

# L'INVENTAIRE – DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER DE FRÉJUS

**Frédéric SANIAL**

Chargé d'étude, service de l'urbanisme de la ville de Fréjus

Omniprésents dans nos sociétés contemporaines en mutation, les concepts de patrimoine et de territoire sont au cœur des systèmes culturels, politiques, sociaux, économiques et environnementaux encadrant les activités humaines. Utilisés par les décideurs et responsables locaux, ils relèvent d'une même logique : mieux articuler le temps présent des sociétés, à leur passé et leur avenir, dans une optique de transmission et de solidarité intergénérationnelle. Dans ce contexte, les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) tiennent une place importante dans les politiques patrimoniales locales et doivent se concevoir comme des outils permettant de concilier les projets d'aménagements urbains à la gestion patrimoniale. Avant d'aborder la question même de la ZPPAUP et des travaux entrepris dans le cadre de sa révision à Fréjus, il est indispensable de revenir brièvement sur la notion même de patrimoine ainsi que sur son évolution.

## L'élargissement de la notion de patrimoine et la ZPPAUP

En matière d'aménagement du territoire, il faut constater que les politiques patrimoniales suivent, depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, l'évolution de la notion de patrimoine et par voie de conséquence le corpus législatif qui l'accompagne et la régit. Pour Nathalie Heinich<sup>1</sup>, cette évolution tient dans la combinaison de quatre facteurs :

- premièrement, **l'aspect chronologique**. Le patrimoine s'est élargi du patrimoine antique<sup>2</sup> aux œuvres du Moyen Âge réhabilitées au XIX<sup>e</sup> siècle romantique<sup>3</sup>. Puis, les productions des périodes modernes et contemporaines furent intégrées dans le champ patrimonial<sup>4</sup> ;
- par ailleurs, **l'aspect catégoriel** a contribué à faire évoluer le Patrimoine du « monument historique<sup>5</sup> » à des œuvres plus singulières et moins conformes aux canons de l'esthétique<sup>6</sup> ou encore à des œuvres intéressantes pour leur valeur de témoignage sur la vie quotidienne<sup>7</sup> ;

---

1 HEINICH (N.), *La fabrique du patrimoine. De la cathédrale à la petite cuillère*, Maison des Sciences de l'Homme, septembre 2009, 286 p.

2 Ce patrimoine antique fut généralement redécouvert à la Renaissance.

3 Sous l'impulsion de Viollet-le-Duc notamment.

4 Au même moment, de nombreuses réalisations de ces époques (comme le pavillon Baltard) furent également détruites.

5 Du point de vue du prestige (palais, églises, grands ouvrages d'art).

6 Citons le Palais du Facteur Cheval par exemple.

7 Ce « petit patrimoine » est souvent représenté par des lavoirs, des fermes, des fontaines, etc.

- troisièmement, **l'aspect conceptuel**. L'extension du champ patrimonial prend en compte ici l'évolution de la qualification de l'objet. Cette évolution se fait de l'*unicum*, œuvre unique et rare au *typicum*, élément d'une série ou d'un contexte. Il y a ici un glissement de la valeur de rareté de l'objet au fait qu'il soit caractéristique de sa catégorie<sup>8</sup> ;
- enfin, **l'aspect topographique**. Les effets de la modernisation<sup>9</sup> et l'expansion du tourisme ont fait évoluer le Patrimoine du monument-objet à la qualité de son environnement, au charme de ses abords et à l'authenticité du paysage qui l'entoure. C'est ici l'origine de la loi de 1930 sur la protection des paysages, et l'ancêtre direct de la ZPPAUP.

## **Un dispositif patrimonial utilisé dans le cadre de l'aménagement du territoire**

Ce dispositif de protection et de gestion patrimonial fut institué dans le cadre de la loi du 7 avril 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État<sup>10</sup>. Avec la promulgation de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, le «P» de «Paysage» a complété le sigle initial ZPPAU<sup>11</sup>. Fruit d'une démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'État représenté par le préfet assisté de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) et d'une commune, la ZPPAUP intègre à la conservation du patrimoine, le cadre de l'aménagement du territoire et s'inscrit de ce fait dans la continuité de la convention de Grenade de 1985<sup>12</sup>.

Techniquement, le document de la ZPPAUP comprend un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création d'une zone de protection ainsi que les particularités géographiques, architecturales et paysagères du territoire concerné. Puis, un corps de règles contenant les prescriptions et les recommandations permettent d'orienter les interventions futures. Enfin, des documents graphiques délimitent la zone et indiquent différentes composantes du patrimoine repéré (monuments historiques, sites archéologiques etc.).

Une fois approuvé par différents acteurs administratifs et institutionnels, le document devient opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique et s'impose aux documents d'urbanisme, notamment au plan local d'urbanisme (PLU). Dès lors, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement ou de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre sont soumis à une autorisation spéciale délivrée par le maire après avis de l'ABF.

Suite à la promulgation de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II », les ZPPAUP sont devenues des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. (AVAP). Ce nouveau contexte législatif vise notamment à mieux prendre en compte les enjeux liés à l'environnement et au développement durable.

8 Cela peut être un décor de boutique, une maison à colombage, etc.

9 Urbanisation croissante, aménagements routiers, etc.

10 Loi dite sur la décentralisation.

11 L'ensemble des articles de loi sont actuellement repris dans les articles L.642-1 à 7 du code du Patrimoine.

12 En 1985, la convention de Grenade pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe stipule au travers de son article 10.1 que « *chaque partie s'engage à adopter des politiques de conservation intégrée qui placent la protection du patrimoine architectural parmi les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qui assurent la prise en compte de cet impératif aux divers stades de l'élaboration des plans d'aménagement et des procédures d'autorisation de travaux* ». Conseil de l'Europe. *Convention de Grenade*, Série des traités du Conseil de l'Europe, n°121, 3 oct.1985. 9 p.

## La ZPPAUP de Fréjus : de sa création à sa mise en révision.

À Fréjus, le projet de création d'une ZPPAUP date de 1991. Cette année-là, le conseil municipal décide d'accepter le principe d'une étude préalable conduisant à la création d'une ZPPAUP sur le centre ancien et sur les espaces périphériques englobant les zones à potentiel archéologique et à présence paysagère<sup>13</sup>. Une fois l'enquête publique achevée, les conclusions du commissaire enquêteur formulées et l'avis de la CRPS<sup>14</sup> recueilli, le conseil municipal émet en 1999 un avis favorable au dossier de création de la ZPPAUP. Celle-ci est ensuite officiellement créée par l'arrêté préfectoral du préfet de région n° 2000-150 du 20 juin 2000.

Utilisé depuis cette date<sup>15</sup> dans les différents projets d'aménagements urbains et notamment dans la gestion des transformations des espaces bâtis ou non, ce document nécessite aujourd'hui d'être réévalué au vu des difficultés de sa mise en œuvre dans le cadre du nouveau PLU. Plusieurs incohérences dans le règlement ainsi que diverses erreurs concernant les documents graphiques ont été observées. Il s'agit aussi de tenir compte de l'évolution urbaine de la ville historique en accord avec l'ABF. Plus généralement, des lacunes documentaires sont apparues dans le rapport de présentation.

En conséquence, l'ABF du STAP<sup>16</sup> du Var a préconisé en 2008 la mise en révision complète de ce document en distinguant plusieurs niveaux d'intervention. Tout d'abord, il s'agit de réécrire le rapport de présentation afin de prendre en compte le patrimoine antique de manière plus détaillée mais aussi de dresser une analyse plus fine de l'histoire de l'urbanisme depuis l'antiquité à partir de la documentation étudiée. L'ABF a également souhaité que le règlement fasse l'objet d'une refonte davantage centrée sur la protection du patrimoine mais aussi que les documents graphiques soient simplifiés et le périmètre de protection redéfini.

## L'Inventaire - diagnostic dans le cadre de la révision de la ZPPAUP

Au vu de ces objectifs, la ville de Fréjus a recruté en octobre 2009 un chargé d'étude afin de réaliser l'étude préalable à la révision de la ZPPAUP. Établies selon la législation en vigueur à l'époque<sup>17</sup>, ses missions consistent à dresser un recensement aussi exhaustif que possible des informations et de la documentation existante sur le sujet (fonds d'archives, bibliographies, sites internet, etc.). Indispensable à toute étude historique et patrimoniale, la connaissance des sources mais également des acteurs patrimoniaux locaux et nationaux est indispensable à sa deuxième mission portant sur l'inventaire et le diagnostic patrimonial de la commune<sup>18</sup>.

Après une première phase d'appréhension de l'histoire générale et urbaine, une méthodologie générale de travail a été mise en place afin d'apporter des réponses aux souhaits de l'ABF. Un comité composé de représentants du service du patrimoine, de la direction générale de l'aménagement du territoire, et de l'architecte conseil de la commune a validé le projet dans son ensemble. La méthode de travail présentée consiste à réaliser un double diagnostic allant du général au particulier, du territoire à la parcelle individuelle en croisant l'observation sur le terrain à la recherche documentaire.

13 Délibération du conseil municipal du 29 avril 1991.

14 Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.

15 Le document est accessible au public à l'accueil du service de l'urbanisme.

16 Depuis 2011, le Service départemental de l'architecture et du patrimoine est remplacé par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine.

17 COMMENGE (F.) (dir.), FERAULT (M-A.), CONDOU (A.), *Élaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P)*. Guide pratique, Ministère de la Culture et de la Communication, DAPA, Sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés, juin 2008, 63 p.

18 Il convient de rappeler que la mission d'inventaire consiste selon les critères historiques de 1964 à « recenser, à étudier et à faire connaître toute œuvre qui, du fait de son caractère artistique, historique, ou archéologique constitue un élément du patrimoine national ».

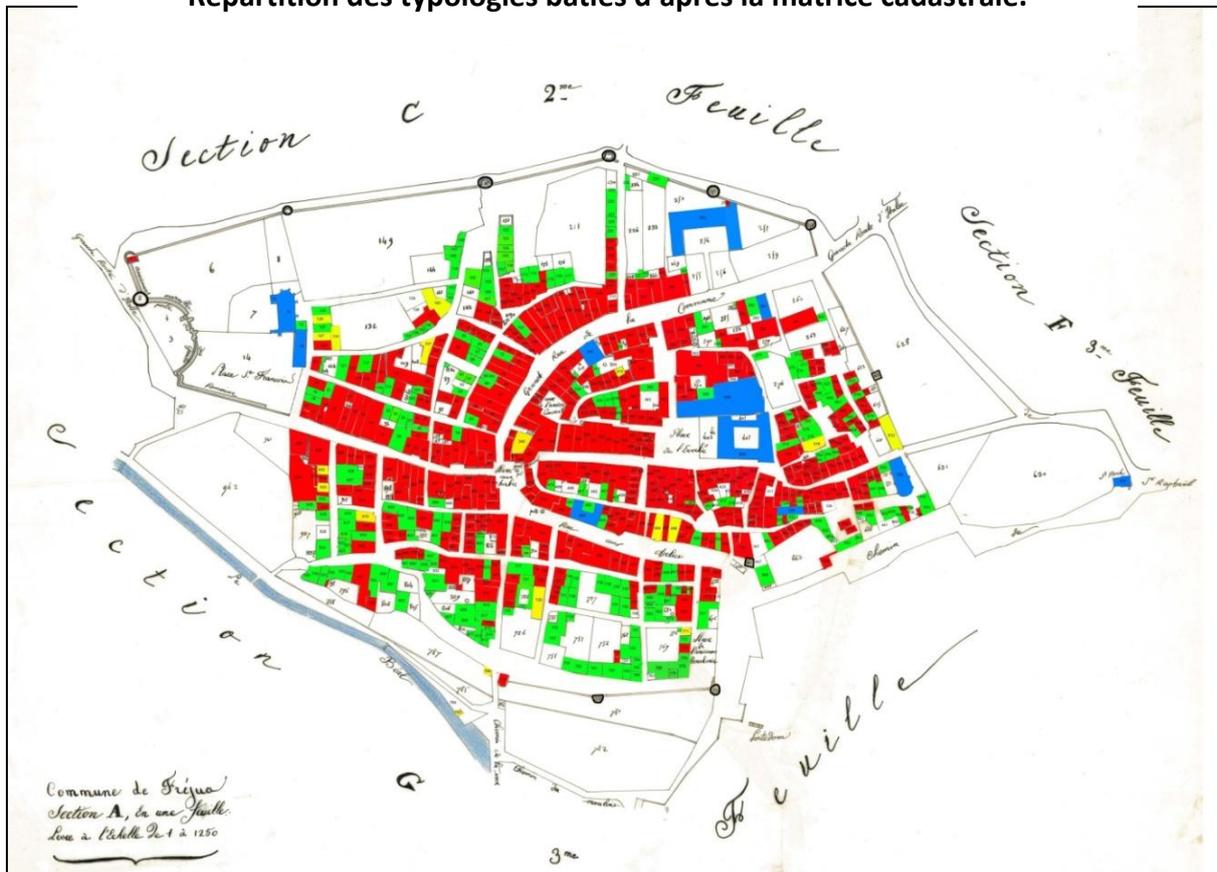
## Le diagnostic général du territoire

La première phase de cette étude concerne le diagnostic général du territoire. Il s'agit de réaliser une analyse et un diagnostic global à travers une approche chronologique et territoriale mais aussi d'étudier le rapport entre le bâti et le territoire, les formes urbaines et l'étude architecturale. Le rendu final prendra la forme d'un rapport de présentation incluant une analyse historique de l'évolution urbaine depuis l'antiquité. Par ailleurs, il est prévu que des cartographies générales (superposition des tissus urbains, de cadastres) et techniques (état de conservation, catégorie des bâtiments, hauteurs des bâtiments, espaces naturels et paysagers etc.) soient réalisées et servent d'annexes au rapport de présentation.

## Le cadastre napoléonien (1826)

Parmi les travaux entrant dans cette phase d'étude générale, nous proposons de prendre comme exemple la reprise intégrale du cadastre napoléonien (1826), réalisée au moyen de la matrice cadastrale (1826).

### Cadastre napoléonien (1826). Section A. Répartition des typologies bâties d'après la matrice cadastrale.



© Direction générale de l'aménagement du territoire / service urbanisme. Ville de Fréjus.

Ce travail permet d'obtenir un certain nombre d'enseignements globaux et individuels sur le parcellaire existant au début du XIX<sup>e</sup> siècle et par conséquent sur son évolution depuis cette période. Nous allons, de façon synthétique, présenter quelques pistes de réflexions permettant de mieux saisir l'évolution urbaine de Fréjus depuis cette époque.

Il est intéressant de remarquer tout d'abord la persistance des anciennes enceintes antique, médiévales et moderne<sup>19</sup> ainsi que la présence de nombreuses tours indiquées sur le plan et dans la matrice cadastrale. Hormis une partie de l'enceinte moderne située au sud-ouest<sup>20</sup>, le secteur A désigné comme « la ville » en 1826 s'inscrit dans les limites de l'enceinte moderne du XVI<sup>e</sup> siècle. Ce cadastre n'a pas considérablement évolué jusqu'à aujourd'hui. On note toutefois la persistance de vides hérités de l'agrandissement moderne de l'enceinte vers l'ouest (zone plus tardivement construite). Parallèlement, on observe une très forte densification de l'habitat autour du groupe épiscopal. Nombre de rues ou de places actuelles (P.-A. Février, Lech Walesa, Ciamin, Calvini, etc.) résultent en fait d'aménagements réalisés postérieurement à la Seconde Guerre mondiale dans un souci d'aération et de dé-densification de l'ancien tissu médiéval.

Par ailleurs, l'étude du cadastre napoléonien de 1826 permet d'avoir une vision d'ensemble sur la répartition des bâtiments par typologies : maison d'habitation, édifice agricole, édifice industriel ou artisanal, édifice public. À ce propos, il a été remarqué que les édifices de nature agricole (greniers à blé, remises, écuries, etc.) étaient très souvent concentrés dans les marges de la ville, à proximité de vides souvent désignés comme des labours. De même, l'observation du cadastre napoléonien rend compte de l'omniprésence des constructions de nature religieuse et permet de dresser un constat sur l'héritage patrimonial, au sens premier du mot, des constructions religieuses quelques décennies après la Révolution française.

Bien d'autres informations restent à découvrir ou à préciser. Le cadastre de 1826 peut par exemple être utilisé pour comparer l'emprise au sol des bâtiments au début du XIX<sup>e</sup> siècle avec celle des bâtiments actuels. Cela montrera alors que de nombreuses maisons n'ont jamais évolué depuis cette époque tandis que d'autres ont considérablement été transformées sur le plan cadastral. Par ailleurs, l'utilisation de la matrice cadastrale permettrait de connaître la répartition socioprofessionnelle des propriétaires de 1826 même si les caractéristiques architecturales des bâtiments visibles dans le centre ancien donnent actuellement quelques indices sur la typo-morphologie du territoire bien avant cette époque. Il a été remarqué notamment que l'axe principal en « Y » (rue Jean Jaurès, rue Général de Gaulle, rue Grisolle) concentrait généralement les maisons et demeures de types « bourgeois ».

Enfin, l'analyse d'autres secteurs du cadastre napoléonien (secteurs situés en périphérie proche du secteur A « la ville »), montre que ceux-ci sont majoritairement dénués de constructions et de plans d'urbanisme. Ces observations permettent de comprendre et de dater l'apparition de certains quartiers consécutifs à des phases d'extensions urbaines. À l'ouest par exemple, le quartier artisanal et commercial « Saint-François », actuel quartier des arènes<sup>21</sup> se met en place puis se développe avec l'installation de la gare (1863) tandis qu'à l'est, le quartier résidentiel du théâtre romain composé de pavillons se met en place au tournant des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles et jusque dans les années 1950.

---

19 Dans le cadre du diagnostic général du patrimoine, les cartographies des différentes enceintes urbaines de Fréjus ont été réalisées et actualisées par rapport aux dernières découvertes. Ce travail réalisé en collaboration avec le service du patrimoine, reprend les analyses et observations des spécialistes d'histoire urbaine de Fréjus notamment Paul Albert Février ainsi que les informations contenues dans la carte archéologique municipale.

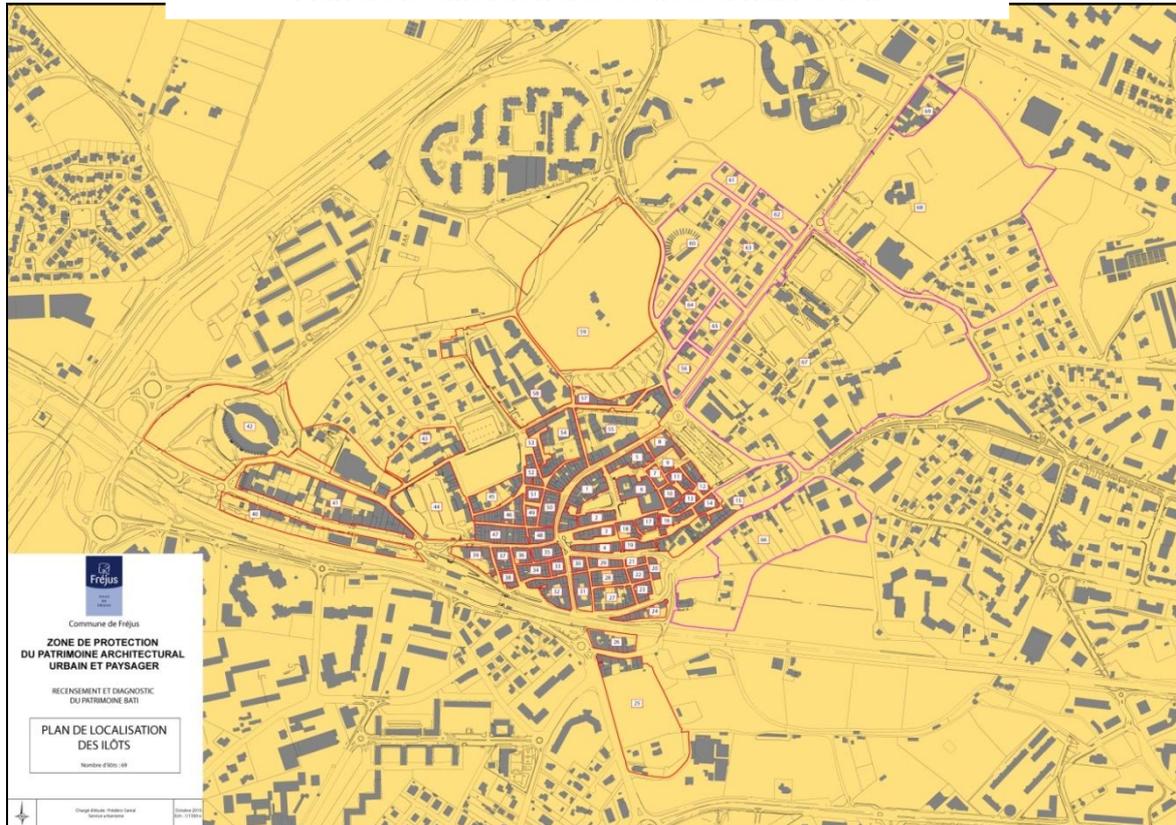
20 Cette partie a été détruite au moment de la construction de la ligne PLM vers 1860-1861.

21 Une étude historique et patrimoniale du quartier des arènes a été réalisée dans le cadre du projet d'aménagement de ce quartier et peut être croisée avec le diagnostic individuel des bâtiments que nous allons présenter maintenant.

## Le diagnostic individuel du patrimoine.

Cette analyse succincte du cadastre napoléonien de 1826 permet donc d'obtenir des renseignements sur l'urbanisme général de la ville à cette époque. L'intérêt du projet présenté est de pouvoir croiser cette analyse avec la deuxième phase de l'étude : le diagnostic individuel du patrimoine.

### Plan de localisation des 69 îlots d'habitation



© Direction générale de l'aménagement du territoire / service urbanisme. Ville de Fréjus

Pour cette phase du diagnostic, il s'agit d'étudier sur le terrain, de repérer des éléments patrimoniaux, bâtis ou non, anciens ou récents, majeurs ou ordinaires, homogènes ou disparates nécessaires à la compréhension de l'évolution du lieu. La méthode de travail mise en place pour le diagnostic individuel propose une refonte complète des fiches individuelles constituant les annexes documentaires de l'actuelle ZPPAUP<sup>22</sup>.

En conséquence, les zones A (zone centrale) et B (zone de protection à valeur de contact) de la ZPPAUP actuelle ont été divisées en 69 îlots d'habitations. Par la suite, chacun des îlots étudiés contient un nombre variable de parcelles qui sont analysées individuellement à partir de la documentation étudiées dans les fonds d'archives privés et publics (bibliographies, photographies anciennes, permis de construire, plans cadastraux, rapports et relevés archéologiques etc.). En complément, la couverture photographique de l'ensemble des parcelles et

22 Ce travail s'inscrit dans la continuité des « fiches immeubles » réalisées par M. Philip et consiste à étudier de façon plus approfondie l'ensemble des bâtiments situés dans le centre ville et certaines zones de ses abords. Ce résultat nécessite plusieurs analyses (terrains, documentaires).

l'analyse sur le terrain sont réalisées. Cette étude architecturale vise à repérer, pour chaque parcelle, les éléments intéressant l'architecture, l'urbanisme et l'archéologie (présence des caves notamment). Les informations sont ensuite indexées dans une base de données créée par les services de l'urbanisme et de l'informatique : la base Access 2007.

### Inventaire - diagnostic du patrimoine : Base Access 2007

The screenshot shows a Microsoft Access 2007 window titled 'ZPPAUP'. It displays a form for 'Fiche Patrimoine Bâti' with the following fields:

- Fiche n°: 12, Date: 18/01/2010, Ilot: 1, Parcelle: BE 328, Plan parcellaire: [Image]
- Adresse(s): 102 rue Jean Jaurès
- Propriété: Copropriété
- Catégorie: Catégorie 1, Immeuble remarquable
- Hauteur: R+3
- Date classement ou inscription: [Empty]
- Façades: 1
- Typologie: Maison bourgeoise
- Occupation en rdc: Profession libérale
- Intérêt: Historique, Architectural, Urbanistique, Artistique
- Nom bâtiment: [Empty]
- Etat des façades: Rue Jean Jaurès : bon
- Datation: 19e, 20e
- Epoque: Moderne, Contemporaine
- Analyse historique, architecturale: [Empty]
- Prescriptions: [Empty]

Below the form is a table with the following columns: FIC, Date, Ilot, Parcelle, Adresse(s), Propriété, Catégorie, Date clas. The table contains 7 rows of data for various parcels in the area.

© Direction générale de l'aménagement du territoire / service urbanisme. Ville de Fréjus

The detailed 'Fiche Patrimoine Bâti' for parcel BE 328 includes the following information:

- Chargé d'étude: Frédéric Sanial, Service Urbanisme, 18/01/2010
- ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER
- FICHE PATRIMOINE BÂTI
- Ilot: 1, Parcelle n°: BE 328
- Adresse(s): 102 rue Jean Jaurès
- Propriété: Copropriété
- Catégorie 1: Immeuble remarquable
- Typologie d'immeuble: Maison bourgeoise
- Occupation en rez-de-chaussée: Profession libérale
- Hauteur: R+3
- Façades: 1
- Intérêt: Historique, Architectural, Urbanistique, Artistique
- Datation: 19e, 20e
- Epoque(s): Moderne, Contemporaine
- Etat des façades: Rue Jean Jaurès : bon
- Prescriptions: Valorisation de l'élévation visible depuis la place Paul-Albert Février notamment de la frise décorative.
- Façade rue Jean Jaurès : rien à signaler

The form also includes a historical description: 'Jusqu'en 1720, cette maison était une école de filles. Le cadastre napoléonien (1826) atteste que la parcelle est bâtie au début du 19e siècle (1811, version B). Le même cadastre indiquant qu'il s'agit d'une maison d'habitation. Au 19e siècle, l'habitat de ville selon (BE 327) comportait de nombreuses activités qui se gagnaient : puits de pain, tribunal de commerce, salle de réunion de Conseil, télégraphe. Il fut donc décidé d'acheter par parties cette maison (1887-1870) afin d'y installer une partie des services municipaux, ainsi que le Bureau de Télégraphe des 1870. Ce dernier fut ensuite fusionné avec le Bureau de la poste en 1879. Les cartes postales montrent l'ancienne façade élevée sur deux niveaux au-dessus d'une déviation comportant l'inscription "TELEGRAPHES". Après la séparation de l'Église et de l'État (1905), la municipalité décida le 23 avril 1911 de transférer les services municipaux et postaux dans l'ancien lycée (BE 289). Il est probable que la construction de la façade actuelle se situe dans les années 1900-1910. Surélévation d'un étage par rapport à l'ancienne maison, cette façade moderne rythmée de trois niveaux se voit d'inspiration italienne (présence d'une galerie au dernier étage) et précède la disparition de la structure du rez-de-chaussée. Des balcons suspendus par des consoles à volutes s'élevaient au-dessus des fenêtres. Des médaillons centraux des deux premiers niveaux. Des motifs florentins ornent les encadrements de fenêtres et médaillon au-dessus de la porte d'entrée au 1er étage. À l'intérieur, un escalier conduisant au 1er étage par une porte en bois de style art déco. Située sous la toiture de l'élévation visible depuis la place Paul-Albert Février, une frise présente un décor à motifs géométriques. La façade actuelle a été restaurée en 1976. A l'intérieur, chaque appartement dispose d'un grenier particulier à l'étage sous comble. Maison figurant au pied du tracé de l'enceinte médiévale du 13e siècle. Une cave (contemporaine) a été repérée sur cette parcelle.'

En résumé, il a été mis en place une grille conjointe de description des immeubles tenant compte de la complémentarité des approches et des analyses suivantes : lecture physique et détaillée des constructions pour la partie architecturale et analyse historique approfondie. L'extraction du document depuis la base Access 2007 montre que la « fiche patrimoine bâti », au format A4 comprend des informations repérées dans trois cartouches.

#### « Fiche patrimoine bâti » BE 328

© D.G.A.T / service urbanisme. Ville de Fréjus

Après le cartouche général de présentation, le **premier cartouche** de cette fiche comprend la présentation et la localisation de la parcelle : n° de l'ilot, n° de la parcelle cadastrale, plan parcellaire, adresse, type de propriété.

Le **deuxième cartouche** contient des informations synthétiques sur le bâtiment : le type de catégorie de bâtiment, la typologie d'immeuble, le type d'occupation observé en rez-de-

chaussée, la hauteur du bâtiment et le nombre de façade et le type d'intérêts repérés sur le bâti. Il faut préciser que le traitement individuel des parcelles a nécessité de redéfinir les catégories d'immeuble<sup>23</sup>.

Le **troisième cartouche** comprend l'ensemble des analyses développées renvoyant aux types d'intérêts repérés. À cela, s'ajoutent des photographies indexées qui servent à l'illustration des propos. Succinctement, l'état des façades et les prescriptions architecturales sont présentés.

Actuellement la base Access 2007 contient 480 « fiches patrimoine bâti ». Loin d'être achevé, cet ensemble de données offre déjà une véritable banque d'informations et des analyses pertinentes utilisées tant sur le plan culturel et patrimonial qu'en matière d'aménagement du territoire.

---

23 Les bâtiments ne sont plus catégorisés en cinq mais en trois catégories (immeubles remarquables, immeubles intéressants, immeubles sans intérêt). Les Monuments historiques classés ou inscrits font l'objet d'une catégorisation à part du fait qu'ils sont déjà reconnus par les services de l'État. L'appartenance à l'une de ces trois catégories est soumise à l'accumulation et au repérage sur le bâtiment d'intérêt de nature, architectural, archéologique, urbanistique, paysager, artistique.