc de la Villa Aurélienne.



La Pagode Hông Hiên, édifée au début du XXe siècle pour les soldats



La Nécropole des guerres en Indochine (1996).



Le paysage urbain, vu de la Base nature, ancienne base aéro-navale.



L'entrée de ville sud-ouest, perspective arborée.



La Base nature.

Dans la plaine du Reyran

La commune de Fréjus a un «front de terre» comme elle a un front de mer. La colonisation agricole est une marque de son histoire et le port antique, de militaire est devenu commercial pour exporter le vin et l'huile d'olive. Les espaces agricoles de Fréjus relèvent du culturel comme du cultural.

Conservée à l'état agricole parce que protégée au PLU, la façade naturelle de la plaine alluviale Argens - Reyran s'est vue complétée par le passage de la base aéro-navale en «Base nature». Fréjus bénéficie aujourd'hui d'une «ceinture verte», limite d'urbanisation, espace de détente et terres agricoles urbaines, qui peut être qualifiée de site remarquable. Son intégration dans le périmètre de l'AVAP ne fait aucun doute.



Véritable «ceinture verte», la plaine du Reyran doit conserver son rôle de façade agricole face à une limite d'urbanisation nette et volontaire. La zone de loisirs qui comprend l'Aqualand est l'exception confirmant cette règle.



La plaine sud, terres d'alluvions fertiles déposées par l'Argens ainsi que le Reyran, aujourd'hui canalisé.





Le vieux Fréjus, vu du port de Saint-Aygulf.

Le Fréjus maritime

Maritime, balnéaire ou littoral : tout cela à la fois. Maritime est le canal qui lie la mer à la ville et ranime, près de vingt siècles après, la mémoire portuaire du lieu. C'est bien l'axe symbolique qui mériterait d'être pris en compte dans une aire patrimoniale, le lien aquatique, la perspective paysagère globale plutôt que l'héritage architectural contemporain qui a son style propre, au sujet duquel il n'y a pas à revenir. Il appartient au PLU, principalement par des règles de hauteur des constructions, de maintenir la très belle ouverture visuelle en direction de la ville, depuis le port.

Balnéaire est, incontestablement, la « ville nouvelle » de Saint-Aygulf, expression d'un urbanisme colonial et d'une architecture bourgeoise de la fin du XIXe siècle. C'est principalement dans la pointe nord du quartier littoral et à proximité du port que l'on trouve un ensemble sitologiquement cohérent : avec des architectures datées du passage XIXe/XXe, tant au plan des habitations que de leurs annexes et murs d'enceinte, et bien évidemment au plan de leur environnement végétal : pins maritimes, chênes lièges, mimosas...



Fréjus, «le canal à la mer», état de l'aménagement en décembre 2012.



Saint-Aygulf, la pointe nord.



Artère arborée dans le quartier du XIXe.



3-4-4 Carte de synthèse des sites et espaces à protéger dans l'AVAP

Jardins et parcs historiques,
du nord au sud et d'ouest en est :

1. Le parc Aurélien, le château et l'aqueduc
2. La Pagode et la nécropole d'Indochine
3. L'aqueduc et ses abords
4. Le Clos de la Tour, le rempart nord
5. Le théâtre et le « quartier de plan romain »
6. Le site de la Plateforme et de la Villa Marie
7. Le château de La Madeleine et son parc
8. L'amphithéâtre et la Porte des Gaules
9. Le port romain et la butte de Saint Antoine
10. Le mausolée de La Tourrache
11. Les thermes de Villeneuve

-  Jardins et parcs historiques
-  Espaces naturels péri-urbains
-  Périmètre antique
-  Axes et perspectives urbaines
-  Perspective du canal
-  Points de vue à enjeux

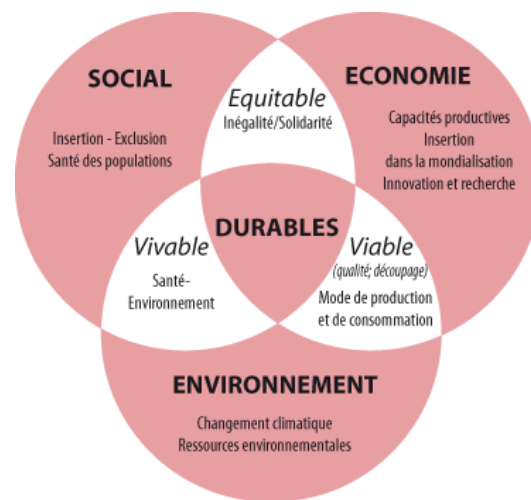


II – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

1 - PRÉAMBULE

L'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est le dispositif mis en place pour remplacer les ZPPAUP sans remettre en cause les principes fondateurs, mais en intégrant à l'approche patrimoine et urbaine les objectifs de développement durable.

Il est important de rappeler la définition de développement durable qui selon le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie est « un concept que l'on résume aujourd'hui d'une simple phrase : "un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" » qui repose sur trois piliers : économie, social, et environnement.



La France a défini dans la circulaire du 11 mai 1999 le développement durable : « il ne se réduit pas à la protection de l'environnement ou à la conduite écologique des chantiers. Le développement durable, c'est d'abord une conception patrimoniale ou responsable du monde dans lequel nous vivons. De ce fait, les politiques publiques doivent déterminer les conditions, de préservation, de partage et de transmission de ce patrimoine collectif, dans des conditions qui permettent la nécessaire satisfaction de nos besoins d'aujourd'hui sans compromettre celle des générations futures [...] Le développement durable est un mode de croissance qui garantit, à la fois et à long terme, le progrès économique, social et environnemental de la société ».

L'intégration du développement durable au sein des AVAP a été réalisée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite « Grenelle II »).

La circulaire relative aux AVAP rappelle en page 12 que « la prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable » et que ce patrimoine relève des qualités vis-à-vis de cette problématique : morphologie urbaine dense, modes constructifs traditionnels, emplois de matériaux locaux...

L'AVAP ne doit pas réaliser une évaluation environnementale, mais des enjeux et des objectifs environnementaux doivent être dégagés à l'échelle de son territoire à partir des données présentes dans le PADD et le diagnostic du PLU.

L'approche environnementale comme le souligne la circulaire « doit relever les éléments qui participent de la démarche de développement durable qu'il convient de prendre en compte, tant en termes d'atouts que d'inconvénients dans le traitement du tissu bâti et des espaces assurant la qualité du tissu urbain, sa cohésion, ses compositions... »

L'AVAP, aux termes de la circulaire vis-à-vis des objectifs de développement durable doit intégrer « une approche non pas fondamentale, mais appliquée qui dégagera des problématiques particulières, dont celles relatives aux économies d'énergie et d'exploitation des énergies renouvelables ».

Le Cahier des Charges de cette mission a cadré le diagnostic sur trois champs :

- La prise en compte des données du PADD du PLU de Fréjus, et plus largement des éléments du diagnostic du PLU
- Analyser les besoins en isolation du bâti identifié comme patrimoine et des moyens en économie d'énergie disponibles pour répondre à ces besoins.
- Intégrer les sources d'énergie renouvelables.

La circulaire et le cahier des charges mettent en avant dans cette approche de développement durable la problématique relative aux économies d'énergie et de recours aux énergies renouvelables.

Cette problématique est mise en avant, car nous sommes confrontés en ce début de XXI^e siècle :

- à la raréfaction des énergies fossiles (moins d'un siècle) qui a pour corollaire l'augmentation du prix de l'énergie et donc la menace d'une crise énergétique,
- et au réchauffement climatique (dégagement de CO₂ lié à l'activité humaine trop important) qui menace notre survie sur Terre.

Le bâtiment est le secteur le plus consommateur d'énergie (46 % de la consommation totale), l'un des plus gros émetteurs de gaz à effet de serre (25 % des émissions totales).

La loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement souligne que «le secteur du bâtiment, qui consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, représente le principal gisement d'économie d'énergie exploitable immédiatement». Le bâtiment ancien (avant 1974) constitue 60% du bâti existant à l'échelle nationale et de l'ordre de 36% à l'échelle de Fréjus (base INSEE selon le nombre de logements). L'objectif fixé est de diminuer les consommations par 4 d'ici 2050. Il faut aussi évoquer que la ville de Fréjus est signataire de convention des maires qui s'engagent à diminuer d'ici 2020 de 20% les émissions de CO₂.

À la suite de l'analyse de ces éléments et à une première lecture du territoire, le diagnostic environnemental se décompose de la façon suivante :

- Les éléments environnementaux à prendre en compte qui participent à la problématique d'économies d'énergies et au recours aux énergies renouvelables :
 - le climat,
 - les ressources locales en matériaux utilisés dans le bâti
 - le poids du bâti à sauvegarder par rapport au bâti global de la commune
 - la densité et étalement urbain
 - l'analyse du bâti identifié comme patrimoine,
- Les sensibilités de ce territoire à prendre en compte et évaluer l'impact de l'AVAP vis-à-vis de ces sensibilités : Faune-Flore / risques naturels
- Les objectifs de développement durable urbain et architectural.

2- SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

La commune de Fréjus par son histoire (port romain), sa localisation géographique (bord de mer, entre le massif des Maures et de l'Estérel, sur la Côte d'Azur, au niveau de l'embouchure de l'Argens), sa topographie de 0 à 500 m d'altitude et sa géologie « Provence cristalline », font ressortir des sensibilités environnementales qui ressortent à l'échelle du territoire par des dispositifs de protections et de préventions présentés dans le rapport de présentation du PLU.

Ce chapitre résume donc ses sensibilités environnementales afin d'analyser ces éléments vis-à-vis des objectifs de l'AVAP.

2-1 Fréjus et sa flore

La commune de Fréjus, et par là même la ville, se situe dans une zone géographique optimale au regard des conditions climatiques méditerranéennes et possède donc une richesse biologique de grand intérêt. Il est à noter la présence importante de jardins sur la commune et dans les secteurs denses qui participent à la richesse biologique de la commune et à son ambiance climatique (régulateur thermique en été).

Ces richesses ne sont pas circonscrites à certaines zones bien précises (qu'il serait alors assez facile de délimiter et de protéger), mais réparties de façon diffuse sur toute la commune, certaines d'entre elles dans le tissu urbain même (*la canne de Pline* dans le tissu périurbain, *le mufler tortueux* sur les murs antiques et les vieux murs de la cité, et *les cérites-major* sur la « plateforme »).

Il a été comptabilisé sur la commune, la présence de 67 espèces protégées au niveau régional (Arrêté du 9 mai 1994) et inscrites au livre rouge.

- Originalité de la végétation fréjussienne

La végétation de la commune de Fréjus est liée à la fois par son climat de type ThermoMéditerranéen et par sa roche de type magmatique et métamorphique. Ces spécificités font apparaître des espèces thermophiles ou thermomésophiles et adaptées au sol cristallin. Les séries de végétation présentes sont :

- La série de l'oléolentisque fortement adaptée à la sécheresse (lentisques, myrte, oliviers sauvages)
- La série du chêne-liège qui est fortement répandue en particulier dans le massif des Petites Maures et de l'Estérel,
- La série du chêne vert plus localisée
- la série du chêne pubescent souvent remplacée par des pinèdes sur les sols sableux.

Mais ces forêts de feuillus (sclérophylles et à feuilles persistantes) sont souvent remplacées sur les sols ingrats des laves et du grès permien par des pinèdes, pin d'Alep, pin maritime, mais surtout à Fréjus par l'immense pinède à Pin Pignon (*Pinus pinea*) bien adaptée au climat chaud et aux sols arénacés.

Dans un contexte dynamique (souvent régressif hélas, défrichement, incendies, urbanisation) ces séries se dégradent en des termes arbustifs hauts (les maquis), arbustifs bas (les cistaies) ou herbacés (pelouses temporaires) allant parfois jusqu'à la terre nue, aux rochers abiotiques, béton et goudron.

Principales formations végétales issues de cette dynamique

- Le maquis élevé à arbousier et Bruyère arborescente (*Arbutus unedo* et *Arbutus unedo var rosea* et *Erica arborea*).
- Le maquis bas à Callune et Bruyère à balai (*Calluna vulgaris* et *Erica scoparia*).
- Les cistaies à Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), à Ciste à feuille de sauge (*Cistus salvaefolius*).
- Les pelouses temporaires à hélianthèmes (*Helianthemum guttatum* et *Helianthemum tuberaria*).
- Les rochers permien à *Euphorbia Spinoza*.

Ces formations font ressortir un paysage varié qui constitue le fond de végétation présent dans le massif des Maures et Estérel. Cette végétation n'est pas spécifique au territoire de Fréjus.

La commune renferme par contre certaines formes de végétation représentatives de milieux éloignés (nord-africains et ibériques). Ces formes de végétations ont une valeur patrimoniale équivalente au patrimoine historique et architectural.

Ces biotopes sont :

- Certaines pelouses temporaires riches en espèces sud-méditerranéennes, en Orchidées du genre *Serapias* notamment.
- Certains fonds de vallon, suintements ou ruisseaux (avec fougères semi-aquatiques),
 - Les prés et zones humides à canne de Pline (espèce emblématique de la commune de Fréjus) que l'on trouve à proximité des zones urbanisées sous forme de « coulées » descendant vers la mer (Bellevue vers Saint-Lambert à proximité de la pagode bouddhique, Castellans Nord, Castellans Sud et vallon du Valescure),
 - la dune, les marais et la forêt-galerie de l'embouchure de l'Argens,
 - les oueds à laurier rose spontané (néraies) que l'on trouve sur la commune au niveau du Ronflon (Camp de la Légue), du Gonfaron, du Valescure / Saint-Esprit, du Pédégal et du Barban,
 - la cistaie à ciste crépu présente en grande densité à proximité des zones urbanisées, dans le secteur de la Tour-de-Mare (Ste-Brigitte, les Darboussières, Plandua, le Councillier),
 - les ruines et vieux murs à mufler (gueule de loup) répartis dans le quartier des Arènes, la Porte d'Orée à Villeneuve, la Lanterne d'Auguste, la Villa Marie, le Clos de la Tour, l'aqueduc romain.

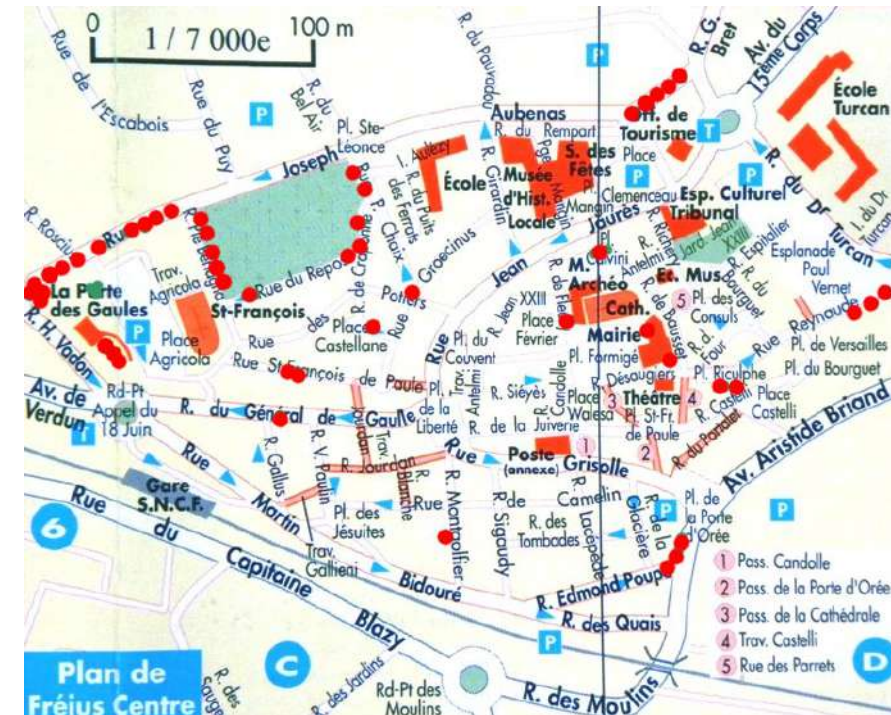
Ces biotopes spécifiques sont protégés au titre du PLU grâce à un inventaire et une localisation réalisés par le professeur Lavagne. Il est important de faire ressortir que certains milieux remarquables sont liés à une activité présente ou ancienne de l'homme comme notamment les ruines et vieux murs à mufler qui seront donc protégés à plusieurs titres : écologique, historique, archéologique, mais aussi les prés et zones humides à canne de Pline qui seront protégées aussi en terme de paysage (ouverture visuelle).

Les biotopes qui concernent l'AVAP sont ceux qui se situent dans les secteurs à enjeux patrimoniaux et architecturaux. Les éléments remarquables suivants se situent en dehors du périmètre de réflexion : les oueds à laurier rose spontané, la cistaie à ciste crépu, la dune, les marais et la forêt-galerie de l'embouchure de l'Argens.

Il a été relevé notamment la présence d'espèces protégées dans le centre urbain et périurbain de la ville de Fréjus, et au niveau de la base nature. On note notamment la présence importante de Mufliers tortueux, espèce présente uniquement à l'échelle nationale sur la commune de Fréjus, ainsi que la canne de Pline

Le muflier tortueux, *Antirrhinum majus subsp. tortuosum* (Bosc) Ball, est une espèce qui se développe spécifiquement sur les ruines antiques, les vieux murs, et les toitures. Les cartes ci-après réalisées à partir des données SILENE¹ permettent de mettre en avant la forte présence du muflier tortueux sur le centre ancien. Une réflexion est en cours à Fréjus pour mettre en place la gestion de cette espèce dans le cadre de travaux sur les murs antiques, et tous les murs anciens...

Il a été cependant observé lors des visites de terrain faites que certains pieds de cette espèce étaient détruits par les habitants par méconnaissance de cette espèce et de son état de protection, soit par arrachage soit par mise en compétition avec une autre espèce (exemple mur du XVI^e siècle derrière l'office du tourisme).



Carte de localisation des stations de Mufliers tortueux sur le centre ancien Fréjus
Inventaire 2010



Images de mufliers



Carte de localisation des stations de Mufliers tortueux sur la zone urbaine de Fréjus
Inventaire 2010

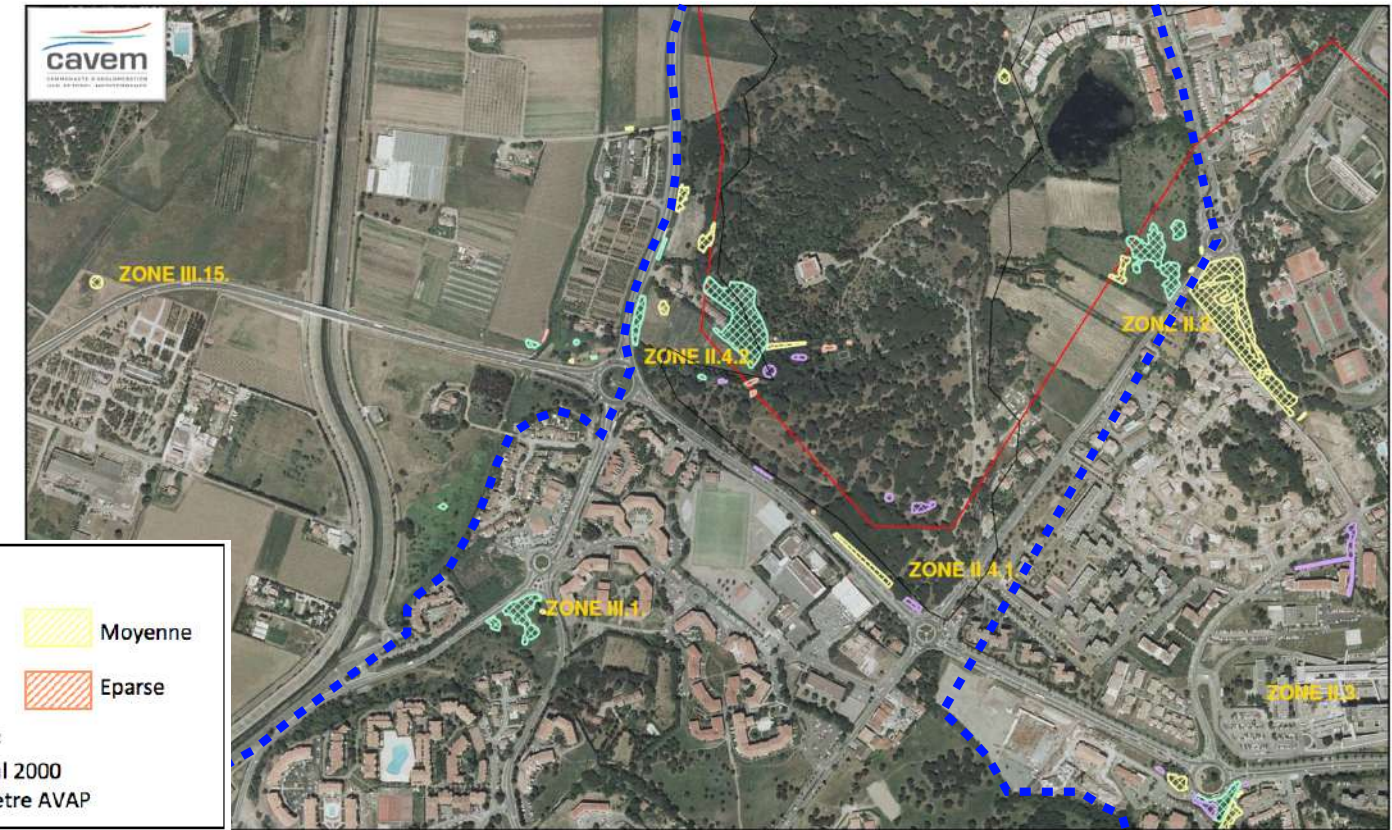
¹ Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes

La canne de Pline [*Arundo donaciformis* (Loisel.) Hardion , Verlaque & B.Vila], est présente dans le périmètre de l'AVAP sur le site inscrit du domaine du château Aurélien, au niveau du Reyran, et au rond-point du Paola.

Cette espèce a fait l'objet d'un inventaire en 2007-2008 sur la commune de Fréjus qui a permis d'évaluer l'occupation de l'espèce sur 12 hectares de surface de façon hétérogène. Depuis 2007/2008, la prise de conscience des acteurs locaux sur les enjeux de conservation de l'espèce a débouché sur l'élaboration d'un projet de plan de conservation de la Canne de Pline, qui a permis de mettre un terme aux destructions d'ampleur et d'engager une réflexion globale sur la préservation durable de l'espèce sur le territoire de la ville de Fréjus. Ce projet de plan de conservation doit être complété d'un point de vue scientifique afin de valider la caractérisation d'un nouveau taxon.



Images de cannes de Pline



Vue aérienne globale des stations de canne de Pline localisées dans l'emprise de la Villa Aurélienne (zone III.1.) et en bordure du rond-point de Paola (zone II.4.1. et zone II.4.2)

Carte de localisation de la canne de Pline

D'autres espèces protégées ou patrimoniales sont présentes sur les sites historiques de la ville comme par exemple cette station de *Cérinthe Major* (espèce patrimoniale) présente sur la plateforme à proximité de la Villa Marie, ou la concentration de câpriers présents sur la porte des gaules, site connu des anciens pour ses câpres. Le parc de la villa Aurélienne renferme une très riche biodiversité floristique et faunistique et constitue le Jardin botanique de la ville de Fréjus. Ce jardin naturel, ouvert au public, renferme une flore (plus de 400 espèces recensées) et une faune (insectes, reptiles, batraciens, chiroptères, oiseaux et mammifères) de grand intérêt en zone urbaine qu'il faut continuer à protéger et à valoriser par une gestion adaptée. Un plan de gestion de ce jardin est en cours d'élaboration.

• Protections et inventaires existants des milieux naturels

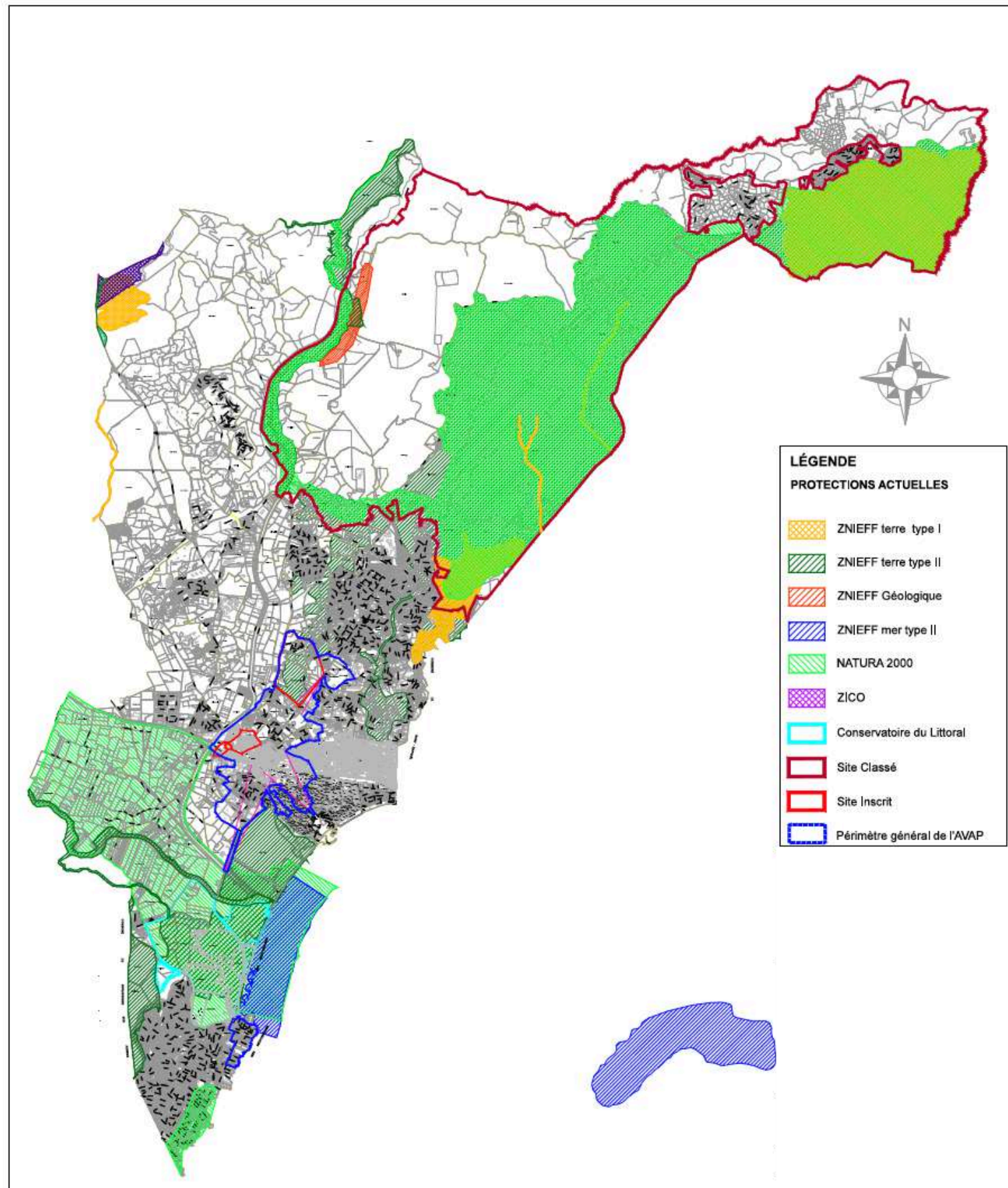
Le territoire fait l'objet de nombreuses protections réglementaires ou inventaires. Le tableau ci-après liste l'ensemble des protections et inventaires présents sur la commune.

Type de protection ou d'inventaire	Désignation	Caractéristiques	Observations
ZNIEFF (Zone Nationale d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)	Massif de l'Estérel (ZNIEFF type 2)		1988, mis à jour au 01/01/2003, en cours de réactualisation, (8202.4 ha)
	Etangs de Villepey et Esclamante (ZNIEFF type 2)		
	Ancienne base aéronavale de Fréjus (ZNIEFF type 2)		1988, mis à jour au 01/01/2003, en cours de réactualisation, (157.45 ha)
	Plaine et vallon de Valescure (ZNIEFF type 2)		
	Moyenne et haute vallée du Reyran et bois de Bagnols (ZNIEFF type 2)		
	Massif des Maures (ZNIEFF type 2)		
	Bois de Palayson et Terres Gastes (ZNIEFF type 2)		
	Vallons des trois termes, de Maure Vieille et de la Gabre Poirier (ZNIEFF type 1)		
	Bombardier (ZNIEFF type 1)		
	Suvières (ZNIEFF type 1)		
	Vallons de la Cabre, de Valbonnette, du Pertus et de leurs affluents (ZNIEFF type 1)		
	Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents (ZNIEFF type 1)		
	Vallon du Ronflon et de leurs affluents (ZNIEFF type 1)		
	Massif de la Colle du Rouet et de Malvoisin (ZNIEFF type 1)		
Coupe de Bosson (ZNIEFF géologique)			
Banc du Mourrenegre (ZNIEFF Marine de type II)			
Herbier du Cymodocées de Fréjus (ZNIEFF Marine de Type 2)			
Vallée de l'Argens (ZNIEFF type 2)			
Banc de Fréjus (ZNIEFF Marine de Type 2)			

ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)	Bois de Palayson, du Rouet et de Malvoisin		Concerne un secteur marginal du territoire au nord-ouest de la RD4
Sites du conservatoire du littoral et des rivages lacustres	Etangs de Villepey		
Natura 2000 (proposition de site d'intérêt communautaire) SIC	La plaine et le massif des Maures Estérel Val d'Argens Embouchure de l'Argens		Proposé en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) le 31/03/2005 et inscrit comme tel le 26/01/2013 au titre de la Directive Habitats du 21 mai 1992 (1383 hectares)
Zone de protection d'une espèce protégée	Zone de sensibilité pour la protection de la tortue d'Hermann		Sensibilité notable au niveau du péage de l'Estérel et du secteur des Darboussières
Sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930	Massif de l'Estérel oriental		Site très étendu espace très fréquenté du public. Il appelle à une politique active de gestion (Opération Grand Site).
Sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble formé par le domaine dit « Château Aurélien » et ses Abords Colline du Pouvadour aux lieux-dit Le Moulin à vent (parcelles n° 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503) et Lagachon (parcelles n° 521, 522, 523, section C) 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) 	Site inscrit sur l'inventaire des Sites pittoresques du var le 20/05/1964 (dans le périmètre de la ZPPAUP) - Arrêté du 15 janvier 1940 (dans le périmètre de la ZPPAUP) - arrêté du 1 ^{er} octobre 1940 (dans le périmètre de la ZPPAUP)	

Tableau : Protections et inventaires des milieux naturels

Carte : Protection environnementale sur la commune de Fréjus



2-2 Risques naturels et technologiques

La commune est concernée par les risques suivants :

- risque sismique,
- incendie,
- mouvements de terrain,
- risque technologique : industriel, transport de matières dangereuses et rupture de barrage,
- et le plus important, le risque d'inondations.

- **Risque sismique**

La totalité de la commune est inscrite en zone de sismicité 1a, qui est une zone de très faible sismicité. Ce risque sismique n'interdit pas la construction, il oblige les constructeurs à appliquer des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation spécifiques, en fonction de la classification des bâtiments.

Le risque sismique est faible, mais comme il existe des zones de mouvements de terrain, il peut amplifier le risque « mouvements de terrain ».

- **Risque incendie**

L'ensemble des espaces boisés de la commune est soumis au risque de feux de forêt, la zone la plus concernée dans le cadre de réflexion de l'AVAP est Saint Aygulf et le secteur Valescure.

- **Risque mouvements de terrain**

Le territoire de la commune est sujet à différents types de mouvements de terrain : affaissements, effondrement, éboulements, glissements. Les espaces sensibles sont en dehors du périmètre de réflexion de l'AVAP.

- **Risque technologique**

Les risques technologiques présents sur la commune de rentrent pas dans le périmètre de réflexion de l'AVAP à part le transport de matière dangereuse. En effet, certaines voies concernées par ce risque traversent le périmètre de réflexion de l'AVAP : RN7, RN98, RD 37, 100. Cependant, les préconisations de l'AVAP n'auront pas de lien avec ce risque.

- **Risque inondation**

La commune est soumise à un risque relativement important en matière d'inondation.

Un risque d'inondations par le phénomène de crues torrentielles et de ruissellement qui peut être généré par le Pédégal et le Valescure ; pour le Valescure, le barrage de Saint-Esprit situé à la Tour-de-Mare permet l'écrêtement des crues. Les quartiers sensibles sont la Gabelle, la Madeleine, Fréjus Plage, la Grande Pièce. Les secteurs concernés font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé le 6 mai 2002.

Un risque d'inondations par le phénomène de crues de plaine, généré par l'Argens, le Reyran et la Garonne ; la zone inondable s'étend sur environ 2 700 à 3 000 hectares, formant « un triangle » allant de Puget/Roquebrune jusqu'à la mer et entre la RN 7 et la RD 7 vers Saint-Aygulf. Les quartiers sensibles sont la Vernède, le Bravet, Malbousquet, Villepey, le Pas des Vaches, la Palud. Il s'agit pour l'essentiel de terres agricoles, mais aussi du secteur d'activités de la Palud. Le PPR de l'Argens est en cours d'achèvement par les services de l'État ; les recommandations de ce PPR sont d'ores et déjà prises en compte dans le cadre du PLU, notamment les zonages des secteurs à risques.

Un risque d'inondations par le phénomène de submersion marine et de rupture de barrage existe sur la commune.

Le périmètre de réflexion est concerné par ce risque. Les préconisations de l'AVAP peuvent avoir un lien avec ce risque.

3- CLIMATS ET ÉNERGIES

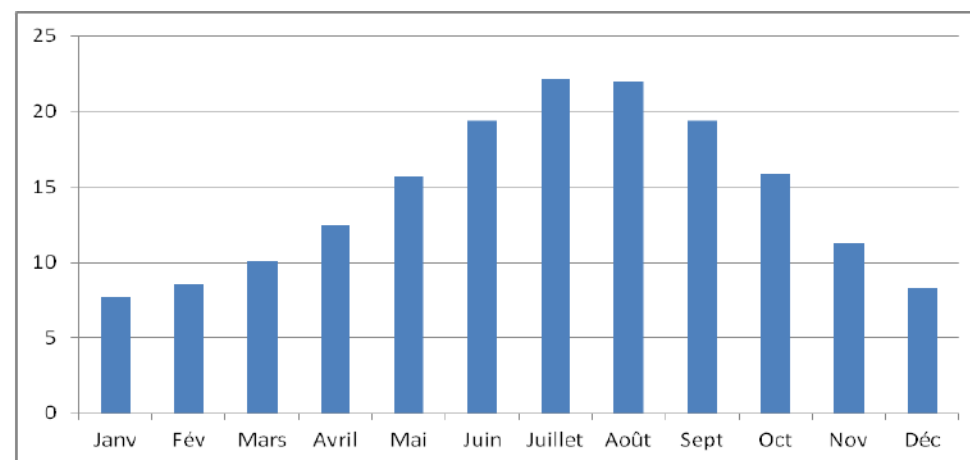
3-1 Climat

La ville de Fréjus bénéficie d'un climat méditerranéen. Les particularités de ce climat sont des étés chauds et secs et des hivers doux qu'on qualifie sur ce territoire de ThermoMéditerranéen lié à des températures en hiver autour de 5°C et une période de sécheresse de 2-3 mois en été.

L'analyse faite ci-après sur le climat est de mettre en avant ces particularités du climat méditerranéen et des spécificités liées à la commune de Fréjus par son implantation géographique.

- Les températures

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
7,7	8,5	10,1	12,5	15,7	19,4	22,1	22	19,4	15,8	11,3	8,3



Graphique : Température moyenne mensuelle de 1961 à 1990 (en °C, station météo Saint-Raphaël)

Cette courbe de température fait apparaître des températures moyennes en hiver supérieures à 5°C et à 20°C en été.

L'analyse uniquement des températures moyennes ne nous permet pas de définir la rigueur de l'hiver. La valeur moyenne des DJU (Degrés jours unifiés : le nombre de degrés jours unifiés (DJU) est déterminé en faisant la différence entre la température de référence, par exemple 18 C, et la moyenne de la température minimale et la température maximale de ce jour) sur 30 ans permet de le définir. La station météo de Cap Camarat donne sur une moyenne de 30 ans : 1300 DJU. Ce chiffre reflète que le secteur bénéficie d'hiver très doux et implique donc des besoins en chauffage moins importants. La moyenne sur le territoire Français est de 2000 DJU.

Il est important aussi de regarder les amplitudes de températures entre le jour et la nuit et particulièrement en été. Si l'amplitude est faible, il est important de protéger le bâti pour éviter les surchauffes et d'avoir un bâtiment qui conserve de la fraîcheur.

- Les vents

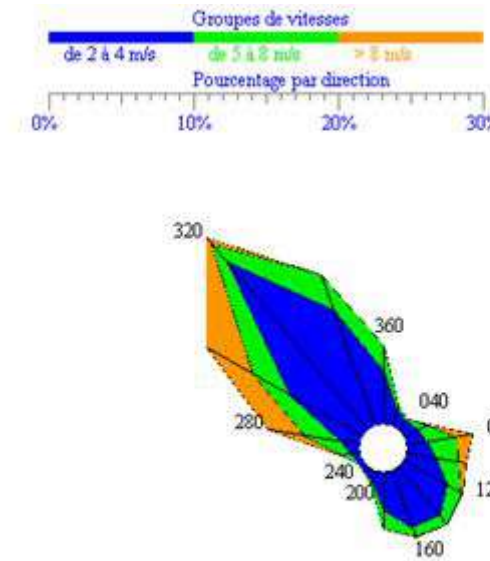


Illustration : Rose des vents (station météo de Saint-Raphaël)

Les vents dominants sur la commune ont une orientation Nord-Ouest qui correspond au mistral et Est et Sud-Est qui correspond aux entrées d'air maritime et brises marines. Les entrées d'air provenant de l'Est et du Sud-Est sont liées au mauvais temps. Les vents les plus violents sont en majorité du Nord-Ouest et correspondent à 7% des vents présents sur la commune. Ces vents sont aussi froids.

La composition de la ville ancienne permet de se protéger des vents forts par sa forme concentrique et sa forte densité. Par contre, la morphologie urbaine de bâtiments accolés notamment dans le centre historique ne permet pas d'utiliser de façon efficace le vent pour assurer une ventilation naturelle du fait que les immeubles ne sont pas traversants.



- L'ensoleillement

Le Var, comme toute la région PACA, bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel. Le ciel est réputé comme le plus pur d'Europe avec un nombre d'heures d'ensoleillement de 2700 heures. Ce gisement est très intéressant et permet de produire de la chaleur et de l'électricité.

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
148	149	203	235	281	310	355	319	247	201	153	145

Durée mensuelle moyenne d'insolation de 1961 à 1990 (en heures, station météo Saint-Raphaël)

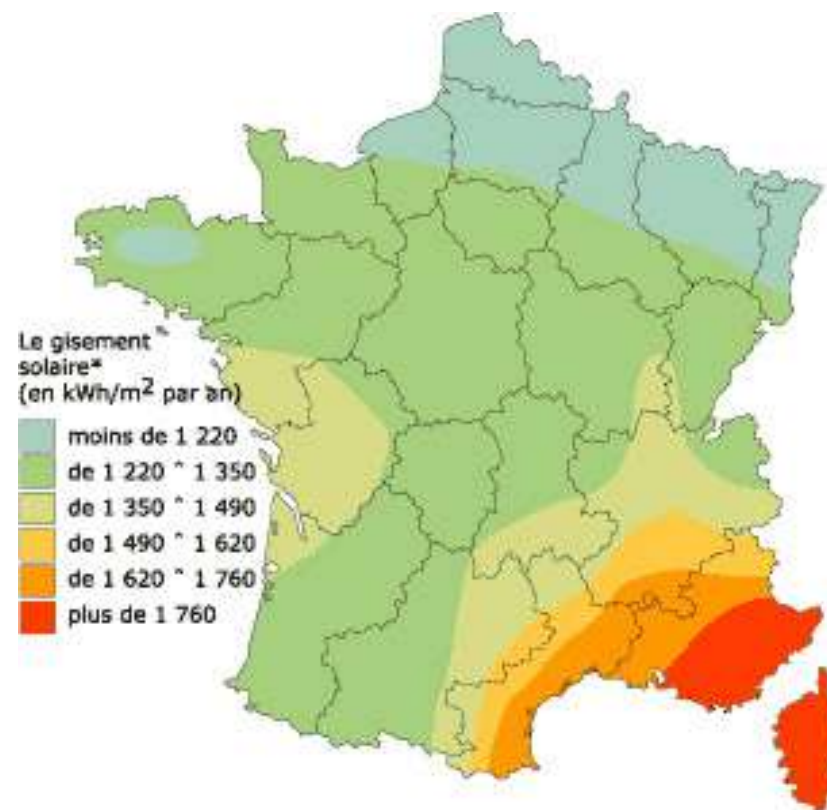
3-2 Ressources énergétiques

- Solaire

Le solaire thermique :

Cette énergie dans un secteur sauvegardé pose des questions d'intégration architecturale notamment au niveau de :

- l'inclinaison nécessaire : 45° pour l'eau chaude solaire et 55° pour le chauffage solaire pour un optimum de fonctionnement,
- la couleur des capteurs (plats, noir-bleu) qui viennent en contraste avec les tuiles en terre cuite.



Source [Tecsol](#) : moyennes annuelles - en kWh/m².jour - de l'énergie reçue sur une surface orientée au sud et inclinée d'un angle égal à la latitude

Le potentiel solaire est très bon pour une orientation comprise entre - 20°C à + 20°C au Sud, et bon pour une orientation comprise entre -45°C + 45°C au Sud.

D'autres solutions techniques existent qui permettent de diminuer les consommations d'énergies fossiles, par exemple :

- la récupération de l'énergie sur le réseau d'eau usée interne à l'habitation. Cette solution a des rendements équivalents au solaire thermique et ne nécessite pas de mettre en place un dispositif à l'extérieur.
- Les pompes à chaleur, les murs chauffants, la microcogénération...
- ou la création de puits de lumière pour bénéficier d'un apport de lumière naturelle supplémentaire sans toucher aux fenêtres existantes.

Le solaire photovoltaïque :

Il est difficile pour le territoire d'une AVAP de recevoir des équipements de production d'électricité de type panneau photovoltaïque du fait des nombreuses covisibilités et de la qualité architecturale de certains édifices. Les conditions d'orientation sont différentes par rapport au solaire thermique (Sud et inclinaison de 35°). Le règlement de l'AVAP précisera les conditions d'intégration des panneaux à énergie solaire.

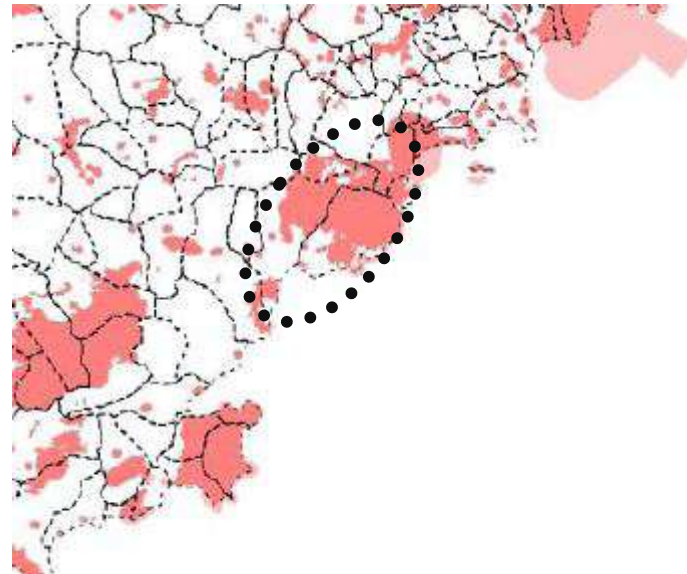
- Éolien

Le vent est aussi une source en énergie. La région PACA vient d'élaborer en septembre 2012 son Schéma Régional Eolien. La commune de Fréjus est comprise dans les communes ayant des zones favorables à l'implantation d'éoliennes. Il est important de préciser que seulement 30 communes ont été considérées comme non favorables à la mise en place de projet éolien. Le SRE indique cependant qu'une partie de la commune de Fréjus peut accueillir de l'éolien et il définit des zones favorables et des zones préférentielles.

Les zones préférentielles sont situées en limite Nord du territoire et au-delà de l'autoroute. Les zones préférentielles pour le grand Éolien prennent en compte la distance de 500m vis-à-vis des habitations non prises en compte dans les zones favorables, et pour les zones préférentielles pour le petit éolien - la sensibilité paysagère et patrimoniale sont prises en compte notamment.



Zones préférentielles pour le grand éolien (en bleu foncé)



Zones préférentielles pour projet éolien (en blanc)



Zones préférentielles pour le petit éolien (en bleu ciel)

- Bois

La ressource en bois de chauffe existe sur la ville de Fréjus par le réseau de l'Office National des Forêts qui ont un fournisseur sur Fréjus même (SOFEB).

La possibilité de chauffage par des poêles individuels ou par une chaudière à granulés doit être réfléchi au cas par cas selon le réseau existant dans le logement, selon les sorties des fumées qui peuvent être mises en place et selon l'accessibilité à la chaudière.

3-3 Consommation énergétique

Il a été vu en préambule, que le secteur du bâtiment avait une part importante dans les émissions nationales de gaz à effet de serre, facteur du changement climatique. Les émissions de gaz à effet de serre proviennent des consommations d'énergie :

- pour fabriquer les matériaux de construction
- pour chauffer, ventiler, éclairer voir rafraichir les bâtiments
- pour traiter les matériaux en fin de vie (déchets).

Le parc des bâtiments anciens constitue à l'échelle nationale 60% du parc bâti et 36% à l'échelle de la commune de Fréjus.

En première analyse, il nous semble important de quantifier et qualifier le poids énergétique du secteur A de la ZPPAUP par rapport à l'ensemble de la commune.

Cette analyse se base uniquement sur le parc de logements en résidences principales pour l'année 2006 (base Insee), et sur la consommation liée au chauffage. On considère que l'énergie consommée pour l'éclairage, la ventilation, l'ECS et les autres usages sont quasi-comparables.

Résidence principale commune de Fréjus : 23 437

Résidence principale secteur ancien : 1293

	Avant 1949	1949-75	Après 75
Résidence principale Fréjus	1720	8380	13 337
Consommation chauffage par kWh/m ²	120	328	100
Consommation du parc de logements	14 448 000	192 404 800	93 359 000
Résidence principale centre ancien	1293	0	0
Consommation chauffage par kWh/m ²	120	328	100
Consommation du parc de logements	10 777 200	0	0

Tableau : Approche de consommation énergétique Fréjus et centre ancien

Le centre ancien correspond à moins de 4% du poids énergétique lié au chauffage. Ce chiffre est donc faible par rapport à l'ensemble de la commune. Il faut cependant ne pas minimiser ce poids. Les bâtiments construits aujourd'hui avec les nouvelles normes ont une consommation de chauffage de l'ordre de 30 kWh/m² (consommation théorique). Si on ramène la consommation du parc existant, à un parc neuf on arriverait à avoir un nombre de logements égal à 5200. Il est donc important de diminuer les consommations du patrimoine existant si ce dernier est conservé, car la réhabilitation nécessite moins d'énergie grise que la construction neuve.

Le diagnostic architectural fait ressortir deux typologies de bâtiments d'un point de vue thermique :

- le bâti ancien du centre-ville : immeuble
- les villas balnéaires et résidences de villégiature.

Nous nous sommes attachés dans un premier temps à analyser la première catégorie qui est en nombre plus important que la seconde.

D'un point de vue énergétique, les points forts du bâti ancien sont : peu de surfaces vitrées, des combles non habités, et des bâtiments avec une forte inertie.

Les points faibles sont : une absence d'isolation et notamment dans les combles, des menuiseries en simple vitrage et peu d'étanchéité à l'air.

Les déperditions du bâti ancien proviennent :

- des murs extérieurs, compris entre 20 à 32 %,
- de la toiture, compris entre 37 à 51 %,
- du plancher bas, entre 6 à 8%,
- des vitrages, de l'ordre de 10%,
- des ponts thermiques, de 13 à 16%.

De plus, l'évolution des usages entre les dates de construction de ces bâtiments et aujourd'hui est importante. En effet à l'époque seule une pièce de vie en hiver était chauffée par une cheminée, les combles n'étaient pas utilisés et les usages électriques étaient absents ou moindres au moment de la réalisation des bâtiments. L'électricité est l'énergie utilisée à 46% sur la commune de Fréjus pour le chauffage des logements. Ces évolutions ajoutées aux points faibles entraînent des modifications en terme de consommations supplémentaires et de confort d'été.

Les préconisations proposées dans l'AVAP prendront en compte cette problématique de diminution de la consommation énergétique dans le respect des objectifs de la convention des maires et en gardant comme priorité la protection du patrimoine

Les orientations seront :

- d'améliorer l'enveloppe en conservant la qualité du bâtiment ancien et en mettant en œuvre des solutions qui n'entraînent pas des désordres (point de rosée dans la paroi, dégradation du confort d'été)
- de préconiser des systèmes techniques performants pour réduire les consommations par exemple remplacer les radiateurs électriques à résistance par une pompe à chaleur air/ air
- de proposer des dispositifs qui n'ont pas d'impact sur l'extérieur ou impact limité : poêle bois, ECS par échange sur eaux usées...

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

4- DISPOSITIFS PATRIMONIAUX EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ce chapitre constitue une analyse du patrimoine bâti et de la ville, afin de mettre en exergue les points forts et points faibles du bâti ancien en regard des économies d'énergie.

Les points forts :

- Densité du secteur ancien.
- Une ou deux façades directement sur l'extérieur.
- Des combles non aménagés (zone tampon).
- Une part de vitrages faible.
- Des volets en persiennes permettant de faire pénétrer la lumière tout en se protégeant du soleil.
- Une inertie forte.
- Des planchers bois qui limitent les ponts thermiques dans le bâti ancien.

Les points faibles :

- Aucune isolation malgré des murs très épais (un mur de 45 à 60 cm en pierre calcaire + chaux à une résistance thermique = 0,62 m².K /W : un mur en béton à un R = 0,1 m².K/W). Ces valeurs sont faibles dans les deux cas. 10 cm d'isolant en moyenne à un R=3,2 m².K/W.
- Des combles non isolés.
- Du simple vitrage pour les menuiseries extérieures.
- Une densité très forte dans certaines zones qui ne permet pas des immeubles traversants.

4-1 Urbain : densité




La formation compacte du cœur de Fréjus permet l'existence d'un réseau de proximités entre habitat et fonctions (équipements et commerces nombreux), favorisant les rencontres et économisant les déplacements. Ces éléments décrits ci-devant sont caractéristiques des centres anciens ou noyaux villageois.

Un noyau villageois a une densité de l'ordre de 50 log/hab avec un front bâti dense et linéaire d'une hauteur maximale de 12 m (R+2 ou R+3). Cette densité permet une économie du territoire et la mitoyenneté entraîne une économie de construction. La proximité favorise l'accessibilité aux services (commerces, médecins, services administratifs). Ce tissu ancien ne permet pas le développement de déplacements véhicules ou doux. L'étroitesse des rues, et la proximité des constructions posent parfois des problèmes d'ensoleillement naturel dans l'habitat.

Cette trame urbaine au regard d'autres comme l'habitat individuel organisé ou l'habitat individuel diffus, a un impact sur l'environnement moindre.

Le tableau ci-contre illustre ce propos en partant d'une comparaison entre trois types de densité : maisons individuelles (5 à 10 log/ha), maisons en bandes (15 à 25 log/ha), immeuble collectif (40 log/ha). Le tableau indique que la densification permet de faire des économies de surface, de chauffage et de construction.

Comparaison de l'impact sur l'environnement de 8 unités de logements en fonction de leur densité

	 8 unités en maisons individuelles (rez-de-chaussée + sous-sol)	 8 unités en 2 bandes de 4 maisons mitoyennes (rez-de-chaussée + sous-sol)	 8 unités en immeuble collectif (R +1 + sous-sol)
Emprise au sol	100 %	70 %	34 %
Surface d'enveloppe	100 %	74 %	35 %
Énergie de chauffage	100 %	89 %	68 %
Coût de construction	100 %	87 %	58 %

(Source: Ökologische Baukompetenz.)

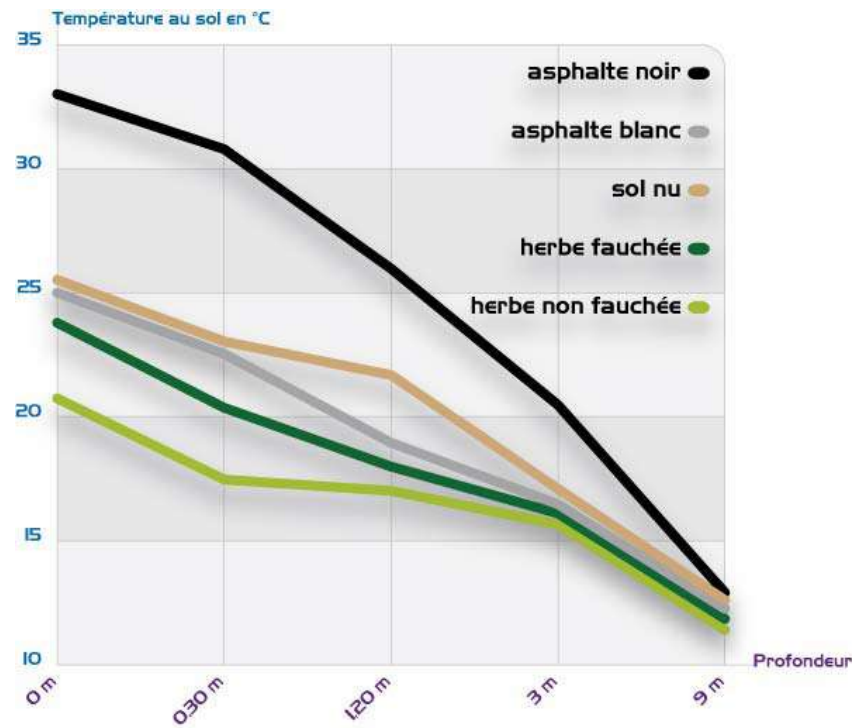
4-2 Paysager : présence du végétal / revêtements aux sols

Le diagnostic paysager a montré que, les aménagements des voies, des places et jardins de Fréjus présentent des disparités dans le choix des matériaux et leur mise en œuvre. Il est observé cependant la présence sur les espaces publics du centre ancien, dans les parcs associés au patrimoine balnéaire et de villégiature, des revêtements perméables en pavé de grès rose, en espaces verts ou en sol brut.

Ces revêtements permettent :

- de limiter l'imperméabilisation des sols,
- de réduire l'élévation de température au sol, et ainsi améliorer l'ambiance climatique des espaces en été.

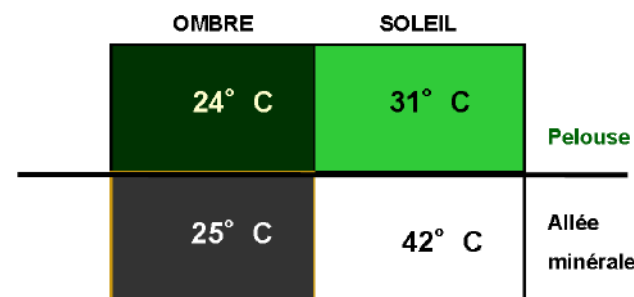
Le graphique ci-après illustre ce dernier point :



Graphique : Évolution de la température au sol en fonction du type de revêtement

Sur une majorité de sites historiques, le végétal est fortement présent (parcs et jardins, arbres d'alignements, arbres au niveau des places). Cette présence par de la végétation haute et basse permet de créer des ambiances climatiques agréables en été et participe à la diminution de la température à l'intérieur des bâtiments.

Le schéma suivant montre que la température au sol varie selon le type de revêtement et la présence ou pas d'ombres. Ce schéma est le résultat d'une expérience menée par le laboratoire ABC de l'école d'architecture de Luminy dans un parc public de Marseille.



Le graphique indique une différence de température de 12°C entre un revêtement en asphalte noir et un revêtement d'herbes non fauchées.

4-3 Architecturaux

Plusieurs styles architecturaux cohabitent dans le centre de Fréjus. Ces constructions datent pour la plupart d'avant la Seconde Guerre mondiale et différents points spécifiques vis-à-vis du développement durable peuvent être notés.

- L'environnement

Des masques végétaux sur la façade sur rue créés par les arbres plantés dans les rues amènent une protection vis-à-vis du confort d'été. Cette démarche doit être respectée et prolongée dans l'insertion d'espaces verts en cœur de ville.

La densité est importante et le mode constructif entraîne une mitoyenneté importante (~ 40% de linéaires de parois), ceci permet de diminuer les déperditions thermiques.

Le mode constructif de création de cœur d'îlot fermé créant ainsi une différence de 4°C par rapport à la rue doit être conservé pour garder un confort d'été satisfaisant.

- Distribution des espaces intérieurs

L'organisation traditionnelle des pièces dans les logements de Fréjus suit des règles bien précises avec les pièces de vie du côté ensoleillé et les pièces de service coté froid. De plus la présence d'espaces tampons (caves, celliers, combles) permet de limiter le transfert de chaleur avec l'extérieur.

La plupart des logements sont traversants, ceci permet une ventilation naturelle et donc un rafraîchissement nocturne.

- Modes constructifs

Les bâtiments avant 1945 se caractérisent par une compacité remarquable, et une structure lourde (en pierre), ce qui entraîne alors une inertie importante.

Les maçonneries sont de pierres locales (calcaire ou pierre du Massif de l'Esterel donc d'origine métamorphique). Les matériaux utilisés sont poreux et donc sensibles à l'humidité, la perméabilité à la vapeur d'eau est systématique et cela confère au bâtiment une respiration intéressante dans les climats méditerranéens.

Cependant ces matériaux doivent être utilisés avec des liants traditionnels. Les liants traditionnels sont la chaux et le plâtre. Chaux et plâtre traditionnels résultent de la cuisson analogue dans des fours comparables de pierres différentes (pierre calcaire pour la chaux et pierre de gypse pour le plâtre). Suivant la teneur en argile du mélange calciné, de 0 à 23%, on passe de la chaux aérienne aux chaux plus ou moins hydrauliques, puis au ciment. La chaux aérienne est une chaux vive qui a été éteinte au contact de l'eau. À la différence de la chaux maigre (lorsque le calcaire générateur contient quelques centièmes de sable), elle ne contient que peu ou pas d'argile. Cette pureté originelle assure qu'aucun élément présent dans la chaux aérienne ne retient l'eau. Celle-ci traverse donc la matière sans l'affecter. **Cette propriété de la chaux aérienne est un immense avantage pour les enduits et autres badigeons qui vont laisser respirer les murs.**

La chaux hydraulique, mélange de chaux aérienne et de ciment, fait sa prise en deux temps, d'abord par hydratation de la partie-ciment, puis la partie chaux fait lentement sa prise aérienne. Que la chaux

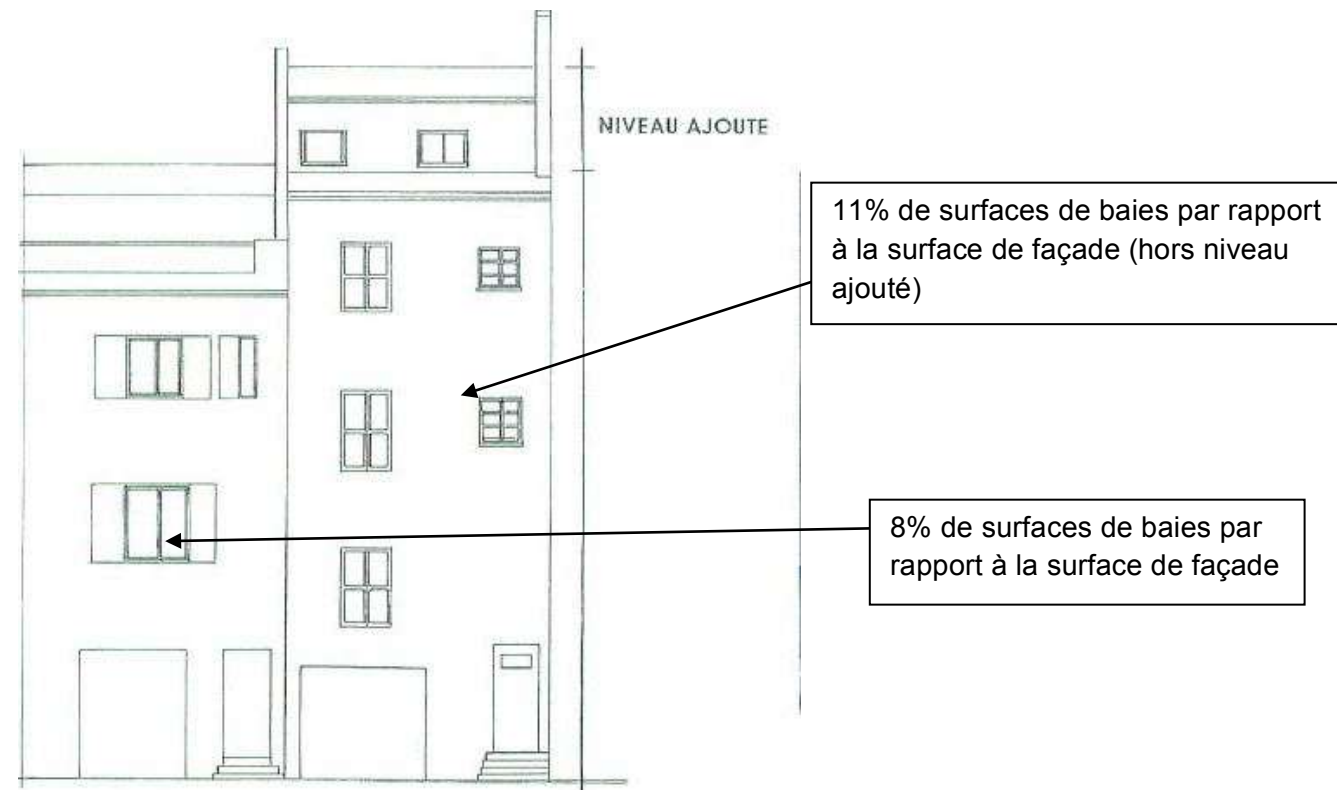
hydraulique soit naturelle, c'est à- dire issue du gisement d'une chaux comportant naturellement de l'argile, ou artificielle, c'est-à-dire issue de la cuisson d'un mélange dosé comportant les mêmes éléments, ses propriétés sont les mêmes.

Les mortiers de chaux XHN (chaux hydrauliques naturelles modernes) sont gras et plastiques; leur excellente adhésion à la pierre, leur perméabilité à la vapeur d'eau et leur quasi-absence de retrait, en font un excellent matériau pour la réalisation des enduits.

Les mortiers de chaux hydrauliques artificielles ont des caractéristiques intermédiaires entre celles des chaux hydrauliques naturelles et celles des ciments à maçonner. Les chaux hydrauliques artificielles ne contiennent pas de chaux à l'état libre. Comme les chaux XHN, elles donnent des mortiers onctueux et agréables à travailler. En revanche, peu perméable à la vapeur d'eau et subissant un léger retrait à la prise, elles sont considérées comme un ciment.

- Les ouvertures

Les ouvertures dans les constructions traditionnelles font souvent défaut vis-à-vis du confort thermique (faiblesse du type de vitrage et de l'étanchéité à de la menuiserie). Cependant du fait que le ratio d'ouverture sur la surface totale est faible, cela permet d'atténuer l'impact de ce défaut sur le bâti dans son ensemble.



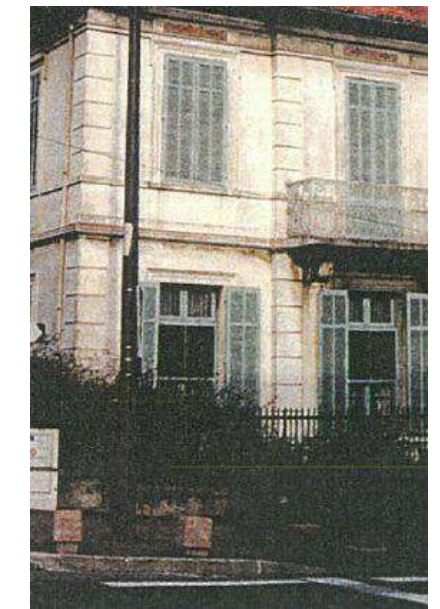
Cependant le confort d'été est maintenu par les volets extérieurs persiennes. Ceux-ci selon leur modèle amènent une protection efficace en période de fortes chaleurs.



Volets Persiennés



Volets Persiennés double



Menuiseries avec ouvrants en hauteur

4-4 Matériaux locaux

Ce travail se base sur l'analyse des documents suivants :

- *Promenade géologique à Fréjus*, BRGM éditions,
- *Réhabilitation du patrimoine bâti en centres anciens*, CAUE du VAR...

Le premier document met en exergue que Fréjus est en Provence, mais en Provence cristalline et non calcaire. Cette différence géologique sera visible aussi dans les matériaux utilisés dans la construction du bâti.

Les matériaux utilisés dans la construction sont les suivants :

- Le bois pour les menuiseries extérieures et volets,
- Les pierres en matériaux de construction pour la structure du bâti, en ornements, en encadrements de fenêtres
 - les calcaires provençaux qui sont exportés depuis l'antiquité : la pierre de Cassis, la pierre de Calissanne (Lançon de Provence, la Fare les Oliviers),
 - la pierre de la môle ou serpentine provient du massif des Maures,
 - l'estérellite ou « porphyre bleu de l'Estérel » est extraite du massif de l'Estérel
 - les grès verts et lie-de-vin.

Les questions en regard d'une approche de développement durable sont multiples pour ces matériaux :

- Leur exploitation existe-t-elle toujours à proximité ? Et dans quelles conditions ?
- Ces ressources sont-elles importantes ou pas ?

- Pierre

Les calcaires sont très étendus au nord du secteur Grasse-Canne selon le schéma départemental des carrières des Alpes Maritimes où ils constituent de grands massifs dans la montagne de Thiey, le plateau de Caussols, le plateau de Cavillone et les collines des environs de Tourette sur Loup. Ils forment également le plateau de la Malle et la montagne du Doublier à l'est de Saint-Vallier-de-Thiey où ils sont actuellement exploités.

Ces niveaux sont actuellement exploités sur la commune de Villeneuve-Loubet (calcaires pour la production de granulats) et sur la commune de Roquefort-les-Pins (calcaires dolomitiques, pierre de taille). Ils l'ont été anciennement dans les gorges du Loup.

Les gisements de calcaires et de dolomies triasiques du sud de Grasse sont encore exploités, pour les enrochements, près de Mougins et de Mouans-Sartoux. La qualité des matériaux est importante.

Les calcaires jurassiques ont fourni des pierres de taille remarquables :

- La "pierre de Roquevignon" à Grasse (densité 2,69 et résistance à la compression 1 345 kg/cm²),
- La "pierre de la Sine" à Vence (densité 2,73 et résistance à la compression 1 130 kg/cm²),
- Les marbres jaunes et roses d'ornementation de Saint-Vallier,
- Le marbre blanc cristallin de Grasse dénommé "Blanc du Var".

Les cinérites ont été exploitées dans les zones à grain fin pour la pierre à bâtir, la pierre réfractaire et la pierre d'ornementation. Elles ont été également exploitées, au quartier de la Vanade au nord de la route de Roquefort à Villeneuve-Loubet pour la cimenterie, en raison de leurs propriétés pouzzolaniques, et au nord de la chapelle Saint-Julien à Biot pour la confection de cheminées et autres pierres taillées ou sculptées.

Les roches éruptives qui constituent le massif de l'Estérel (au sud-ouest) sont représentées par les rhyolites (roche dure de couleur rougeâtre) et par les pyromérides (roche dure de couleur noirâtre). Ces roches ont été exploitées dans plusieurs carrières pour l'enrochement ou le remblai.

Les argiles jurassiques de la base du Bathonien ont été exploitées de façon intensive au nord de Vallauris et à la Valbonne. Ces argiles blanches ou noires, réfractaires, étaient utilisées pour la poterie et la tuilerie. L'extraction a été arrêtée en raison des contraintes d'occupation des sols. Les argiles très calcaires de la base du Pliocène ont été exploitées à Cagnes-sur-Mer et à Labadie (nord-ouest de Cannes). Ces argiles ont servi à la fabrication de briques creuses.

Les exploitations de gypse du Keuper ont cessé toute activité depuis de nombreuses décennies. Le gypse était surtout utilisé pour la fabrication de plâtre. Les carrières étaient situées dans les alentours de Grasse. Les fronts de taille sont masqués ou éboulés. Le gypse est présent dans la région Grasse-Bar-sur-Loup au nord de Cannes, mais l'exploitation est rendue impossible par le développement de l'urbanisme

- Bois

L'utilisation pour les menuiseries extérieures et les volets impose un classement du bois de niveau 3.

La région PACA est la seconde région la plus boisée de France avec 1.5 Mha de forêt. La zone autour de Grasse et Nice possède un grand nombre d'entreprises de récolte et de transformation du bois. Dans les Alpes Maritimes en 2009, 30 000 m³ de bois ont été sciés avec plus de 75% de bois d'œuvre.

Les bois présents dans la région PACA et répondant naturellement à la classe 3 sont : le chêne, le pin sylvestre, le châtaignier, le mélèze, le cèdre, le robinier et le douglas.

Plusieurs scieries principales proposent des bois locaux dans les Alpes maritimes (la scierie Colomp et fils, la scierie Mercantour, la scierie Jauffret et la scierie Spinelli).