



Ville de Draguignan

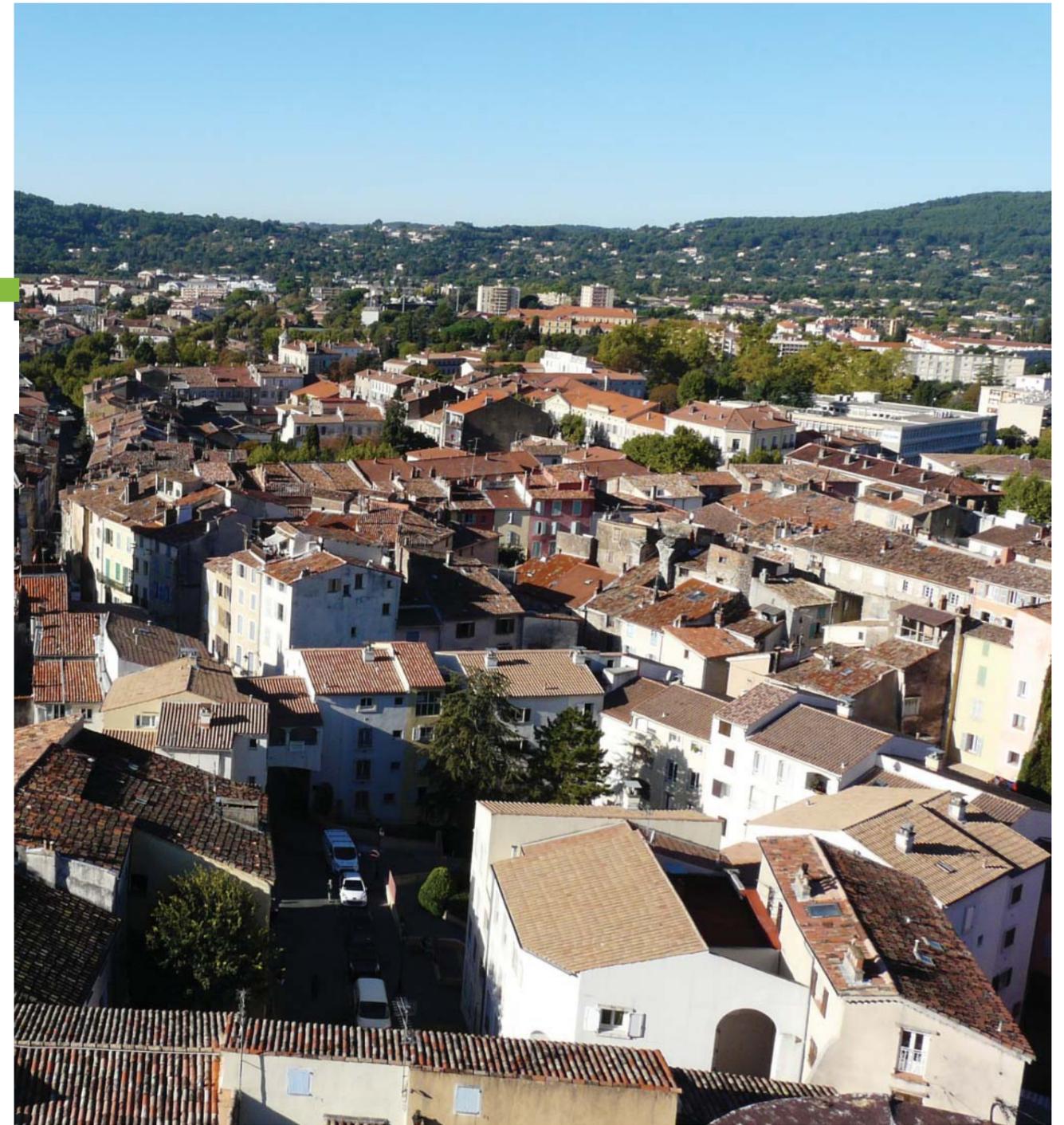
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
DRAGUIGNAN (83)  
VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

PHASE 2

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 septembre 2022

Le Maire  
Richard STRAMBIO



## SOMMAIRE

Le diagnostic paysager, architectural, urbain et environnemental a permis l'identification des éléments constituant le patrimoine de la commune de DRAGUIGNAN, susceptibles d'être protégés et mis en valeur.

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

Le rapport de présentation synthétise les éléments du diagnostic qui présentent des enjeux incontournables pour la protection et de la valorisation du territoire.

La délimitation des périmètres de l'AVAP s'appuie sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées.

Le périmètre et les secteurs de l'AVAP sont présentés et les enjeux et objectifs par entité patrimoniale sont détaillés.

Pour chaque secteur sont précisés la dimension patrimoniale considérée et les objectifs singuliers de protection et mise en valeur.

### **1. INTRODUCTION**

### **2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

### **3. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**

### **4. SECTEURS DE L'AVAP : ENJEUX ET OBJECTIFS**

SECTEUR 1 : LES IMPLANTATIONS HISTORIQUES

SECTEUR 2 : LE SEUIL

SECTEUR 3 : L'ÉCRIN PAYSAGER

# 1.Introduction

A la découverte, la ville de Draguignan présente un visage contrasté:

- Urbanisation diffuse du territoire.
- Enveloppe urbaine difficile à appréhender.
- Difficultés de lecture de la constitution historique de la ville.
- Entrées de ville anciennes non lisibles.
- Développement dans la plaine de la Nartuby en méconnaissance des risques.

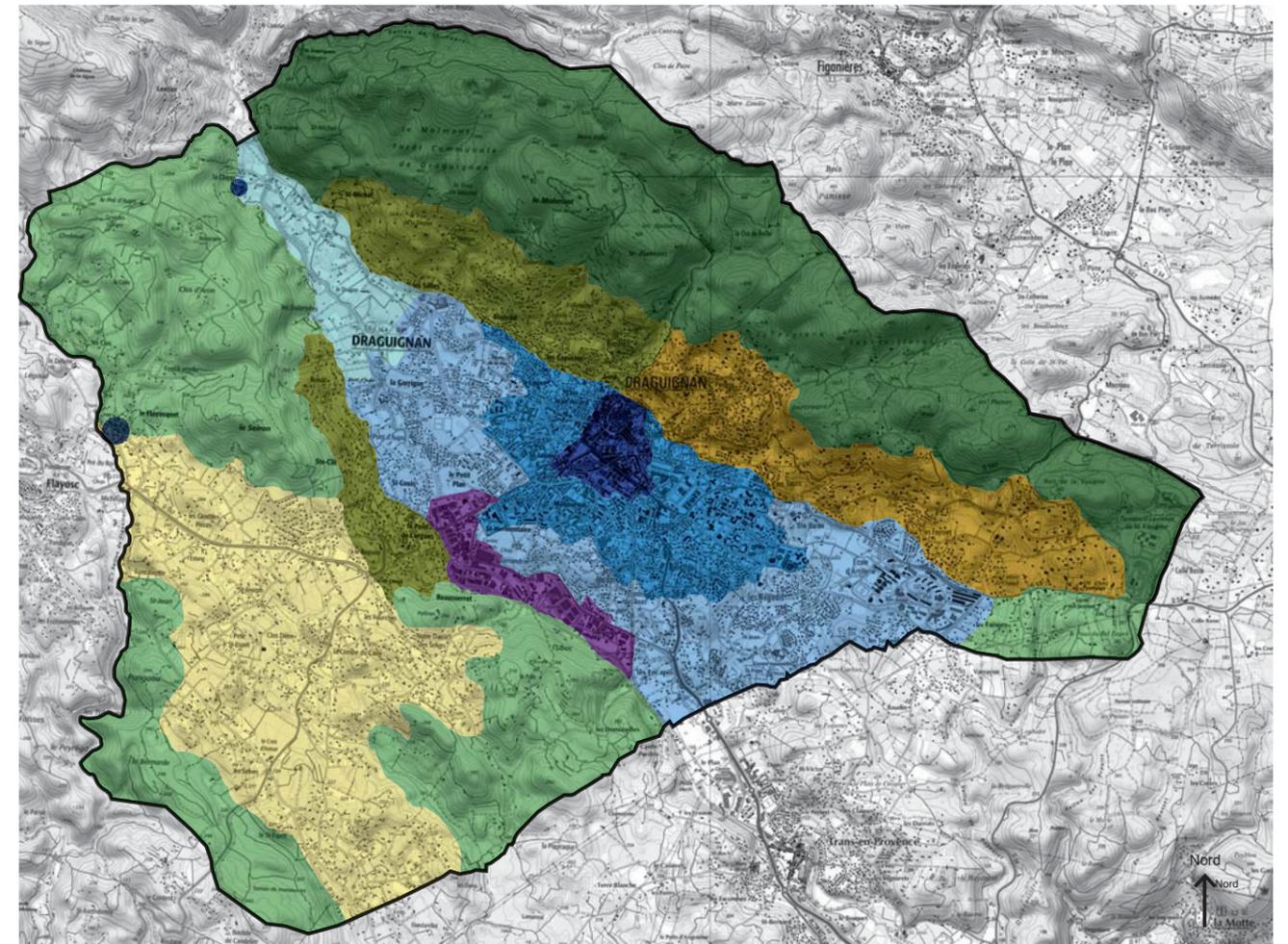
L'ensemble de ces constats constituent des caractéristiques de la ville de Draguignan au XXème siècle.



Elle possède néanmoins des atouts majeurs sur lesquels appuyer ses projets d'aménagements et qui constituent les principaux enjeux de l'AVAP.

- Un centre historique riche de patrimoine architectural, urbain, historique, support d'animation et de développement touristique mais présentant, dans certains secteurs, des mauvaises conditions d'habitabilité.
- Une première ceinture urbaine datant du XIXème siècle ayant bénéficié du savoir faire Haussmannien pour qualifier de grands espaces urbains remarquables et attractifs.
- Une deuxième ceinture des faubourgs aux visages divers : belles villas avec leurs jardins, grands équipements publics ensemble d'habitat collectif; tous implantés en lisière d'anciens espaces naturels et agricoles dont ils conservent des traces qui en font l'attrait. Ces faubourgs placés à proximité du centre ( - de 10 mn à pied) constitue un «modèle» fragile de «campagne à la ville» qu'il convient de préserver.
- Un réseau de voies et chemins relie le centre de la ville aux espaces naturels environnants qui peut servir de support à un réseau de mode de déplacement doux alternatif aux grandes entrées dont il convient d'améliorer le paysage.

## UNITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE COMMUNALE



Fond de plan scan 25. Extrait de Geoportail - IGN.

- |                                                    |                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| ■ Les hauteurs boisées de Malmont - Vaugine        | ■ Les oliveraies résidentielles |
| ■ Les collines boisées et agricoles                | ■ La ville étalée               |
| ■ Les coteaux boisés résidentiels                  | ■ La zone d'activités           |
| ■ La plaine alluviale agricole de la Nartuby-amont | ■ La ville dense                |
| ■ Le bassin viticole urbanisé du Sud-Ouest         | ● Les hameaux                   |

## L'ÉTAT ACTUEL DES PROTECTIONS

La commune ne dispose pas aujourd'hui de protection patrimoniale sur son territoire de type ZPPAUP.

Elle est en revanche couverte par plusieurs périmètres d'abords de monuments historiques et par un site classé qui permettent d'avoir un avis de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'autorisations de travaux instruites dans ces rayons.

Des actions de type Charte architecturale, étude architecturale et chromatique ont été menées dans le centre ancien en vue de mettre en valeur le bâti à travers des approches complémentaires (historique, usages, couleurs et ambiances...).

### PROTECTIONS DES MONUMENTS HISTORIQUES

La ville de DRAGUIGNAN comprend 8 monuments historiques, dont 2 classés et 6 inscrits à l'inventaire supplémentaire. Ils sont tous situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

Les périmètres de protection qui leurs sont associés sont suspendus à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, mais sont appliqués à l'extérieur.

Monument historique classé :

- Dolmen dit 'La Pierre de la Fée', au lieu-dit 'Morgay / liste du 01/01/1887
- Chapelle St Hermentaire 21/07/2014

Monument historique inscrit :

- Chapelle St Sauveur, a29/04/1993
- Domaine de St Hermentaire et vestiges archéologiques, 16/11/1951
- Les deux maisons sises n°12-14 et 16-18 rue Juiverie 17/07/1996
- Maison dite «de la Reine Jeanne» 48, rue de Trans 27/01/1926
- Tour de l'horloge 27/01/1926
- Ancien couvent des Capucins 24/12/2014

Parallèlement à l'élaboration de l'AVAP, la Commune a mis à l'étude des périmètres délimités des abords qui à terme se substitueront à ces périmètres de protection.

### PROTECTION DES SITES

#### SITE CLASSÉ

La ville compte un site classé, il est inclus dans le périmètre de l'AVAP.

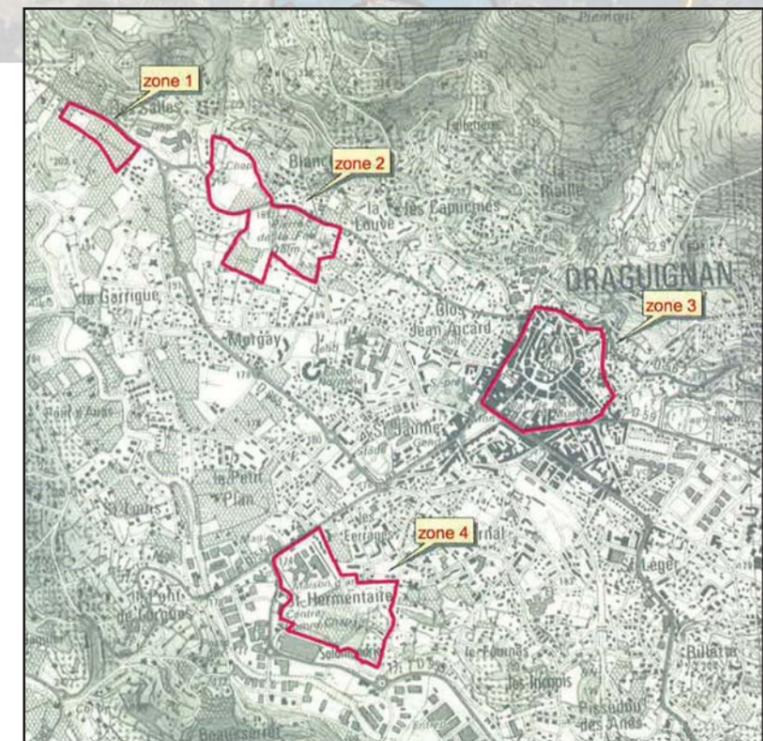
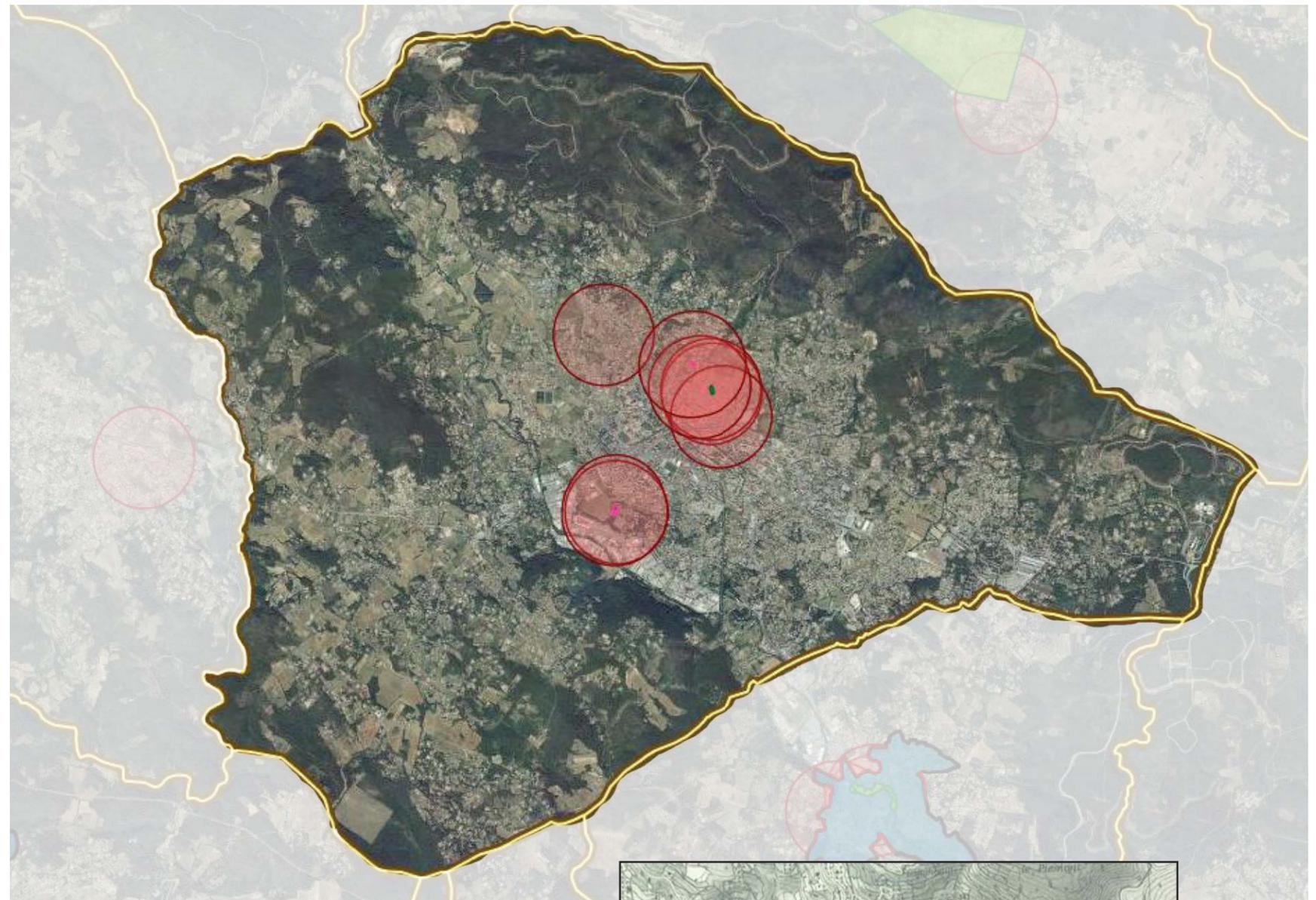
- Tour de l'horloge et ses abords, arrêté ministériel du 30/07/1937

### PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

#### ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUE

Arrêté n°83050-2013 du 11 juillet 2013 détermine «4 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique».

- Zone 1 : Les Salles Ouest»
- Zone 2 : «Les Salles Est»
- Zone 3 : «Centre ville»
- Zone 4 : «Saint Hermentaire»



Carte arrêté préfectoral de présomption archéologique - 4 Zones

## 2. Synthèse des approches du diagnostic

De «ce qui vient du père ou de la mère», la notion de patrimoine appliquée à la collectivité est devenue : «ce qui est considéré comme l'héritage commun».

Ce caractère collectif du patrimoine s'applique :

- À sa production : le patrimoine est produit au cours du temps par l'ensemble des acteurs sociaux (particuliers, collectivités, institutions)
- À sa propriété : dans la mesure où son propriétaire légal ne peut en faire «ce qu'il veut» sans l'assentiment de la collectivité qui en a une part de «propriété symbolique».
- À sa protection et sa mise en valeur : qui est l'affaire de tous :
  - le propriétaire qui entretient, transforme
  - la collectivité qui conseille, encadre, aide.

Si l'architecture et le patrimoine architectural participent évidemment à notre cadre de vie quotidien: ils se lisent sur les bâtiments avec leur volume, leur façade, le patrimoine considéré par l'étude d'AVAP concerne également les espaces urbains (rues, places, jardins), les abords paysagers du village (voies d'accès), le site d'implantation au sens plus large.

Ce que l'on entend par patrimoine a considérablement changé au cours de ces dernières décennies, à la dimension tangible du patrimoine s'ajoute une vision immatérielle de ce qui constitue notre héritage collectif (Principes de la Valette - ICOMOS 2011 - Définition du patrimoine culturel immatériel - UNESCO 2003).

Bien que fragile, le patrimoine culturel immatériel est un facteur important du maintien de la diversité culturelle face à la mondialisation croissante, il concerne des valeurs comme la continuité, l'identité, les usages traditionnels du territoire, le paysage comme socle d'activités communes.

Ce patrimoine est vivant : le protéger c'est lui donner un sens, une valeur dans notre organisation sociale et culturelle actuelle.

Il s'agit ici de le considérer comme une ressource dans l'écosystème social qui doit être prise en compte lors de tout projet d'aménagement.

Ainsi, la notion de «protection du patrimoine» s'apparente plus à celle de «gestion et valorisation du patrimoine» et comprendra plusieurs étapes :

- La re-connaissance de la valeur ou de l'intérêt patrimonial de certains éléments identifiés en fonction de leurs qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées. (Diagnostic)
- Le choix de conservation, réutilisation ou élimination, compte tenu du fonctionnement actuel du territoire suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif, dans le projet, par sa mise en valeur.
- La préconisation de techniques d'intervention adaptées aux types d'ouvrages concernés ( matériaux, mises en oeuvre...).

Dans ce contexte , l'objectif de l'étude d'AVAP est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur, le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des «règles de bonne conduite» qui prennent en compte les exigences environnementales du développement durable.

C'est grâce à cette connaissance du patrimoine que chacun saura apprécier et respecter les prescriptions et recommandations issues de l'étude dans les projets à venir (tant publics que privés).

La commune de Draguignan dispose d'un patrimoine bâti, urbain et paysager d'une grande qualité, témoin de l'occupation très ancienne de son site et d'une culture provençale qui n'apparaît plus que de loin en loin sur le territoire. La difficulté de gérer durablement ce patrimoine apparaît aujourd'hui comme un frein à sa mise en valeur. Il est important de faire aujourd'hui des choix partagés, pour sa sauvegarde et de définir le meilleur cadre d'action en vue de sa pérennisation dans une démarche de développement concerté et raisonnée.

Les rayons de 500 m de protection des abords de monuments historiques générés par les immeubles protégés en ville ou à proximité sont des périmètres géométriques limités qui excluent, de fait, de la protection des hameaux et des paysages, patrimoine fragile, soumis à de fortes pressions .

Par ailleurs, ce type de protection ne prend pas en compte les enjeux de visibilité lointaine, cônes de vue ... particulièrement pertinents étant donné le relief.

L'AVAP en revanche est en mesure de proposer des périmètres de protection cohérents avec le territoire (périmètre multi-sites, unités paysagères...) , en synergie avec d'autres documents de protection ou de planification ( PLU par exemple).

## 2. Synthèse des approches du diagnostic

La synthèse des approches patrimoniale et environnementale (tel que définie dans les textes) consiste à évaluer les interactions entre les préoccupations patrimoniales et environnementales et la compatibilité des objectifs et moyens à mettre en oeuvre pour assurer une gestion cohérente des projets sur le bâti et sur les espaces situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

**1. LE PATRIMOINE BÂTI** traditionnel de Draguignan est dépositaire de qualités architecturales dont certaines correspondent aux critères de la qualité environnementale du bâti et qu'il convient de maintenir dans un projet qui va faire évoluer le patrimoine.

On peut citer notamment :

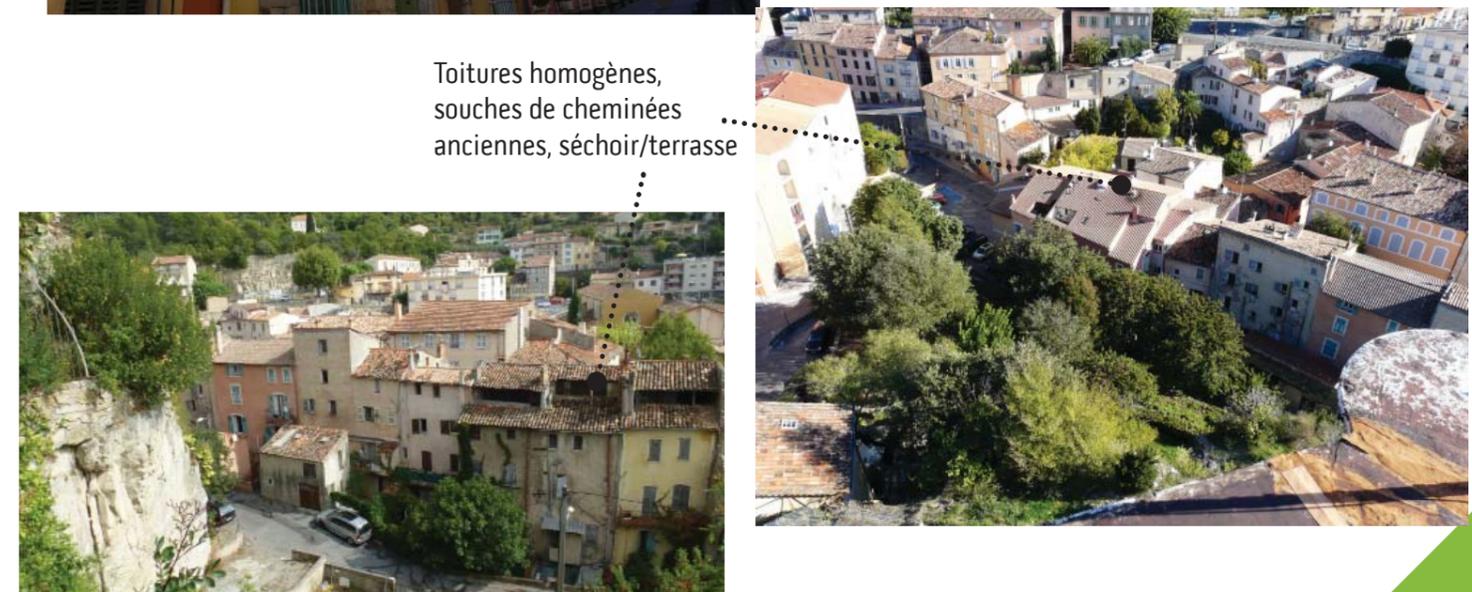
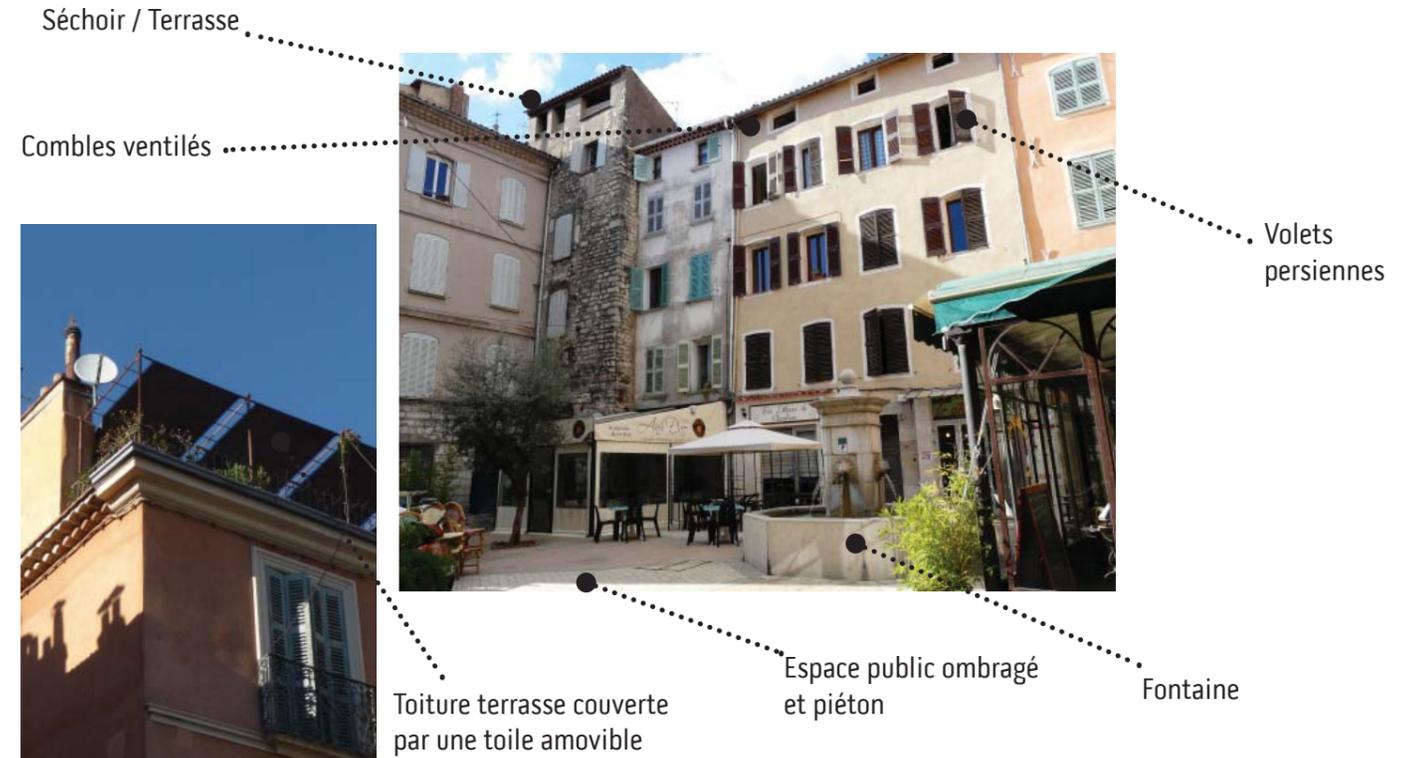
- les combles sous toitures servant d'espace tampons sur le plan énergétique
- les grandes hauteurs sous plafond favorables au confort d'été
- l'inertie des murs de façade et de refend
- les systèmes d'occultation (volets intérieurs) et ceux de protection solaire (persiennes)
- les éléments de décoration destinés à éviter les effets de parois froides (tentures, lambris, rideaux...)
- la composition mixte des complexes planchers/plafonds associant souvent chape carrelée, planchers bois ou voûtains, faux plafonds plâtre pour atteindre des performances d'isolation acoustique et thermique significatives.
- les modes de chauffage central (à eau chaude par radiateur).

Le projet de réhabilitation ne doit pas détruire ces qualités même s'il se donne pour objectif d'améliorer les performances du bâtiment.

Ainsi les principes à retenir sont les suivants :

Pour ce qui concerne **l'enveloppe du bâti** :

- La toiture, même si elle doit en général conserver ses caractéristiques d'aspect (majorité de toitures en tuile canal à deux versants) devra pouvoir intégrer :
  - des souches dimensionnées pour la ventilation, pompe à chaleur ou poêle/chaudière bois
  - des ouvrages de types verrières de toit pour pouvoir créer un apport de lumière en coeur d'îlot ou de parcelle.
  - la mise en place de panneaux solaires de manière très limitée et bien composée dans la mesure où cela ne perturbe pas le paysage d'ensemble des toitures vu depuis les points hauts.
  - l'ensemble des appareillages devra, en revanche, être installé à l'intérieur des combles, non visibles depuis l'extérieur.
- Les façades traditionnelles en maçonnerie de pierre en général enduites au mortier de chaux sont à traitées avec des techniques compatibles avec leur comportement hygrothermique, donc en général à l'aide de mortier perspirant à base de chaux naturelle. L'isolation par l'extérieur peut être admise dans les cas où elle n'occulte pas de décors de façades et à condition d'être réalisée avec des matériaux permettant de conserver les échanges de vapeur (laine de bois/fibres naturelles...), de conserver une passée de toiture significative, elle permet de faire bénéficier le bâtiment de l'inertie des murs de façade.



## 2. Synthèse des approches du diagnostic

Pour ce qui concerne **les performances énergétiques et les énergies** :

Il convient d'aborder le projet de réhabilitation du patrimoine avec des objectifs d'amélioration des performances énergétiques et non en visant des performances quantifiées.

- L'isolation des parois est en général à améliorer. Le point le plus déperditif est constitué par les baies qu'il convient d'équiper de vitrages isolants, voire d'une double fenêtre lorsque les menuiseries constituent un patrimoine remarquable. L'emploi du bois est vivement conseillé voire imposé car il possède des qualités d'isolation et de matériaux renouvelables. Les parois extérieures peuvent être isolées par l'intérieur à l'aide de techniques permettant les échanges hygrothermiques. En cas de parois décorées interdisant la pose d'un isolant, la mise en place de matériaux de décors supprimant l'effet de parois froides permet de diminuer notablement les consommations en améliorant le confort.
- Les énergies : l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien urbain est toujours un compromis entre les possibilités d'isolation en respect du patrimoine, les apports solaires limités compte tenu d'orientations aléatoires, les capacités du bâti à intégrer des matériels tels que pompe à chaleur ou chaudière bois et le mode de chauffage et de refroidissement adapté. Ainsi, pour la plupart des bâtiments anciens de Draguignan dont l'isolation de l'enveloppe ne pourra pas être très perforante, il est primordial de favoriser les modes de chauffage par rayonnement et de profiter de la présence d'un réseau de gaz pour installer du chauffage central avec des chaudières et des ventilations performantes. En ce qui concerne le confort d'été, il faut veiller à maintenir ou créer des locaux traversants pour permettre la ventilation nocturne et l'aération de cœur d'îlot ou de parcelle. La climatisation est à éviter, en tout cas elle doit être soumise à des règles strictes en matière d'intégration dans le bâti. La climatisation des magasins peut en général être évitée si l'énergie diffusée par l'éclairage est réduite.

### 2. LES ESPACES URBAINS :

L'aménagement des espaces urbains a pour objectif de mettre en valeur ces espaces mais également d'en améliorer le confort et le fonctionnement. Les principaux thèmes abordés sont :

#### La circulation et le stationnement :

Sur les places et rues de la ville ancienne, la présence des voitures est nuisible à l'esthétique des lieux, au confort des piétons (bruit, pollution, accessibilité) et aux activités commerciales; elle est donc à éviter en reportant le stationnement en périphérie.

Sur les espaces publics plus spacieux du XIXème siècle, l'espace peut être intelligemment partagé en laissant une large place aux piétons et au déplacement doux.

#### Le confort urbain :

Il se porte sur les aspects sonores, olfactifs, visuels et thermiques. La mise en valeur des espaces conduit en général à une reprise des sols, des mobiliers urbains, de l'éclairage et des plantations.

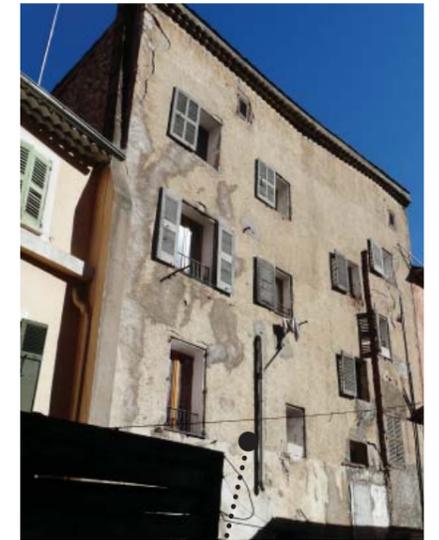
Les principes environnementaux à respecter dans la matière sont :

- d'utiliser des matériaux locaux (empreinte carbone), pas trop réfléchissants (confort visuel),
- d'introduire au maximum le végétal en ville pour les confort visuels, thermiques et olfactifs, tout en respectant les caractéristiques minérales de certaines typologies d'espace public, sous réserve d'utiliser des essences adaptées au climat et des sujets proportionnés aux lieux.
- de permettre le contrôle de l'ensoleillement par diverses techniques à bien encadrées (stores, parasol, velum, toiles).
- d'améliorer le confort d'été par la présence d'eau (fontaines, brumisation).
- de limiter l'éclairage urbain, profitant notamment des mises en lumière patrimoniales pour éclairer l'espace public.

La mise en valeur du patrimoine urbain liée à l'architecture, l'histoire, l'eau et le végétal constitue très naturellement un support de projet en symbiose avec les préoccupations environnementales.



Utilisation de panneaux photovoltaïques sur les faubourgs masqué par un décor de façade



Isolation par l'extérieur envisageable



Richesse décorative qui exclue une isolation par l'extérieur



Végétation d'accompagnement feuillage caduc = Protection solaire d'été



## 2. Synthèse des approches du diagnostic

### 3. LES ESPACES EN PÉRIPHÉRIE :

Une particularité de Draguignan réside dans ce patrimoine spécifique que constituent en périphérie du centre ancien, des espaces libres, souvent de jardins, issus d'un ancien terroir agricole en terrasse.

Sans présenter d'aspect remarquable majeur, il constitue le charme et l'intérêt de ces lieux résidentiels à proximité immédiate du centre ville. La mise en valeur de ce patrimoine s'appuiera sur quelques points majeurs :

- Le maintien d'une emprise au sol non bâtie, en sol naturel perméable, avec le maintien dans les aménagements des structures agricoles ancestrales de restanques, canaux, chemins...
- Le maintien, la restitution ou la création de cheminements doux permettant à la fois échanges de voisinage et relations facile au centre.
- La possibilité, pour le bâti, d'évoluer vers des performances bioclimatiques élevées en utilisant toutes la gamme des techniques liées à la démarche (serres, toiture végétalisée, panneaux solaires). Seules les éoliennes domestiques seront à exclure du fait de leur impact visuel et sonore.
- L'amélioration des entrées de ville devenant le support de projet ambitieux en matière d'énergie renouvelables (parc solaire, lampadaires solaire, arbres à vent, parking à ombrières solaires....).



Requalifier les entrées de ville



### COMPATIBILITÉ ENTRE AVAP ET LE PADD DU PLU PROJETS EN COURS

L'AVAP s'intègre dans le cadre du projet urbain de la ville de Draguignan, elle intervient en synergie avec les orientations fixées par le PADD du PLU (en cours), de même qu'elle accompagne les projets de renouvellement et d'aménagement qui se mettent en place notamment dans le centre ancien avec le Projet Urbain Global : projet structurant qui a pour ambition de développer les thématiques commerces, habitat, espaces publics, mobilités, patrimoine... avec une vision transversale.

L'AVAP concilie la protection et la mise en valeur du patrimoine dracénois avec les évolutions préconisées dans le PADD.

#### **En matière d'habitat**

En favorisant une réhabilitation qualitative du bâti, l'AVAP participe activement à la politique engagée tout en guidant les interventions dans le but du respect et de la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines.

#### **En matière de déplacement**

L'objectif de valorisation des espaces publics et des parcours anciens sur les trames agricoles historiques vient participer au renforcement du potentiel piétonnier de la commune et à la valorisation des modes de déplacements doux en ville et plus largement sur le territoire communal.

#### **En matière de développement économique.**

La mise en valeur du patrimoine dracénois permet de renforcer l'attractivité du centre ancien, il constitue un cadre adapté au développement d'activités économiques, touristiques et de loisirs.

La valorisation des paysages agricoles est favorisée et soutenue par l'AVAP et contribue à l'affirmation de l'activité agricole à Draguignan.

#### **En matière de paysage**

L'AVAP promeut une politique de la qualité des espaces publics à l'échelle de la ville et du territoire dans sa globalité. Elle traduit la volonté de préserver les liens historiques avec le grand paysage, paysage agricole et naturel qui sont le support de son développement historique.

#### **En matière de gestion de l'environnement.**

L'AVAP traduit concrètement la volonté de prise en compte des enjeux de biodiversité sur le territoire, elle promeut la végétalisation des tissus urbains en adéquation avec les caractéristiques climatiques et patrimoniales de Draguignan, la conservation et la valorisation des espaces naturels, notamment les continuités des trames vertes et bleues.

Elle favorise l'amélioration énergétique du patrimoine bâti et le recours aux énergies renouvelables notamment solaire.

### PRINCIPES ET OBJECTIFS RETENUS POUR L'AVAP

Les enjeux identifiés sur le territoire de l'AVAP ont permis de définir plusieurs grands principes d'intervention. Ceux-ci sont traduits dans le règlement de l'AVAP sous forme de prescriptions et recommandations.

#### **VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

- Diffuser la connaissance sur le bâti ancien et ses qualités intrinsèques pour favoriser les rénovations et réhabilitations de qualité.
- Mettre en valeur la richesse architecturale présente dans l'ensemble de la ville et particulièrement le secteur « Cœur de ville ».
- Redonner une qualité des parcours au travers de la ville : lecture historique de l'évolution urbaine et des vestiges facilité, harmonisation des mobiliers urbains dans l'ensemble chaque secteur.

#### **VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER**

- Révéler l'identité provençale de Draguignan.
- Préserver l'arrière-plan paysager du centre ancien (piémonts du Malmont).
- Protéger le patrimoine paysager lié à l'eau (canaux), aux jardins et au vocabulaire agricole traditionnel présent en zone urbanisée.
- Établir de nouvelles palettes paysagères d'accompagnement des projets urbains unifiées et apparentées, qualitatives et propres à révéler les valeurs patrimoniales des paysages urbains des différents secteurs.

#### **DEFINIR ET ENCADRER LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE ÉNERGÉTIQUE**

- Renforcer les actions en faveur de l'amélioration énergétique des logements en explicitant les dispositions réglementaires qui précisent les procédés autorisés.

#### **FAVORISER LA LECTURE HISTORIQUE DU TERRITOIRE**

- Lier les secteurs par la création de cheminements doux afin de proposer des parcours de lecture historique, ce qui permet une meilleure compréhension de la ville, une analyse plus fine du contexte et une évolution adaptée au territoire singulier de Draguignan.

### 3. Périmètre de l'AVAP

Après analyse du patrimoine de la commune et définition des objectifs de l'AVAP, elle se décompose en trois secteurs s'attachant à la mise en place d'un projet patrimonial cohérent sur l'ensemble des éléments remarquables de la commune.

**SECTEUR 1: LES IMPLANTATIONS HISTORIQUES** a comme objectif la protection architecturale et urbaine dans le souci de maintien de la lecture historique de la ville.

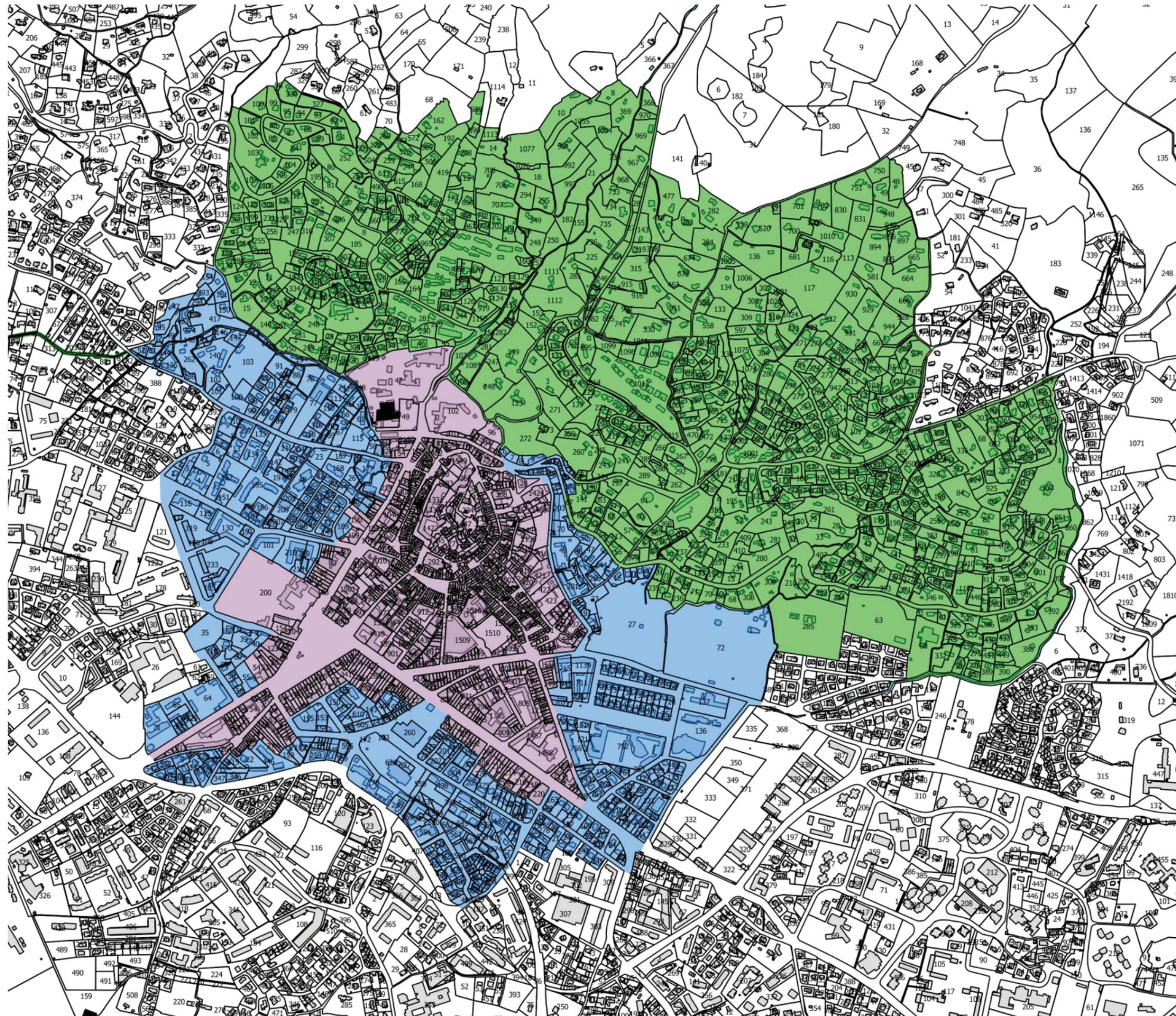
Elles couvrent le centre ancien et les hameaux

**SECTEUR 2: LE SEUIL** autour des axes historiques ordonnés et composé d'un tissu divers plus ou moins dense, où seront préservés les co-visibilités avec le centre historique.

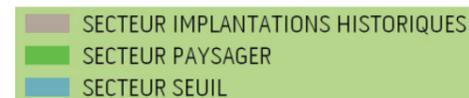
Il évoque la croissance urbaine de la ville des dix-neuvième et vingtième siècle.

**SECTEUR 3: L'ÉCRIN PAYSAGER** qui prend en compte le fond de scène de la ville dense au nord.

Ce secteur périphérique fait sens à plusieurs titres : potentiel d'identité paysagère agricole qualitative encore important («ville à la campagne»), écran paysager («redéfinir des limites qualitative pour la ville dense») en arrière plan de la ville historique.



Extrait du document graphique - Plan PERIMETRE ET SECTEURS



## SECTEUR 1 : LES IMPLANTATIONS HISTORIQUES

### LE CENTRE ANCIEN ET SES FAUBOURGS XIX<sup>e</sup>, LES HAMEAUX HISTORIQUES DU FLAYOSQUET ET DE LA CLAPE

#### A-LE CENTRE ANCIEN

Au pied du Rocher de l'Horloge, site où étaient agglomérées des maisons modestes au Haut Moyen-Age, la ville historique de Draguignan s'étale jusqu'à l'enceinte des derniers remparts démolis au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. L'évolution urbaine de ce cœur ancien part donc du haut du rocher, symbolisé par sa Tour de l'Horloge construite en 1661, pour se terminer aux portes des faubourgs du XIX<sup>e</sup> siècle. Du haut vers le bas, ce centre dense est le témoin de l'ensemble des différentes époques qui ont vu naître tour à tour des remparts, des couvents et chapelles, des moulins et canaux, de belles demeures et hôtels particuliers, des équipements publics, des percements de voies, des créations de places, des opérations de rénovation de quartier entier.

Une grande diversité de styles architecturaux est donc présente dans le cœur de ville. De celle-ci émerge notamment plusieurs typologies architecturales : la maison médiévale, l'immeuble modeste en mono-orientation, l'immeuble des XIV<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles, l'immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle.

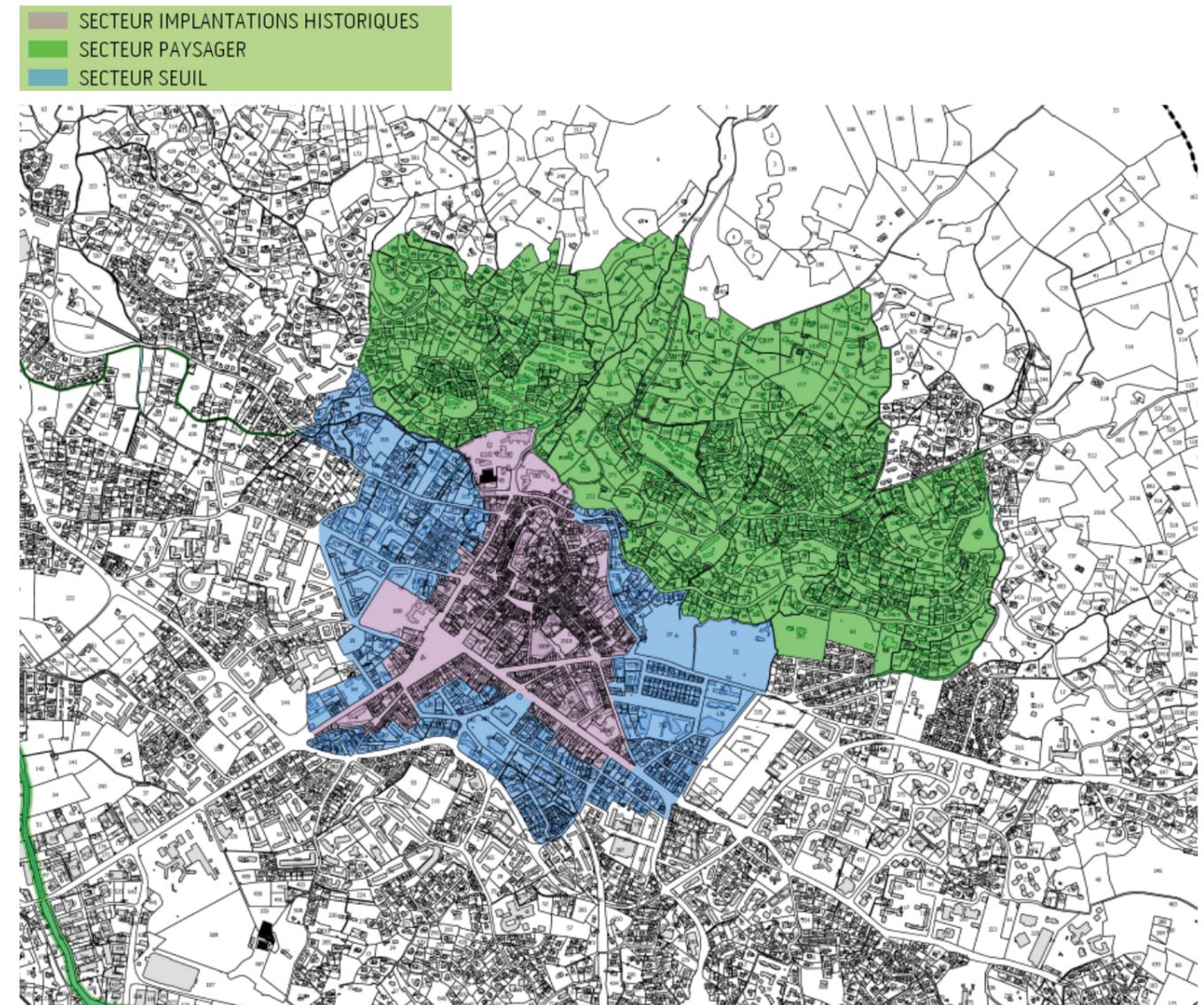
De même que pour les styles architecturaux, les espaces non bâtis renvoient à une ou plusieurs époques de l'histoire urbaine du centre ancien : dents creuses médiévales sur le Rocher, traces des jardins de couvents en limite du rempart XVI<sup>e</sup>, placettes fonctionnelles du XVIII<sup>e</sup>.

#### LES MENACES SUR LE PATRIMOINE

Cette richesse architecturale et urbaine tend à se perdre avec la dégradation des bâtis et la banalisation des parcours. La lecture de l'évolution historique du centre est devenue difficile suite à la dénaturer de certains espaces et bâtis due souvent au manque de connaissance des propriétaires sur leur bien, sur les savoir-faire locaux et les techniques appropriées au bâti ancien.

Les réhabilitations maladroites altèrent la cohérence architecturale et historique du centre ancien. De plus, le réaménagement d'espaces publics s'est fait parfois ponctuellement par effet d'opportunité, ce qui a conduit à des ruptures entre les secteurs du centre ancien : différents matériaux, différents revêtements de sol, différents mobiliers urbains, palettes et motifs végétaux inappropriés..

De nombreux éléments techniques rapportés (climatiseur, volet roulant, coffret électrique...) ou encore des devantures commerciales réalisées sans prise en compte du bâti dans lequel elles s'inscrivent viennent dénaturer les façades.



Extrait du document graphique - Plan PERIMETRE ET SECTEURS



Extrait du document graphique  
Plan PERIMETRE ET SECTEURS  
Hameau de la Clape



Extrait du document graphique  
Plan PERIMETRE ET SECTEURS  
Hameau du Flayosquet

## 4. Secteurs de l'AVAP Enjeux et objectifs

### OBJECTIFS DE LA PROTECTION

#### Au plan patrimonial

- S'assurer de la préservation et la mise en valeur des immeubles à caractère exceptionnel ou intéressant dans leur ensemble et notamment des éléments architecturaux ou des vestiges présents sur leurs façades.
- Encadrer les interventions à l'occasion de travaux de réhabilitation.
- Maintenir les décors des façades sans les altérer par des dispositifs techniques qui viendraient les masquer ou les supprimer.
- Améliorer la connaissance des immeubles dans le cadre d'une réhabilitation globale en favorisant les sondages préventifs à la recherche de décor ou de structure ancienne.
- Maintenir les fronts bâtis continus constitués par des ensembles d'immeubles sur l'espace public (alignement, recul, continuité, hauteur...).
- Mettre systématiquement en valeur les placettes historiques en valorisant les couples emblématiques fontaine (ou lavoir ou façade emblématique...) / arbre remarquable.
- Qualifier les ambiances urbaines des venelles par un traitement qualitatif et homogène des sols et une végétalisation modeste mais récurrente des pieds de façades (ou la préservation des « fronts jardinés »).
- Unifier le vocabulaire paysager du centre ancien (mobilier, sols, palette et motifs végétaux).

#### Au plan environnemental

- Rendre possible la mise en œuvre de certaines techniques dans le centre ancien afin d'optimiser les performances énergétiques des immeubles.
- Diffuser la connaissance sur les qualités environnementales intrinsèques du bâti ancien.
- Favoriser les actions en faveur de l'amélioration du confort des habitants dans leur logement (ventilation, espace de respiration en cœur d'îlot, loggia...) et dans la rue (présence de l'eau et du végétal...).
- Prendre en compte la bio-diversité des secteurs urbains, et notamment préserver les nombreuses espèces présentes et leurs habitats.



CONTREVENT PERSIENNÉ



FERRONNERIE : BALCONS FILANTS, PORTAILS,



DEVANTURE COMMERCIALE



FERRONNERIE



IMMEUBLES RUE DE L'OBSERVANCE



IMMEUBLES PLACE AUX HERBES



IMMEUBLES RUE DE TRANS



IMMEUBLES ARRIÈRE PLACE AUX HERBES

## 4. Secteurs de l'AVAP Enjeux et objectifs

### B-LES FAUBOURGS ET BOULEVARDS DES XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> SIECLES

La ville sort de ses remparts au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Ceux-ci sont démolis et remplacés par des boulevards lotis d'immeubles de rapports de style néo-classique et plantés d'arbres d'alignement.

Ces boulevards sont accompagnés de places publiques à l'emplacement d'anciennes portes des remparts : Places Pasteur, Claude Gay, du Dragon, Nationale. Les allées Azémar sont aménagées en promenade durant la même période.

Les motifs arborés (alignements, mails, carrés...) accompagnent cette structuration urbaine des XIX-XX<sup>e</sup> siècles.

Les faubourgs, en accompagnement des boulevards, se développent de manière continue du XIX<sup>e</sup> jusqu'à la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Des maisons bourgeoises et leurs jardins d'agrément se construisent sur des parcelles mitoyennes délimitées par des clôtures plus ou moins transparentes, ce qui donne aux voies un aspect verdoyant très agréable pour la promenade.

De nombreux bâtis qualifiés d'exceptionnels sont implantés dans ce secteur. Des immeubles et des maisons bourgeoises possèdent des façades richement décorées, parfois monumentales. Des immeubles, au décor et détails architecturaux plus modestes, côtoient ces bâtis exceptionnels. La lecture historique des faubourgs est encore possible grâce notamment au respect des implantations d'origine le long des voies structurantes de la ville du XIX<sup>e</sup> siècle.

### LES MENACES SUR LE PATRIMOINE

Le caractère prioritaire cédé à l'automobile sur ces boulevards a relégué au second rang l'utilisateur à pied ou à vélo qui peut, par sa lenteur, contempler ces fronts bâtis remarquables. La pollution du trafic routier endommage le décor urbain riche. La mise en scène de ces entrées de villes et axes historiques a perdu de sa force à cause des discontinuités des limites de propriétés (clôtures, végétaux...), la multiplicité des objets urbains (panneaux publicitaires, arrêts de bus, trottoirs irréguliers...) et la diversité des traitements des rez-de-chaussée (devantures commerciales, entrées d'hôtels, portes d'immeubles...). Tous ces éléments perturbent le regard qui n'est plus focalisé sur l'axe historique pourtant toujours présent sur son tracé d'origine, ses alignements d'arbres et ses fronts bâtis.

### OBJECTIFS DE LA PROTECTION

#### Au plan patrimonial

- Créer des espaces partagés modes doux et véhicules, afin de redécouvrir les faubourgs à un autre rythme. Des lieux de cheminement confortables le long des façades, propices à la promenade, où la traversée en véhicule est reléguée au second plan, seront à privilégier. Intégrer l'ensemble du bâti, parfois de style très varié, dans des continuités urbaines notamment par le traitement des clôtures et le choix des végétaux et de leurs implantations.
- Maintenir une cohérence des ensembles bâtis homogènes existants notamment en respectant l'implantation à l'alignement des voies et en soulignant cette unité par le maintien ou la création d'alignements arborés dont la typologie correspondra à la nature de l'axe urbain considéré (grand boulevard, avenue des faubourgs jardinés...)
- S'assurer de la préservation et la mise en valeur des immeubles à caractère exceptionnel ou intéressant dans leur ensemble et notamment des éléments architecturaux ou des vestiges présents sur leurs façades. Encadrer les interventions à l'occasion de travaux de réhabilitation.
- Maintenir les décors des façades sans les altérer par des dispositifs techniques qui viendraient les masquer ou les supprimer.
- Améliorer la connaissance des immeubles dans le cadre d'une réhabilitation globale en favorisant les sondages préventifs à la recherche de décor ou de structure ancienne.
- Permettre un renouvellement architectural de qualité.
- Créer des liens entre le centre historique et les deux autres secteurs de l'AVAP.

#### Au plan environnemental

- Rendre possible la mise en œuvre de certaines techniques dans ce secteur afin d'optimiser les performances énergétiques des immeubles.
- Diffuser la connaissance sur les qualités environnementales intrinsèques du bâti ancien.
- Prendre en compte la bio-diversité des secteurs urbains, et notamment préserver les nombreuses espèces présentes et leurs habitats.
- Maintenir le rapport entre bâti et espace libre de cour ou jardin;



IMMEUBLE D'ANGLE EN TRIPLE ORIENTATION



## 4. Secteurs de l'AVAP Enjeux et objectifs

### C-LES HAMEAUX

Ces deux hameaux sont situés en limite communale. Ils sont constitués par des maisons modestes qui se sont agglomérées au fil des années, formant de petits îlots denses. Les espaces extérieurs étaient liés aux activités agricoles et usages quotidiens à leur création, aujourd'hui ils permettent de traverser le hameau et accéder aux différents îlots. Des placettes sont composées autour d'éléments urbains dont l'usage fédérateur jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle rassemblait les habitants (lavoir, fontaine...). Le végétal est très présent au cœur des hameaux par le fleurissement domestique et la proximité des terres cultivées. Celles-ci sont aujourd'hui morcelées par l'implantation de maisons individuelles et leurs jardins.

### LES MENACES SUR LE PATRIMOINE

Un étalement des zones constructibles autour des hameaux repousserait les terres agricoles au cœur desquelles ils étaient à l'origine implantés : si les potagers présents sur les marges des hameaux participent aux continuités villageoises, il n'en est pas de même des jardins d'agrément contemporains souvent caractérisés par leurs haies opaques et les discontinuités qu'ils créent. Les transformations successives des bâtis ont permis de les faire évoluer selon les besoins de leurs propriétaires et de leurs activités économiques. Ainsi, la lecture du volume d'origine a diminué sinon disparu.

### OBJECTIFS DE LA PROTECTION

#### Au plan patrimonial

- Maintenir la qualité des espaces extérieurs communs et mettre en scène le passage entre espace public et espace privé, ainsi qu'entre espace domestique et agricole
- Permettre une évolution du bâti selon les besoins d'un confort de vie contemporain des propriétaires (grandes baies au Sud, équipement technique lié aux énergies renouvelables), tout en mettant en valeur les traces des différentes « vie » de celui-ci (anciennes baies, encadrement, chaîne d'angle...).
- Privilégier la simplicité des extensions d'un bâtiment existant (volume, toiture) et mettre en valeur à la fois l'agrandissement et la maison existante (différence de matériaux, de teinte d'enduit...).
- Limiter la possibilité de nouvelles constructions autre que des bâtis agglomérés au hameau.
- Autour des nouvelles implantations, privilégier les haies champêtres et une certaine transparence aux haies monospécifiques persistantes.

#### Au plan environnemental

- Rendre possible la mise en œuvre de certaines techniques dans ce secteur afin d'optimiser les performances énergétiques des immeubles.
- Diffuser la connaissance sur les qualités environnementales intrinsèques du bâti ancien.
- Prendre en compte la bio-diversité des secteurs lisières entre espaces urbains et agricoles, et notamment préserver les nombreuses espèces présentes et leurs habitats.



## 4. Secteurs de l'AVAP Enjeux et objectifs

### SECTEUR 2 : LE SEUIL

#### CE SECTEUR EST UN TRAIT D'UNION ENTRE LES SECTEURS HISTORIQUE ET L'ÉCRIN PAYSAGER

Ce secteur de la ville moderne est composé d'une mixité d'habitat (grands ensembles, petits collectifs, pavillons dispersés ou regroupés), une inégalité des surfaces des terrains, une hétérogénéité des limites parcellaires qui peuvent être transparents et laisser échapper des vues sur de grands jardins privés ou, au contraire, être opaques et donner à la voie une ambiance linéaire et minérale.

Il se caractérise par des ouvertures visuelles récurrentes sur le grand paysage (massifs boisés...).

Il délimite également la séquence des axes historiques sortant du centre-ville.

#### LES MENACES SUR LE PATRIMOINE

Cette frange de la ville s'est développée sans réflexion globale. Les opérations immobilières ont été réalisées au fur et à mesure des opportunités, en discontinuité les unes par rapport aux autres. Les abords de la ville ancienne deviennent ainsi banal et ne se distinguent plus des voies secondaires. Ces quartiers se présentent désormais comme une suite de styles et de modes successifs, multipliant les matériaux et les mises en œuvre sans recherche de qualité urbaine, ni architecturale.

La carence en matière d'isolation et le manque d'inertie de nombreux bâtis conduit à l'ajout d'équipements techniques en façade qui peut dissimuler ou détruire des éléments architecturaux intéressants.

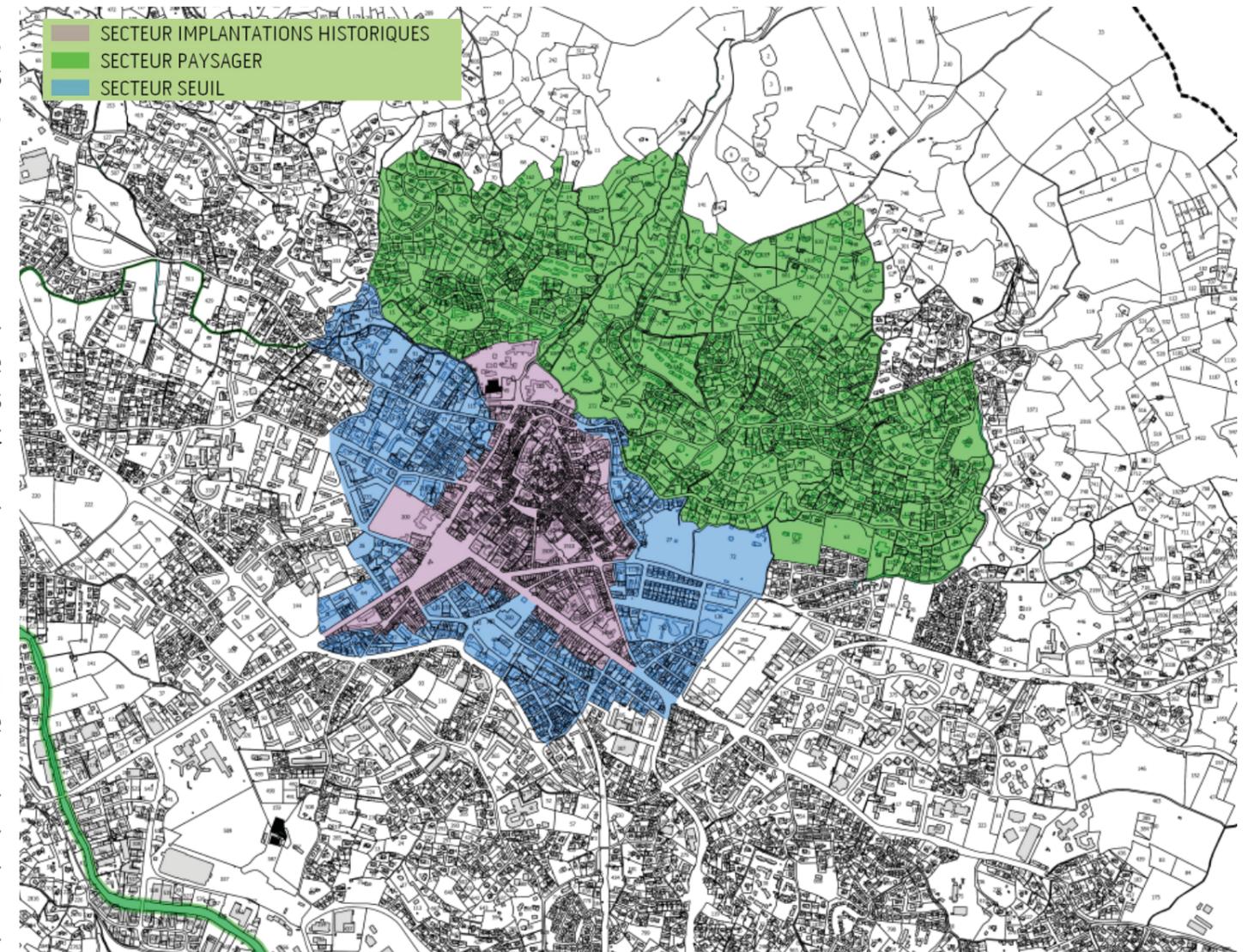
#### OBJECTIFS DE LA PROTECTION

##### Au plan patrimonial

- S'assurer du traitement de qualité de la limite entre espace privé et espace public (clôture, végétal d'accompagnement) et du maintien du petit patrimoine rural subsistant (restanques, murs de pierre sèche, chemins, motifs végétaux qualitatifs (bel arbre isolé, alignement de fruitiers...)).
- Maintenir une cohérence des ensembles bâtis homogènes existants notamment en respectant l'implantation à l'alignement des voies et en soulignant cette unité par le maintien ou la création d'alignements arborés dont la typologie correspondra à la nature de l'axe urbain considéré (grand boulevard, avenue des faubourgs jardinés...).
- S'assurer de la préservation et la mise en valeur des immeubles à caractère exceptionnel ou intéressant dans leur ensemble et notamment des éléments architecturaux ou des vestiges présents sur leurs façades. Encadrer les interventions à l'occasion de travaux de réhabilitation.
- Permettre un renouvellement architectural de qualité.

##### Au plan environnemental

- Favoriser une continuité des cheminements doux existants, notamment le long des canaux d'irrigation et de l'ancienne voie ferrée, et protéger les espèces végétales et animales présentes dans les sites (vestiges végétaux ou bâtis des activités agricoles, motifs végétaux typique de la proximité de l'eau...).
- Déterminer les conditions d'implantations des équipements à énergies renouvelables (solaire thermique ou petit éolien domestique et solaire photovoltaïque sous réserve d'efficacité de l'installation et de préservation des éléments singuliers sur les façades ou les toitures).



CLOS JEAN AICARD



ABORDS DE LA CAF



### SECTEUR 3 : L'ÉCRIN PAYSAGER

L'écrin paysager a une fonction mixte. Il est à la fois « outil » de lecture de la ville dense (et de ses limites) et mosaïque de motifs paysagers identitaires.

Dans tous les cas, les composantes de l'écrin paysager sont liées à l'identité dracénoise : **L'EAU ET L'AGRICOLE PROVENÇALE.**

L'écrin paysager est d'abord « fond de scène » identitaire associé à la perception de la ville. Il s'entend ainsi pour les espaces en covisibilité avec le centre ancien et, plus généralement avec la ville dense : ce sont les coteaux du Malmont les plus proches du centre ancien et présentant par ailleurs une trame encore préservée et continue d'oliveraies en restanques. Il est ensuite support de séquences dynamiques d'entrée de ville : il englobe alors les principales pénétrantes vers la ville dense et devient opportunité de mise en scène de la transition extra-urbain / intra-urbain.

Les paysages patrimoniaux associés à l'urbanité dracénoise et intégrés dans cet écrin paysagers sont :

La Nartuby et son fourreau végétal ;

Les canaux (canal des Moulins et canal de la Foux) ;

Les faubourgs jardinés.

Dans ces espaces, foisonnent les détails patrimoniaux : petit patrimoine des canaux et de l'ancienne exploitation agricole, jardins privés potagers et d'agrément...

#### LES MENACES SUR LE PATRIMOINE

Les espaces les plus périphériques subissent les atteintes du mitage, accentuant discontinuités dans la trame agricole relictuelle, faisant disparaître les détails qualifiants et identitaires.

La Nartuby et les canaux subissent également un morcellement visuel, sont de plus en plus étriqués dans une gangue urbaine peu qualitative.

#### OBJECTIFS DE LA PROTECTION

. Encadrer l'urbanisation des coteaux proches : préserver le patrimoine des oliveraies, murets et restanques, mettre en scène le caractère agricole provençal de ces espaces aujourd'hui habités.

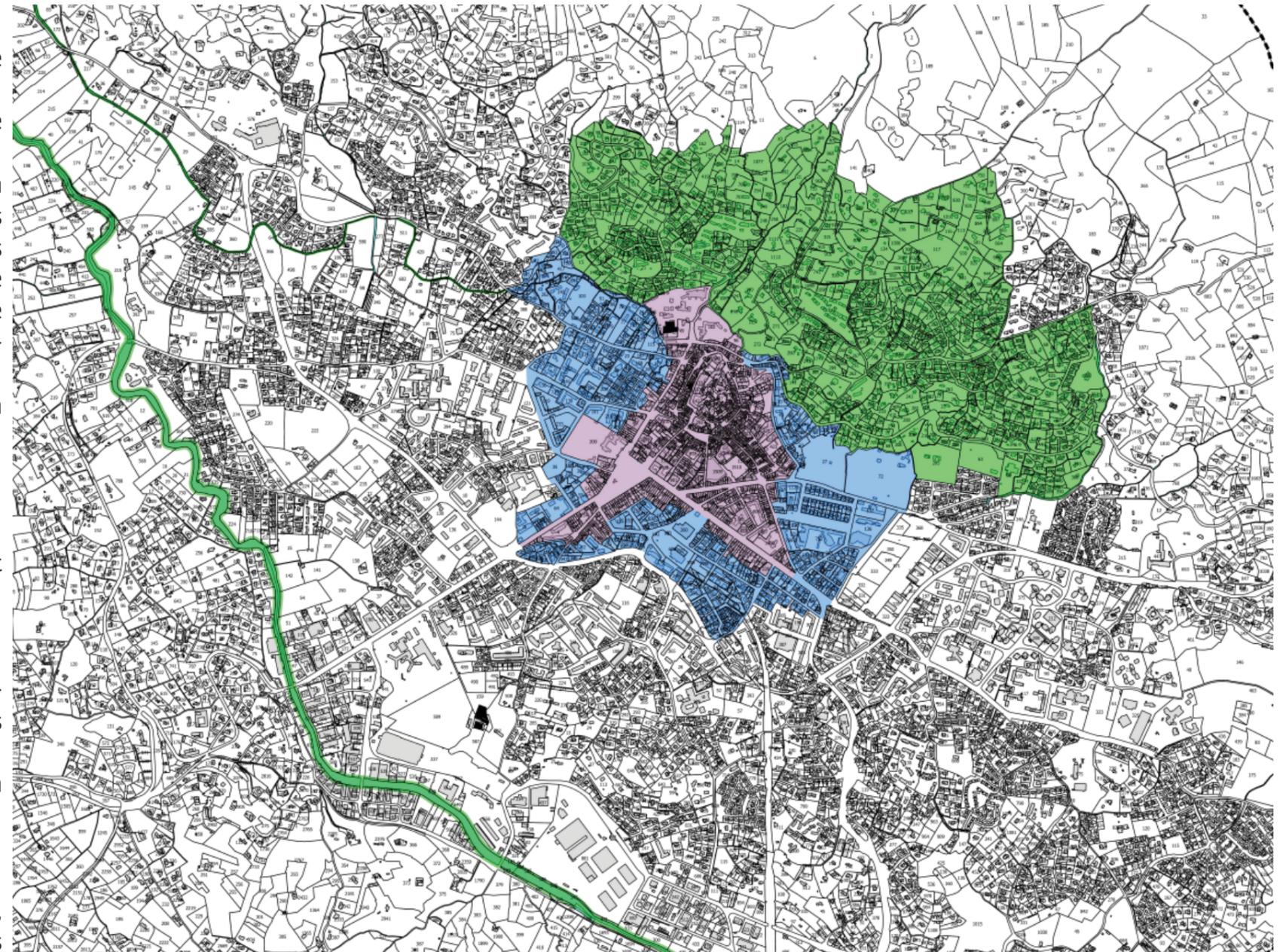
. Conforter la lisibilité de la Nartuby (préservation de la ripisylve naturelle et prolongement du motif végétal jusque sur l'espace public – palette végétale-).

. Restituer les continuités piétonnes et qualifier les cheminements le long des canaux.

. Préserver les fronts jardinés le long des voies de desserte des faubourgs jardinés.

. Conserver et entretenir les motifs évoquant le passé agricole des secteurs habités (patrimoine arboré, petit patrimoine bâti, tracé des voies...)

. Mettre en scène la gradation de la progression vers ou depuis la ville dense : proposer des palettes paysagères (gammes et motifs végétaux, mobiliers, matériaux...) spécifiques de la ville étalée (évocation rurale) et de la ville dense (référence urbaine).



SECTEUR IMPLANTATIONS HISTORIQUES  
SECTEUR PAYSAGER  
SECTEUR SEUIL

Extrait du document graphique - Plan PERIMETRE ET SECTEURS



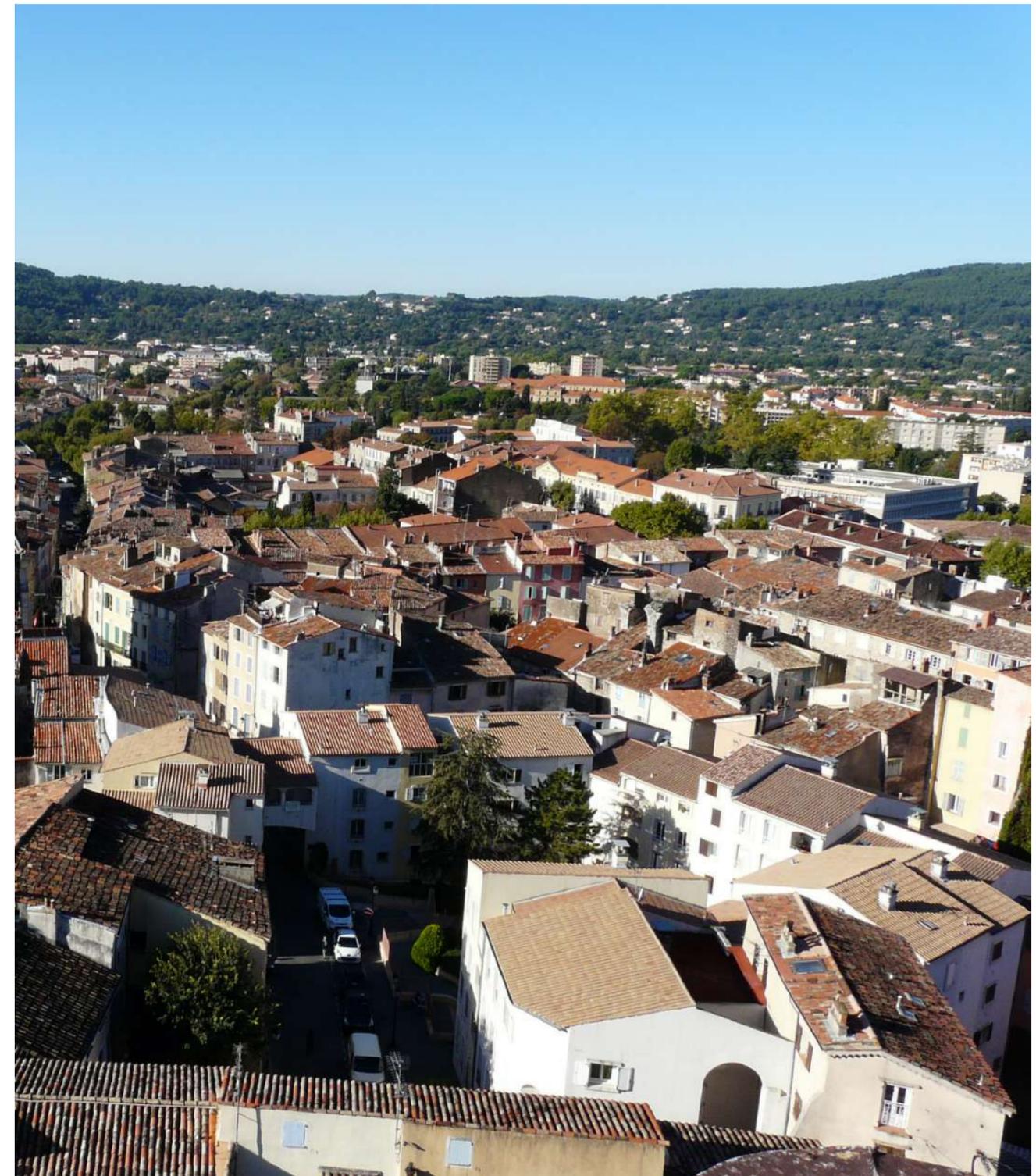
**Ville de Draguignan**

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
DRAGUIGNAN (83)**

**PHASE 1**

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL  
PATRIMONIAL &  
ENVIRONNEMENTAL

**RAPPORT DE PRÉSENTATION  
ANNEXE 1**



## 1. Présentation - État des Lieux

1.1 Situation de la commune	3
1.2 Problématique générale de protection du patrimoine	4
1.3 Protections actuelles du territoire	5
1.4 Les enjeux de la création d'une AVAP sur le territoire	6

## 2. Diagnostic patrimonial et architectural

2.1 Identification du patrimoine paysager	8
2.2 Historique de l'évolution urbaine	34
2.3 Identification du patrimoine architectural et urbain	43
2.4 Identité et culture locale	66

## 3. Diagnostic environnemental

3.1 Le contexte environnement naturel
3.2 L'approche environnementale des ensembles bâtis

## 4. Synthèse des approches

4.1 Opportunités - besoins - menaces - potentialités - contraintes du territoire
----------------------------------------------------------------------------------

## 5. Annexes

plans d'intérêt architectural
plans d'intérêt urbain

## 1.1 SITUATION DE LA COMMUNE

Aux personnes qui la découvre, Draguignan, commune de 40.000 habitants, au coeur de la Dracénie, sous préfecture du département du Var, se présente ainsi :

«Au pied des stations de ski des Alpes du sud, à la croisée des gorges du Verdon, véritable balcon sur le golfe de Saint-Tropez, la capitale de l'est varois, plurielle et préservée, rayonne par son charme et son dynamisme sur toute son agglomération, la Dracénie.»



## 1.2 PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DE PROTECTION DU PATRIMOINE

De «ce qui vient du père ou de la mère», la notion de patrimoine appliquée à la collectivité est devenue : «ce qui est considéré comme l'héritage commun».

Ce caractère collectif du patrimoine s'applique :

- À sa production : le patrimoine est produit au cours du temps par l'ensemble des acteurs sociaux (particuliers, collectivités, institutions)
- À sa propriété : dans la mesure où son propriétaire légal ne peut en faire «ce qu'il veut» sans l'assentiment de la collectivité qui en a une part de «propriété symbolique».
- À sa protection et sa mise en valeur : qui est l'affaire de tous :
  - le propriétaire qui entretient, transforme
  - la collectivité qui conseille, encadre, aide.

L'architecture participe au cadre de vie quotidien de la plupart de nos contemporains.

Elle se lit sur les bâtiments avec leur volume, leur façade. Le patrimoine concerne également les espaces urbains : rues, places, jardins, les abords paysagers du village : voies d'accès, site d'implantation, écrin paysager, l'environnement et ses diverses caractéristiques culturelles et historiques.

Ce patrimoine est vivant : le protéger c'est lui donner un sens, une valeur dans notre organisation sociale et culturelle actuelle. Ainsi, la notion de «protection du patrimoine» s'apparente plus à celle de «gestion du patrimoine» et comprendra plusieurs étapes :

- La connaissance de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments.
- Le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées.
- Le choix de : conservation, réutilisation ou élimination, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif par sa mise en valeur.
- L'utilisation de techniques adaptées aux types d'ouvrages concernés.

L'objectif de l'étude d'A.V.A.P. est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur, le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des «règles de bonne conduite» vis à vis de son patrimoine qui prennent en compte les exigences environnementales du développement durable.

Le moyen employé sera de décrire l'évolution du site depuis sa formation et de montrer les éléments particuliers du patrimoine de la commune.

C'est grâce à cette connaissance du patrimoine que chacun saura apprécier et respecter les prescriptions et recommandations issues de l'étude dans les projets à venir (tant publics que privés).



Essai de reconstitution de Draguignan au XVIIIème siècle. Fresque de Jules Guignard 1960. (Hôtel de ville)



Photo prise depuis la butte de la Tour de l'Horloge

## 1.3 PROTECTIONS ACTUELLES DU TERRITOIRE

MONUMENT HISTORIQUE CLASSÉ :	
Dolmen dit 'La Pierre de la Fée', au lieu-dit 'Morgay' / liste du 01/01/1889	AW112
Chapelle St Hermentaire 21/07/2014	BK586
MONUMENT HISTORIQUE INSCRIT :	
Chapelle St Sauveur, 29/04/1993	AB233
Domaine de St Hermentaire et vestiges archéologiques, 16/11/1951	
Maisons sises n°12-14 + 16-18 rue Juiverie 17/07/1996	AB112-113-115-117
Maison dite «de la Reine Jeanne» 48, rue de Trans 27/01/1926	AB660
Tour de l'horloge 27/01/1926	AB234
Couvent des Capucins 24/12/2014	AT47
SITE CLASSE :	
Tour de l'horloge et ses abords 30/07/1937	AB 233 - 234

### ZONE DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUE

Arrêté n°83050-2013 du 11 juillet 2013 détermine «4 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique».

- Zone 1 : Les Salles Ouest»
- Zone 2 : «Les Salles Est»
- Zone 3 : «Centre ville»
- Zone 4 : «Saint Hermentaire»



Chapelle St Sauveur - Source Patrimages - MHR 93\_04833232ZA\_P



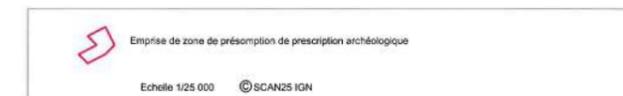
Maisons sis rue Juiverie



Dolmen - Source Patrimages - MHR 93\_04833211ZA\_P



Prieuré St Hermentaire - Source Patrimages - MHR 93\_03831385ZA\_P



Carte arrêté préfectoral de présomption archéologique - 4 Zones



Tour de l'Horloge



Maison dite de la Reine Jeanne - Source Patrimages - MHR 93\_04833257ZA\_P

## 1.4 LES ENJEUX DE LA CRÉATION D'UNE AVAP SUR LE TERRITOIRE

### ÉTAT DES LIEUX PATRIMONIAL :

La commune ne dispose pas de protection de type ZPPAUP.

Elle est aujourd'hui couverte par plusieurs périmètres d'abords et par un site classé (liste page précédente) qui permettent d'avoir un avis de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'autorisations de travaux instruites dans ces rayons.

Des actions de type Charte architecturale, étude architecturale et chromatique ont été menées dans le centre ancien en vue de mettre en valeur le bâti à travers des approches complémentaires (historique, usages, couleurs et ambiances...).

### ENJEUX :

- La mise en place d'un outil dédié à la gestion du patrimoine sur la commune et la possibilité de se reconnecter au territoire et à son histoire pour aborder son développement futur.
- Le partage des connaissances sur le centre ancien et une meilleure mise à disposition des données en matière patrimoniale.



Extrait Cartographie périmètre abords 500m Monuments historiques.



Vue depuis la Tour de l'Horloge

SOMMAIRE

2.1 Identification du patrimoine paysager	8	2.3 Identification du patrimoine architectural et urbain	43
2.1.1 Le paysage à l'échelle communale	9	2.3.1 Les ressources locales autour du patrimoine	44
2.1.2 Les motifs paysagers	19	2.3.2 Repérage patrimonial bâti et urbain	45
2.2 Historique de l'évolution urbaine	34	2.3.3 Définition des typologies bâtis	52
2.2.1. Premières implantations	35	2.3.4 Détails architecturaux remarquables	60
2.2.2. Moyen-âge	36	2.4 Identité et culture locale	66
2.2.3. XVIème et XVIIème siècles	37	2.4.1 Le centre ancien et les faubourgs, deux quartiers aux ambiances propres	67
2.2.4. XVIIIème siècle	38	2.4.2 L'identité et la culture provençale, un atout patrimonial à mettre en valeur	68
2.2.5. XIXème siècle	39	2.4.3 Les usages domestiques oubliés	69
2.2.6. XXème siècle	40		
2.2.7. Les enjeux de la lecture historique du territoire	41		
2.2.8. Les marques de l'évolution urbaine diffuse	42		

## 2.1 IDENTIFICATION DU PATRIMOINE PAYSAGER

### 2.1.1. Le paysage à l'échelle communale

- A. Géologie et relief
- B. Couleurs, sols et ressources
- C. Végétation
- D. Fonctionnement visuel
- E. Fonctionnement visuel, ambiances et identité - une traversé de la commune (RD955-RD1555)
- F. Unités paysagères

### 2.1.2. Les motifs paysagers

- A. Les arbres d'alignement et les motifs de «corniers»
- B. Les jardins
- C. Les espaces urbains ouverts
- D. Les cheminements typés
- E. La trame bleue
- F. Le patrimoine paysager dans la ville étalée et au delà.

## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### A. GÉOLOGIE ET RELIEF

D'après la carte géologique de Draguignan au 1/50 000, Infoterre - BRGM et la carte du relief issue de la BD Alti de l'IGN, Géoportail.

Le territoire communal de Draguignan se trouve en limite Sud-Est de la «Provence calcaire», en léger retrait (vers le Nord) par rapport à la grande dépression permienne qui coupe le département du Var en deux parties et qui est, elle-même, empruntée par les cours de l'Aille (à l'amont) et l'Argens (à l'aval).

Le territoire s'organise, du point de vue de la morphologie, autour de la vallée de la Nartuby, affluent de l'Argens, qui déploie une plaine alluviale progressivement plus large depuis le Nord-Ouest (au sortir des gorges de Château-double), vers le Sud-Est. D'abord étroite (environ 300m), cette plaine -composée d'alluvions, graviers et cailloutis de l'aire Quaternaire- s'élargit pour atteindre vers le Sud-Est, une largeur de plus de 1Km.

Les reliefs situés de part et d'autre de la vallée sont composés de calcaires, calcaires dolomitiques et dolomies de l'ère Secondaire (Trias et Jurassique). Les dolomies, plus dures, forment les reliefs les plus francs (Malmont). Ces formations calcaires persistent dans les bassins alluviaux (Nartuby et vallons parallèles du Réal et du Figueiret, au Sud-Ouest) sous la forme de buttes témoins, petits mamelons vestigiaux souvent boisés.

Les argiles rouges, gypses et cagneules (roches vacuolaires à l'origine de relief ruiniformes) occupent également une grande partie du territoire (pieds de coteaux et bassins versants du Réal et du Figueiret).

La Nartuby s'écoule progressivement entre 200m et 160m d'altitude, avec une pente de moins de 1%. Dans la plaine alluviale, les pentes sont très faibles (moins de 5%) en dehors des buttes témoins dont les pentes avoisinent les 10% (c'est par exemple le cas de la butte de Saint Hermentaire).

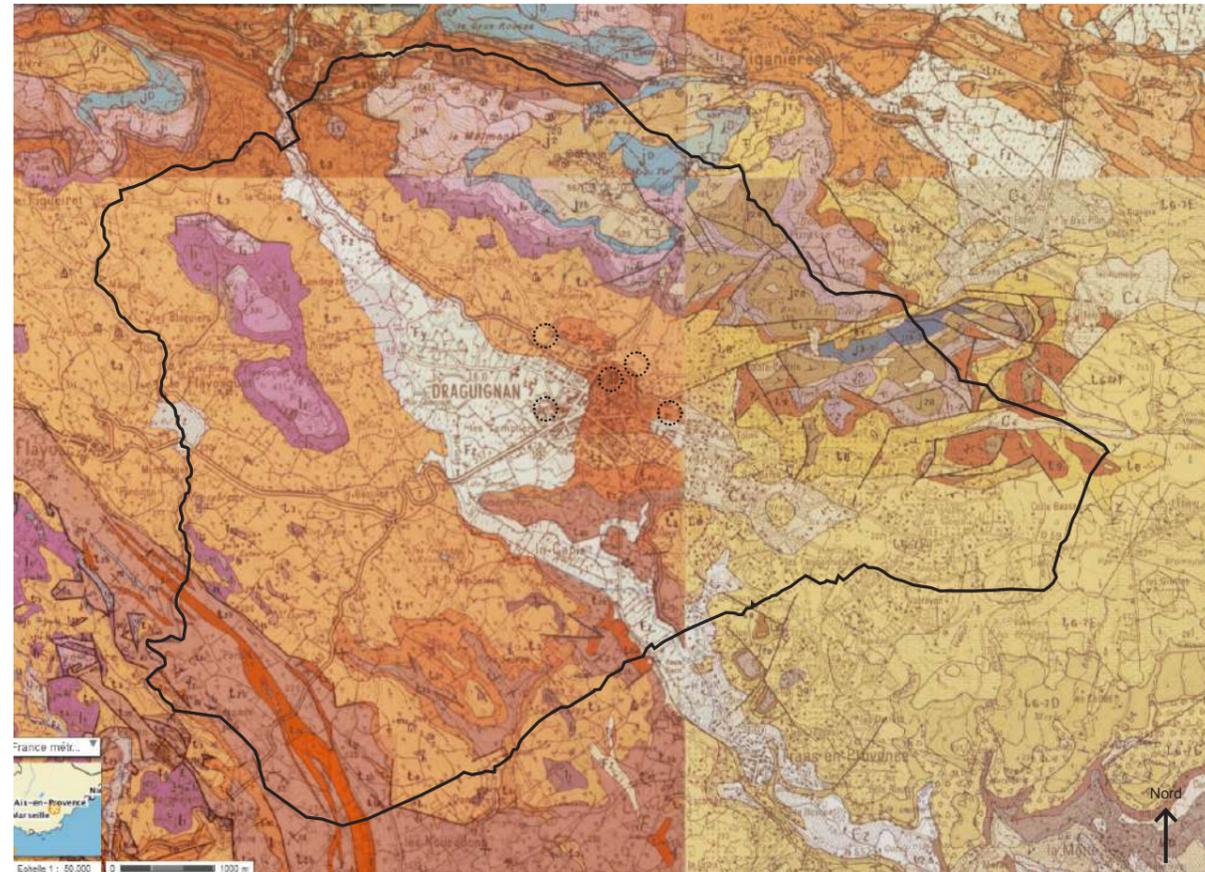
Le secteur Nord de la commune est exclusivement occupé par le massif du Malmont, relief densément boisé, culminant à 550m. Les pentes sont fortes (environ 30-40%), avec, vers le Nord-Ouest, quelques affleurement rocheux formant des falaises et annonçant les gorges de Château-double, et des vallons profondément encaissés (vallon de la Riaille, notamment). Ce relief présente des caractéristiques karstiques, avec, notamment, un chapelet de dolines, zones d'effondrement typiques, au sommet du Malmont.

Vers le Sud-Ouest, le relief est façonné en fortes collines, avec des pentes pouvant atteindre 40% et un agencement chahuté. Les coteaux orientés Nord-Est, bien qu'accidentés et irréguliers, délimitent franchement la vallée de la Nartuby. Passé le col de l'Ange, en direction de Lorgues, l'observateur bascule dans un autre «compartiment» paysager principalement composé du bassin du Réal (et une partie du vallon de Figueiret). Comme la plaine alluviale de la Nartuby, ces bassins sont ponctués de petites buttes témoins ; le socle est néanmoins plus vallonné, moins plan.

#### Enjeux

- Mettre en valeur les panoramas qui jalonnent les itinéraires des RD562, RD557, RD57, en alternance avec des vues fermées (ménager des ouvertures visuelles dans certaines lisières).
- Sanctuariser les paysages boisés des hauteurs (urbanisation, infrastructures, etc.) qui composent un arrière-plan pour la ville (naturel, ample et encore préservé) et participent par ailleurs à la préservation de continuums écologiques.
- Optimiser l'insertion du bâti contemporain en évitant les implantations bâties sur les lignes de crêtes (y compris des nombreux reliefs secondaires).
- Favoriser l'emploi de matériaux locaux dans la création d'ouvrages (notamment pour les aménagements publics (urbains, routiers...), mais aussi pour les murs de soutènement ou d'enceinte des propriétés privées), renforcer le lien au terroir via la palette des matériaux locaux et sa visibilité dans les paysages.

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



Fond extrait de la carte géologique de la France 1/50 000, feuille de Draguignan, BRGM. Géoportail - IGN.

Principales formations représentées :

jD-j2 : calcaire dolomitique et dolomie jurassiques

j1-i2-i1 : divers calcaires, calcaires à silex, marnes et dolomies

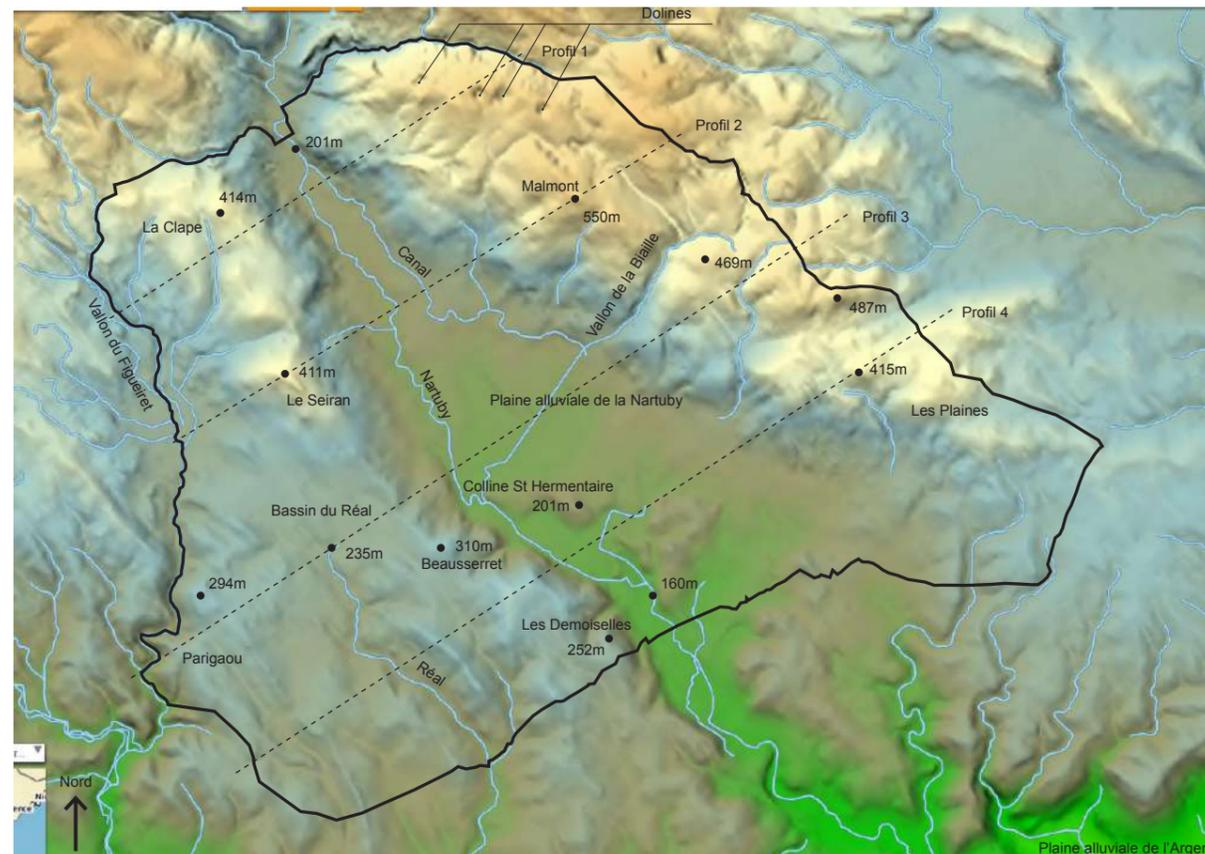
t2 : dolomie

t3 : argiles rouges, dolomies, gypse et cagneule

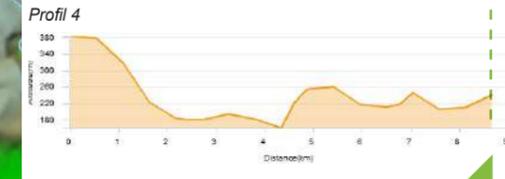
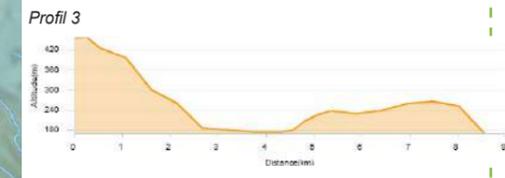
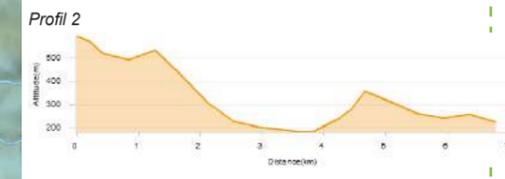
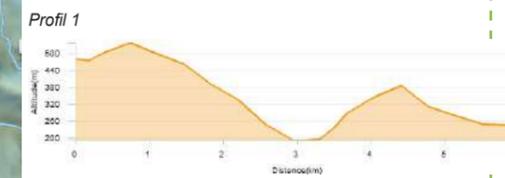
Fz : alluvions quaternaires

Fy : graviers et cailloutis quaternaires

○ Ancienne carrière d'intérêt local (?)



Fond et profils extraits de la carte du relief d'après BD Alti. Géoportail - IGN.



## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### B. COULEURS, SOLS ET RESSOURCES

#### Les couleurs

Le socle géologique affleure dans les paysages aussi bien naturels, agricoles que villageois ou urbains et est à l'origine d'une palette de couleurs propre à Draguignan. Cette expression de la géologie peut être immédiate ou plus ou moins délocalisée selon que le socle affleure (ou est exploité localement) ou qu'il est exploité et délocalisé...

Dans les paysages naturels, ce sont les affleurements rocheux ou les lits de pierre dans les cours d'eau qui donnent à voir la teinte claire des calcaires.

Dans la campagne, à la fois résidentielle et agricole, les éléments révélateurs de la géologie sont multiples : sols bruns rouges à nu entre les rangs de vignes, murs de pierre calcaire blanc-gris des restanques agricoles et des murs de soutènement routiers, bordures en dalles de pierre redressées et affleurements rocheux le long des routes de campagne, ouvrages d'art anciens (ponts routiers ou ferroviaires) en calcaire froid taillé, bâtiments agricoles anciens...

Dans le hameau du Flayosquet, implanté sur une butte de calcaire vacuolaire, l'espace public est marqué par la présence de ces cagneules dans l'espace public : gradins, affleurements, murs de pierre, jardinières expriment dans le paysage villageois cette spécificité du terrain.

En ville, les évocations de la géologie sont multiples :

- la butte de l'Horloge, avec ses fortes déclivités impactant le paysage urbain de venelles en pente et d'escaliers, et ses falaises de calcaire dolomitique ;
- les soubassements, façades, chaînes d'angle, linteaux, bordures, bancs, bassins... en calcaire froid (beige-gris) taillé ;
- les façades, détails travaillés des églises... en calcaire plus tendre (beige chaud) ;
- la terre cuite - évocation des argiles - (briques des appuis, voûtes, chaînages...), tuiles, remplissage de tout-venant des façades anciennes ou appareillage régulier de l'hôtel de la poste...
- etc.

Plus indirectement, la nef déconstruite de l'église St Michel, l'existence des canaux souterrains et des enfers, la nouvelle halle bâtie sur une zone d'effondrement... tout cela évoque les cavités karstiques et possibilités diverses de creusement des calcaires.

#### Les sols

Les alluvions et cailloutis de la plaine alluviale sont propices au développement du vignoble. Sur les coteaux, les sols plus profonds et moins drainants permettent le développement des vergers et en particulier des oliveraies, mais aussi, plus rarement, des truffières...

#### Les diverses ressources liées au substrat

La carrière de Granegone, au Nord-Ouest de la commune, exploite un calcaire massif (Trias). Jusqu'au début du XXème siècle, la carrière de la Verrière exploitait un calcaire marbrier à fond beige-rosé appelé «rouge du Var» qui est peut-être celui employé dans la réalisation des fontaines de Draguignan (?). Le lieu-dit Tuilières évoque par ailleurs la transformation locale des argiles pour la fabrication de tuiles.

#### Enjeux

- S'attacher à conserver la diversité des nuances de couleurs dans leur répartition liée à la roche mère et qu'illustre le bâti traditionnel déjà en place (à l'exception des espaces urbains dans la mesure où la ville s'est très tôt affranchie de ces contraintes d'approvisionnement local pour son «embellissement»).
- Limiter l'impact des éléments qui parasitent la lecture des fondements géologiques des paysages (préférer en bord de route un front de taille modelé avec finesse qu'un mur en pierre exogène en appareillage trop régulier...).
- Préférer le recyclage / réemploi des matériaux issus des carrières locales que leur renouvellement par des matériaux exogènes (bordures, pavés, fontaines...).
- Valoriser l'utilisation des matériaux dégagés sur place pour les aménagements : en dallages, calades, murs de soutènement...



Affleurement de calcaire au bord de la RD57



Falaise de calcaire dolomitique, rue de l'Horloge, site ayant servi de carrière pour la construction de la ville.



Le mimétisme entre la tour de l'Horloge et l'affleurement dolomitique, dont elle est faite



Les sols rougeâtres affleurent entre les rangs de vigne et sont une composante forte des paysages des abords de la RD557.



Canal souterrain creusé dans le calcaire tendre, briques fabriquées à partir d'argiles locales (?) formant voûte, expressions de la géologie dans les paysages urbains.



Le calcaire vacuolaire utilisé pour ces jambages et linteaux peut provenir du Nord-Ouest de la commune.



Le calcaire vacuolaire qui compose la butte sur laquelle est construit le hameau de Flayosquet est employé dans les aménagements urbains (ici, un gradin).



Le bassin de la fontaine désaffectée de la rue Notre Dame du Peuple, en calcaire gris.



La déconstruction de la nef de l'église St Michel a été imposée par des mouvements de terrain souterrains caractéristiques du contexte karstique.



Les calcaires durs sont préférentiellement utilisés taillés pour les soubassements, chaînages d'angle, linteaux, seuils, appuis...



Les briques sont plutôt utilisées en remplissage / tout venant et apparaissent discrètement à la faveur de dégradations des enduits de façades. La façade de la poste fait exception.



Le choix de granit dans certains aménagements récents détonne, s'inscrivant en rupture avec la palette des matériaux locaux.

## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### C. VÉGÉTATION

La répartition de la végétation est assez lisible : des hauteurs boisées, des plaines alluviales et des pieds de coteaux occupés en partage entre agriculture (en régression) et urbanisation plus ou moins dense (qui progresse).

#### La végétation naturelle

Les hauteurs boisées représentent près de 50% de la surface communale. Elles sont relativement préservées de l'urbanisation et composent un fond de scène qualifiant dont la grande lisibilité s'oppose à la confusion des zones d'urbanisation diffuse.

Les formations arborées les plus représentées sont les forêts denses de pins d'Alep ou à dominante de pins d'Alep.

La forêt de feuillus (à base de chênes verts) est cantonnée aux hauteurs du Malmont. Le chêne pubescent se rencontre essentiellement, en mélange avec des pins d'Alep, lorsque les sols sont plus profonds, par exemple en recolonisation d'anciennes restanques de culture ou en pied de coteaux exposés au Nord.

Les ripisylves, formations feuillues inféodées au cours d'eau qu'elles signalent dans le grand paysage, sont peu épaisses et jouent leur rôle de signal de manière discontinue (perte de lisibilité de la Nartuby, notamment dans les secteurs les plus densément urbanisés).

#### La végétation agricole

Le vignoble marque fortement de son empreinte les paysages agricoles. C'est un motif identitaire traditionnel souvent associé à des éléments de patrimoine bâti et végétal (allée d'entrée des domaines agricoles, haies...).

L'oliveraie est, quant à elle, un motif paysager encore bien présent, bien que morcelé. En dépit de la progression de l'urbanisation dans les espaces jadis réservés aux oliviers, il est intéressant de constater que la cohabitation entre oliveraie et habitat pavillonnaire existe : l'oliveraie est intégrée aux jardins privés, parfois même (re)créée en association avec les nouvelles constructions. Cette «sédution» des oliveraies pour les particuliers en permet la persistance dans les paysages de coteaux habités.

Les truffières sont présentes (au Nord-Ouest de la commune), mais demeurent marginales.

#### Les motifs horticoles

Répartis entre exploitations maraîchères (ou horticoles) et jardins privés (potagers et vergers), ces motifs sont principalement associés aux fonds de vallée en lien avec la disponibilité de la ressource en eau.

Le patchwork des cultures, les tunnels bâchés, les rangs de fruitiers sont autant d'images caractéristiques.

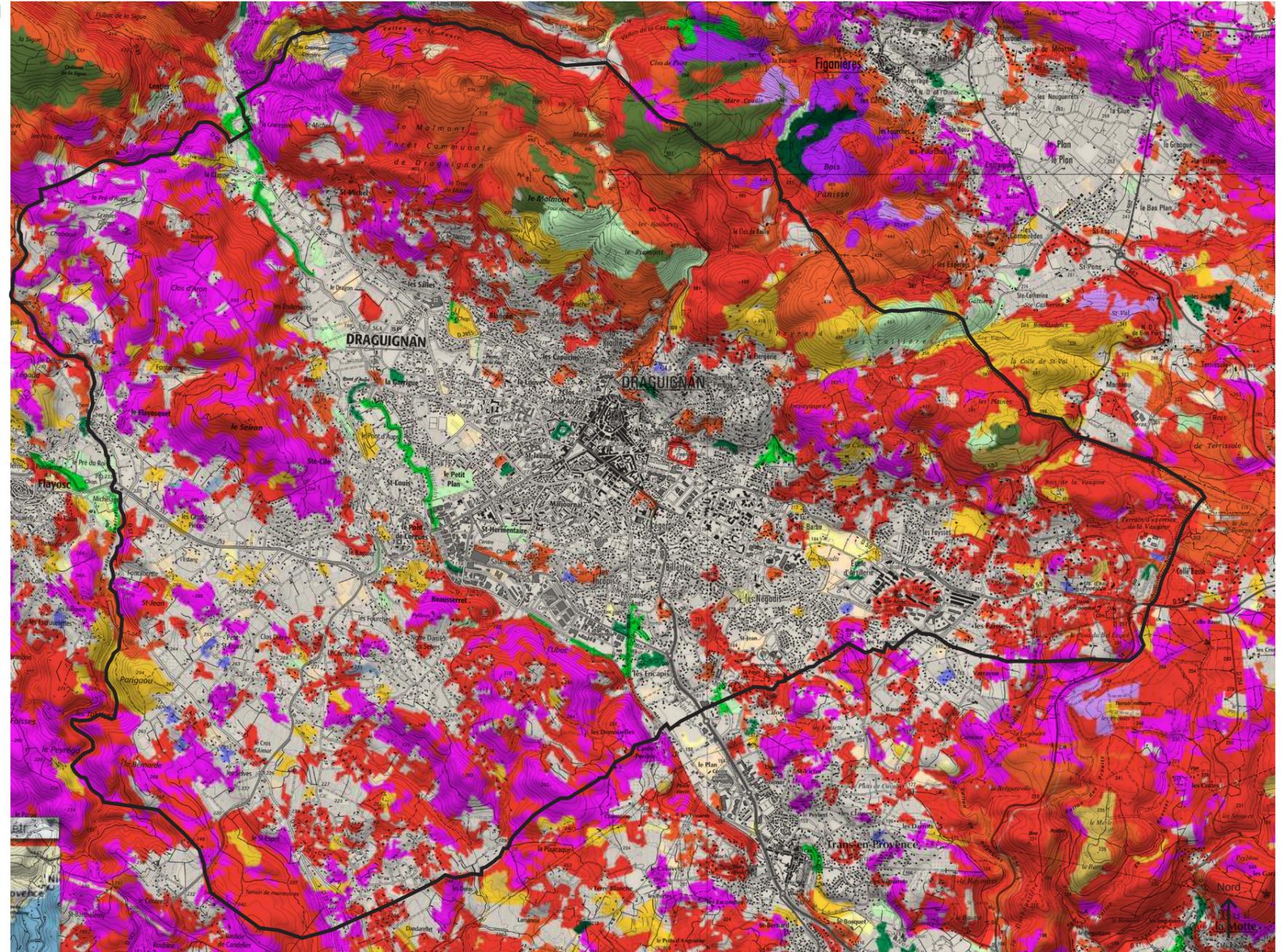
#### Enjeux

- Préserver la continuité des espaces boisés des hauteurs qui «pacifient» les paysages en dépit de la confusion de certains premiers plans bâtis.

- Favoriser le maintien de l'image agricole jardinée de la commune, fortement liée à la présence du vignoble et des oliveraies (maintenir l'activité agricole, maîtriser l'urbanisation diffuse et ainsi éviter le morcellement des exploitations, développer des motifs «agricoles» alternatifs (jardins familiaux, vergers partagés...), gérer les friches et maintenir des paysages ouverts non bâtis).

- Mettre en scène (élagage...) les plus beaux arbres des lisières en bord de route (exemple des grands chênes pubescents à l'entrée Sud de Flayosquet).

- Préserver les motifs agricoles et jardinés aux abords de l'habitat groupé (agriculture de proximité), notamment dans la mise en scène de points de vue sur les hameaux (la Clape, Flayosquet).



Fond de plan scan 25. Extrait de Geoportail - Inventaire Forestier National (version 2) - IGN.

#### Principales formations :

- Forêt fermée mélangée à dominante de feuillus
- Forêt fermée mélangée à dominante de conifères
- Forêt ouverte de feuillus
- Forêt ouverte mélangée
- Forêt fermée de chênes verts
- Forêt fermée de pins d'Alep
- Forêt fermée de feuillus

2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE



Les buttes boisées vert-tendre couvertes de pins d'Alep



Les chênes pubescents, marqueurs de conditions édaphiques favorables (sols profonds...).



Les anciennes restanques agricoles colonisées par un boisement mixte de pins d'Alep et de chênes pubescents.



Les beaux chênes pubescents marquant l'entrée dans le Flayosquet au bord de la RD57.



Dans le secteur Nord-Ouest, la pression urbaine moins forte laisse la place à un paysage jardiné fait de premiers plans cultivés et d'arrière-plans boisés.



Les oliveraies sont volontiers associées à l'habitat dispersé, y compris récent.



Une truffière au Nord-Ouest de la commune : un motif agricole encore rare.



Un vieux mûrier blanc, vestige d'une époque où l'élevage du ver à soie était importante. Les mûriers sont présents discrètement dans l'espace agricole, mais de manière encore récurrente. Ce sont souvent de très vieux sujets aux silhouettes remarquables.



Les cultures maraîchères mettent en valeur le fond du vallon de Figueiret.



Un verger qualifie la séquence d'approche par le Nord du hameau du Flayosquet.



Au pied du Flayosquet, la ripisylve du ruisseau est composée d'essences spécifiques qui l'individualisent clairement au sein du grand paysage (ormes et frênes).



Entre les magnolias, les pins maritimes et les chênes verts alternent dans un rythme parfois irrégulier le long du boulevard Jean Jaurès, composant un motif urbain jardiné original.

## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### D. FONCTIONNEMENT VISUEL

#### Les unités paysagères fermées des massifs et collines boisées

Au Nord, le massif du Malmont (jusqu'au bois de la Vaugine) compose à l'échelle communale une frontière visuelle et un arrière-plan unitaire. Ce relief aux formes chahutées est unifié par une trame boisée relativement homogène avec les frondaisons claires des pins d'Alep comme fil conducteur. Cette entité est relativement peu perçue en vision intérieure (promeneurs sur les sentiers et rares résidents). Ces vues intérieures sont globalement fermées, avec la surprise de quelques très beaux points de vue (depuis les hauteurs moins arborées du Malmont).

Les autres entités boisées, du Sud (Beausserret) et de l'Ouest (Bernarde-Parigaou, Clos d'Aron et Seiran) présentent des inclusions agricoles (vignobles, oliveraies) ou habitées (habitat diffus). L'ensemble est un peu plus «traversé» et donc perçu (RD57, RD562) en vision intérieure. Les vues fermées par la matrice arborée succèdent à des points de vues plus larges ouverts sur des enclaves viticoles. Ces paysages composites relativement préservés de l'urbanisation diffuse sont d'une grande qualité paysagère et présentent de nombreux motifs patrimoniaux : bâti vernaculaire (cabanons, fermes, murs de pierre, restanques...) et arbres remarquables (vieux chênes accompagnant les bords de routes ou les carrefours, mûriers blancs, vieux oliviers...).

Les coteaux de la Nartuby, à l'amont de Draguignan, conservent un caractère à dominante forestière. Néanmoins, cette trame est «percée» de multiples «cellules» bâties. En perception intérieure, depuis les voies de desserte, la présence des habitations est importante, du fait de la perception des clôtures, portails, etc. En perception extérieure, seuls certains toits de maison «crèvent» la canopée et les continuités boisées restent lisibles.

#### Les espaces agricoles ouverts

A l'échelle de la commune, deux entités, bien que gagnées par le mitage et une certaine banalisation, conservent un caractère franchement agricole : la plaine alluviale de la Nartuby à l'amont de Draguignan et le bassin Sud-Ouest (Clos Dière).

La première entité se caractérise par l'ouverture des premiers plans et la présence des fronts de coteaux boisés de Saint Michel et de la Clape en second plan.

La seconde se caractérise également par l'ouverture des premiers plans (vignobles) et la présence d'obstacles visuels boisés à plus ou moins grande distance (butte boisée dispersée sur l'entité).

Ces entités paysagères conservent une certaine authenticité du fait de la nette dominance des motifs agricoles traditionnels (vignes, oliveraies, prairies, maraîchages), en dépit de la présence significative de l'habitat dispersé.

#### Les espaces mixtes d'habitation et d'agriculture relictuelle

En plaine ou en pied de coteau de la Nartuby (côté aval), des espaces jadis dédiés à l'agriculture et ouverts sur le grand paysage sont aujourd'hui relativement densément bâtis : la ville «nappe» le territoire agricole d'une trame banalisante et ses limites sont difficilement identifiables. Ce sont aussi bien les vignobles et champs de la plaine alluviale que les oliveraies des coteaux qui sont concernés. Les paysages jadis ouverts sont cloisonnés par les haies horticoles et les clôtures qui délimitent les parcelles bâties.

Il en résulte une impression générale de confusion et un fonctionnement visuel très hétérogène alternant vues profondes et courtes.

#### La ville étalée

La ville moderne présente le long de ses voies de desserte une continuité partielle (façades, murs, haies...), mais également de larges interruptions qui permettent des échappées visuelles caractéristiques (grandes parcelles jardinées privées, enclaves agricoles (rares), dents creuses, espaces publics largement dimensionnés... Alternent ainsi, les vues courtes (les plus nombreuses) et les échappées visuelles (axées sur une voie large ou entre deux bâtiments, ou bien encore s'échappant par dessus un obstacle visuel bas vers les collines boisées lointaines...).

#### La ville dense

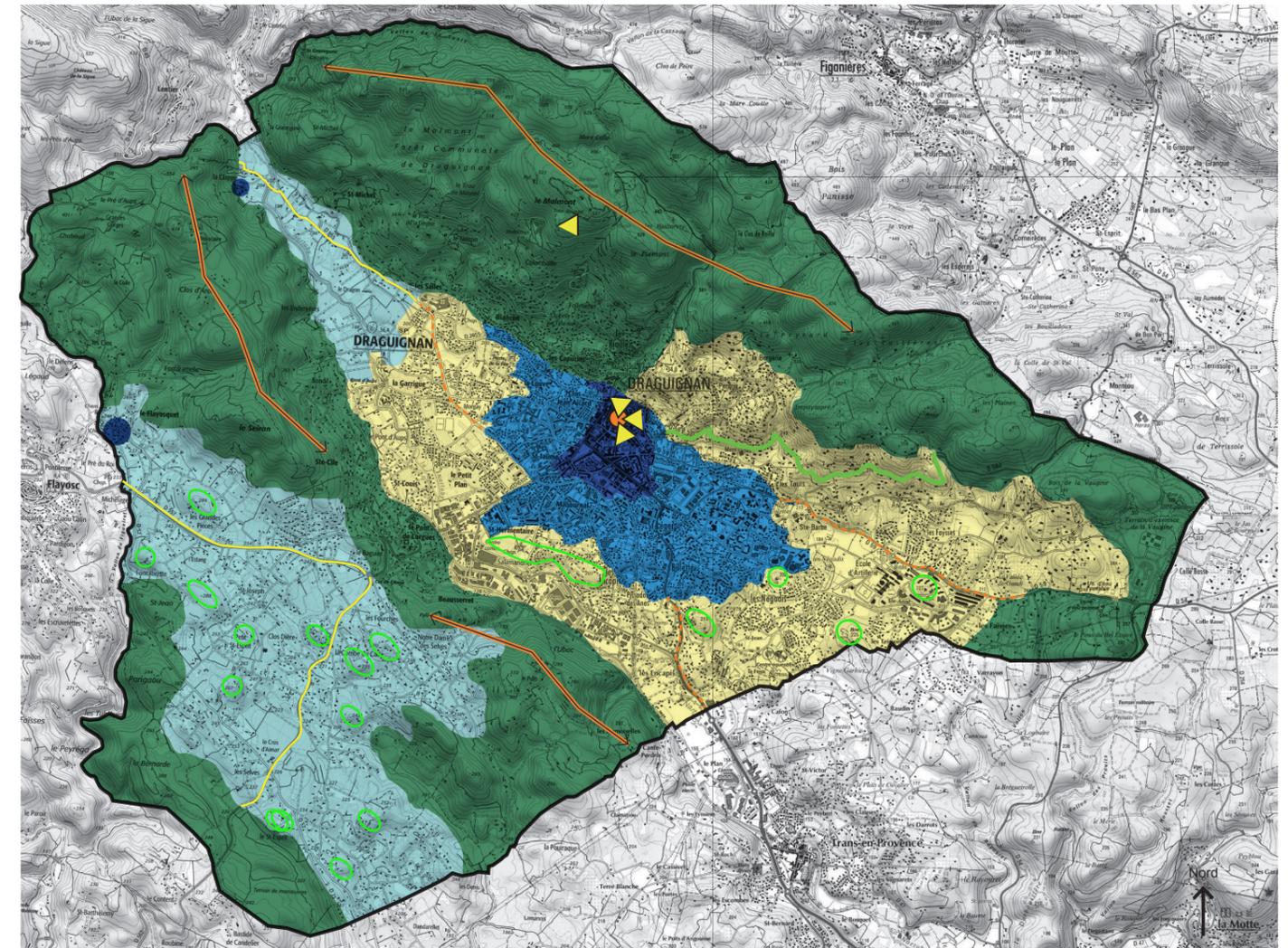
Le centre ancien se caractérise par ses vues très courtes, avec de rares échappées visuelles vers le haut (soit vers la tour de l'Horloge comme point focal, soit vers les crêtes du Malmont) et ses cadrages serrés. Les boulevards XIXème et les rues des faubourgs ouvrent de plus profondes perspectives soulignées ou non par des alignements arborés.

#### Enjeux

- Mettre en scène des vues panoramiques à la faveur d'ouvertures dans le couvert forestier, notamment depuis le haut du Malmont, mais aussi depuis certaines routes secondaires pour valoriser les vues sur les entités mixtes boisées et agricoles.

- Préserver la lisibilité des entités à dominante agricole et l'ouverture globale des vues, notamment depuis les axes de circulation.

- Mettre en scène les perspectives remarquables centrées sur les images emblématiques de la ville (vers la tour de l'Horloge, la préfecture...), mais également les contacts visuels avec la campagne depuis les périphéries (mise en scène des entrées/sorties de ville et qualification des traversées de la commune).



Fond de plan scan 25. Extrait de Geoportail - IGN.

- |                                                                                       |                                                           |                                                                                       |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Unités paysagères fermées des massifs et collines boisées |  | Route ouverte sur le grand paysage - en immersion dans le paysage perçu                                                     |
|  | Espaces agricoles ouverts                                 |  | Route ouverte sur le grand paysage - contact visuel panoramique avec les paysages lointains perçus                          |
|  | Espaces mixtes d'habitation et d'agriculture relictuelle  |  | Route sur laquelle alternent un fonctionnement visuel globalement fermé avec des échappées visuelles larges et/ou profondes |
|  | Ville étalée                                              |  | Panorama remarquable                                                                                                        |
|  | Ville dense                                               |  | Repère (point focal) dans le grand paysage                                                                                  |
|  | Butte témoin (points d'appel visuel, écrans partiels...)  |  | Ecran et «fond de scène» forestier naturel                                                                                  |

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural

### 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE



Alternant ouvertures ponctuelles (souvent limitées à l'emprise d'une placette) et perspectives fermées, le centre ville se caractérise par son fonctionnement visuel fermé.



Les vues sont fermées par des façades au-dessus desquelles, parfois, émergent une ligne de crête boisée (Malmont).



Les vues sont cadrées «serré» : les aménagements récents reproduisent ce type de cadrage pour être conformes aux ambiances intimes du centre ancien.



Les escaliers de la butte de l'Horloge, entre affleurements de dolomies et mur de jardins, composent des images intimes (ambiances «villageoises»), très qualifiantes au coeur de la ville.



Les échappées visuelles depuis le centre ancien correspondent à des vues vers le haut, focalisées vers la tour de l'Horloge ou fuyant vers une ligne de crête boisée du Malmont.



Les vues panoramiques depuis les hauteurs de la butte de l'Horloge sont remarquables et offrent des points de vue de grand intérêt sur la ville et le grand paysage au-delà.



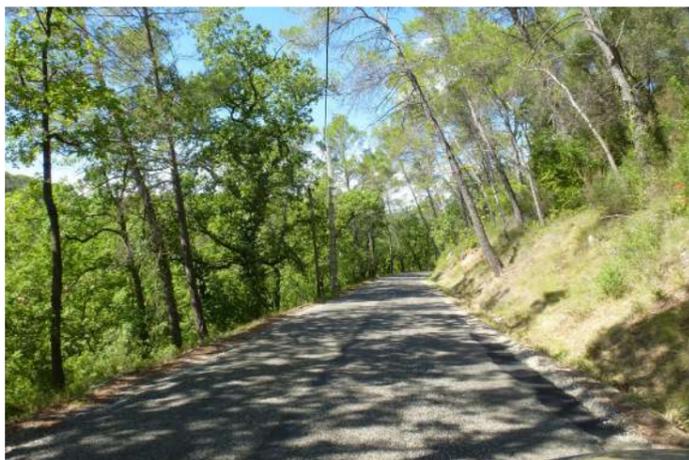
Depuis la périphérie du centre ancien, les perspectives deviennent plus profondes. Sur les boulevards XIXème, elles peuvent être axées sur un monument (préfecture...) et soulignées par des alignements.



Dans les faubourgs, les perspectives sont profondes, mais moins régulières et monumentales.



Dans l'espace agricole, le fonctionnement visuel est plus dynamique : l'alternance butte boisée - parcelles ouvertes cultivées (vignes...) font fluctuer la profondeur de champ ; l'habitat pavillonnaire diffus et le bâti agricole constituent des points d'appel visuels secondaires nombreux.



A flanc de coteau, dans les zones boisées, les jeux de lumière, les ambiances intimes déterminent une identité naturelle homogène. Les variations proviennent des ouvertures soudaines et surprenantes dans la trame arborée offrant ponctuellement un panorama large ou une brève échappée visuelle.



Dans les hameaux (La Clape, Flayosquet), la petite étendue de la zone bâtie permet l'association entre l'image «urbaine» des façades à l'alignement et les motifs ruraux des jardins, avec des échappées visuelles vers le grand paysage (massifs boisés) : image villageoise par excellence.



Dans la vallée de la Nartuby et aux pieds des coteaux, l'accumulation des enseignes, bâtiments d'activités et d'habitation, motifs agricoles, etc. crée des paysages à la fois ouverts et confus.

## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

## E. FONCTIONNEMENT VISUEL, AMBIANCES ET IDENTITÉ - UNE TRAVERSÉE DE LA COMMUNE (RD955-RD1555)



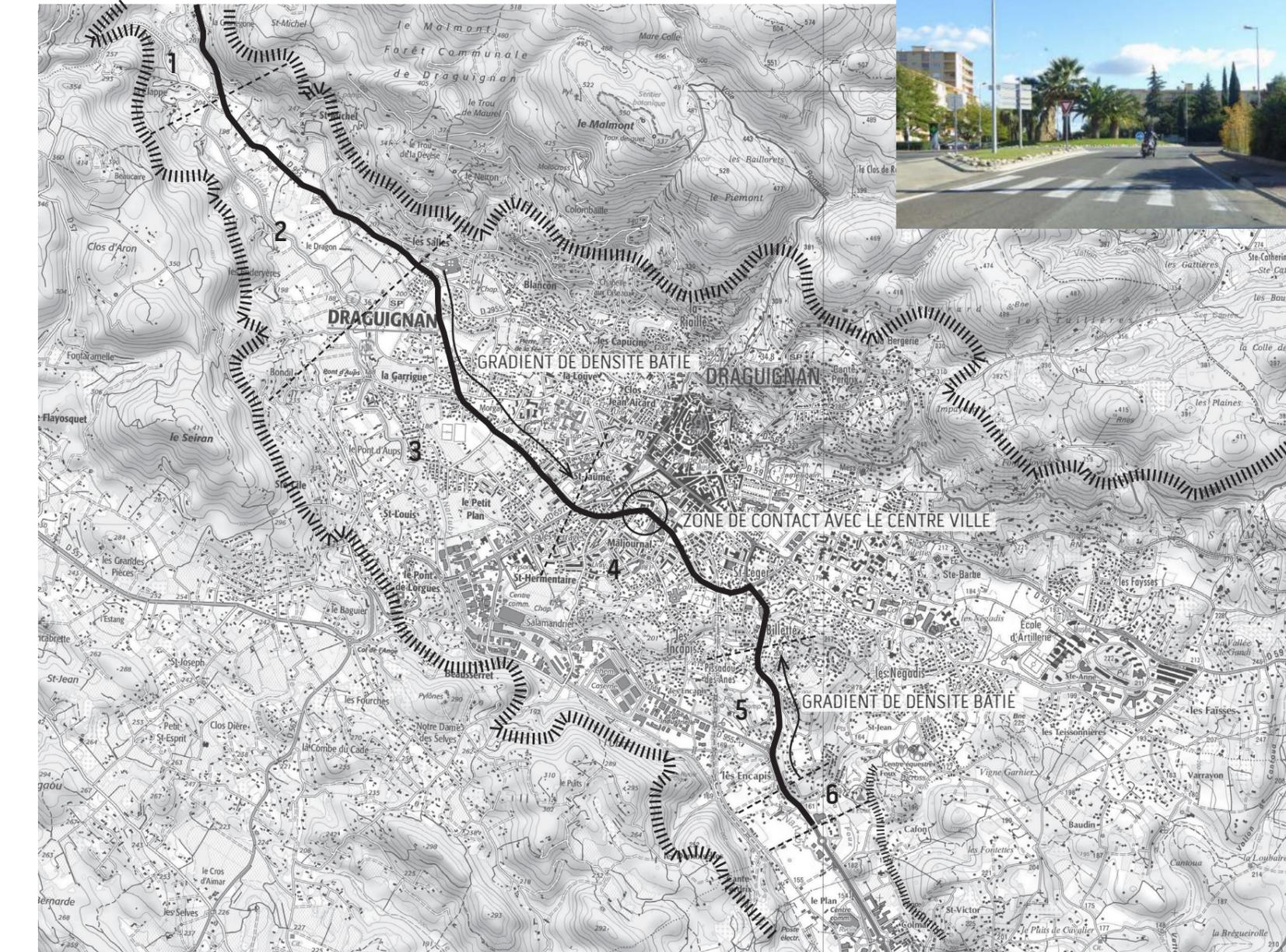
1. Séquence naturaliste «pincée» entre deux reliefs boisés  
> vues courtes, ambiances naturalistes  
- IDENTITÉ NATURALISTE PROVENCALE QUALIFIANTE



2. Séquence agricole «habitée», reliefs éloignés  
> vues profondes, ambiances jardinées  
- IDENTITÉ AGRICOLE PROVENCALE QUALIFIANTE À LOCALEMENT DÉGRADÉE



3. Séquence ville et campagne imbriquée, reliefs éloignés, habitat dispersé ou groupé par poches isolées, parcelles agricoles interstitielles («relicat agricole»)  
> vues alternées profondes (premier plan agricole) ou courte (lotissement accolé à la voie), confusion - IDENTITÉ SUB-URBAINE BANALISANTE



4. Séquence urbaine dans la ville dense, disparition des motifs agricoles, apparition des grands ensembles (grands volumes et grands dégagements aménagés : parking et espaces jardinés), vocabulaire urbain (plantation, mobilier...)  
> Vues courtes, unité d'agencement, hétérogénéité architecturale - IDENTITÉ URBAINE PEU TYPÉE



5. Séquence mixte d'habitat et d'activités, coulées vertes (friches, jardins, parcelles agricoles) jusqu'en bord de route  
> Vues courtes, confusion  
- IDENTITÉ SUB-URBAINE BANALISANTE



6. Séquence mixte d'habitat et d'activités dans la vallée resserrée, coulées vertes (friches, jardins, parcelles agricoles) jusqu'en bord de route  
> Vues courtes, quelques échappées vers les coteaux boisés à la faveur du dénivelé, confusion  
- IDENTITÉ SUB-URBAINE BANALISANTE

## Enjeux

- Recomposer les espaces banalisés pour leur conférer une identité dracénoise (palette unitaire de matériaux, mobilier, typologie des plantations...).

- Valoriser la présence agricole et les continuités de la trame verte dans les espaces sub-urbains (ville dilatée).

## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### F. UNITÉS PAYSAGÈRES

#### Les unités naturelles / sub-naturelles

##### • Les hauteurs boisées de Malmont - Vaugine

> Caractéristiques principales : fortes pentes, végétation à large dominante arborée, peu de traversées possible (excepté à pied ou sur pistes), présence de panoramas remarquables, relief chahuté (vallons profonds et zones d'effondrement -dolines), affleurements rocheux.

> Images emblématiques et éléments qualifiants : vues panoramiques dominantes, vallons frais, dolines, patrimoine vernaculaire (chemins, restanques, seuils bâtis...).

> Points noirs et dysfonctionnements : progression du mitage en milieu de coteau.

> Enjeux : préserver l'unité naturelle de la grande barre boisée Nord-ouest / Sud-Est, intégrer les chemins traditionnels (dont l'« ancienne voie romaine ») à des itinéraires de promenade et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire visible depuis ces cheminements, témoignant de l'activité humaine passée (débroussaillage, éclaircissement des sous-bois, mise en valeur des arbres remarquables, dégagement des trames anciennes d'oliveraies...).



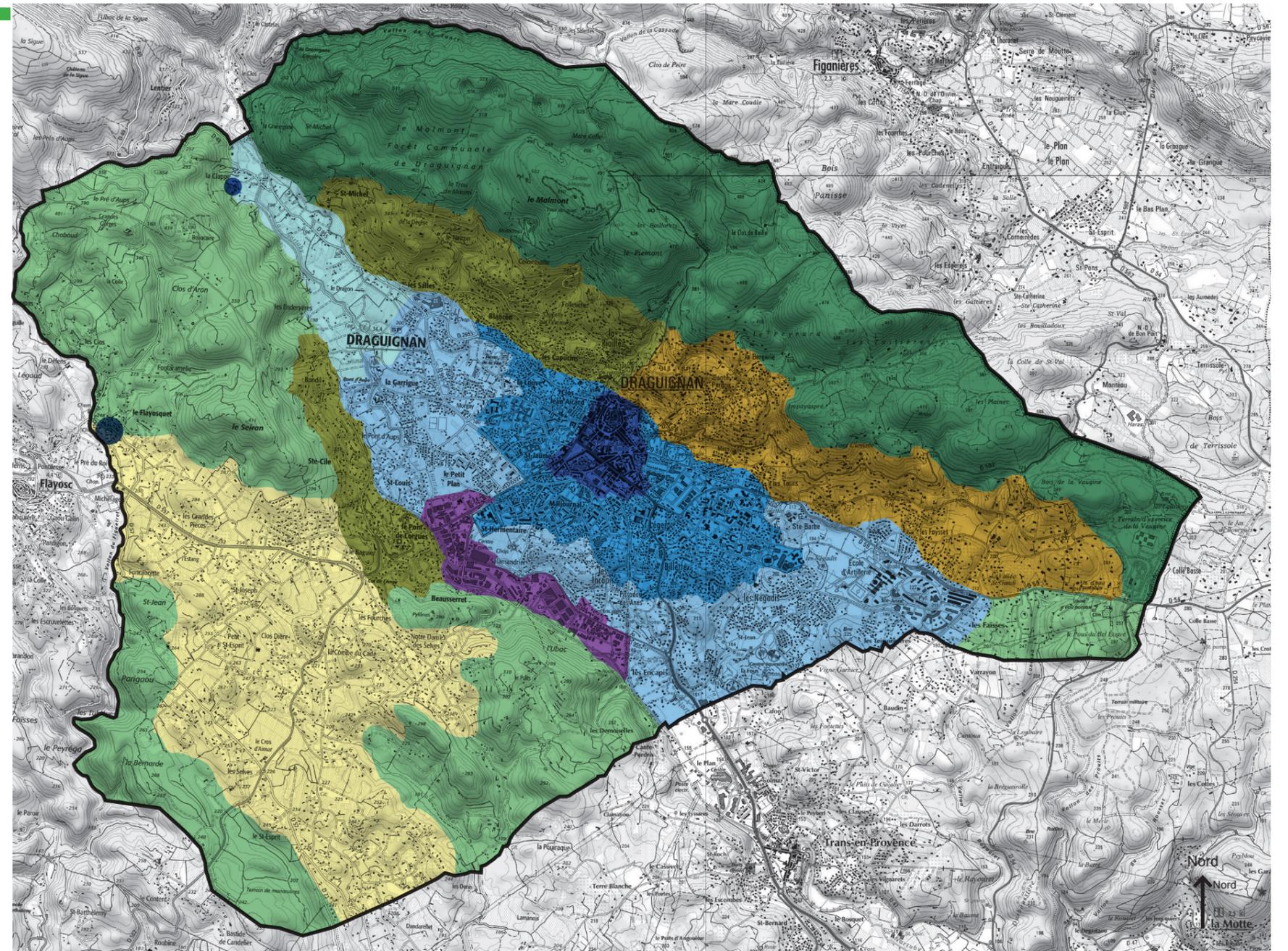
##### • Les collines boisées et agricoles

> Caractéristiques principales : fortes pentes, végétation à large dominante arborée, traversées par de nombreuses routes et chemins ruraux, alternance de points de vue ouverts et de vues fermées, relief chahuté, présence d'enclaves agricoles jardinées, faible présence de l'habitat résidentiel.

> Images emblématiques et éléments qualifiants : enclaves agricoles jardinées délimitées par des éminences boisées, hameaux de Flayosquet et de la Clape.

> Points noirs et dysfonctionnements : progression du mitage le long des voies d'accès sur les marges de ces entités.

> Enjeux : préserver l'unité naturelle de ce relief qui délimite la vallée de la Nartuby au sortir des gorges de Châteaudouble en vis à vis du Malmont (zone tampon entre la séquence remarquable des gorges et la séquence peu qualifiante de la Nartuby dans la ville étalée), maintenir l'activité agricole et maîtriser strictement l'urbanisation, valoriser le patrimoine vernaculaire.



Fond de plan scan 25. Extrait de Geoportail - IGN.

- |                                                                                      |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">■</span> Les hauteurs boisées de Malmont - Vaugine       | <span style="color: gold;">■</span> Les oliveraies résidentielles |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> Les collines boisées et agricoles          | <span style="color: lightblue;">■</span> La ville étalée          |
| <span style="color: yellowgreen;">■</span> Les coteaux boisés résidentiels           | <span style="color: purple;">■</span> La zone d'activités         |
| <span style="color: cyan;">■</span> La plaine alluviale agricole de la Nartuby-amont | <span style="color: blue;">■</span> La ville dense                |
| <span style="color: yellow;">■</span> Le bassin viticole urbanisé du Sud-Ouest       | <span style="color: blue;">●</span> Les hameaux                   |

## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### ▪ Les coteaux boisés résidentiels

- > Caractéristiques principales : fortes pentes, végétation à large dominante arborée, desserte en impasse.
- > Images emblématiques et éléments qualifiants : continuité de couvert arboré malgré les enclaves bâties nombreuses.
- > Points noirs et dysfonctionnements : progression du mitage vers les hauts de coteaux, illisibilité des itinéraires traversant et fonctionnement en impasse.
- > Enjeux : préserver les continuités boisées, maintenir l'urbanisation en pied de coteau, adapter le réseau de desserte pour favoriser l'usage pour les modes doux et le caractère traversant dans les secteurs qui composent des seuils pour les espaces naturels forestiers du Malmont.



## 2. Diagnostic patrimonial & architectural

### Les unités à dominante agricole

#### ▪ La plaine alluviale de la Nartuby - amont

- > Caractéristiques principales : relief plan, trame agricole discontinue, présence d'activités et d'habitat mêlés mais discrets, arrière plan de reliefs boisés, lisibilité de la ripisylve de la Nartuby.
- > Images emblématiques et éléments qualifiants : Nartuby (lit mineur et ripisylve), identité agricole spécifique (cultures horticoles et viticulture).
- > Points noirs et dysfonctionnements : progression du mitage et des friches agricoles.
- > Enjeux : maintenir l'activité agricole, maîtriser la pression urbaine, valoriser la Nartuby (qualification des abords immédiats, accessibilité...) et renforcer sa lisibilité dans le grand paysage (confortement de la ripisylve).



#### ▪ Les bassins viticoles urbanisés du Sud-Ouest

- > Caractéristiques principales : faibles pentes, vallonements doux ponctués de buttes boisées, présence dominante du vignoble, ponctuation par des oliveraies, mitage significativement présent en pied de butte et le long des axes de déplacement.
- > Images emblématiques et éléments qualifiants : association qualifiante des images agricoles traditionnelles : bâti agricole ancien, vignes et oliveraies, aspect jardiné du paysage associant dépressions agricoles jardinées et buttes boisées (localement préservées de l'urbanisation).
- > Points noirs et dysfonctionnements : progression du mitage, fragmentation des domaines agricoles, dynamique d'enrichissement aux abords des zones pavillonnaires...
- > Enjeux : maintenir l'activité agricole, maîtriser la pression urbaine, travailler les motifs d'intégration de l'habitat pavillonnaire dans les paysages agricoles (travailler sur la typologie agricole des lisières plutôt « champêtres » qu' « horticoles » et sur l'échelle de composition des ensembles pavillonnaires), soigner les paysages perçus depuis les voies principales (mise à distance des éléments les moins qualitatifs, traitement des lisières...).



## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### Les unités résidentielles dans une matrice agricole vestigiale

#### • Les oliveraies résidentielles

> Caractéristiques principales : fortes pentes, végétation à large dominante arborée et présence significative des oliviers, peu de traversées possible - desserte en impasse, présence de beaux panoramas.

> Images emblématiques et éléments qualifiants : persistance de la trame d'oliviers sur ce coteau traditionnellement exploité pour l'agriculture (en contact avec le quartier des moulins : montée de Oullières...), restanques et murs de pierre, vues dominantes...

> Points noirs et dysfonctionnements : progression du mitage en haut de coteau, effacement / interruption de la trame d'oliviers, sensibilité de la situation en covisibilité avec le centre ancien, transformation des clôtures vernaculaires en clôtures «résidentielles» banalisantes.

> Enjeux : préserver la continuité de la trame d'oliviers et le patrimoine vernaculaire inféodé (chemins, restanques...), éviter les implantations bâties en ligne de crête et haut de coteau.



#### • La ville étalée dans la plaine alluviale

> Caractéristiques principales : relief plan, présence relictuelle de parcelles agricoles, tissu urbain lâche mais continu, défaut d'identité et de lisibilité, fonctionnement visuel varié (échappées visuelles et vues fermées), hétérogénéité du bâti.

> Images emblématiques et éléments qualifiants : présence d'enclaves préservées (butte de Saint Hermentaire) à l'identité marquée ou de détails cachés qualifiants (secteur de la Foux).

> Points noirs et dysfonctionnements : défaut de qualification des espaces publics et de l'interface avec l'espace privé, manque de lisibilité de la composition / hiérarchisation des axes...

> Enjeux : qualifier et organiser l'espace public, composer des sous-entités quartier par quartier qui expriment une identité en lien avec le passé agricole ou naturel du site et que traduit encore la toponymie (les Ferrages / terres fertiles, les Incapis/dans les champs, le Pissadou des ânes/pâturage des ânes, les Faïsses/restanques cultivées, les Négadis/zones inondables, la Foux/source abondante...), travailler l'interface espace public - parcelle privée, recréer des continuités dans la trame verte vestigiale comme supports pour les cheminements en modes doux.



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### Les entités urbaines denses

#### • Le centre ancien de Draguignan

> Caractéristiques principales : densité urbaine, minéralité, cadrage des vues, façades en continue à l'alignement sur les voies...

> Images emblématiques et éléments qualifiants : butte et tour de l'Horloge, ville médiévale, monuments divers, patrimoine lié à l'eau (lavoirs, fontaines, canaux, moulins...), patrimoine arboré, couvents, quartiers jardinés...

> Points noirs et dysfonctionnements : bâtiments abandonnés, friches, dégradations de certains espaces publics, place importante dédiée à la voiture...

> Enjeux : restaurer les bâtiments dégradés, mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine architectural, qualifier les placettes du centre ancien (y compris patrimoine lié à l'eau), unifier/qualifier les sols, intégrer les points de collecte des déchets, traiter les friches, gérer les stationnement en marge du centre médiéval, unifier le mobilier, poursuivre le travail initié sur la palette chromatique (CAUE 83)...



#### • Le hameau de Flayosquet

> Caractéristiques principales : implantation sur une butte, abords jardinés (potagers et vergers), cœur de hameau dense et habitat pavillonnaire en pied de butte, charmes des ambiances villageoises, présence jardinée en cœur de zone habitée.

> Images emblématiques et éléments qualifiants : bâti ancien villageois, espace public jardiné (place centrale, abords du lavoir...), connexions visuelles avec la campagne alentour (y compris rivière), arbres remarquables (micocouliers, mûriers blancs...), site de l'usine de la Redonne et jardins partagés...

> Points noirs et dysfonctionnements : implantation de l'habitat pavillonnaire dans des cônes de vues stratégiques (interdisant les certaines vues globales sur le village, notamment depuis le Nord), étalement urbain dans les zones dédiées aux jardins de proximité tendant à faire disparaître ce motif qualifiant.

> Enjeux : mettre en valeur l'espace public en faisant la part belle au volet jardiné, préserver la ceinture de jardins, intégrer les extensions villageoises en tenant compte des cônes de vues stratégiques, notamment depuis les principaux axes d'entrée de hameau, entretenir et mettre en valeur les arbres remarquables (tailles, suivi phytosanitaire et remplacement le cas échéant).



## 2.1.1 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

### • Le hameau de La Clape

- > Caractéristiques principales : implantation en pied de coteau, abords jardinés (potagers et vergers), cœur de hameau dense et habitat pavillonnaire clairsemé dans la plaine alluviale de la Nartuby, charmes des ambiances villageoises, présence jardinée en cœur de zone habitée.
- > Images emblématiques et éléments qualifiants : bâti ancien villageois, espace public jardiné (jardinières, treilles...), connexions visuelles avec la campagne alentour, arbres remarquables (tilleuls, chênes pubescents...), oliveraie et potagers en seuil de village.
- > Points noirs et dysfonctionnements : implantation de l'habitat pavillonnaire en premier plan du village, haies horticoles de conifères opaques masquant les vues d'ensemble depuis l'Est.
- > Enjeux : mettre en valeur l'espace public en faisant la part belle au volet jardiné, préserver la zone de jardins, intégrer les extensions villageoises en tenant compte des cônes de vue stratégiques, notamment depuis les principaux axes d'entrée de hameau, entretenir et mettre en valeur les arbres remarquables (tailles, suivi phytosanitaire et remplacement le cas échéant) et les éléments de patrimoine du petit bâti (murs, lavoir/fontaine...).



## 2. Diagnostic patrimonial & architectural

### Autre

#### • La zone d'activités

- > Caractéristiques principales : relief plan et pied de coteau, gros volumes des bâtiments d'activités, prégnance des enseignes et zones de dépôts et de stockage, espace public peu qualifiant et dédié aux déplacements automobiles, confusion de l'ensemble.
- > Images emblématiques et éléments qualifiants : quelques échappées visuelles vers les coteaux de Beausserret et du Seiran, traversée de la Nartuby.
- > Points noirs et dysfonctionnements : confusion et banalisation des paysages, disparition de la Nartuby (ripisylve imperceptible dans le grand paysage), faible qualité paysagère de l'entrée de ville par le Pont de Lorgues.
- > Enjeux : planifier la requalification de la zone d'activités (gestion des enseignes et pré-enseignes, unification des clôtures, intégration des zones de dépôts et de stockage, projet chromatique sur les bâtiments d'activités), recomposer l'espace public en intégrant à la fois la composante «modes doux» et la composante «naturaliste-vallée de la Nartuby», restaurer la visibilité de la Nartuby (renforcer sa ripisylve, qualifier ses abords...), traiter paysagèrement l'entrée de ville par le Pont de Lorgues.

## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### A. LES ARBRES EN ALIGNEMENT ET LES MOTIFS DE «CORNIERS»

Les arbres participent à la fois à l'embellissement de l'espace public, mais aussi à son organisation, à sa structuration et à sa compréhension.

Dans l'espace rural (et la ville étalée qui conserve, plus ou moins prégnante, une partie de ses anciennes composantes agricoles), les alignements structurants peuvent avoir une origine spontanée : un talus inculte peut devenir, au fil du temps et d'élagages soignés, un alignement structurant. C'est souvent le cas sur de brèves séquences en bord de route avec des chênes pubescents (par exemple, le long de la RD57 à l'entrée Sud du Flayosquet ou ponctuellement le long de la RD955). Il existe également des séquences plantées le long des routes départementales : marronniers et tilleuls le long de la RD955 au Nord de la commune, micocouliers en motifs récurrents le long de la RD562, Avenue de Grasse.

Les alignements dans l'espace agricole (en dehors des rangs des vergers et vignes) ont souvent une double fonction, «signal» et utilitaire : les allées d'entrée de domaines agricoles anciens sont souvent soulignées par des alignements de fruitiers ou mûriers blancs (par exemple, au Cros Aimar), des alignements d'amandiers peuvent marquer une limite de parcelle.

D'autres arbres ont vocation à être isolés ou groupés en petit nombre, jouant un rôle «signal» dans les paysages : annonçant au loin un carrefour, repérant un puits, l'entrée d'un champ, pourvoyant de l'ombre dans un lieu de pause, etc. De nombreux noyers isolés ponctuent ainsi les parcelles viticoles. Deux superbes chênes pubescents soulignent l'entrée du hameau de la Clappe, tandis qu'un grand micocoulier signale le seuil du Flayosquet au Nord et qu'un autre, en limite du centre-ville, à l'articulation entre les avenues des combattants d'Afrique du Nord et des Vignerons, évoque un ancien seuil de ville... De même, le vieux chêne qui pousse contre le dolmen dit Pierre-de-la-Fée est devenu indissociable de l'image du monument, il est par ailleurs inventorié comme arbre remarquable dans l'Atlas des paysages du Var (Agence Paysage, 2007). Lorsque les arbres ont disparu, il en reste parfois des traces dans la toponymie : par exemple, au Sud de la commune, le lieu-dit du Pous du Bel Eouvé évoque un puits signalé par un beau chêne (Eouvé).

Dans l'espace urbain, les alignements se généralisent dans la ville sortie de ses remparts. Si les rues des faubourgs restent minérales, les grands boulevards XIXème assoient leur majesté par des alignements simples ou doubles (le boulevard Clémenceau, ancien boulevard de l'Esplanade, a été souligné par un alignement de platanes doublé d'un alignement intérieur de palmiers aujourd'hui disparu ; il trouve son origine dans un mail qui longeait déjà le rempart Sud de la ville XVIIIè et accompagnait le contournement de Draguignan). Les alignements de platanes sont assez généralisés : boulevards de la liberté, Carnot, Maréchal Leclerc et Maréchal Joffre, avenue du 4 septembre...). Dans cet ensemble, le boulevard Jaurès (ancien «boulevard des marronniers»), toujours souligné par des alignements de marronniers, se démarque ; il en est de même pour les très «jardinés» alignements mixtes du boulevard Clémenceau, alternant originalement les magnolias (essence éminemment horticole) avec des essences locales : pins, chênes verts, cyprès... Dans la ville étalée et les aménagements récents du centre ville, les essences se diversifient : poiriers ornementaux, gleditsias, magnolias, érables rouges...

Les alignements (ou motifs géométriques type «carré») ont investi et continuent d'investir la ville ancienne, mais ces motifs sont relativement récents : le mail de platanes de la place du marché et le groupe de platanes de la place Gay ont une origine récente en lien avec des remaniements urbains (destruction de la porte du Rosaire pour la place Gay). En revanche, un motif de huit arbres était présent dès le début du XIXème siècle sur la place Cassin, alors place Saint François. Dans l'ensemble, la ville médiévale est minérale, des arbres isolés ponctuent discrètement l'espace public, souvent associés aux fontaines (place du marché, place aux Herbes) ou aux parvis (église Saint Michel, chapelle de l'Observance). La toponymie garde la mémoire de ces implantations solitaires : la rue du Fabrèguier (Tra dou Fabrègué) évoque la présence d'un micocoulier aux abords de la tour de l'Horloge, essence dont un individu est toujours en place.

Il est intéressant de noter que les oliviers font leur entrée dans le centre ville. Motifs introduits, évoquant l'espace agricole, ils se déclinent en arbres isolés et jardinières, notamment sur la place aux Herbes et au pied de la montée des Oullières.



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Le rôle de l'arbre urbain et l'identité des motifs et essences diffèrent dans la ville ancienne («corniers»), la ville moderne dense (alignement d'essences typiques : platanes, marronniers...) et la ville étalée (essences «contemporaines») : la persistance de ces spécificités est d'un grand intérêt.

L'association emblématique entre un arbre remarquable et un élément architectural également remarquable est récurrente. Chaque ensemble ainsi formé est d'un grand intérêt patrimonial : dolmen et chêne, micocoulier de la Tra dou Fabrègué, fontaine et platane (aujourd'hui remplacé par un olivier) de la place aux Herbes, cyprès du parvis de la chapelle de l'Observance, etc.

L'alignement jardiné du boulevard Clémenceau a une forte valeur identitaire même s'il s'agit d'une création récente (milieu XXè).

L'ensemble des alignements homogènes participe à la structuration et à la qualification des paysages urbains.



### POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

Les jardinières ne sont pas à l'échelle de certaines artères larges qu'elles sont supposées qualifier (exemple de la rue de la République). Dans certains cas, cette action d'«embellissement» souligne cruellement les faiblesses de l'aménagement de l'espace public.



### ENJEUX

- Valoriser les alignements dans l'espace rural, que ce soient les alignements sub-spontanés de chênes ou les alignements de fruitiers (amandiers...).
- Mettre en valeur les arbres corniers de l'espace agricole, les préserver, voire reproduire les motifs.
- Entretenir le patrimoine de vieux mûriers blancs.
- Entériner les motifs d'arbres isolés dans la ville ancienne comme images identitaires et éléments d'animation d'un micro-espace (préférer les arbres de grand développement aux oliviers, à réserver à l'espace agricole).
- Entretenir les alignements de la ville XIXème et qualifier, structurer / hiérarchiser les axes de la ville étalée en faisant des choix judicieux d'essences et de formes d'alignement.
- Programmer le renouvellement des motifs arborés remarquables.
- Autant que nécessaire, «faire vivre» les témoignages paysagers qui nous parviennent via la toponymie en recréant des images disparues (ex. Pous du Bel Eouvé).



2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

LES ARBRES EN ALIGNEMENT ET LES MOTIFS DE «CORNIERS» - COMMENTAIRES



Les arbres dans la ville ancienne : des motifs discrets et des arbres isolés accompagnant un élément d'architecture (fontaine, parvis...).



Les 3 platanes de la place Cassin sont un «vestige» du motif originel à huit sujets. Cette réduction du motif est intervenue de longue date (cf. carte postale ancienne).



2900. DRAGUIGNAN — Boulevard de l'Esplanade — Les Cameros



Le boulevard Clémenceau : une composition arborée variée dans le temps, mais toujours très forte. Le caractère jardiné des alignements actuels est une image identitaire de l'arrivée dans le centre ville de Draguignan.



3899 — Draguignan — La Place aux Herbes



Les arbres dans la ville ancienne : des arbres isolés accompagnant un éléments d'architecture (fontaine, parvis...). Place aux Herbes. Un arbre de grand développement (platane) remplacé par un olivier (hors d'échelle ?).



Un grand cyprès signale l'entrée d'une propriété (arbre «cornier»).



1457 - Draguignan - Boulevard des Marronniers



Les marronniers du boulevard Jaurès avaient jadis donné leur nom au boulevard des marronniers.



1900. DRAGUIGNAN — Place de Portaugière  
Le platane de la place Portaugière est le seul témoignage restant d'un ancien espace de sociabilité autour d'une fontaine ombragée devenue stationnement...



Draguignan  
Vue d'ensemble et Route de Grasse



Le long des routes de campagne, des morceaux d'alignements sont des motifs routiers qualifiants, signalant la route comme domaine aménagé : micocouliers de l'avenue de Grasse (RD562) et marronniers de la RD955.



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### B. LES JARDINS

Dans le centre ancien, l'espace public se caractérise plus par ses places (squares, parvis...) que par ses jardins. Ainsi, divers types d'espaces jardinés coexistent :

- > les jardins publics :
  - les jardins aménagés de manière plus ou moins extensive sur la butte de l'Horloge sont en fait des dents creuses -enrichies sur les fortes pentes et aménagées sur le haut de la butte- évoquant «en négatif» les habitations qui s'étagaient autour du castrum féodal...
  - le jardin en gradins (Anne Frank) occupe également un ancien îlot bâti ;
- > les jardins privés :
  - de petites alcôves végétalisées signalent un espace aménagé de manière extensive au droit des anciens moulins (rue Roumanille et rue de l'Observance),
  - de nombreux petits jardins de ville débordent sur l'espace public (par exemple, rue de la Blanquerie, en rive Nord, le long de laquelle se succédaient les couvent des Augustins, des Minimes et de l'Observance ou rue des Dominicains...). Ils sont les vestiges des jardins des anciennes institutions religieuses ou des hôtels particuliers.

Ailleurs, équipements et espaces publics évoquent indirectement d'anciens jardins :

- l'espace ouvert du parking de l'Observance (et son accès piéton par l'impasse de Capesse) rappelle les jardins, probablement étagés, du couvent de l'Observance, sans pourtant en évoquer la palette végétale identitaire ;
- les grands équipements modernes (Cité judiciaire, parking Bontemps...) n'ont pu développer leurs grands volumes qu'à l'échelle des grands «vides» des jardins du Sud de la ville ancienne : le parking Bontemps est situé rue des jardins, nom qui évoque la permanence de jardins dans ce secteur jusqu'au XXème siècle, avec successivement, les cultures «intramuros» (XVIIè s.), les jardins de l'Hôtel de la Molle (XVIIIè s.), puis ceux du couvent du bon pasteur (XIXè s.)... Dans la continuité de cet espace, les jardins du musée des ATP constitue une évocation intéressante de l'histoire jardinée du site ;
- le square Mozart occupe une partie des jardins réguliers de l'hôtel de Monseigneur Du Bellay, aujourd'hui Musée de la Ville et bibliothèque.

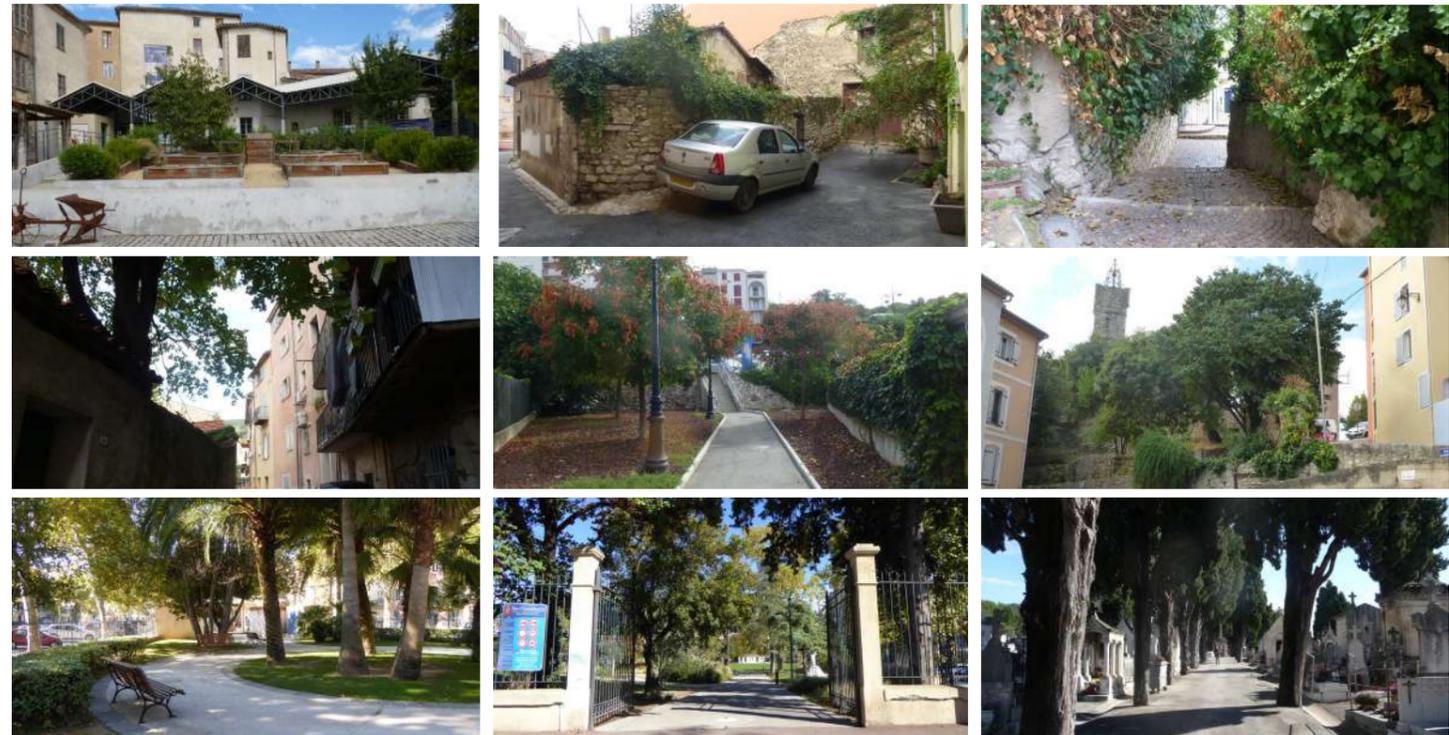
La ville XIXème se dote, en périphérie de la «ville royale», de «vrais» jardins publics, conçus comme des espaces de promenade et des lieux de sociabilité :

- le parc Haussmann, associé à la préfecture, présente les composantes spécifiques des jardins du XIXè s. : allées courbes, glacis de prairie, collections d'arbres aujourd'hui majestueux (platanes, plaqueminié...), entrées majestueuses, etc. Des interventions récentes créent des sous-entités qualifiantes en soi, mais transgressent les codes du parc XIXème en travaillant sur de petites entités ;
- le jardin Anglais, sur le site des «aires Saint François» (terrain vague qui collectait les eaux de ruissellement jusqu'au XIXème s.), complète l'aménagement de l'esplanade / allées d'Azémar qui, qualifient la «rotule» entre le centre ville (rue de Cisson / place Cassin) / la route de Lorgues (Bd Joffre) / la route de Trans (via le Bd Clémenceau). C'est un petit square organisé autour d'un bassin rond et ceint de grilles, avec de beaux arbres (marronniers, séquoias, palmiers...);
- l'esplanade du Champ de Mars, face à la gare, connectait cette dernière à la ville dans un espace originellement ouvert et structuré par de grands mails. Aujourd'hui, les squares Allet et de l'Office de Tourisme sont entretenus de manière extensive ; ils sont fragmentés, dénivelés, et sans continuité jardinée ;
- le jardin des plantes est aujourd'hui un bouloir. Il reste quelques éléments de son ancien état : fontaine, grands arbres (très belle cèpée de chêne vert).

Les jardins privés les plus emblématiques et signifiants, sont ceux des villas anciennes du bd Carnot en ce sens qu'ils appartiennent à ce motif résidentiel qualitatif et peu représenté de la fin XIXè - début XXè s. avec des essences identitaires : glycines, marronniers, palmiers, tilleuls... On en retrouve une brève séquence à l'origine de la route de Grasse et sur l'avenue de Montferrat.

Parmi les autres parcs et jardins de la ville dense, le parc Chabran est le plus remarquable : il appartient à la ZAC du même nom développé sur le site d'une ancienne caserne dont les bâtiments historiques ont été conservés et remis en scène. Le cimetière date du XIXè s. et constitue un espace jardiné de premier intérêt avec ses tombes claires, ses grands cyprès et son site, adossé au coteau et à une falaise de calcaire clair.

Les espaces jardinés de la ville étalée consistent essentiellement en parcelles agricoles relictuelles et jardins privatifs banalisés.



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Dans le centre ancien, la présence jardinée est rare et précieuse. Les secteurs dans lesquels les jardins privés débordent sur la rue composent des motifs urbains de grande qualité : rue des minimes, rue des dominicains, impasse capesse...

La visibilité des anciens moulins, assurée par de petites enclaves jardinées est un élément discret, mais fortement identitaire.

Le jardin du musée des ATP réintroduit les motifs de culture vivrière dans le centre ancien, en ce sens, il a une valeur identitaire forte.

Les jardins des zones résidentielles anciennes, avec leurs continuités de grilles (Bd Carnot) ou de mur (chemin Folletière, avenue Montferrat) sont également un motif paysager qualitatif.

Le patrimoine de grands arbres des parcs XIXè et début XXè a une forte valeur paysagère.

Le cimetière est un espace jardiné dont le cadre (falaise) et les alignements de vieux cyprès sont particulièrement qualifiants.



### POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

Les jardins du centre ancien ont constitué, au cours du XXè s. des opportunités foncières : des «vides». Leur valeur patrimoniale (dimensions, répartition, palette végétale...) est pourtant majeure. Or, les parkings Bontemps et de l'Observance n'offrent aucune évocation de l'histoire jardinée de ces terrains.

L'aménagement des espaces jardinés autour de la butte de l'horloge mériteraient un traitement globalement plus qualitatif.

Les parcs XIXè constituent des motifs paysagers à grand potentiel ; ils sont néanmoins peu mis en valeur (en particulier, le jardin des plantes).



### ENJEUX

- Maintenir la présence jardinée dans certaines rues du centre ancien (jardins privés évoquant les anciennes zones de jardins des couvents et abords des moulins).

- Qualifier les aires de stationnement du centre ancien et renforcer les évocations des jardins vivriers (palette végétale).

- Intégrer aux nouvelles créations jardinées des évocations des états antérieurs bâtis (notamment sur la butte de l'Horloge).

- Composer des motifs jardinés propres au centre ancien qui ne soient pas des contresens par rapport à l'histoire des lieux (éviter le recours systématique aux oliviers et aux jardinières).

- Requalifier les parcs XIXè : parc Haussmann, jardin des plantes, square Allet.

- Préserver la trame de jardins des quartiers résidentiels anciens (Carnot, Folletière, Montferrat...).



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### LES JARDINS - COMMENTAIRES



Le «boulodrome» a une longue histoire jardinée : jardin de couvent, puis Jardin des Plantes, il est aujourd'hui un boulo-drôme rehaussé par la présence de quelques vestiges remarquables : très grande cèpée de chêne vert, fontaine, etc. En haut à gauche, extrait du cadastre napoléonien (début XIXe) et carte postale ancienne (début XXe), en haut à droite plan de Draguignan (1956).



## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



Le long du rempart Ouest (actuel bd Liberté), les couvents des Cordeliers et des Dominicains disposaient de vastes jardins. Aujourd'hui, il en reste quelques «lacunes» jardinées dans le tissu bâti du centre ancien très dense (extrait cadastre napoléonien).



Le long du rempart Est (actuel bd des Remparts), les couvents des Augustins, Minimes et Observance disposaient également de vastes espaces de culture aux abords d'un canal aujourd'hui souterrain : l'actuelle rue de la Blancherie et l'impasse Capesse bénéficient d'une présence jardinée vestigiale particulièrement charmante, tandis que le parking de l'Observance occupe d'anciennes parcelles jardinées appartenant au couvent de l'Observance.



Les jardins du palais d'été de Monseigneur Du Bellay (palais épiscopal). L'actuel square Mozart perpétue la mémoire de cet espace non bâti ; en revanche il n'y a pas d'évocation directe du jardin régulier dans son aménagement paysager.

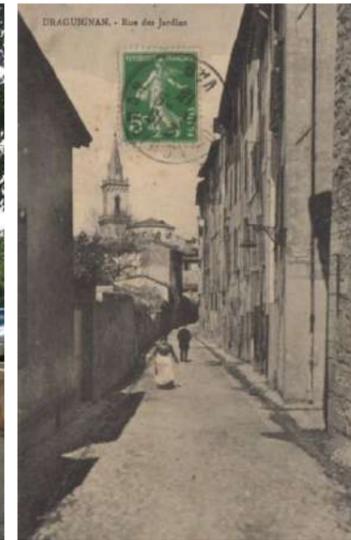
## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural

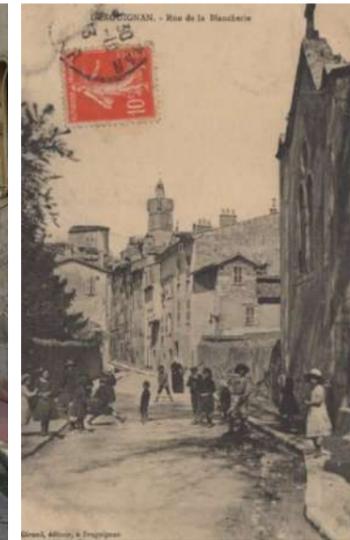


La ville royale (dessin axonométrique, XXXX). Ce dessin montre la présence de vastes jardins en bordure du rempart du XVI<sup>e</sup> siècle, et en particulier au Sud.

1. Jardin de l'Hôtel de Monseigneur Du Bellay - Square Mozart
2. Jardins - parking Bontemps
3. Rue des jardins
4. Vallon - Impasse Capesse et zone de jardins privés
5. Jardins du couvent de l'Observance - Parking de l'Observance
6. Ilôts bâtis du Castrum seigneurial - Jardins et friches de la butte de l'Horloge
7. Jardins du couvent des Dominicains - rue des Dominicains et zone de jardins privés



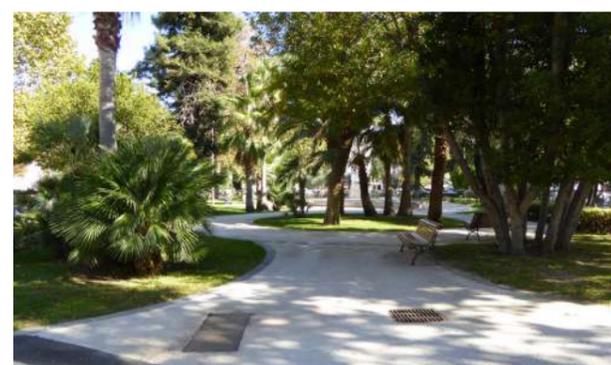
Rue des jardins (points de vue récent et ancien opposés). Le parking Bontemps occupe la place d'anciens jardins à l'extérieur (au Sud) du faubourg de la rue de Trans.



Rue de la Blancherie : les jardins sont une constante dans ce secteur arrosé par les canaux (quartier Bassau : quartier du canal).



Plan d'Etat Major (1820-1866). Extrait de Géoportail. La forme triangulaire du jardin Anglès est liée au passage de la route de Lorgues à travers l'Esplanade. Conservation de la forme triangulaire et des grands arbres, mais modernisation de l'ensemble (sols, mobilier, bassin...).



Les flancs de la butte de l'Horloge, bâtis au Moyen-Age, ont pu être en partie cultivés dans les siècles suivants (oliveraie au début du XX<sup>e</sup> s.).



Le théâtre de verdure actuel était cultivé au début du XX<sup>e</sup> s.

## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### C. LES ESPACES URBAINS OUVERTS

A chaque entité urbaine correspond une échelle d'espace public.

Les placettes sont l'apanage du centre ancien. Elles ont souvent une histoire ancienne d'espace public à vocation de rassemblement :

- « parvis » : dégagement devant des églises ou chapelles (parvis de la chapelle de l'Observance et place contiguë, dégagement devant le parvis des Minimes, parvis Saint Michel...);
- places de marché (place aux Herbes, place du marché, place Fréani). Ces dernières sont accompagnées de fontaines.

Les motifs arborés (arbre isolé ou mail) composent des associations emblématiques avec les fontaines anciennes, les façades de certains bâtiments emblématiques. Des travaux de requalification récents visent à remettre en scène ces places à dominante minérale : la requalification des places du Marché et Fréani sont relativement récentes.

Certaines de ces places étaient associées aux portes du rempart médiéval : la place du Marché développe sa grande surface à l'extérieur de la porte d'Orange, à l'emplacement du cimetière médiéval et d'une zone de jardins, la place aux Herbes occupe la place du dispositif défensif associé à la porte Romaine (fossé, barbacane...), de même pour la place Portaiguières qui présente un dégagement côté extérieur où se trouvait jadis une fontaine (disparue) associée à des grands platanes dont un seul subsiste sur une aire dédiée au stationnement.

Il existe, dans le centre ancien, quelques dents creuses aménagées en placettes. Ce sont souvent des espaces à vocation utilitaire peu qualifié et qualifiant (stockage de conteneurs à ordures, zone de stationnement...). C'est en particulier le cas autour de la butte de l'Horloge. Le cas du square Mozart, anciennement jardin d'un hôtel particulier, est un cas particulier : ni dent creuse, ni espace public originel...

En limite du centre ancien, à l'emplacement des anciennes portes du rempart XVI<sup>e</sup>, se trouve des places qui jouent toujours le rôle de « seuil » et mettent en scène l'entrée dans le cœur dense de la ville médiévale. Ce sont : la place du Dragon (ancienne porte du jeu de ballon), la place Claude Gay (ancienne porte du Rosaire), la place René Cassin (ancienne porte Saint François et déjà associée à une place à l'arrière de la porte : la place Saint François), la place Pasteur (ancienne porte des Augustins, elle-même associée à la place des Tonneliers). Cette composition de « rotules » à l'origine des axes des faubourgs (av. Montferat, rue Aicard, Allées d'Azémar, av. Rosso) est très lisible.

En dehors du centre ancien, les grandes esplanades font leur apparition dans la ville XIX<sup>e</sup> : allées d'Azémar et esplanade du Champ de Mars. Ces deux espaces ont connu des remaniements importants, mais les allées d'Azémar conservent leur ampleur d'origine et la majorité de leurs alignements de platanes. En revanche, l'esplanade du Champ de Mars qui se déployait du Boulevard Carnot jusqu'à la gare a été fragmentée, et a perdu sa continuité ainsi que ses alignements arborés structurants. La préfecture et son parvis, axés sur le boulevard Clémenceau conservent leur mise en scène monumentale qui constitue encore aujourd'hui un élément fort de composition urbaine et d'identification de l'arrivée dans le centre ville de Draguignan.

Dans le hameau de Flayosquet, à la différence du hameau de la Clape dont l'espace public est moins complexe, le parvis de la Chapelle, la place centrale, l'alcôve du lavoir et le dégagement des mûriers constituent un chapelet d'espaces publics pittoresques qui font beaucoup pour la qualité paysagère du site.



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Quasiment toutes les places de Draguignan ont une origine ancienne et racontent une partie de l'histoire de la construction urbaine. En ce sens, elles ont une grande valeur patrimoniale.

Dans le centre ancien, ce sont par ailleurs des respirations d'un grand charme dans la ville dense, avec une composition récurrente associant un « fond de scène » incluant des façades emblématiques, et, souvent, un arbre unique et/ou une fontaine.

La mise en scène de la préfecture avec son parvis axé sur le boulevard Clémenceau est une image emblématique de l'arrivée dans le centre ville de Draguignan.



### POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

De nombreux dégagements du centre ancien (places historiques ou dents creuses) servent de stationnement, ce qui génère une perte de qualité paysagère de ces espaces et, probablement, empêche la conservation de certains éléments qualifiant (disparition de la fontaine et d'arbres de la place Portaiguières, limitation du nombre d'arbres...).

Cette vocation au stationnement des places concerne également les allées d'Azémar, probablement à l'origine de la disparition du kiosque à musique (?).

Le réaménagement de la place Fréani interroge sur le choix des matériaux en rupture avec la palette locale (granit gris).



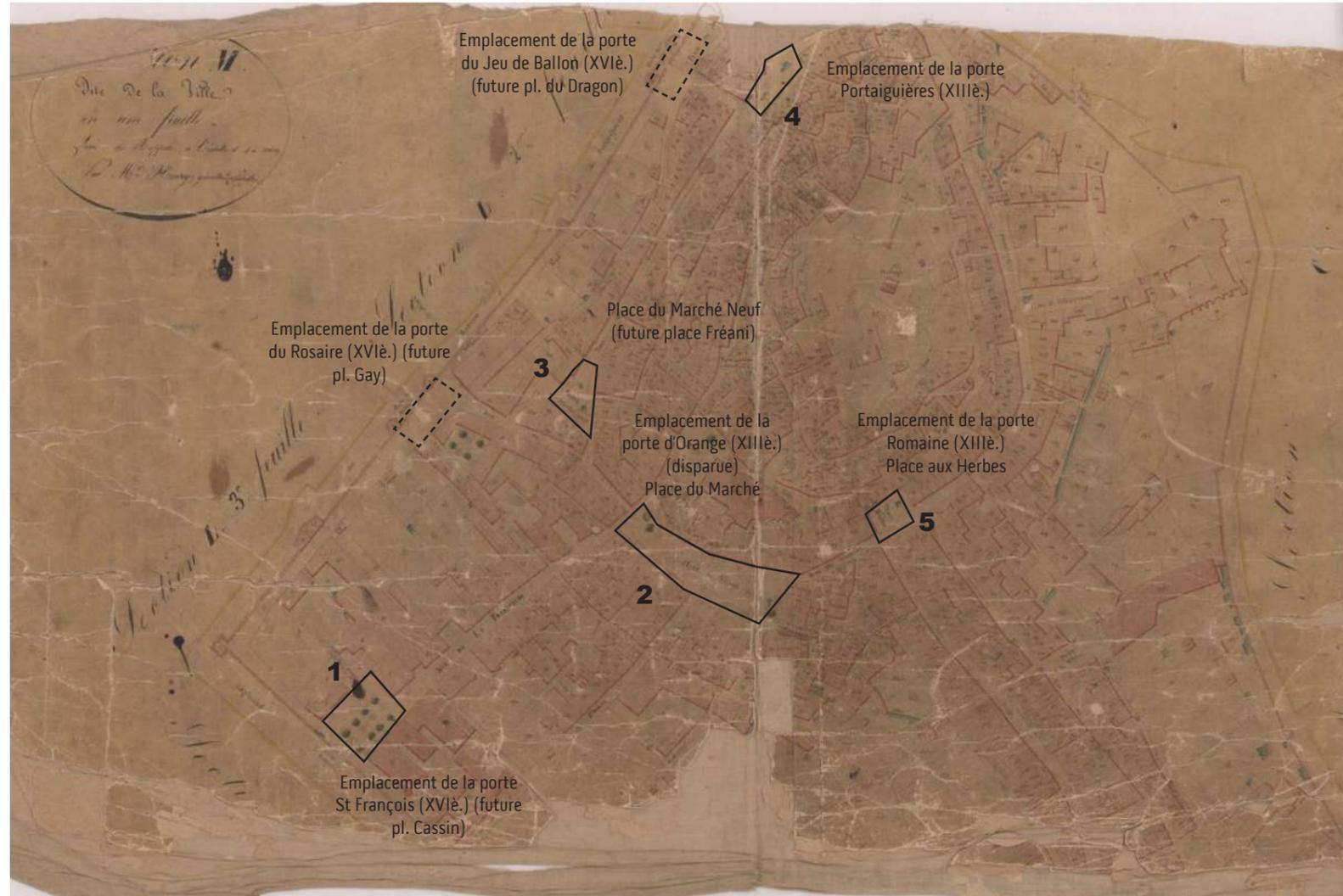
### ENJEUX

- Qualifier l'ensemble des places du centre ancien dans un souci de restitution/conservation de la composition historique et d'unité dans le choix des matériaux.
- Cantonner autant que possible les véhicules en dehors du centre ancien et restituer le caractère piéton et ouvert des placettes (notamment place Portaiguières, rue Saint Clair).
- Limiter les places de stationnement et intégrer visuellement les points de collecte des déchets.
- Conserver le caractère minéral de ces places (à l'exception des motifs arborés - grands arbres-).



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### LES ESPACES URBAINS OUVERTS - COMMENTAIRES



Cadastré napoléonien



1. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Place René Cassin.



2. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Place du Marché.



3. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Place André Fréani.



4. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Place Portaugières.



5. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Place aux Herbes.



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



Plan d'Etat Major (1820-1866). Extrait de Géoportail.



1. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Square Allet et toit terrasse du parking du boulevard Max Dormoy issus du morcellement et de l'aménagement du Champ de Mars.



2. Carte postale ancienne (début XXè.) et photo actuelle. Allée d'Azémar. Disparition du kiosque à musique, installation des voitures.



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### D. LES CHEMINEMENTS TYPÉS

Dans le centre ancien, il n'est pas question d'urbanisation dessinée au cordeau : les voies suivent, autour de la butte, les courbes de niveau (rue de l'Observance, rue de la Juiverie...) ou les recourent «délibérément» pour un tracé au plus direct de bas en haut de la butte (Traverse du Frabrégué, impasse Saint Clair...) ou dans l'axe d'un vallon (impasse Capesse). Ce tracé vernaculaire génère dans le premier cas des voies courbes avec des vues courtes et des effets de surprise au gré des ouvertures induites par d'autres voies au niveau des carrefours ou, dans le deuxième cas, des voies sub-rectilignes avec des perspectives axées. Les remparts ont été construits selon cette logique topographique et le tracé des voies qui correspondent aux anciennes lices (Grand' rue, rue de l'Observance, boulevards...) suivent également la topographie. Par exemple, le grand axe boulevard de la Liberté - Boulevard Foch, suit l'axe du talweg de la Riaille (et peut d'ailleurs se mettre en charge lors d'épisodes pluvieux importants...).

Globalement, dans le centre ancien dense, les vues sont courtes. A la faveur d'un dégagement, d'un dénivelé, des échappées visuelles existent, par-dessus les toits, vers le Malmont.

Parmi les types de cheminements les plus pittoresques du centre ancien, on trouve :

- les escaliers du sommet de la butte de l'Horloge, bordés de murs et de jardins, qui renvoient une image assez «villageoise» ;
- les venelles étroites, en pente raide, laissant échapper le regard par le haut vers les toits ;
- les passages sous voûtes, renforçant l'impression d'intériorité déjà instauré par la hauteur des façades et l'étroitesse des rues ;
- les rues de la périphérie bordées de jardins privés dont exubérance investit l'espace public et génère des ambiances plus riantes : rue des Dominicains, rue des Minimes, impasse Capesse...

Le traitement des sols est relativement hétérogène (enrobé, pavés de grès anciens, pavés de béton autobloquants, pavés contemporains de granit, dalles de calcaire exogènes...). Certains sols très abîmés participent à déqualifier de très beaux itinéraires (impasse Capesse qui a perdu sa calade de galets, par exemple).

Dans la ville XIXè., les grands boulevards voient leur monumentalité renforcée par les alignements arborés : ces boulevards plantés constituent l'armature de la ville dense hors des remparts :

- structure de l'ancien contournement de la ville (XVIIIè.) : boulevard Jaurès, boulevard Clémenceau, boulevard Joffre ;
- boulevards de la Liberté, Foch et Carnot.

Ces grands axes plantés et rectilignes composent des séquences d'entrée de ville très lisibles.

Dans les zones pavillonnaires diffuses des coteaux Nord, les chemins reprennent pour certains le tracé d'anciens chemins ruraux et en conservent les rives bordées en continu de murs de soutènement en pierre sèche et de murs de clôture en pierre maçonné. C'est ce réseau de «chemins creux» qui contribue en grande partie à unifier ces quartiers (avec la trame d'oliviers).



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Les cheminements «villageois» de la butte de l'Horloge et des hameaux de la Clape et Flayosquet sont à l'origine de belles images pittoresques et contribuent à la mise en valeur des bâtiments qui les bordent.

Les grands boulevards plantés participent à la lisibilité de la composition urbaine et sont en soit de belles images de la ville jardinée et planifiée.



### POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

Le traitement des sols, le mobilier urbain (bornes, signalétique...), l'occupation des accotements (points de collecte des déchets, stationnement anarchique...) participent parfois à la déqualification des certains itinéraires dans le centre ancien.



### ENJEUX

- Qualifier (et unifier) les aménagements selon la typologie des voies : sols, mobilier...

- Composer un plan de végétalisation approprié pour chaque type de cheminement : végétalisation «vernaculaire» en pied de façades pour les cheminements «villageois», plantations d'arbres isolés dans les dégagements du centre ancien (à préférer aux jardinières), entretien et renouvellement des alignements arborés sur les axes XIXè. avec des choix d'essences adaptées.



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### LES CHEMINEMENTS TYPÉS - COMMENTAIRES



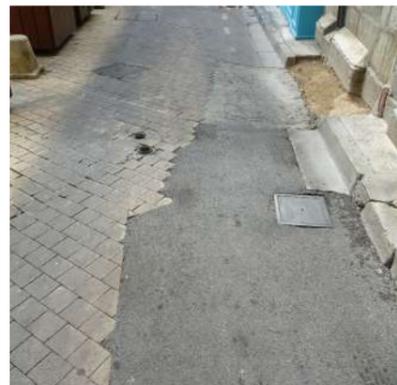
A gauche. Plan de Cassini (XVIII<sup>e</sup>.). Extrait de Géoportail.  
 1. Route de Lorgues - avenue du 4 septembre et avenue Pierre Brossette. Un axe ancien qui a perdu de son unité (absence de continuité et d'homogénéité des alignements) mais qui reste très lisible.  
 2. Route de Trans - avenue Patrick Rosso, axe ayant perdu sa lisibilité vers le Sud.  
 3. Route du Pont d'Aups - Avenue Jean Aicard, axe ayant perdu de sa lisibilité.  
 4. Route de Grasse - Vieille route de Grasse

A droite. Cadastre napoléonien (début XIX<sup>e</sup>.). Extrait de Géoportail.  
 1. Esplanade - Boulevard Clémenceau  
 2. Lice du Rosaire et Lice Portaigüères - Boulevard de la Liberté et Boulevard Foch (le découpage en deux entités conserve le lien avec l'existence de deux lices et deux portes)  
 3. Rempart Nord et porte de Grasse - Boulevard du Jardin des plantes.  
 4. Rempart Est - Boulevard des remparts.



Sur les cartes postales anciennes, les sols des principaux espaces publics sont qualifiés : pavés et galets sont identifiables. On retrouve par endroit encore un pavage ancien de très bel aspect.

Ci-dessous, des exemples de revêtements de sols dans le centre ancien. Les sols les plus qualifiants offre une très (trop?) large palette de matériaux. Ailleurs, l'enrobé domine.



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### E. LA TRAME BLEUE

Sur le territoire communal, la ville ancienne offre un point de convergence pour la trame bleue :

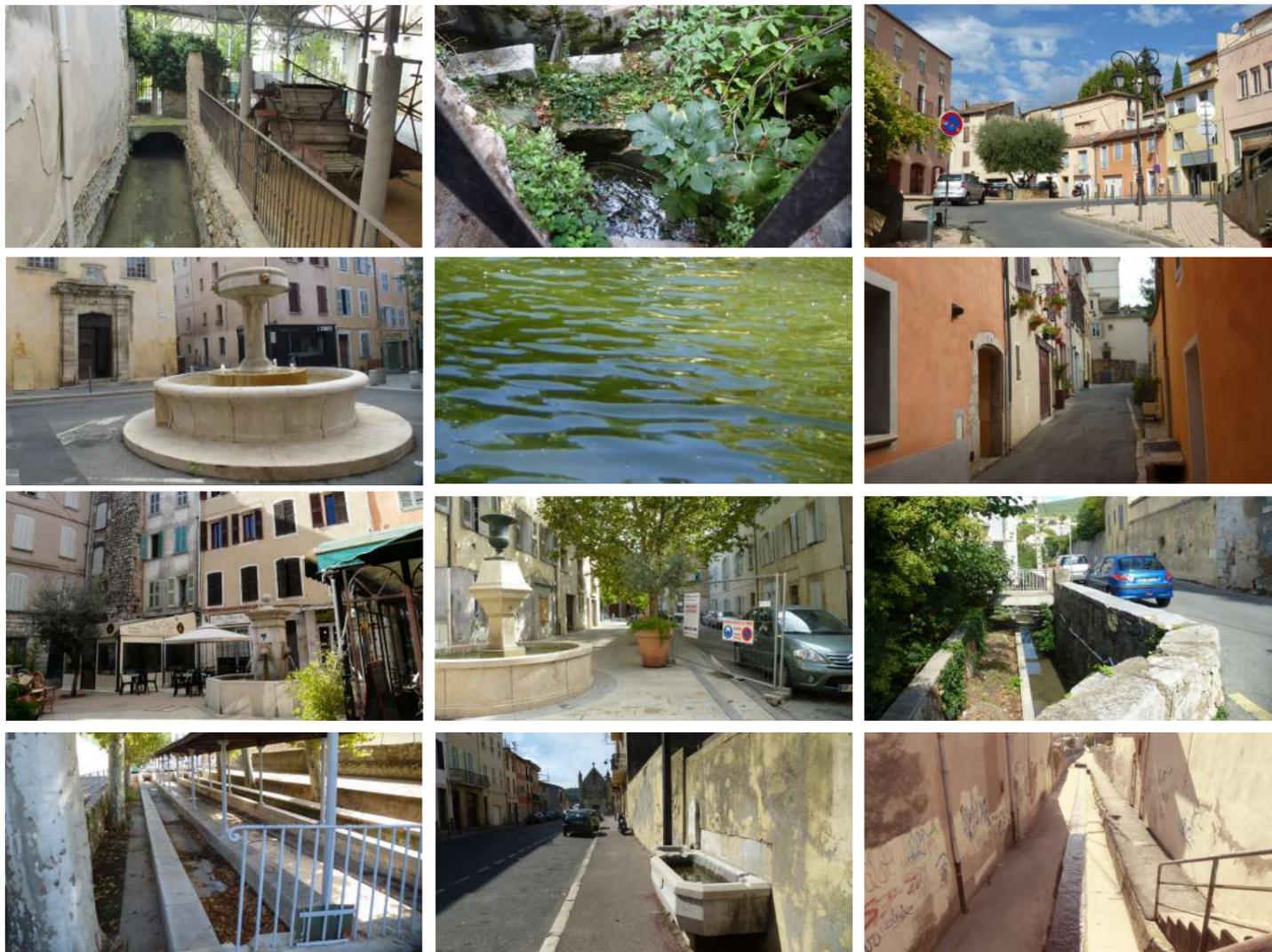
- l'eau des sources du Malmont arrive par le vallon de la Riaille vers la Porte Portaigières (où se trouvait un bassin de collecte et de redistribution des eaux) ;
- l'eau de la Nartuby, captée en amont de la ville, arrive par le canal des Moulins jusqu'au chemin de Folletière et son lavoir ;
- d'autres canaux traversent la partie Est de la ville ancienne (par le vallon de l'Observance) : ils couraient à ciel ouvert à l'extérieur des remparts du XIII<sup>e</sup> s.. Les tracés correspondent aux rues de l'Observance, des marchands et Endronne, avec un bief de dérivation par la rue des Moulins, l'impasse Capesse et la rue Roumanille. Ils sont actuellement visibles de manière discontinue (notamment dans la cour du musée des ATP) et ponctués de moulins qui signalent, par leur implantation, le tracé des canaux devenus en grande partie sous-terrains ; la toponymie participe à illustrer la présence de l'eau dans la ville (montée des Oullières, rue des Moulins...).

Les fontaines sont nombreuses en ville, souvent associées à des places de marché (place Fréani, place du marché, place aux Herbes...). La fontaine de la place de l'Observance a une origine ancienne, sur le tracé d'un bief ; elle existe toujours. La fontaine de la place Portaigières a, quant à elle, disparu. Une nouvelle fontaine a été installée sur la place Claude Gay suite à la démolition de la porte du Rosaire.

L'autre image pittoresque associée à l'eau est le lavoir. On en dénombre deux en ville (Folletière et Capesse), un à Flayosquet et un (plus modeste et récent) à l'entrée du hameau de la Clape. Ces lavoirs sont souvent associés à du végétal, lui aussi devant son abondance à la proximité de l'eau, dans des ambiances fraîches et intimes.

On note la présence de fontaines asséchées (rue de Notre Dame du Peuple, dans le jardin des plantes...) et de bassin dans les parcs XIX<sup>e</sup> (jardin Anglès et parc Haussmann).

Le vallon de la Riaille traverse les faubourgs dans un couvage en béton. Cette absence de mise en valeur est dommageable pour la qualité des paysages. Le canal des Moulins est visible en ville en bordure du chemin de la Folletière où il participe largement à l'identification et la qualification des ambiances de ce quartier pavillonnaire ancien.



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Le lien conservé entre l'implantation des fontaines actuelle et la logique d'implantation historique est d'un grand intérêt pour la compréhension des paysages urbains.

La conservation des lavoirs jusqu'au cœur de la ville (impasse Capesse) et village est également un élément qualitatif.

D'une manière générale, l'omniprésence de l'eau est mise en scène et associée aux activités traditionnelles dont la production d'huile d'olive persiste jusqu'à aujourd'hui (huileries de la montée des Oullières, moulins de la rue de l'Observance...).



### POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

Hormis au niveau des fontaines et des lavoirs, l'eau canalisée est peu visible, souvent souterraine. Cet état de fait est pour beaucoup lié à la géologie, le calcaire permettant la réalisation d'aqueducs sous-terrains. Dans ce contexte, il est particulièrement dommage de ne pas mettre mieux en valeur les écoulements superficiels : c'est notamment le cas du ruisseau de la Riaille.

Les lavoirs de Capesse et Folletière sont peu mis en valeur.



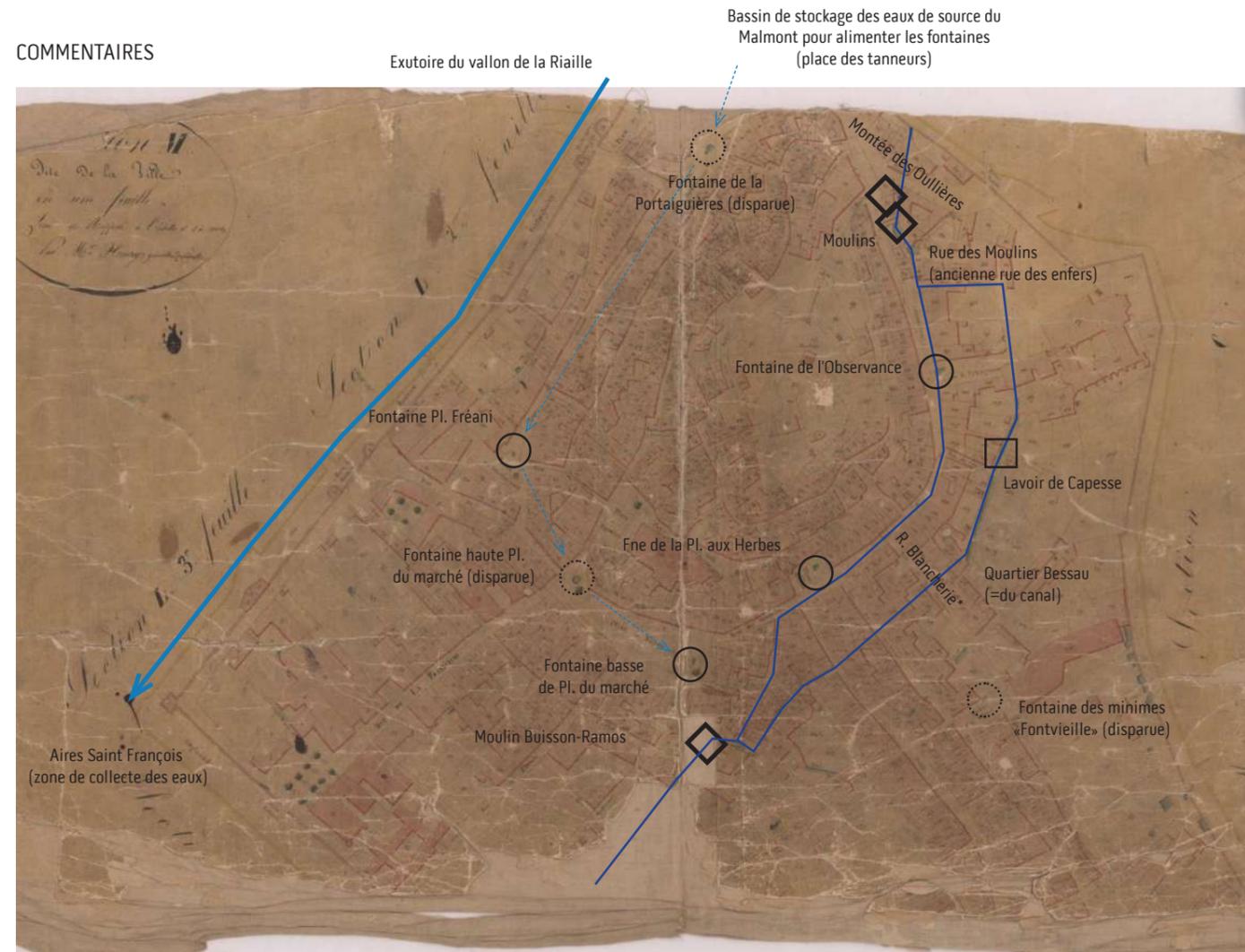
### ENJEUX

- Conserver le lien entre l'implantation des fontaines et les circuits historiques de l'eau.
- Dans les programmes de restauration, conserver «une» mémoire de l'identité (forme, matériaux, décors...) des bassins lorsque l'iconographie est disponible ; favoriser l'accompagnement végétal par un motif arboré (arbre unique ou motif simple) à un fleurissement anecdotique.
- Mettre en valeur les lavoirs (restauration des bassins, traitement des sols, qualification des abords...). Par exemple, restauration de la calade de galets du lavoir de Capesse.
- Remettre en scène le ruisseau de la Riaille en lui associant, selon possibilités, des cheminements en modes doux et des espaces végétalisés.
- Favoriser la visibilité et la compréhension des indices plus discrets de la présence de l'eau (sections à ciel ouvert, anciens moulins, toponymie...).



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### COMMENTAIRES



Cadastre napoléonien (XIXè.). Extrait de Géoportail. Localisation des fontaines historiques, lavoirs et tracé des biefs de l'Est du centre ancien.

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



Montée des Oullières (huileries) et moulins de la rue de l'Observance en contre bas. L'eau n'est pas visible, mais elle organise la ville jusqu'à aujourd'hui où les moulins existent encore.



Le lavoir de Folletière alimenté par le canal des Moulins, jadis lieu de sociabilité animé, aujourd'hui patrimoine quasi-oublié à l'arrière d'un parking.



Le lavoir de Capesse : un bel ouvrage dans un cadre jardiné pittoresque, aujourd'hui, envers du décors urbain, lieu délaissé. La calade de galets a été remplacée par un mélange peu qualifiant d'enrobé et de béton.



La fontaine dite «de la pyramide», jadis lieu central pour sa fonction, aujourd'hui élément décoratif secondaire.



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

### F. LE PATRIMOINE PAYSAGER DANS LA VILLE ÉTALÉE (ET AU-DELÀ)

Sur les coteaux urbanisés au Nord de la ville, les terrains qui n'étaient pas boisés étaient plantés d'oliveraies en restanques. Cette trame d'oliviers et de murs de pierre est encore bien présente et participe à l'identité de la ville étalée et à la permanence de la tradition oléicole.

Au Nord-Ouest du centre ville, les faubourgs se font rapidement diffus, les jardins de ville deviennent de vastes potagers irrigués par le canal des Moulins qui sinue, en pied de coteaux, au gré des courbes de niveau, et côtoie la route (avenue de Montferat, RD2955). Ce canal et ses ouvrages (martelières, passerelles...) constitue un élément important de l'identité jardinée de ces faubourgs. Le site de la Pierre de la Fée (et son chêne remarquable) appartient également au patrimoine paysager de ces faubourgs.

Dans la plaine alluviale élargie du Sud de la commune, rehaussée de petites buttes témoins, la ville s'étale, plus ou moins dense. Le tissu urbain lâche s'immisce dans la trame agricole (en plaine et pied de coteaux) et boisée (sur les hauteurs). Les lacunes agricoles lorsqu'elles restent entretenues (champs, prairies, vergers, vignes...) sont une évocation discrète de l'histoire agricole de la commune. Certains grands arbres corniers, murets de pierre, arbres fruitiers, haies champêtres... ponctuent et qualifient des paysages par ailleurs complètement banalisés. La source de la Foux, avec ses biefs canalisés (en pierre), ses moulins et ses prairies humides, a beaucoup perdu de sa lisibilité (et de sa qualité paysagère) en lien avec des poches d'urbanisation très denses aux abords immédiats des ruisseaux. Ce site avait pourtant un très grand potentiel paysager en lien avec la spécificité de la présence de l'eau.

La colline de Saint Hermentaire forme une enclave pittoresque organisée autour du prieuré, des parcelles agricoles (vergers et prairies) et de la trame boisée qui participe à l'insertion discrète des habitations dans le paysage collinaire.

Ailleurs sur le territoire communal, dans les unités agricoles, le patrimoine paysager consiste en la persistance des motifs culturels entretenus (vignes et oliviers), mais également en l'association des restanques, arbres corniers (grands chênes pubescents, mûriers blancs, noyers, cyprès...), alignements de fruitiers (amandiers, cerisiers...), murs de pierre, domaines agricoles anciens. Dans les unités boisées, se rencontrent à la fois un patrimoine lié à l'exploitation du bois (charbonnières?, chemins, seuils dallés...) ou de la pierre calcaire (petits sites carriers?) et un patrimoine agricole caché sous la trame boisée développée suite à la déprise. Finalement, la Nartuby, ses ouvrages (retenue, ponts, etc.), ses arbres remarquables (peupliers, chênes...), ses eaux claires et ses lits de galets forment un continuum de grande qualité, un peu étriqué au niveau de la traversée de la zone d'activités.



2.

## Diagnostic patrimonial & architectural

### IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Les faubourgs Nord-Ouest, traversés par le canal des Moulins, conservent une identité jardinée très qualifiante.

La colline de Saint Hermentaire, petite enclave verte dans la ville encore dense, rehaussée par la présence du prieuré et de quelques motifs agricoles préservés, est également un lieu emblématique.

La source de la Foux et ses biefs conservent un certain attrait malgré la très importante dégradation de ses abords.

La conservation de la continuité de la trame de restanques et d'oliviers sur les coteaux du Malmont est un élément de qualification des paysages de la ville étalée.

Quelques beaux arbres isolés ou en courts alignements sont encore présents sur le territoire de la ville étalée (chênes pubescents et mûriers blancs notamment).



### POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

La ville étalée gagne la quasi totalité de la plaine alluviale, y compris les petites collines (buttes témoins). Les variations dans les formes urbaines, les gabarits, les densités semblent complètement aléatoires.

Aucun soin particulier ne semble accordé à la préservation des structures agricoles (parcellaire, haies champêtres, murets de pierres et restanques, grands arbres...), ce qui fait qu'il n'y a pas de fil conducteur paysager de l'identité de ces quartiers récents.



### ENJEUX

- Utiliser les structures linéaires comme support de continuité paysagère, d'identité et de mobilité :
  - . entretenir les abords du canal des Moulins, y adjoindre un cheminement et une trame végétale lisible ;
  - . valoriser la Nartuby et la continuité de sa ripisylve, ainsi que des cheminements qui la longe par séquence (la renforcer dans la traversée des zones urbanisées) ;
  - . renforcer, requalifier la voie verte de l'ancienne voie ferrée.
- Lorsque de telles structures n'existent pas, utiliser comme support les voies structurantes existantes pour la desserte de ces quartiers et traiter qualitativement :
  - . les zones de contact avec les parcelles bâties (typologie agricole/champêtre des clôtures, recyclage, intégration et valorisation des structures agricoles en place : murets, haies... ) ;
  - . les dégagements entre les voies et les zones d'habitat (limiter la friche, favoriser l'agriculture périurbaine, dans la mesure du possible favoriser les continuités entre les parcelles « agricoles » ou « jardinées » pour leur donner du sens : réseau de jardins familiaux et vergers partagés, support de cheminements pour les modes doux, connexions urbaines...



## 2.1.2 LES MOTIFS PAYSAGERS

LE PATRIMOINE PAYSAGER DANS LA VILLE ÉTALÉE (ET AU-DELÀ) - COMMENTAIRE



Photo aérienne 1950. Geoportail.

2.

## Diagnostic patrimonial & architectural



Photo aérienne 2011. Geoportail.

## 2.2 HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION URBAINE

2.2.1. Premières implantations

2.2.2. Moyen-âge

2.2.3. XVIème et XVIIème siècles

2.2.4. XVIIIème siècle

2.2.5. XIXème siècle

2.2.6. XXème siècle

2.2.7. Les enjeux de la lecture historique du territoire

2.2.8. Les marques de l'évolution urbaine diffuse

## 2.2.1 PREMIÈRES IMPLANTATIONS

### PÉRIODE CONSIDÉRÉE :

FIN DU NÉOLITHIQUE (2500/2000 avant J.-C.).

Vers 2500 avant J.-C., la contrée est peuplée par des peuples cultivateurs et petits éleveurs. Les reliques d'une civilisation néolithique levant des menhirs et dolmens sont observés par les archéologues. Les lieux de vie de cette civilisation ne sont cependant pas connus précisément.

Le dolmen dit «Pierre de la fée, au lieu dit Morgay est une sépulture collective.

Les dalles qui subsistent, supportent une «table supérieure» pesant plus de 20 tonnes.

Elle contenait les ossements de plusieurs individus accompagnés d'offrandes (outils en silex, parures en os et en pierre).

### ANTIQUITÉ :

Selon la *Table de Peutinger*, copie médiévale d'une carte d'itinéraire du monde romain, reflétant un état du réseau routier de l'empire Romain au III<sup>ème</sup> siècle après JC, une route se détache à l'Ouest de Fréjus et atteint la cité de Riez.

Elle longeait probablement le piémont sud de la colline du Malmont pour se diriger vers les quartiers des Salles et du Dragon

L'église de Saint-Hermentaire s'élève sur un site antique que des premières fouilles datant de 1869, mettant au jour des thermes d'une *villa*, ont permis d'estimer l'occupation entre la fin du 1<sup>er</sup> siècle avant J.-C et le IV<sup>ème</sup> siècle ap J.-C.

Entre 1947 et 1951, différentes parties des thermes, mais également des pièces d'habitation de la «*villa*», ont été mises au jour.

En 1981, les travaux de fondations de la maison d'arrêt de Draguignan ont donné lieu à l'exhumation d'une nécropole à incinérations à environ 300m à l'ouest de l'Eglise.

En 1989, une campagne de fouilles centrée sur le lieu de culte est engagée et situe l'érection du bâtiment originel au VI<sup>ème</sup> siècle.

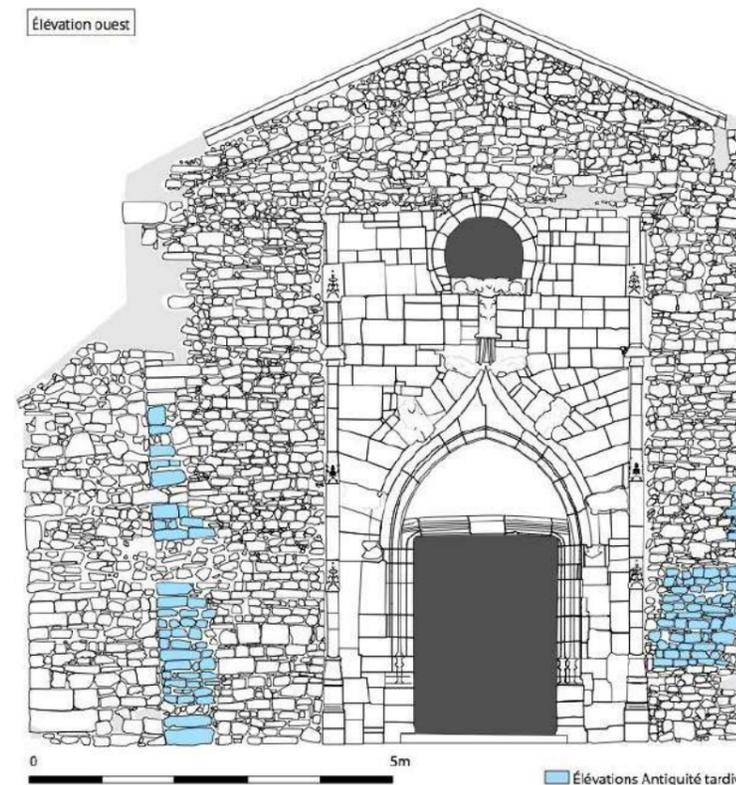
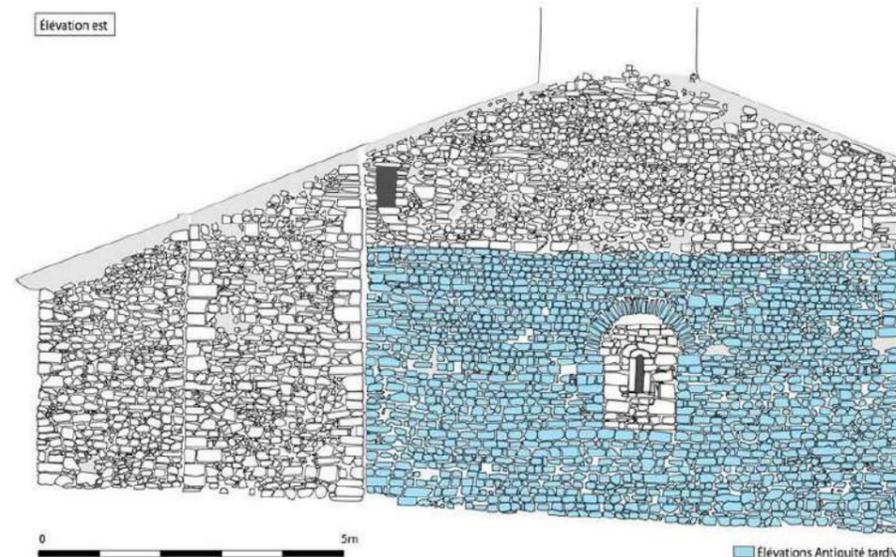
Le chevet prenant appui directement sur un mur de la *villa* antique.\*

En 2012, un travail de relevés des élévations de l'église et une proposition de restitution 3D du monument de l'Antiquité tardive.

### VESTIGES EXISTANTS :

- Dolmen dit «Pierre de la fée»

- Eglise Saint-Hermentaire



Dolmen - Source Patrimages - MHR 93\_04833211ZA\_P

Prieuré St Hermentaire - Source Patrimages - MHR 93\_03831385ZA\_P



Iconographie extraite de l'article *Aux origines d'un paysage monumental chrétien - L'église Saint-Hermentaire de Draguignan*

\*Source : Lettre d'information DRAC sept 2015 - Aux origines d'un paysage monumental chrétien - L'église Saint-Hermentaire de Draguignan - J. Rebillard, S. Sorin, M.O. GIRAUD

## 2.2.2 MOYEN ÂGE

### PÉRIODE CONSIDÉRÉE :

#### Haut Moyen Âge jusqu'au XIIème siècle :

Existence d'un «castrum» forteresse seigneuriale sur la butte de l'horloge, auquel viennent s'agglomérer des maisons et sans doute une enceinte utilisant la rupture de relief.

#### Au XIIème siècle :

Installation de congrégation religieuses, Bénédictins, Templiers.

Essaimages de maisons le long des routes principales passant par Draguignan («ville carrefour»). Vers Frejus à travers la rue de Trans et vers Aix en Provence, pour la rue Cisson.

#### Au XIIème siècle :

Construction des remparts crénelés en pierre englobant les maisons et comprenant 3 tours-portes principales (porte Romaine, porte d'Orange aujourd'hui disparue, porte Portaignières)

Construction d'un donjon en 1235.

Installation de congrégations religieuses extra-muros dans la seconde moitié du XIIIème siècle : Cordeliers à la place des Bénédictins, Augustins et Dominicains. Ces congrégations occupent de grands terrains, jardins utilisés pour leur subsistance tout en étant proche de la ville et de ses fortifications.

#### Au XIVème siècle :

Le rempart est renforcé par des tours. L'intra-Muros est très dense, des faubourgs se développent et à l'extérieur le long des voies d'accès depuis TRANS, (rue de Trans), AUPS (rue F.Mineur) et LORGUES (rue Cisson), et commencent à s'appuyer sur les remparts.

Deux hôpitaux sont construits extra-muros, l'Hopital St Jacques (1277) près de la porte Romaine et l'Hopital du Saint Esprit près du couvent des Cordeliers.

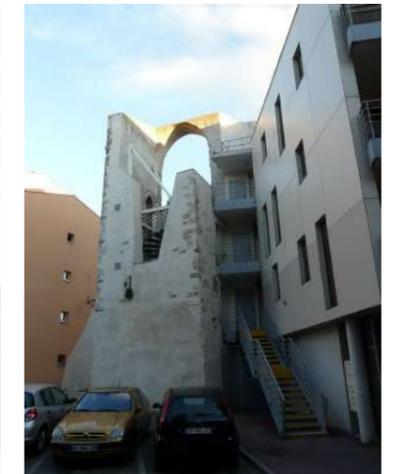
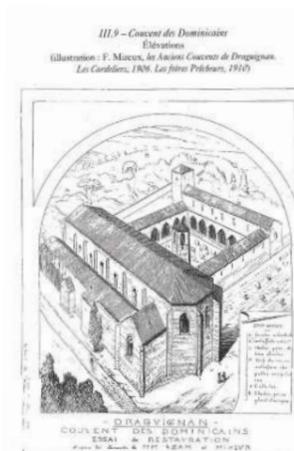
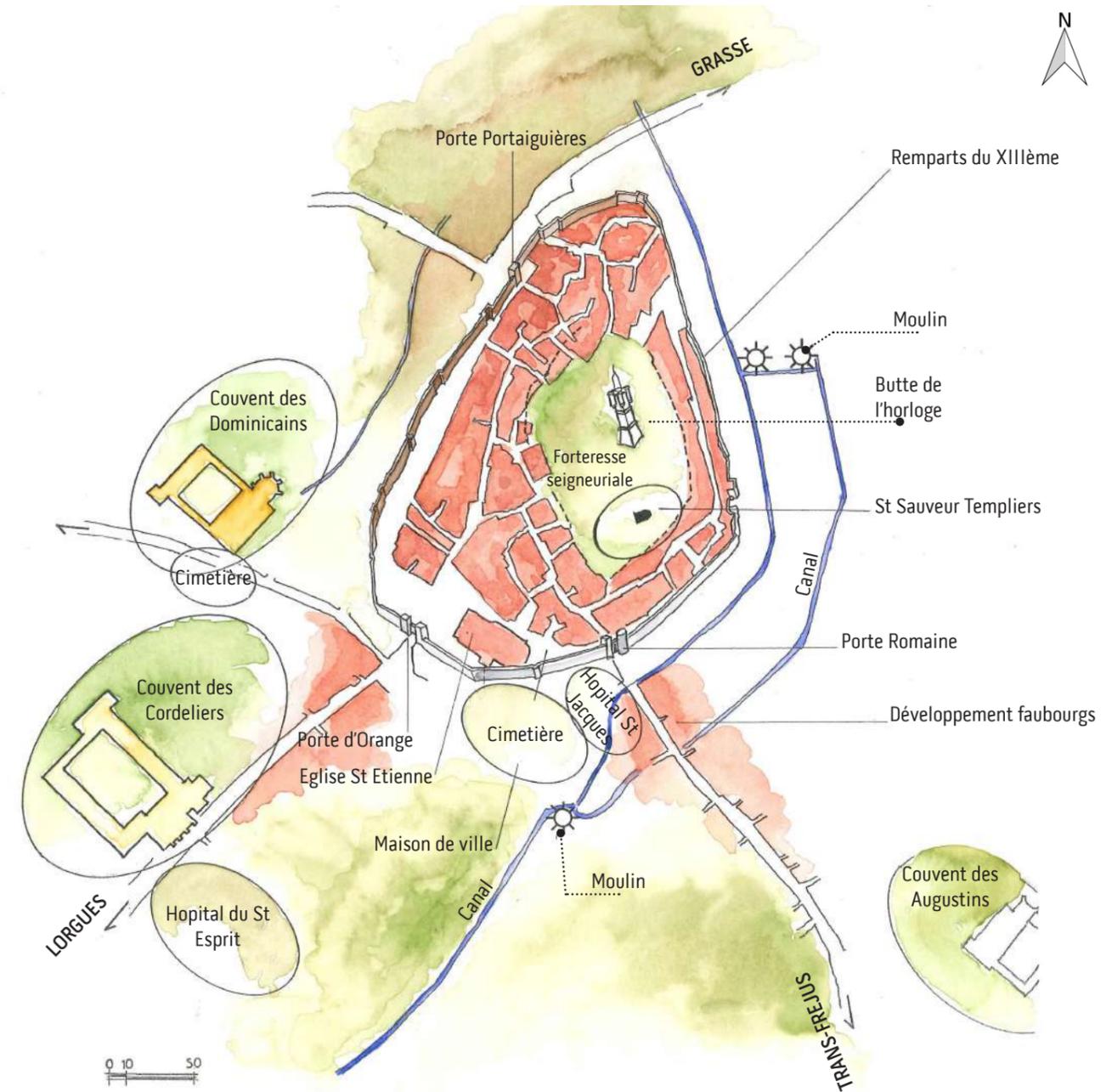
Une porte au nord, plus discrète, la porte Granella ouvre une nouvelle voie médiévale vers Grasse.

Un réseau de canaux alimente les moulins du territoire.

Au XIVème siècle notamment, Draguignan devient un lieu de passage incontournable des échanges marchands entre l'Italie et la vallée du Rhône avec l'installation de la papauté à Avignon

### VESTIGES EXISTANTS :

- Site de la butte.
- Chapelle St Sauveur, vestige en sous sol probable.
- Porte Romaine (Place aux herbes), Porte Portaignières, Tracé des remparts sur le parcellaire (vestiges de remparts traverse de la Juiverie et à l'intérieur des bâtiments)
- Partie de la chapelle du couvent des Cordeliers dans la Mairie.
- Chapelle des Dominicains entre le Boulevard de la Liberté et la rue des Dominicains.
- Tour intégrée dans une maison entre la rue Grande et la rue de la Juiverie (parcelle 137).
- Rez-de-chaussée médiévaux rue juiverie et rue St Clair.
- Emplacements de moulins (rue Roumanille et des Moulins).
- Canal souterrain (rue de l'Observance, Capesse et entre rue P. Clément et des Endronnes).



### PÉRIODE CONSIDÉRÉE :

#### A partir du début XVIème siècle :

Il est autorisé de combler les fossés des remparts, voire de les démolir pour construire.  
Implantation de belles maisons de marchands ou de nobles sur le pourtour extérieur des remparts du XIIème siècle.

#### Durant les XVIème et XVIIème siècle :

L'urbanisation se développe sur les axes de pénétration, le couvent des Cordeliers cède une partie de ses jardins pour permettre d'urbaniser l'actuelle rue Cisson et son cimetière pour créer la Place St François.

En 1579, on bâtit le rempart de la «ville royale» qui englobe l'ensemble des maisons et congrégations religieuses, avec 5 portes toutes disparues aujourd'hui, transformés en place : Porte du Rosaire, Porte du Jeu de ballon, Porte des Oullières, Porte Saint Augustin, Porte Saint François.

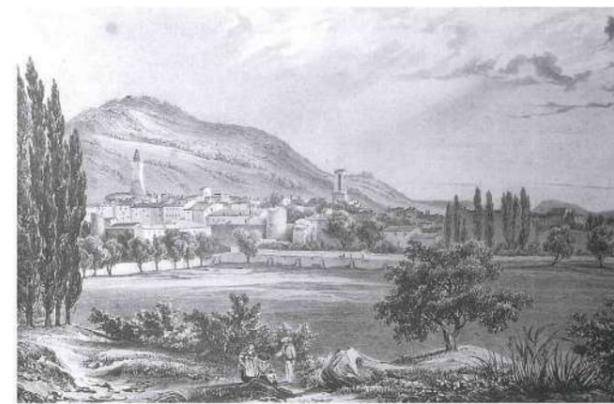
Au XVIème siècle mais surtout au début XVIIème, de nouvelles congrégations religieuses s'implantent à l'intérieur des remparts :

Les Ursulines (1648), les Visitandines (1632), le Collège des Doctrinaires (1604), le Couvent de l'Observance (1501).  
D'autres implantations religieuses se réalisent à l'extérieur : Couvent des Capucins (1600), Eglise Notre Dame du Peuple (1525).

Des travaux d'équipements publics sont réalisés : Palais de Justice et prison place de l'Observance (1591), La tour de l'Horloge (1661), la Place des Tonneliers autour d'une nouvelle fontaine, L'Eglise qui sera reconstruite plusieurs fois et une percée réalisée entre la rue Grande et la rue de la Juiverie. Le lavoir de Capesse est construit en 1639.

### VESTIGES EXISTANTS :

- Alignements de beaux immeubles dont il reste les portes d'entrée, hall et escalier intérieur. (Rue de l'Observance, rue Grande et rue des Marchands).
- Belles maisons avec porte d'entrée, hall et escalier rue de Trans (maison de la reine Jeanne au N° 48 inscrite à l'inventaire des monuments historiques), rue des Chaudronniers et rue G.Cisson.
- Vestiges de remparts à l'Ouest (Boulevard des Remparts et du Repos).
- Chapelle et Couvent de l'Observance (place de l'Observance). Couvent des Ursulines, Partie du collège des Doctrinaires (rue F.Mineur)
- Eglise Notre Dame du Peuple.
- Tour de l'Horloge
- Place des Tonneliers
- Traverse de la Juiverie
- Lavoir de Capesse



Draguignan, vue générale ancienne. Vues du couchant, la ligne ouest des remparts du XVI<sup>e</sup> siècle et les tours rondes, la Tour de l'Horloge et le clocher de l'ancienne église paroissiale. Au fond, le Malmont. Gravure, *Ed. Hoffens del. et lith. 1831. MM. Draguignan.*

Vue générale ancienne - Extrait livre P. Gayraud



Rue de Trans, N° 48. - Maison de la Reine (comme - 1195). Porte et façade du XVI<sup>e</sup>-siècle. Anc. en anse-de-paquetier, avec lanternon. Les colonnes sont été bûchées. Pédiments arrondis. Rue 17 ou 18 imposée après, alignée par une percée à l'époque royale.

48 rue de Trans - Extrait livre P. Gayraud





### PÉRIODE CONSIDÉRÉE :

#### Au XVIIIème siècle :

La ville se développe à l'intérieur du rempart et les rues principales se densifient.

De nombreuses maisons bourgeoises, principalement dans les quartiers Est sont datables.

Les parties Sud et Est de la ville sont occupées par de grandes parcelles avec parc et jardins qui sont propriétés de :

- congrégations religieuses dont certaines s'installent : Les «Minimes» en 1707.
- palais ou hôtels particulier comme le Palais épiscopal utilisant le couvent des Ursulines - Hôtel de la Motte.

Des places urbaines se constituent par la construction d'alignement d'immeubles, l'implantation de fontaines.

Le déplacement du cimetière à l'extérieur des remparts libère la place du marché.

Les marchés se tiennent autour de l'église rue Vieille Halle et Place Fréani dans une halle aux grains transformée en salle de théâtre à la fin du XVIIIème siècle.

Une réflexion urbaine conduit à envisager des modifications dans le fonctionnement des circulations.

Ainsi la traversée de Draguignan qui empruntait la rue de Trans est déviée par le Sud par l'aménagement de l'Esplanade et de mails plantées d'arbres d'alignement.

### VESTIGES EXISTANTS :

- Alignements d'immeubles rue Cisson, de Trans, Mireur, rue Grande, rue de l'Observance.
- Chapelle des Minimes
- Actuel musée historique
- Actuel musée des Arts et Traditions Populaires.
- Place aux Herbes
- Place du Marché
- Place R. Fréani
- Place St François
- Actuelle maison des associations dans l'ancien théâtre.
- Boulevard Jean Jaurès, Boulevard Mal Joffre, Boulevard Clémenceau, Avenue du 4 septembre.



**Couvent des Minimes.** Carte postale mentionnant, av. 1906 : « Caserne d'Infanterie ». Ensemble des bâtiments, vu du nord, et spectacle habituel de la rue au début du siècle : des enfants et une charrette attelée.



Rue de la République. Musée et Bibliothèque Municipale. Le Palais d'Épiscopat de Monseigneur de Bellay (1752). Gravure d'après un dessin de porte parisi, Anjars.



### PÉRIODE CONSIDÉRÉE :

Le XIXème siècle est caractérisé par une densification de l'intra-muros, l'implantation de grands équipements publics et la création d'un nouveau réseau de voies.

La densification de l'intra-muros se fait à l'Ouest et au Sud par l'implantation de bâtiments sur des jardins privés (Dominicains, Cordeliers, Visitandines, Palais Episcopal, Augustins) ainsi que dans l'ensemble des rues par occupation des espaces libres et surélévation de bâtiments.

Les équipements publics participent à cette densification :

- Palais de Justice et Maison d'arrêt en 1825, Caserne en 1839 entre la rue Cisson et de la République
- Théâtre en 1934

D'autres équipements s'installent extra-muros :

- La Préfecture et son parc en 1849
- La gare de chemin de fer en 1864

La ville sort de ses remparts, ces derniers étant démolis au cours du XIXème siècle.

Les remparts font place à de larges boulevards lotis d'immeuble de rapport de style néo-classique plantés d'arbres d'alignement.

Les démolitions des portes donnent lieu à l'aménagement de places :

- Porte des Augustins
- Porte St François
- Porte Rosaire
- Porte du jeu de ballon

Les allées Azémar sont aménagées en promenade à la place des «Aires St François» terrain insalubre de collecte des eaux.

Une nouvelle rue est percée dans les jardins du couvent Bon Pasteur, puis en 1957 par démolition de bâtiment. Elle relie la place du Marché au boulevard Jean Jaurès.

Un regain d'activité religieuse voit l'implantation du couvent du Bon Pasteur en 1838, des Dominicains dans l'ancien hôtel de la Motte, des soeurs Ste Marthe qui construisent une chapelle en 1842.

### VESTIGES EXISTANTS :

- Nombreux bâtiments rue des Dominicains, du Comtat, de la Visitation, Cisson, de la République, des Endrones

- Actuel Centre Hermès
- Théâtre Municipal

- Hôtel de la Préfecture
- Ancienne Gare SNCF

- Vestiges des remparts, Bld des remparts
- Bld Clémenceau, Foch, de la Liberté, du Jardin des Plantes

- Place Pasteur
- Place Nationale
- Place Claude Gay
- Place du Dragon

- Rue Pierre Clément

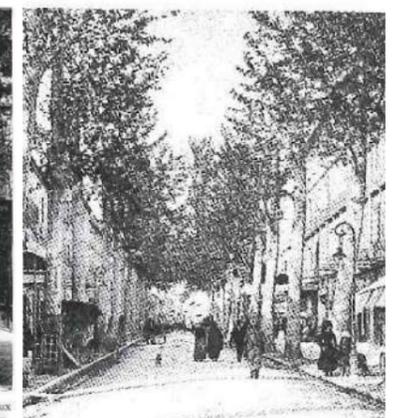
- Chapelle du Bon Pasteur
- Actuelle Ecole Pasteur



Ancien Palais de Justice actuel Centre Hermès



Esplanade ancienne Préfecture



Boulevard de la Liberté

## PÉRIODE CONSIDÉRÉE :

La première moitié du XXème siècle est caractérisée par un développement continu à l'extérieur du centre ancien aux dépens du centre ville et en particulier des quartiers médiévaux de la butte de plus en plus délaissée.

Dans la deuxième moitié du XXème siècle, deux grosses opérations d'urbanisme modifient le paysage du centre ancien :

- Une opération de rénovation urbaine dans le quartier de la Juiverie qui voit disparaître tout le côté Ouest de la ville médiévale
- La construction de la Cité Judiciaire dans les jardins du Couvent du Bon Pasteur.

Un grand nombre d'opérations de réhabilitation, réutilisation permettent d'utiliser le patrimoine existant.

- Couvent du Bon Pasteur
- Tribunal, prison, caserne
- Théâtre rénové
- Palais épiscopal

Ces opérations sont accompagnées d'ouverture d'espaces privés au public.

## VESTIGES EXISTANTS :

- Nombreux espaces libres inutilisés autour de la butte de l'horloge
- Reste de jardins d'institutions religieuses dans la partie Est.

- Ilot de l'Horloge

- Cité Judiciaire

- Musée des Arts et Traditions Populaires
- Centre commercial Hermès
- Théâtre
- Musée municipal d'Art et d'Histoire

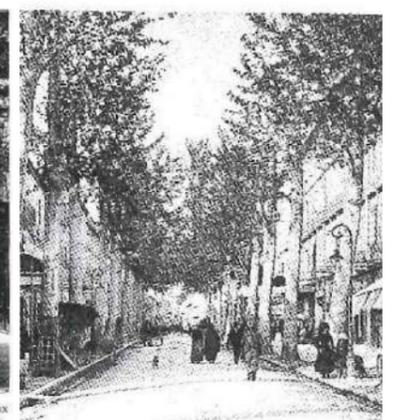
- Place de la République, du musée, cheminements dans le centre Hermès.



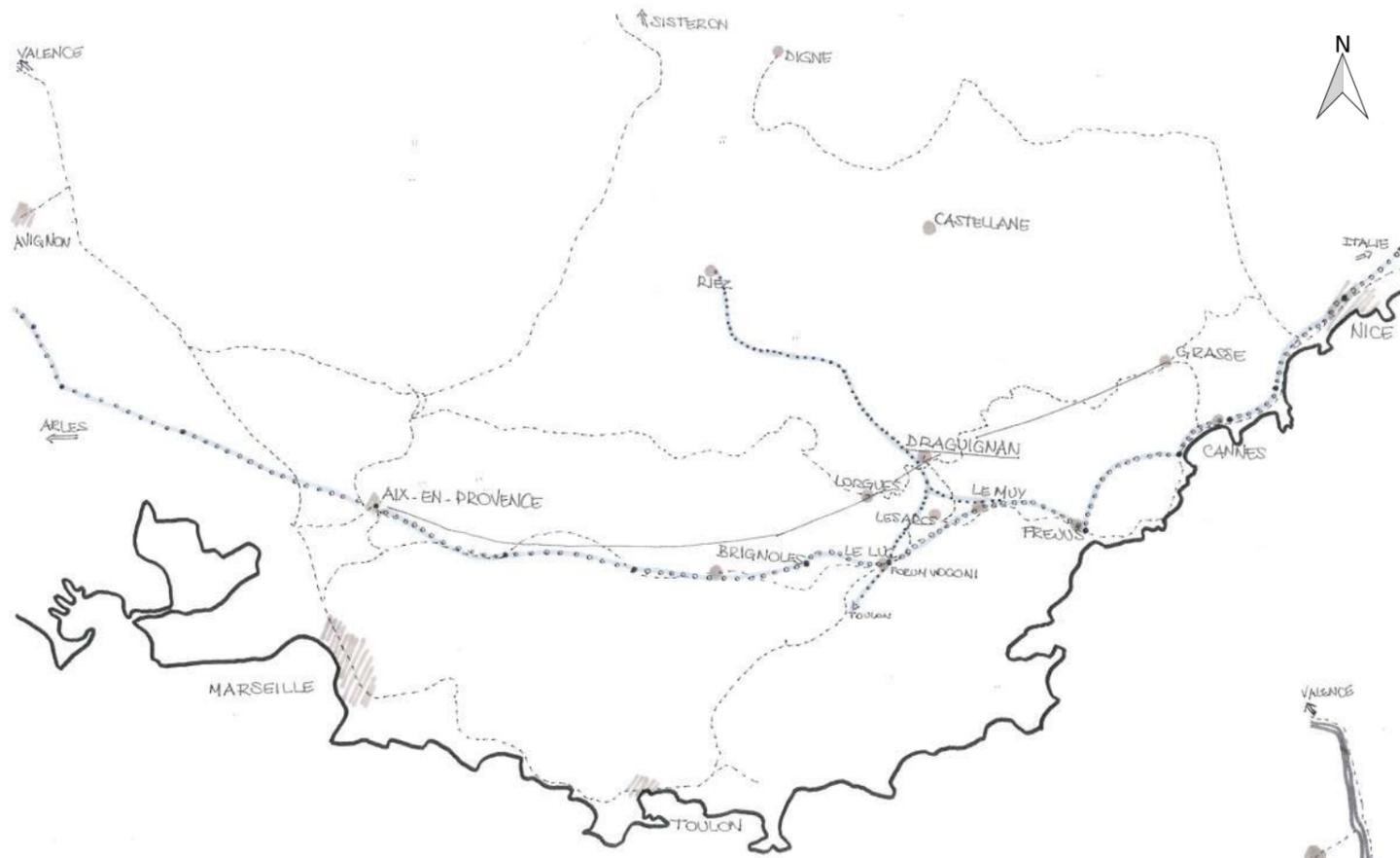
Ancien Palais de Justice actuel Centre Hermès



Esplanade ancienne Préfecture



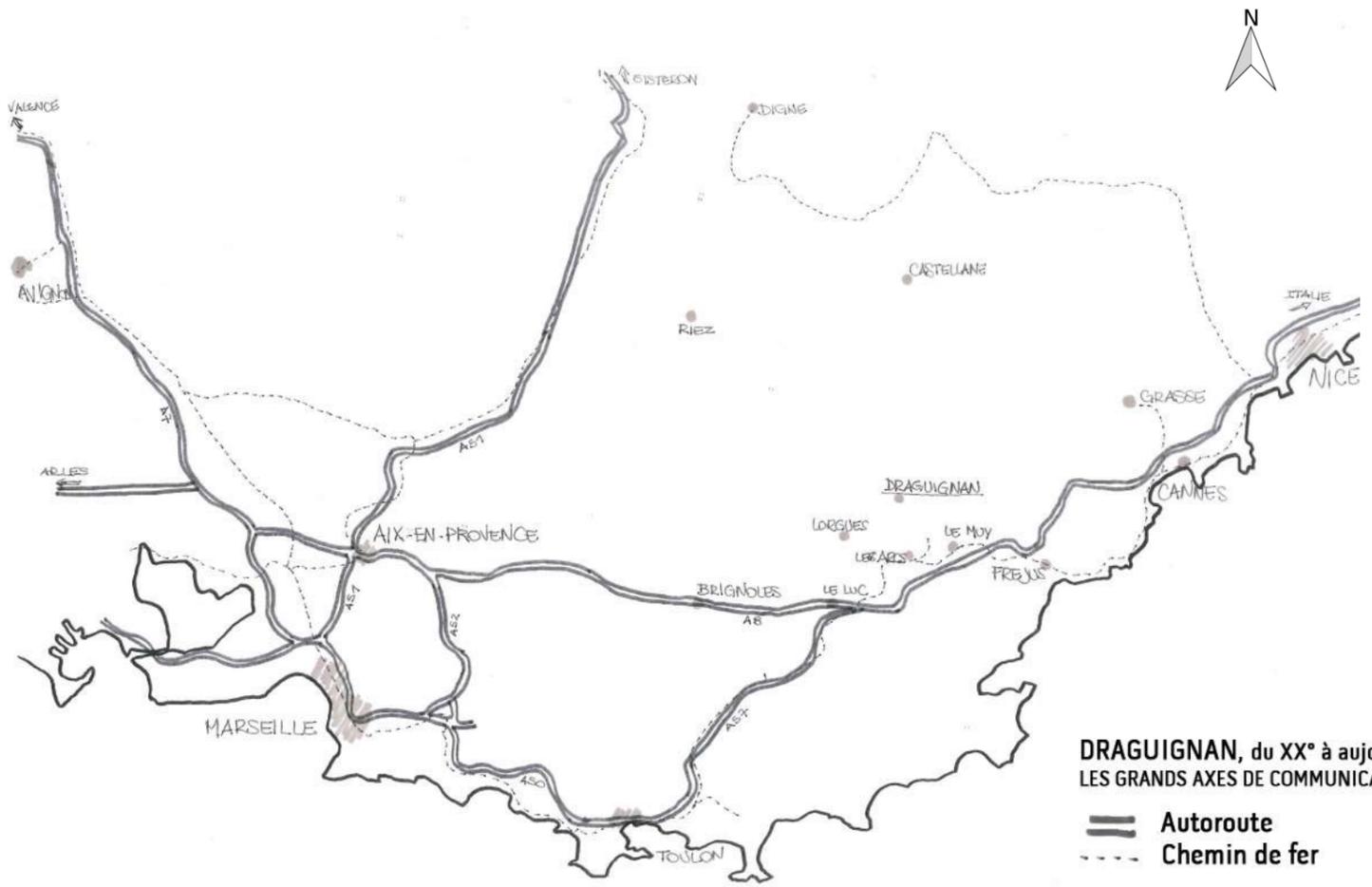
Boulevard de la Liberté



**DRAGUIGNAN, à travers l'histoire**  
LES GRANDS AXES DE COMMUNICATION

- *Epoque Romaine:*
- ○ ○ Via Aurelia
- Voies secondaires:
- ● ● Fréjus-Riez
- · · Forum Voconi-Toulon
- *Epoque Médiévale - ville Comtale XIII-XV°:*
- Voie Aix-Grasse-Nice
- *XIX° siècle:*
- - - Chemin de Fer

Draguignan, cité importante historiquement placée au carrefour d'axes de communication importants depuis l'époque romaine, s'est vue mise à l'écart des grands axes de communication moderne que suit l'autoroute et le train et a perdu son statut de capitale administrative. Cette situation en lisière des grands axes et de l'arrière pays très lié à la nature, lui confère aujourd'hui un rôle à la fois de centre urbain et de seuil.



**DRAGUIGNAN, du XX° à aujourd'hui**  
LES GRANDS AXES DE COMMUNICATION

- == Autoroute
- - - Chemin de Fer

## 2.2.8 LES MARQUES DE L'ÉVOLUTION URBAINE DIFFUSE

- Urbanisation diffuse du territoire.
- Enveloppe urbaine difficile à appréhender.
- Évolution historique sans continuité.
- Choix de développement sans cohérence avec l'évolution historique.
- Entrée de ville ancienne non lisible.
- Développement dans la plaine de la Naturby en méconnaissance des risques.

L'ensemble de ces constats constituent des caractéristiques de la ville de Draguignan au XXème siècle. Elle possède néanmoins des atouts majeurs sur lesquels appuyer ses projets d'aménagements et qui constituent les principaux enjeux de l'AVAP.

- Un centre historique riche de patrimoine architectural, urbain, historique, support d'animation et de développement touristique mais présentant, dans certains secteurs, des mauvaises conditions d'habitabilité.
- Une première ceinture urbaine datant du XIXème siècle ayant bénéficié du savoir faire Hausmanien pour qualifier de grands espaces urbains remarquables et attractifs.
- Une deuxième ceinture des faubourgs aux visages divers : belles villas avec leurs jardins, grands équipements publics ensemble d'habitat collectif; tous implantés en lisière d'anciens espaces naturels et agricoles dont ils conservent des traces qui en font l'attrait. Ces faubourgs placés à proximité du centre ( - de 10 m à pied) constitue un «modèle» fragile de «campagne à la ville» qu'il convient de préserver.
- Un réseau de voies et chemins relie le centre de la ville aux espaces naturels environnants qui peut servir de support à un réseau de mode de déplacement doux alternatif aux grandes entrées dont il convient d'améliorer le paysage.



## 2.3 IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

### 2.3.1 Les ressources locales autour du patrimoine

### 2.3.2 Repérage patrimonial bâti et urbain

#### A. Le bâti :

1. Immeuble à caractère exceptionnel
2. Immeuble intéressant
3. Immeuble disposant d'éléments d'architecture ou vestiges à mettre en valeur
4. Immeuble faisant partie d'un ensemble continu sur l'espace public

#### B. Les éléments et espaces urbains :

1. L'espace urbain historique
2. Les jardins remarquables
3. Les éléments urbains isolés (fontaines, lavoirs, vestiges et traces du passé...)
4. Le végétal remarquable
5. Les effets de perception urbaine et paysagère.

### 2.3.3 Définition des typologies bâtis

- A. Le centre ancien
- B. Les faubourgs
- C. Le hameau du Flayosquet

### 2.3.4 Détails architecturaux remarquables

- A. Les menuiseries en façade
- B. Les éléments de décor en pierre
- C. Les autres éléments de décor en façade
- D. Les éléments constitutifs de la toiture

## 2.3.1 LES RESSOURCES LOCALES AUTOUR DU PATRIMOINE

La commune dispose de nombreux outils de connaissances sur son patrimoine historique.

Elle met à disposition du public l'information à travers les différents musées de la ville et notamment le Musée d'Art et d'Histoire et le Musée des Arts et Traditions Populaires.

La connaissance de la culture Provençale, imprégnant l'identité de la ville est largement documentée et dispose d'un lieu dédié (Musée des ATP) permettant de découvrir les « trésors du quotidien » qui témoignent des activités des 19ème et 20ème siècles. Ils racontent les savoir-faire, les techniques, et les usages qu'il s'agisse d'agriculture, d'industrie, de religion, ou de festivités.

On peut citer une autre ressource en matière de patrimoine :

La Société d'Etudes Scientifiques et Archéologiques de Draguignan et du Var qui a pour but l'étude, la sauvegarde, la mise en valeur du patrimoine de la Provence et plus particulièrement du département du Var, du point de vue des sciences humaines, physiques, naturelles, historiques, archéologiques, de la littérature et du folklore.

Cette association publie régulièrement des bulletins d'informations et dispose d'un fond documentaire sur la commune.

De nombreux ouvrages, ayant permis à l'établissement du diagnostic, permettent d'approfondir l'histoire de la ville et notamment :

- Bulletin de la Société d'Etudes Scientifiques et Archéologiques de Draguignan. BERANGER, Philippe - LANTIEZ, Franck, Draguignan, 2000 ans d'Histoire. Editions de l'aube, 2000, 189p. (Médiathèque Draguignan)
- GAYRARD, Pierre Jean. Draguignan, le temps retrouvé. Equinoxe, 1997, 284 p. (Médiathèque Draguignan)
- BERENGUIER, Raoul. Draguignan, ses personnalités, ses rues. Société d'Etudes Scientifiques et Archéologique de Draguignan et du Var, 1989.

La découverte du centre ville est proposée aux visiteurs selon plusieurs thématiques :

- DRAGUIGNAN, les grands boulevards, de la place Claude Gay à l'office du Tourisme.
- Visite circuit médiéval et chemin de l'eau.

### ENJEUX :

- Rassembler et hiérarchiser l'information permettant d'approfondir et de partager la connaissance sur le patrimoine de la commune en analysant les informations disponibles sur les thématiques couvertes par l'AVAP.
- Poursuivre le travail de pédagogie et de mise à disposition du public des données concernant le patrimoine dans un esprit de partage et de transmission.
- Approfondir certaines thématiques pour développer de nouveaux circuits de découvertes en lien avec des éléments de patrimoine mis en valeur à travers l'AVAP.

2.

## Diagnostic patrimonial & architectural



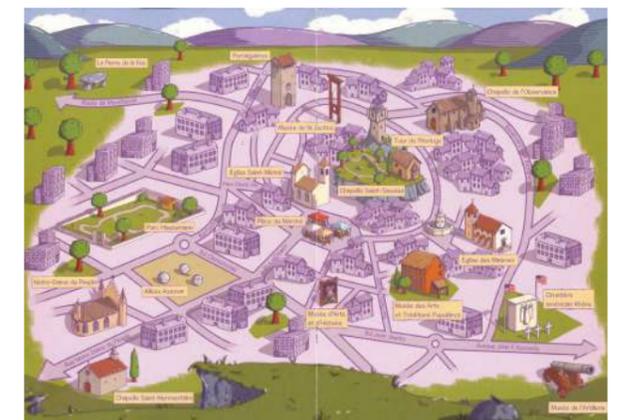
Plan circuit médiéval et circuit de l'eau centre ville



Balisage parcours de l'eau



Musée des Arts et Traditions Populaires - 75 place Georges Brassens



Représentation du centre ville - Document Office du Tourisme

L'amélioration de la connaissance du patrimoine de la commune passe par un repérage complet des éléments bâtis et urbains à protéger et mettre en valeur dans le centre ancien et les faubourgs.

Un repérage sur le terrain permet d'identifier, en complément des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, des immeubles présentant un intérêt architectural fort, dont la valeur patrimoniale doit être mise en valeur mais également des éléments participant à l'animation de l'espace urbain, confortant sa dimension patrimoniale.

Il s'agit notamment :

- des immeubles et éléments bâtis remarquables
- des espaces publics de qualité ou à mettre en valeur (jardins et places...)
- des éléments de végétation à préserver (arbres isolés, arbres d'alignement...)
- des éléments urbains isolés ou vestiges anciens à mettre en valeur

Les catégories définies grâce au repérage sont les suivantes :

### A. LE BÂTI :

1. Immeuble à caractère exceptionnel
2. Immeuble intéressant
3. Immeuble disposant d'éléments d'architecture ou vestiges à mettre en valeur
4. Immeuble faisant partie d'un ensemble continu sur l'espace public

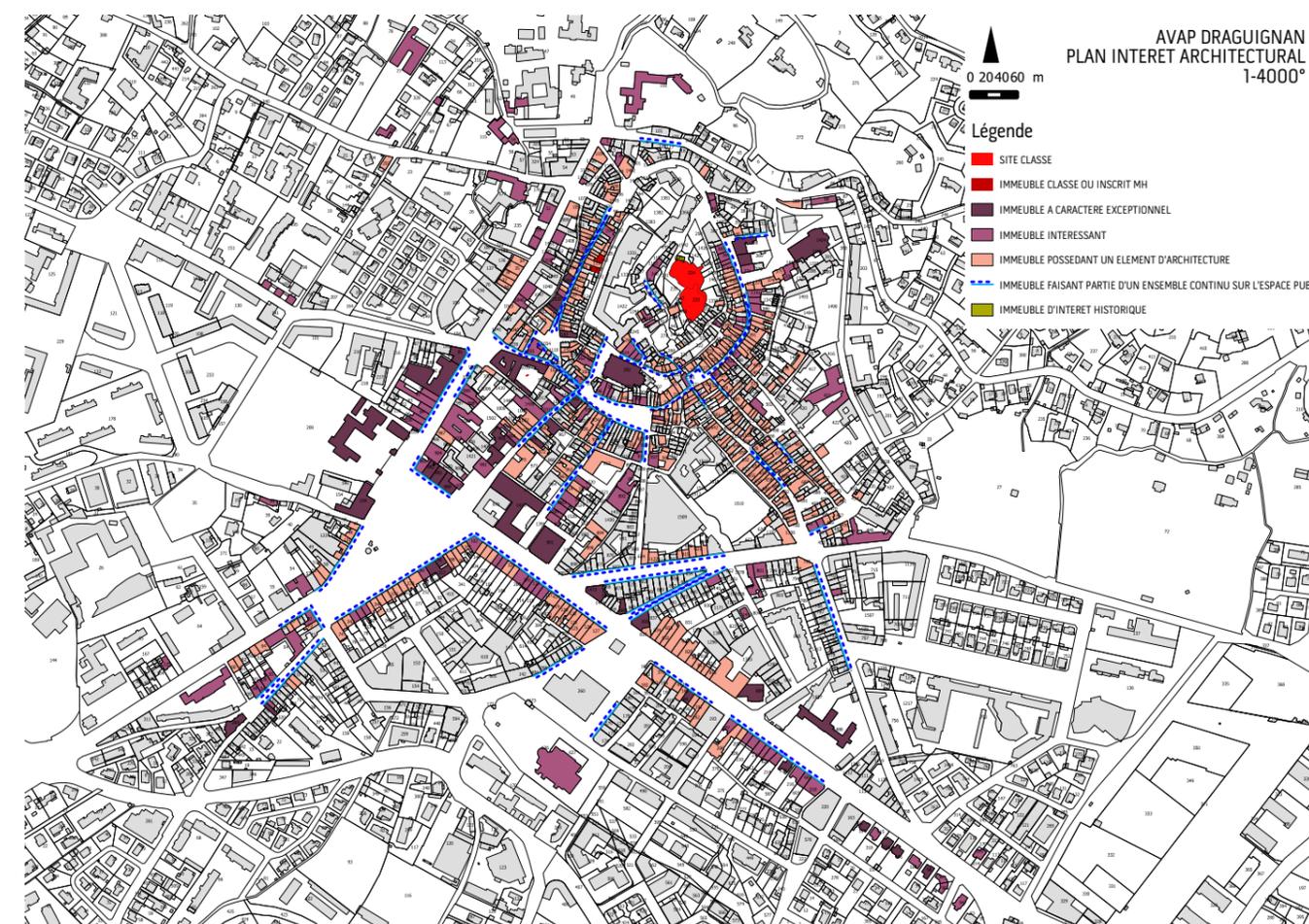
### B. LES ÉLÉMENTS ET ESPACES URBAINS :

1. L'espace urbain historique centre ancien
2. L'espace urbain historique XIXème
3. Les espaces libres polyvalents
4. Les jardins patrimoniaux
5. Les fronts «jardinés»
6. Les éléments urbains isolés (fontaines, lavoirs, vestiges et traces du passé...)
7. Le végétal remarquable
8. Les effets de perception urbaine et paysagère.

### ENJEUX :

- Définir le niveau de prescriptions à adopter pour chaque catégorie d'immeubles et d'éléments identifiés dans le règlement de l'AVAP.
- Donner un cadre d'action pour l'évolution du tissu urbain qui tiennent compte des caractéristiques patrimoniales du bâti.

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



EXTRAIT PLAN D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL - VOIR ANNEXES

2.3.2 REPÉRAGE PATRIMONIAL BÂTI ET URBAIN

A. LE BÂTI

1. LES IMMEUBLES A CARACTÈRE EXCEPTIONNEL

Ces immeubles constituent un patrimoine de grande qualité dans le sens où :

- Ils disposent de leur **ordonnement d'origine** qui n'a pas subi de modification, du moins en façade.
- Ils présentent des **façades souvent richement décorées** ou des détails architecturaux de qualité (Modénature comprenant de nombreux décors, encadrement mouluré, encadrement pierre de taille...)
- Ils ont conservé pour la plupart leurs **méniseries bois d'origine** (portes et fenêtres). le travail d'ébénisterie est très soigné notamment sur les portes d'entrée (bas reliefs, incrustation pierre...).

Dans le centre ancien :

Ces immeubles à l'architecture très travaillée ou aux proportions hors du commun pour un tissu ancien dense sont souvent le témoignage d'une construction qui prend appui sur une implantation ancienne, de type établissement religieux par exemple ou sont le témoignage d'anciens hôtels particuliers aujourd'hui transformé en logements.

Dans les faubourgs :

Ces immeubles XIXème, début XXème siècle sont représentatifs d'une typologie de développement des faubourgs. Certains immeubles ou maisons bourgeoises reçoivent un décor soigné en façade, parfois monumental, qui témoigne de la richesse de leur commanditaire.

Certains de ces immeubles sont des équipements publics (Préfecture, Hôtel de police...) ou des établissements de services (L'Hôtel de la Poste, Banques...) parfois implanté dans des bâtis à caractère historique ou construit spécialement pour remplir une fonction de représentation publique.

ENJEUX :

- S'assurer de la préservation et de la mise en valeur de ces immeubles dans leur ensemble et encadrer les interventions dans le cadre de travaux de réhabilitation.
- Maintenir les décors en façade sans les altérer par des dispositifs techniques qui viendrait les supprimer ou les masquer.



IMMEUBLES A CARACTÈRE EXCEPTIONNELS DANS LE CENTRE ANCIEN



IMMEUBLES A CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DANS LES FAUBOURGS

## 2.3.2 REPÉRAGE PATRIMONIAL BÂTI ET URBAIN

### A. LE BÂTI

#### 2. LES IMMEUBLES INTÉRESSANTS

Ces bâtiments d'époques diverses sont considérés comme patrimoine du fait de leur intérêt architectural et des techniques, matériaux, ou savoir-faire utilisés pour leur construction.

- Ils disposent de leur **ordonnement d'origine** qui n'a pas subi de modification, du moins en façade.
- Ils présentent des **façades au décor plus modeste** ou des détails architecturaux de qualité.
- Ils sont le plus souvent intégré dans un front bâti continu et homogène.
- Ils sont complémentaires dans le tissu urbain des immeubles à caractère exceptionnel, et leurs dates de construction sont similaires.

#### Dans le centre ancien et les faubourgs :

Ces immeubles aux décors et détails d'architecture plus modestes ont conservé leur dispositions d'origine ce qui permet une lecture historique de ces immeubles dans leur contexte urbain.

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



IMMEUBLES INTÉRESSANTS DANS LE CENTRE ANCIEN



IMMEUBLES INTÉRESSANTS DANS LES FAUBOURGS

#### ENJEUX :

- S'assurer de la préservation et de la mise en valeur de ces immeubles dans leur ensemble et encadrer les interventions dans le cadre de travaux de réhabilitation.
- Maintenir les décors en façade sans les altérer par des dispositifs techniques qui viendrait les supprimer ou les masquer.

## 2.3.2 REPÉRAGE PATRIMONIAL BÂTI ET URBAIN

### A. LE BÂTI

#### 3. LES IMMEUBLES DISPOSANT D'ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE OU VESTIGES À METTRE EN VALEUR

Ces immeubles, malgré leur qualité plutôt modeste, présentent des éléments d'architecture, vestiges notamment de façades anciennes, et une localisation dans le tissu ancien qui attestent de leurs époques de construction.

##### Dans le centre ancien :

Ils persistent le plus souvent des éléments d'encadrement de porte ou fenêtre en pierre de taille, moulurés pour les plus anciens pouvant être considérés comme des traces d'une disposition ancienne et laissant supposer qu'il existe des vestiges intéressants à l'intérieur des immeubles.

##### Dans les faubourgs :

Ces immeubles comportent pour la majorité leur balcon et ferronnerie d'origine, et le plus souvent leur encadrement de portes en pierre.

Au regard des deux autres catégories d'immeubles repérés, ils sont plus simples dans leur décor, malgré un ordonnancement d'origine faiblement remanié en façade.

Les sous-bassements ont souvent été remaniés au fil des siècles, rendant parfois les travées de l'immeuble peu lisibles.

Des devantures commerciales chevauchant deux immeubles brouillent également la lecture des rez-de-chaussée.

Les entrées permettant d'accéder aux étages ont parfois disparus au profit d'une occupation commerciale totale de l'immeuble.

#### ENJEUX :

- S'assurer de la préservation et de la mise en valeur des éléments d'architecture ou vestiges présents sur ces immeubles dans le cadre de travaux de réhabilitation.
- Améliorer la connaissance des immeubles dans le cadre d'une réhabilitation globale en favorisant les sondages préventifs à la recherche de décor ou de structures anciennes.
- Maintenir les décors en façade sans les altérer par des dispositifs techniques qui viendraient les supprimer ou les masquer.

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



IMMEUBLES DISPOSANT D'ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE OU VESTIGES À METTRE EN VALEUR DANS LE CENTRE ANCIEN



IMMEUBLES DISPOSANT D'ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE OU VESTIGES À METTRE EN VALEUR FAUBOURGS

2.3.2 REPÉRAGE PATRIMONIAL BÂTI ET URBAIN

A. LE BÂTI

4. LES IMMEUBLES FAISANT PARTIE D'UN ENSEMBLE CONTINU SUR L'ESPACE PUBLIC

Ces immeubles sont implantés en lanière sur les axes principaux dans le tissu ancien médiéval ou le long des boulevards dans les faubourgs XIXème.

Ils permettent d'appréhender l'enveloppe des ilots et d'avoir une lecture du tracé viaire historique. Ces bâtiments ne présentent pas nécessairement un intérêt architectural pris isolément, mais dans la continuité d'un ensemble de bâtiments.

Ils disposent de caractéristiques architecturales proches : Hauteur, débords de toit parfois continu, largeur de la parcelle et nombres de travées similaires...

Certains alignements de façades présentent des éléments architecturaux importants et remarquables qui leur sont communs.

On note que les emprises historiques semblent peu transformées, hormis les opérations de rénovation urbaine bien identifiable dans le tissu.

Les ensembles sur rue ne comporte que très peu de rupture de hauteur et l'ensemble de ces bâtiments ont un épannelage homogène ne nécessitant pas de surélévation (Bâti en R+3 dans la grande majorité du centre ancien).



IMMEUBLES FAISANT PARTIS D'UN ENSEMBLE CONTINU SUR L'ESPACE PUBLIC DANS LE CENTRE ANCIEN



IMMEUBLES FAISANT PARTIS D'UN ENSEMBLE CONTINU SUR L'ESPACE PUBLIC DANS LES FAUBOURGS

ENJEUX :

- Maintenir le front bâti continu formé par ces ensembles d'immeubles sur l'espace public (alignement, recul, continuité, hauteur ...).

## 2.3.2 REPÉRAGE PATRIMONIAL BÂTI ET URBAIN

## B. LES ÉLÉMENTS ET ESPACES URBAINS

## 1. L'ESPACE URBAIN HISTORIQUE CENTRE ANCIEN

Il est qualifié d'historique, pas nécessairement par l'âge du bâti qui le définit, mais par sa nature propre (morphologie, densité, situation) résultant le plus souvent des particularités de l'évolution de la ville à différentes époques. Leur forme (gabarit, hauteur) et leurs alignements sont à conserver pour conserver la lecture historique de la ville. Il s'agit notamment de la ville dans son enceinte du XVIème siècle.

## 2. L'ESPACE URBAIN HISTORIQUE XIXÈME

De la même façon que dans le centre ancien, des espaces urbains apparaissent toujours aujourd'hui dans leur forme et gabarit issus de leur conception au XIXème siècle. Espaces de types parcs et promenades, larges boulevards plantés et places définissent le contour de la ville ancienne suite à la démolition des remparts de la ville.

## 3. LES ESPACES LIBRES POLYVALENTS

Parfois issus du remaniement d'un espace public historique ou d'une démolition d'îlot ou encore mémoire de jardins historiques, ils peuvent revêtir plusieurs formes et accueillir des usages différents, le plus souvent réversibles. Ces espaces de «vide», en creux de la ville dense, sont des espaces dont l'aménagement doit dans la plupart des cas, être amélioré. Ils sont précieux en tant que lieux de sociabilité et dégagements favorables au développement de vues d'ensemble élargies.

## 4. LES JARDINS PATRIMONIAUX

Plusieurs types de jardins coexistent dans le centre ancien (jardins publics, privés, jardins de coeur d'îlot débordant sur la voie publique,...), et dans les faubourgs (jardins aménagés au XIXème siècle conçus comme des espaces de promenade et des lieux de sociabilité).

Certains subsistent encore aujourd'hui et représentent des espaces à forte valeur patrimoniale et constituent des motifs paysager à fort potentiel qui participent à la qualité de l'environnement urbain. Ils présentent souvent des composantes remarquables (fontaines anciennes, grilles XIXème siècle, arbres monumentaux) dans un écrin parfois dégradé).

## 5. LES «FRONTS JARDINÉS»

Certaines entités urbaines, dans le centre ancien ou les faubourgs, présentent une concentration notable d'espaces jardinés, perceptibles depuis l'espace public sous la forme d'un «front jardiné» plus ou moins continu. Ce «front» est constitué d'une clôture plus ou moins intéressante et d'une épaisseur de végétaux. Dans le centre ancien, ils peuvent être le témoignage historique d'anciens jardins de congrégations religieuses. Ces éléments sont à préserver pour maintenir une présence végétale qualifiante tant en centre ville que dans les faubourgs.

## 6. LES ÉLÉMENTS URBAINS ISOLÉS (FONTAINES, LAVOIRS, VESTIGES ET TRACES DU PASSÉ...)

Le centre ancien et les faubourgs sont riches de nombreux ouvrages à vocation domestique tels que lavoirs et fontaines, liés notamment à un mode de vie caractéristique du XIXème siècle, aujourd'hui désuet.

On note également dans cette catégorie les vestiges et ouvrages liés au canal (moulins, tanneries, ouvrages de visites, traces de l'ancien réseau) et les témoignages des anciens remparts de la ville (tours, portes, fragments de mur d'enceinte...). Ces éléments remarquables participent à l'animation de l'espace public, ils représentent un témoignage de l'histoire de la ville et constituent des éléments d'identité forts qui distinguent certains lieux.

Ces éléments attestent l'ancienneté de l'aménagement de la ville et participent à la richesse du décor urbain, ils doivent être conservés et intégrés dans les aménagements futurs, si possible dans une scénographie qui fasse sens avec l'histoire de ces éléments.

## 7. LE VÉGÉTAL REMARQUABLE

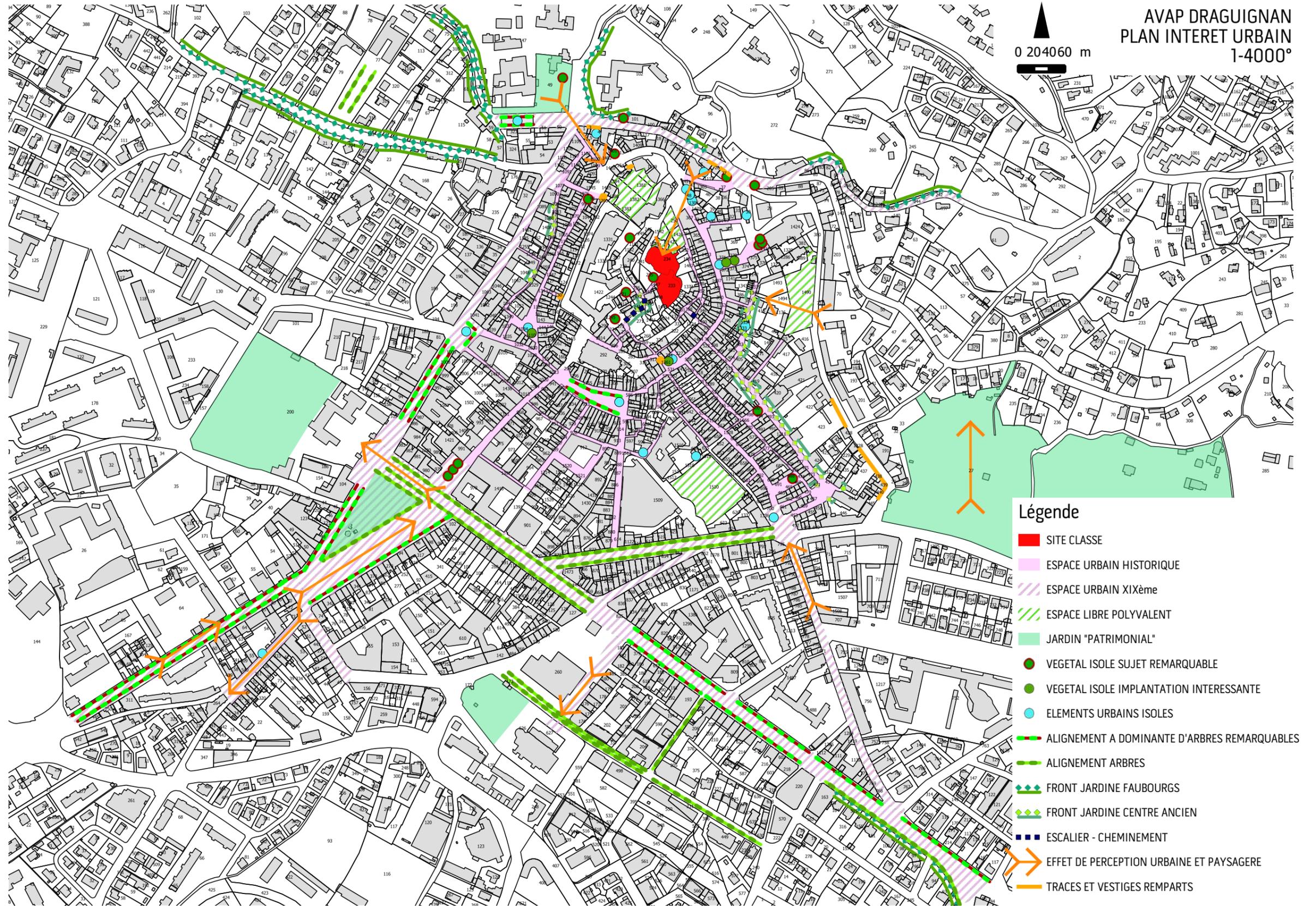
L'espace public est souvent marqué par des d'arbres (isolés ou en alignement) en lien avec la nature et la dimension de l'espace dans lequel ils sont implantés. Ils accompagnent sa forme et renforce son caractère urbain. Certaines plantations «historique» accompagnent des motifs urbains plus ou moins anciens (fontaines, boulevard...) D'autres relèvent d'interventions plus récentes pour la qualification de l'espace public.

## 8. LES EFFETS DE PERCEPTION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Il s'agit notamment des axes de vue qui signalent un angle intéressant, une échappée visuelle ou une perspective majestueuse, sur un site ou un monument remarquable, dont le cadre de délimitation paraît riche et intéressant, ou constitue l'axe d'approche d'un monument.

## ENJEUX :

- Définir les actions à engager en priorité sur ces espaces libres et éléments urbains afin de s'assurer de leur conservation, de leur entretien et de la pertinence de leur mise en scène dans le cadre d'aménagements à venir.



EXTRAIT PLAN D'INTÉRÊT URBAIN - VOIR ANNEXES

### A. LE CENTRE ANCIEN

Ensemble homogène comportant cependant des variations, le centre ancien comporte quatre ensembles bâtis et urbains en lien avec le développement historique du centre ancien.

1. LA MAISON MÉDIÉVALE RUE JUIVERIE
2. L'IMMEUBLE MODESTE EN MONO-ORIENTATION
3. L'IMMEUBLE DES XVIÈME ET XVIIÈME SIÈCLE
4. L'IMMEUBLE DU XVIIIÈME SIÈCLE

### B. LES FAUBOURGS

Le développement de la ville connaît un essor important au XIXème siècle, période à laquelle se développe de nombreuses constructions dans les dents creuses à proximité du centre ville et le long des nouveaux axe du centre ville.

1. L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU XIXÈME SIÈCLE
2. LA VILLA BOURGEOISE

### C. LE HAMEAU DU FLAYOSQUET

2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS

A. LE CENTRE ANCIEN

1. LA MAISON MÉDIÉVALE RUE JUIVERIE

La plupart des maisons médiévales ont disparu du centre ancien de Draguignan lors de l'opération de rénovation de l'îlot de l'Horloge.

Néanmoins la connaissance de ces maisons présente un intérêt pour le bâti subsistant à l'intérieur de l'enceinte du XIIème siècle car :

- Le parcellaire très morcelé a pour origine l'urbanisation médiévale, (parcelle allongées de faible largeur, 5m maxi).
- Le niveau de soubassement ou de rez-de-chaussée de certaines maisons peuvent dater de l'époque médiévale et posséder des éléments de cette époque.

Deux maisons médiévales remarquables subsistent aux 12/14 et aux 16/18 rue de la Juiverie, MH inscrites depuis le 17/07/1996, elles ont fait l'objet d'une réhabilitation en .....

«Maisons situées au centre d'un îlot traversé en son centre par l'enceinte urbaine. Elles pourraient dater de la fin du 13e ou du 14e siècle. A partir du 14e siècle, le rempart devenu inutile est annexé ou abattu. Au 16e siècle, les maisons sont partagées en deux. Il s'agit probablement de maisons de marchands ou d'artisans.» (source base Mérimé)

LE BÂTI :

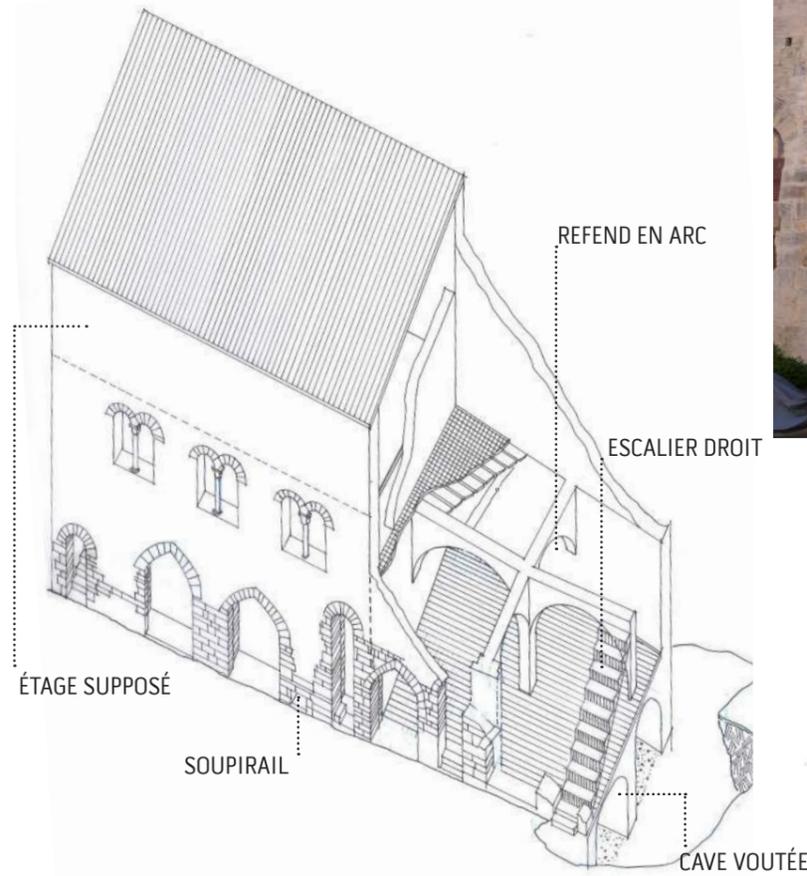
La maison médiévale simple possède des caractéristiques reconnaissables :

- Les murs sont en moellons équarris assisés (lits horizontaux), en pierre apparentes ou enduits, la maison possède un ou deux niveau au dessus du rez-de-chaussée.
- La façade des étages a été modifiée au cours des siècles, elle pouvait être en pierre et comporter des fenêtres géminées, ou à pan de bois reposant sur un bandeau ou un encorbellement en pierre.
- L'escalier d'origine était droit le long d'un mur de refend, mais il a presque toujours disparu.
- Le niveau de rez-de-chaussée sert d'écurie ou de boutique, il possède en façade une grande baie. Afin de dégager l'espace intérieur, le mur de refend est percé d'un grand arc en pierre appareillée, on trouve souvent un puit.

L'ESPACE URBAIN :

Inserés au départ dans un tissu dense, sur des rues étroites, la situation actuelle de ces îlots rue juiverie a été radicalement inversé par l'opération de rénovation urbaine de l'îlot de l'Horloge.

Construits plus en retrait de l'ancien tracé de l'îlot, les immeubles neufs offrent toujours un front bâti continu mais sur un espace public plus large et dégagé offrant une luminosité et un recul des nouvelles constructions favorables aux maisons subsistant rue Juiverie.



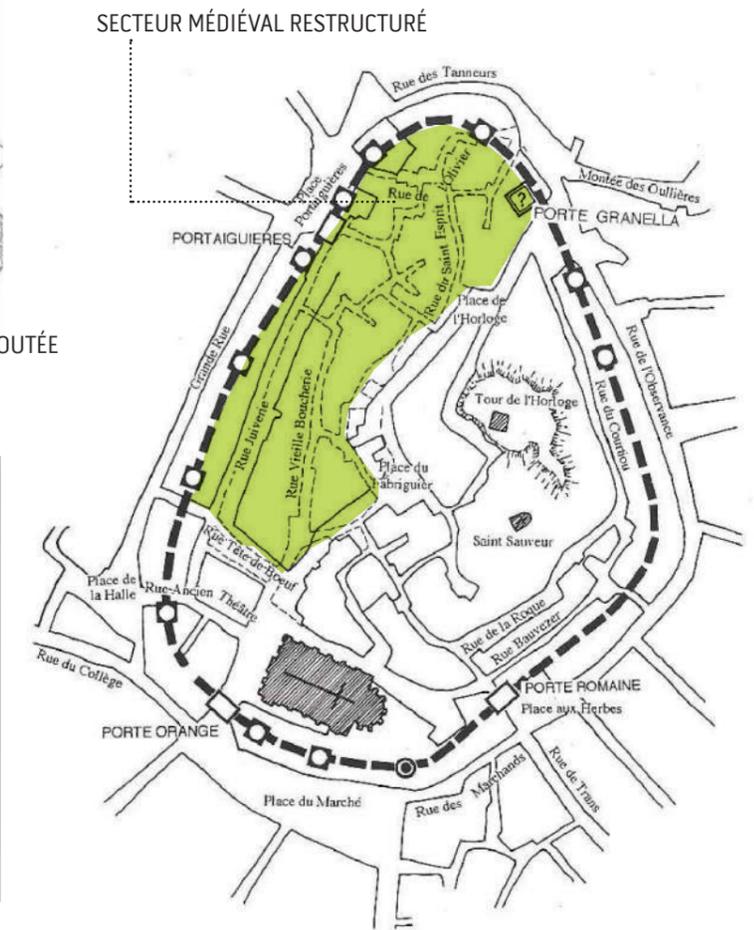
ESSAI RESTITUTION ÉTAT D'ORIGINE



OPÉRATION RÉNOVATION URBAINE



CARTE ANCIENNE RUE VIEILLE BOUCHERIE



ESSAI RESTITUTION DEUXIÈME REMPART DE LA VILLE (XIII - XIV EME)

## 2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS

### A. LE CENTRE ANCIEN

#### 2. L'IMMEUBLE MODESTE EN MONO-ORIENTATION

##### L'IMPLANTATION :

La parcelle est étroite (4 à 6m et profonde (10 à 15m) permettant 2 travées de fenêtres donnant sur une mono-orientation variable suivant la situation dans la ville. Les hauteurs sont en général R+3 ou R+4).

##### LE BÂTI :

Le rez-de-chaussée abrite souvent un local commercial ou atelier. Chaque étage possède une seule pièce sur la rue, les autres pièces étant aveugles ou donnant sur un puits de lumière. Une pièce aveugle est parfois séparé du côté façade par l'escalier.

L'escalier est placé différemment suivant les époques, en façade sur rue au XVIème siècle (escalier à vis), en partie centrale parfois accompagné d'un puits de lumière latéral aux XVIIème et XVIIIème siècle, puis le long du mitoyen au XIXème siècle. La position de l'escalier est une contrainte forte dans la distribution et l'aménagement de ce type d'immeuble.

Des techniques de constructions simples caractérisent ce type de «maisons modestes» depuis l'époque médiévale jusqu'à nos jours, en particulier l'emploi de section de bois courante limite la portée des planchers. Les murs sont en moellons de pierre hourdés à la chaux et enduits, à l'exception de certains rez de chaussée en pierre de taille.

Souvent d'origine ancienne (XIVème au XIXème siècle), ces immeubles possèdent parfois de leur origine la façade du rez-de-chaussée, la porte d'entrée, l'escalier. Ils ont souvent été surélevés au XIXème siècle et leur façade remanées à cette occasion.

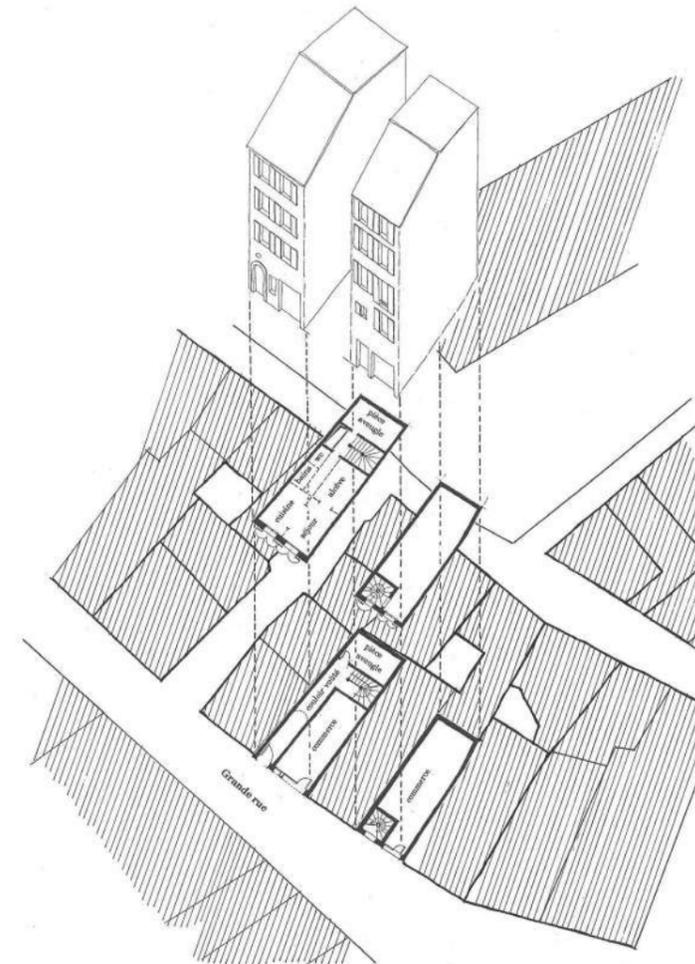
##### L'ESPACE URBAIN :

Insérée dans le tissu dense de la ville ancienne, cette typologie a peu évolué et conserve aujourd'hui des proportions quasiment identiques à celles d'origine.

Elle est disposée en ordre continu le long des rues notamment des faubourgs XVIIème et XVIIIème siècle.

On note une certaine homogénéité des immeubles (velum, couleur d'enduits, rythme des ouvertures...) créant un ensemble assez unitaire.

Les rues assez étroites qui les accueillent sont à majorité résidentielle et des usages variés se côtoie, donnant la priorité aux piétons, riverains et promeneurs.



IMMEUBLES RUE GRANDE



IMMEUBLES PLACE VIEILLE HALLE



IMMEUBLES RUE GRANDE



IMMEUBLES RUE CHAUDRONNERIE

## 2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS

### A. LE CENTRE ANCIEN

#### 3. L'IMMEUBLE DES XVIÈME ET XVIIÈME SIÈCLE

##### L'IMPLANTATION :

Les parcelles sont étroites et très allongées en mono ou double orientation.  
Les immeubles de cette époque s'implantent sur le pourtour des anciens remparts et le long des voies d'accès.

##### LE BÂTI :

Le rez-de-chaussée abrite le hall d'entrée et sur le côté un local commercial ou artisanal, la partie arrière parfois semi-enterrée, ainsi que les caves servent de réserves. Aux étages, l'immeuble est divisé par l'escalier en «pièces sur rue» et «pièces arrières» (sur cour ou aveugles).

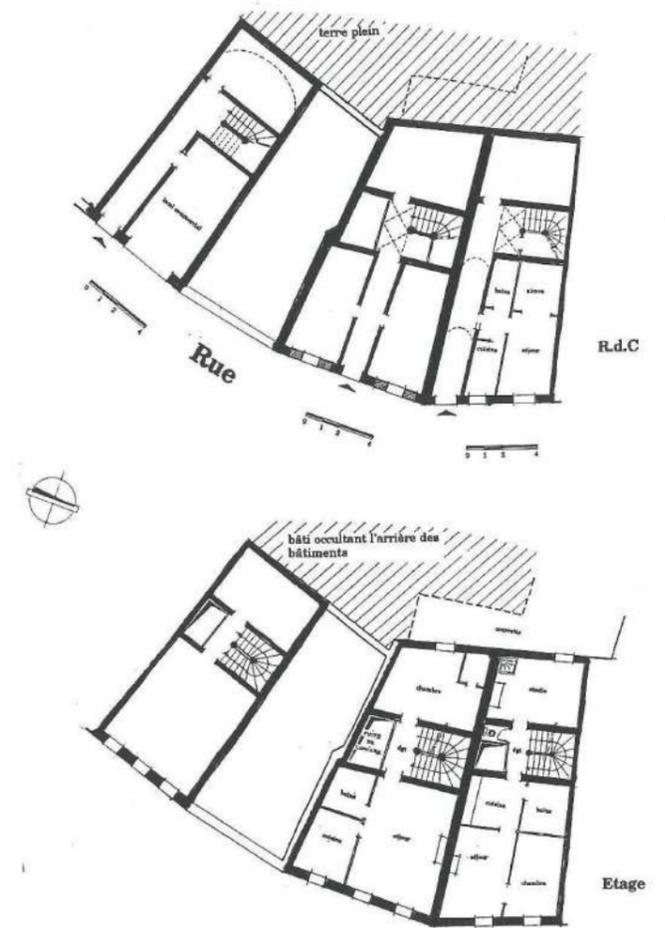
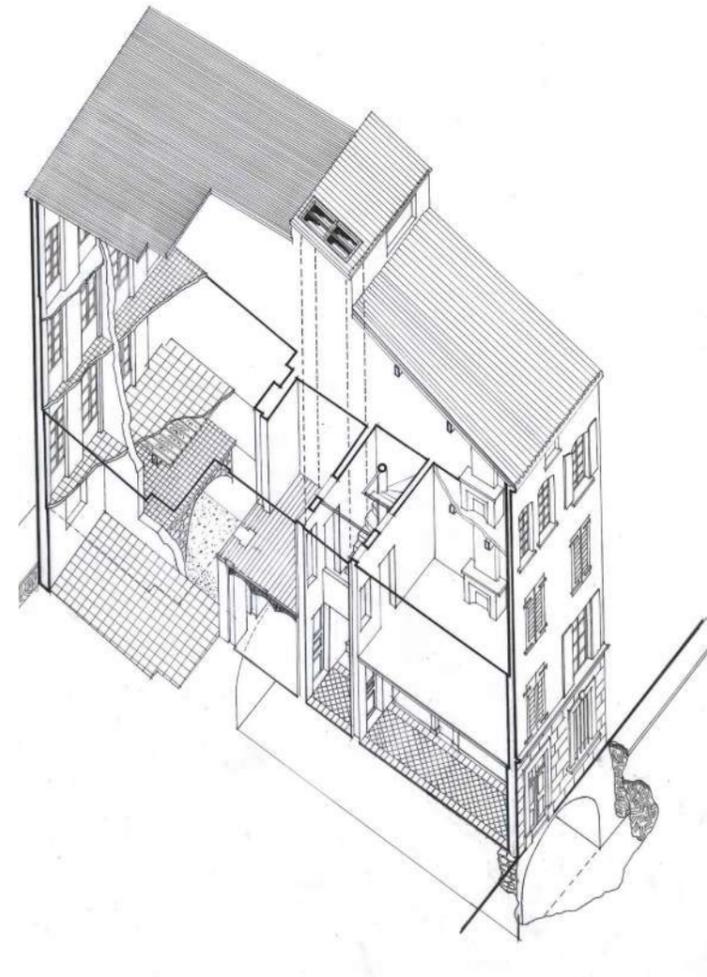
L'escalier est central, éclairé par un puit de lumière, à double noyau bâti sur voute au XVIème siècle puis à noyau creux au XVIIème siècle.

La position de l'escalier est une contrainte forte dans la distribution et l'aménagement de ce type d'immeuble.

A l'origine construite pour une famille de notable (marchand-noble), ces maisons de 4 à 5 niveaux, bien bâties en maçonnerie de moellons avec niveau de soubassement en pierre de taille, ont été souvent transformées à partir du XVIIIème siècle (surélévation, façade remaniée).

##### L'ESPACE URBAIN :

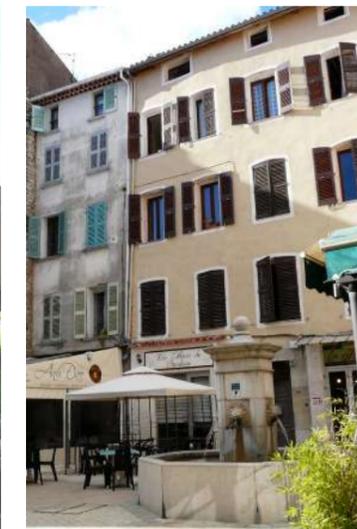
Les immeubles souvent implantés sur le tracé de l'ancien rempart du XIIème donnent sur une rue principale ou une place donc sur des espaces relativement dégagés. En revanche l'orientation principale de leur façade est évidemment aléatoire et liée au tracé viaire.



IMMEUBLES RUE DE L'OBSERVANCE



IMMEUBLES ARRIÈRE PLACE AUX HERBES



IMMEUBLES PLACE AUX HERBES



IMMEUBLES RUE DE TRANS

2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS

A. LE CENTRE ANCIEN

4. L'IMMEUBLE DU XVIIIÈME SIÈCLE

L'IMPLANTATION

A partir de la fin du XVIIème siècle, la taille des parcelles s'agrandit. L'immeuble est plus compact, un plan souvent en L permettant l'apparition d'une nouveauté : l'immeuble accompagné d'espaces extérieurs (cour d'entrée, jardins).

LE BÂTI :

La maison est en général d'un plan compact, comprend 3 étages et un comble au dessus d'un niveau de cave voûtée, elle est presque toujours en double ou triple orientation.

Les murs sont bâtis en maçonnerie de moellons enduits, les ouvertures sont en arc segmentaire, les portes d'entrée possèdent un encadrement en pierre très décoré, parfois surmonté d'un balcon. L'étage de comble est éclairé par des petites fenêtres parfois en forme d'oculus.

L'escalier est central, toujours suspendu avec rampe en fer forgé, il dessert deux à quatre portes par niveau, il est souvent éclairé par une verrière zénithale.

Le hall d'entrée est souvent un large espace décoré (dallage au sol, gypserie en plafond).

Ces immeubles possèdent très souvent des éléments de décoration (gypserie, cheminées, peintures murales, lambris et portes, dallage pierre et terre cuite).

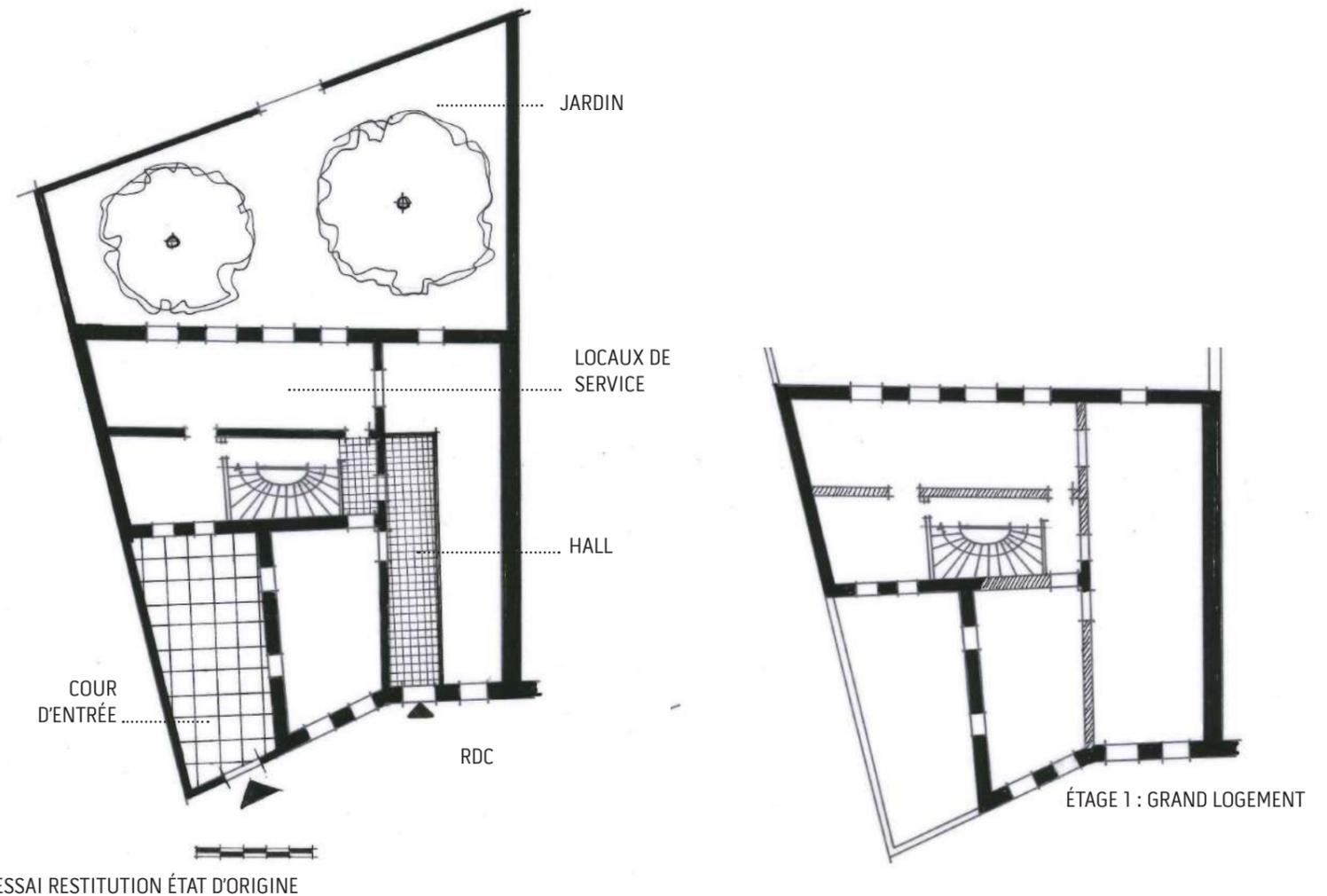
L'emploi de la génoise comme débord de toiture, importation italienne, se généralise.

L'ESPACE URBAIN :

Ces immeubles, aux façades souvent richement décorées, apparaissent sur les voies d'accès principale de la ville qui se développe au XVIIIème siècle.

Ils se retrouvent principalement dans les secteurs marchand de la ville, leur rez-de-chaussée accueillant souvent un commerce, mais également dans le secteur Est de la ville.

Les voies qu'ils bordent sont souvent plus larges, et ces immeubles dispose parfois d'une certaine perméabilité entre le rez-de-chaussée coté rue et le jardin intérieur.



IMMEUBLES RUE DE L'OBSERVANCE



IMMEUBLE RUE GRANDE



IMMEUBLE PLACE R. FRÉANI

## 2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS

### B. LES FAUBOURGS

#### 1. L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU XIXÈME SIÈCLE

##### L'IMPLANTATION :

Le XIXème siècle voit se développer :

Des immeubles de rapport bourgeois sur les avenues et places créées à cette époque.

Une densification générale du centre ville notamment par surélévation des maisons plus anciennes et par occupation des parcelles vides.

##### LE BÂTI :

L'immeuble de rapport bourgeois occupe une parcelle importante bien situé et possède en général, deux à trois niveaux au dessus du RDC. Il est conçu pour offrir à la location des logements spacieux, confortables et modernes.

Il peut être simple avec des décors de façades rapportés au mortier ou plus prestigieux avec des façades décorées d'éléments en pierre de taille.

Les portes fenêtres avec garde corps ou balcon en fonte se généralise.

Le hall d'entrée monumental dessert ou loge un escalier central, le reste du rez-de-chaussée abrite des commerces.

Les logements sont décorés de gypseries, lambris, les pièces principales équipées de cheminée.

##### L'ESPACE URBAIN :

L'apparition de ces immeubles concordent avec l'essor du développement de la ville et la disparition des remparts au XIXème siècle.

Le centre ville se densifie, les parcelles libres sont construites, de grands équipements font leur apparition et des anciens ensembles religieux sont reconvertis.

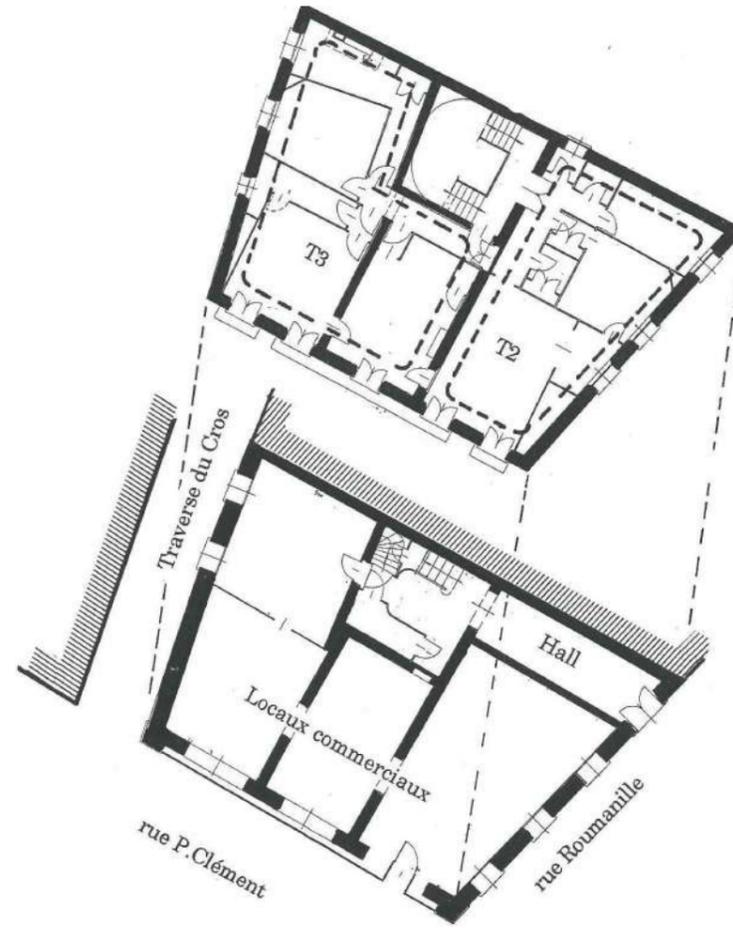
Extra muros, de grands boulevards urbains apparaissent et sont lotis d'immeuble de style néo-classique et plantés d'arbres d'alignement.

Le visage de la ville tel que nous le connaissons aujourd'hui se dessine.

Les rues et boulevards sont plus larges. Les immeubles disposent d'une façade de représentation sur ces nouveaux lieux de promenade.

Si certains espaces publics ont aujourd'hui changé de fonction, les qualités spatiales de ces nouveaux axes et espaces libres ont, pour la plupart, été conservé.

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural



ESSAI DE RESTITUTION NIVEAU IMMEUBLE DE RAPPORT



IMMEUBLE D'ANGLE EN TRIPLE ORIENTATION



IMMEUBLE RUE CISSON



REMISE A RDC



IMMEUBLES DE FAUBOURGS LE LONG DES BOULEVARDS



## 2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS B. LES FAUBOURGS

### 2. LA VILLA BOURGEOISE

#### L'IMPLANTATION :

Dans la continuité des immeubles de faubourg du XIXème siècle, l'entrée de ville de Draguignan depuis Trans est marqué par une succession de maisons individuelles, dont les plus anciennes date du XIXème siècle.

Cette typologie de villa est implantée au coeur de sa parcelle et entourée d'un jardin.

Elle dispose d'une clôture de faubourg le long du boulevard qui masque le plus souvent son jardin aux regards des passants.

#### LE BÂTI :

Ce type de maison possède un rez de jardin, un à deux étages et des combles. Son volume est généralement simple et couvert d'un toit à deux pans en tuiles. Ce sont les décors et la modénature des façades qui en font sa richesse.

Les façades sont assez ouvertes, ouvertures régulières de taille confortable.

Les menuiseries et les volets sont généralement en bois.

Ces villas sont encore le plus souvent, des logements, certaines ont été converties en locaux d'activités.

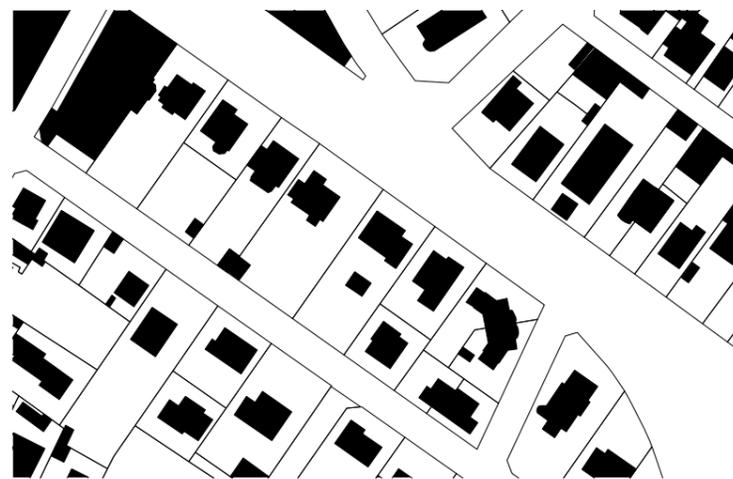
#### L'ESPACE URBAIN :

Ces maisons entretiennent un rapport particulier à l'espace public.

Elles sont implantées en retrait de leur limite de parcelle, entourées d'un jardin et non mitoyenne.

Elle dispose d'une clôture le long de la voie, souvent associée à un végétal qui masque la vue depuis le boulevard pour préserver l'intimité des habitants.

Le boulevard dispose d'un trottoir planté, faisant écho au végétal privé, qui longent les maisons ce qui rend la promenade très agréable.



MAISONS BOULEVARD GEORGES CLÉMENCEAU



### 2.3.3 DÉFINITION DES TYPOLOGIES BÂTIS

#### C. LE HAMEAU DU FLAYOSQUET

##### L'IMPLANTATION :

Le Flayosquet est un hameau situé en limite communale, à proximité immédiate de Flayos, le long d'un cours d'eau. Le cadastre napoléonien de 1832 fait apparaître les constructions du hameau sur la butte. On trouve à proximité, sur la commune de Flayos, l'usine de la Redonne, construite au début du XXème siècle (1905) pour retraiter la recense d'huile d'olive et fabriquer du savon et des huiles moteurs. Le bâti ancien est implanté en suivant une courbe de niveau, le pied de la butte est occupé par des maisons individuelles. En position dominante la lecture de l'enveloppe ancienne du hameau est encore perceptible.

##### LE BÂTI :

Le coeur du hameau est composé d'un ensemble de maisons modestes, souvent mitoyennes composant de petits ilots. Le bâti de faible hauteur (R+1) est conçu à l'origine comme une maison unifamiliale, dont les espaces extérieurs sont intimement liés aux usages quotidiens. Faiblement dense, le hameau dispose de maisons le plus souvent en double orientation. Les murs sont en moellons de pierre hourdés à la chaux et enduits.

Les abords du hameau ancien sont composés d'habitat pavillonnaire en pied de butte dont la disposition et souvent la conséquence d'un morcellement de terres agricoles. En rez-de-jardin avec parfois un étage, ces maisons de constructions récentes ne disposent pas d'éléments architecturaux remarquables.

##### L'ESPACE URBAIN :

Les espaces extérieurs, emmarchements, retraits, terrasses et murs de soutènement forment une transition entre la rue et l'entrée de la maison. Ils sont traités avec soin par les habitants et font l'objet d'une végétalisation soignée (en pot ou en pleine terre).

Les espaces de types «places» s'organisent autour d'éléments urbains dont l'usage fédérateur jusqu'au XIXème siècle rassemblait les habitants (lavoir, fontaine...).



VUE GÉNÉRALE DU HAMEAU DU FLAYOSQUET ET DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET URBAINS

A. LES MENUISERIES EN FAÇADE

B. LES ÉLÉMENTS DE DÉCOR EN PIERRE

C. LES AUTRES ÉLÉMENTS DE DÉCOR DE FAÇADE

D. LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TOITURE

2.3.4 DÉTAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

A. LES MENUISERIES EN FAÇADE

La qualité des menuiseries de la ville est très importante. Leur conception, leurs proportions, le détail des profils et les dimensions, varient avec le style et la nature de chaque maison, et restent toujours soignés et bien adaptés.

PORTE D'ENTRÉE :

Les portes d'entrée sont très différentes suivant les époques et les typologies de bâti. Il s'agit d'ouvrages de grande qualité pour des raisons fonctionnelles et de prestige: nature du bois, panneautage, mouluration des équipements (poignées, clous, serrures). Elles sont parfois surmontées d'une imposte ou d'un oculus vitré.

Le mode de fabrication le plus ancien et le plus résistant consiste à réaliser des portes à planches doublées simples.

Par la suite, la porte se pare de baguettes ou de panneau décoratif sur l'extérieur. L'intérieur placé dans l'ombre reste très simple et reçoit un solide ferrage.

Attitude :

Une tendance moderne consiste à considérer les menuiseries en bois comme fragiles et à les remplacer en cas de réhabilitation. Les exigences thermiques contribuent également à ce phénomène.

L'existence de portes très anciennes confirme à l'inverse leur pérennité due notamment à la qualité des bois utilisés, **sous réserve d'un bon entretien.**

Ce sont souvent les parties basses qui sont abîmées (soubassement de portes), il est en général possible de les restaurer.

Avant de remplacer l'équipement des portes, il convient de bien réfléchir à une solution de réparation-restauration.

En cas de remplacement, il est nécessaire d'adapter la menuiserie à la baie en maçonnerie (et non l'inverse).



EXEMPLE DE PORTES ANCIENNES ET D'ENCADREMENT PIERRE OU MOULURÉ



MISE EN OEUVRE PARFOIS INCOMPATIBLE A PROSCRIRE ET ENTRETIEN DES MENUISERIES ET IMPOSTE VITRÉ A ENCOURAGER

## 2.3.4 DÉTAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

### A. LES MENUISERIES EN FAÇADE

#### FENÊTRES

Elles sont composées d'un châssis en bois de pays à deux vantaux équipé de vitrail au moyen âge, à petits carreaux jusqu'au XIXème, puis à carreaux fermier.

Elles sont surmontées d'un linteau, de forme différentes suivant les époques: en accolade, en arc plein cintre, anse de panier, segmentaire ou droit.

Chaque époque a produit un dessin différent. L'évolution des menuiseries de fenêtres suit l'évolution de la fabrication du verre à vitre.

A l'époque médiévale, les fenêtres étaient généralement fermées par un simple vantail de bois. Les belles maisons disposaient de vitraux à plomb dans un cadre de bois ouvrant.

Avec l'apparition du verre à vitre, la partie haute des ouvrants reçoit un ou plusieurs carreaux de petites dimensions alors que le bas reste plein.

Par la suite les petits carreaux empliront toute la surface des ouvrants, leurs proportions sont toujours plus hautes que larges.

Les premières fenêtres à deux vantaux apparues à la fin de la Renaissance sont à battement (un vantail se ferme simplement contre l'autre en se plaquant dessus).

Vers le 18ème siècle l'apparition de la noix et de la gueule de loup, qui solidarise les deux vantaux en position fermée apporte une amélioration technique importante.

Au XIXème siècle, on remplace les petits carreaux par de grandes vitres qui ont la dimension à l'origine de 4 petits carreaux.

#### VOLETS EXTÉRIEURS (CONTREVENTS)

Ouvrages plus exposés, rarement très anciens, ils sont en général battants avec 2 vantaux à cadre ou persiennés, en bois de pays, en planches croisées ou panneaux, toujours peints.

Jusqu'au XVIIIème siècle, les fenêtres avaient des volets intérieurs à panneaux. Les volets extérieurs sont fixés sur des pentures de fer et battent directement dans une feuillure de maçonnerie. Ils se ferment par une espagnolette.

#### DEVANTURES COMMERCIALES

On trouve, dans la partie du centre ancien comme dans les faubourgs XIX-XX<sup>s.</sup>, deux types de devantures majoritaires. Un type rapportée en applique sur les rez-de-chaussée des façades. Un second type en feuillure, intégrée au tableau.

Certaines d'entre-elles comportent des décors au-dessus de l'ensemble menuisé.

#### Attitude :

Une tendance moderne consiste à considérer les menuiseries en bois comme fragiles et à les remplacer en cas de réhabilitation. Les exigences thermiques contribuent également à ce phénomène.

L'existence de fenêtres très anciennes confirme à l'inverse leur pérennité due notamment à la qualité des bois utilisés, **sous réserve d'un bon entretien.**

Ce sont souvent les parties basses qui sont abîmées (pièces d'appui de fenêtres), il est en général possible de les restaurer en les raccourcissant pour réaliser un rejingot maçonné.

Avant de remplacer l'équipement des fenêtres, il convient de bien réfléchir à une solution de réparation-restauration.

En cas de remplacement, il est nécessaire d'adapter la menuiserie à la baie en maçonnerie (et non l'inverse) et de réaliser des fenêtres de dessins identiques sur l'ensemble d'une façade.

Le matériau bois peint fait partie du vocabulaire architectural traditionnel local et à ce titre, le remplacement des menuiseries doit se faire en respectant les caractéristiques de forme, de dessin, de matériau bois peint permettant une adaptation aux exigences thermiques actuelles tout en conservant l'écriture architecturale traditionnelle locale.

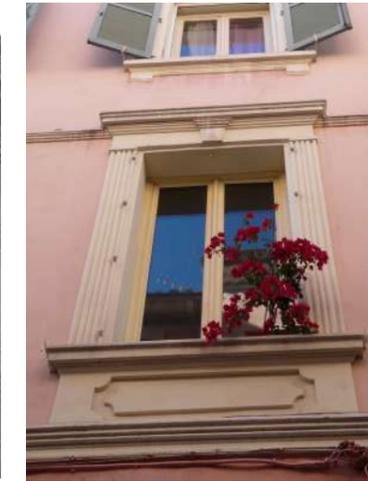
Les devantures commerciales anciennes sont à restaurer et conserver. La restauration et la préservation de ces éléments sont importantes pour comprendre l'histoire marchande de la ville.

Un langage contemporain peut être adopté afin notamment de mettre en valeur l'architecture du bâtiment.

Dans tout les cas, il est important de pouvoir lire l'écriture générale de la façade de l'immeuble.



CONTREVENTS PERSIENNÉS



SUPPRESSION CONTREVENTS ET TAILLE VITRAGES INADAPTÉS



CONTREVENTS REPLIABLES TAILLE VITRAGES INADAPTÉS



DEVANTURES COMMERCIALE



ANCIENNE DEVANTURE



POINTS NOIRS ET DISCORDANCE AVEC LE BÂTI



### 2.3.4 DÉTAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

#### B. LES ÉLÉMENTS DE DÉCOR EN PIERRE

A toutes les époques jusqu'au milieu du XXème siècle, des propriétaires ornaient leurs façades d'un décor composé en éléments de pierre de taille:

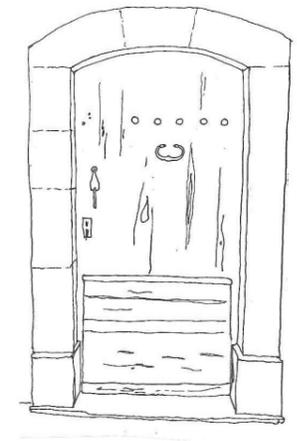
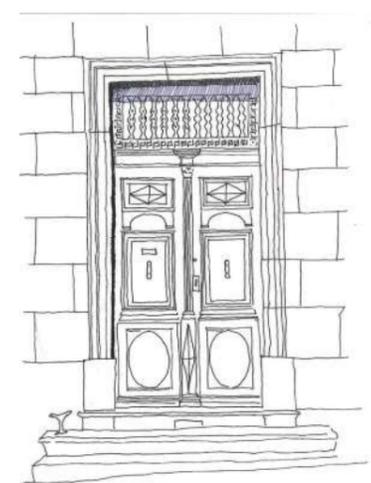
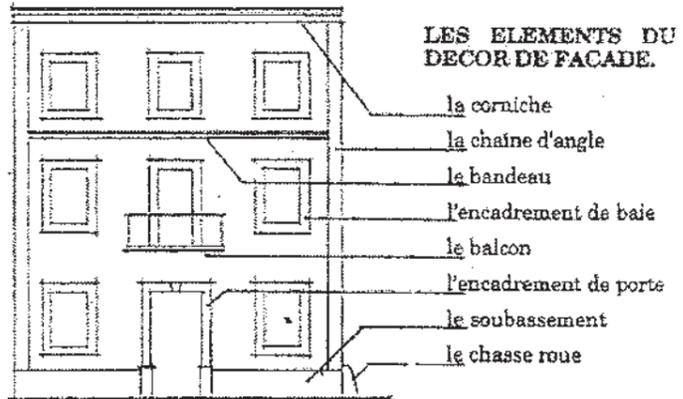
- ENCADREMENT DE PORTES ET FENÊTRES
- BANDEAUX, CHAÎNES D'ANGLE
- SOUBASSEMENT EN PIERRE
- APPUI DE FENÊTRE.

Les encadrements de portes :

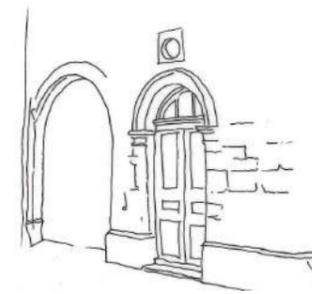
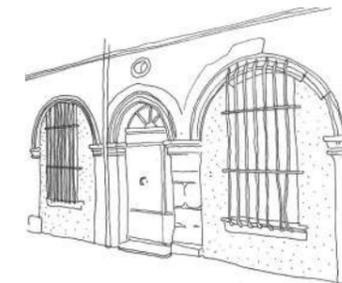
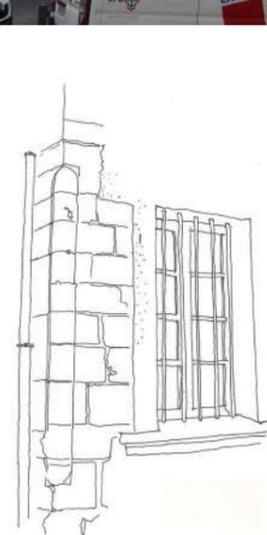
Depuis l'époque médiévale : en plein cintre, linteau droit sur coussinets ou à accolade,  
 Du XVIème et XVIIème siècle : en plein cintre mouluré, avec ou sans oculus,  
 Du XVIII et XIXème siècle, rectangulaires.

**Attitude :**

Tous ces éléments peuvent avoir une valeur historique, archéologique ou esthétique dans la composition ou le décor de façade.  
 Dans tous les cas, ces éléments sont à conserver et à mettre en valeur. En cas de démolitions nécessaires, ils peuvent être déposés et réutilisés.



CORNICHE  
 BANDEAU  
 ENCADREMENT



DÉCOR EN PIERRE SUR FAÇADES COMPOSÉES DANS LE CENTRE ANCIEN



DÉCOR EN PIERRE SUR FAÇADES COMPOSÉES DANS LES FAUBOURGS

## 2.3.4 DÉTAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

## C. LES AUTRES ÉLÉMENTS DE DÉCOR DE FAÇADE

## GYPSERIE :

A défaut de pierre de taille, de nombreux décors de façade (bandeaux, encadrements de fenêtres moulurés), ont été réalisés au mortier (chaux et plâtre) et rapportés sur la maçonnerie de façade.

Cette tradition de décor en gypserie a connu une apogée dans sa qualité et son ampleur au XVIème et XVIIème siècle.

Attitude :  
Ces éléments souvent dégradés, ont tendance à disparaître à l'occasion de réfections de façade, détruisant ainsi tout l'intérêt de celles-ci. Il est important de restaurer ces décors et de les rétablir.

## DÉCOR PEINT-ENDUIT COLORÉ :

Les façades sont le plus souvent enduites, leur coloration est due :

- Soit à la nature de l'enduit et au sable qui la compose (dans les tons de la pierre ou d'ocres clairs).
- Soit à l'application de peinture ou de badigeons colorés parfois agrémentés d'éléments de décor.

La couleur des enduits et badigeons provient traditionnellement des pigments naturels (terres, pierres, pigments d'origine végétale ou animale) ou certains oxydes.

Des pigments naturels qui colorent les façades sont utilisés depuis l'Antiquité : les oxydes de fer

- L'ocre jaune qui va du jaune verdâtre au jaune orangé
- L'ocre rouge aux différentes nuances brun-rouge
- La terre de Sienne naturelle (jaunâtre) ou brûlée (rougeâtre)
- La terre d'ombre, naturelle (jaunâtre) ou brûlée (rougeâtre)

Il ne subsiste que quelques traces de coloration et de décor peint (frise-trompe l'oeil) de cette tradition de couleur qui date principalement du XIXème siècle.

## Attitude :

En l'absence de références précises sur l'immeuble, deux attitudes peuvent être adoptées :

Soit une référence au plan de coloration et de palettes de couleurs dont dispose la ville suivant les quartiers et ambiances du centre ancien et des faubourgs, la nature des maisons et leur époque de construction.

Soit une gestion de la coloration au fil des projets avec, pour référence, les traces de coloration de l'existant.

## FERRONNERIE :

Les principaux ouvrages de ferronnerie rencontrés à Annot sont les suivants :

Des balcons (structure et garde-corps), de très grande qualité en fer forgé du XVIIIème mais aussi en fonte du XIXème.

De ouvrages en fer forgé tels que les grilles de fenêtre plate ou en saillie.

Quelques tirants de façades.

Des éléments de serrureries comme des heurtoirs.

Des structures de marquises supportant une couverture en verre.

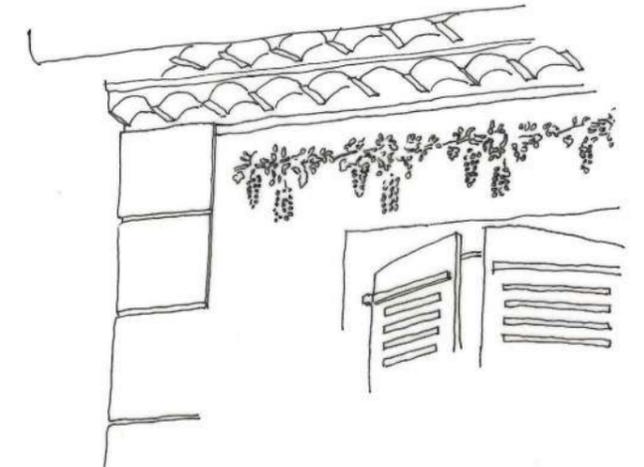
Des portails et clôtures en fer forgé.

## Attitude :

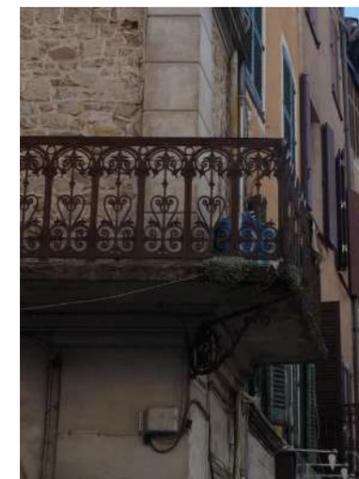
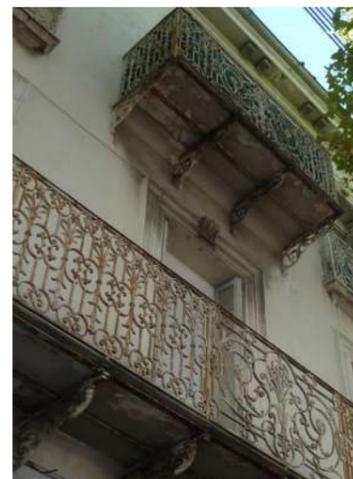
Ces ouvrages sont à conserver en place et à restaurer.



DÉCOR : ENDUIT COLORÉ, FRISE PEINTE, CARREAUX



FERRONNERIE : BALCONS FILANTS, PORTAILS,



FERRONNERIE : BALCONS FILANTS, PORTAILS,

## 2.3.4 DÉTAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

### D. LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TOITURE

Les toits du centre ancien, perceptibles quasiment dans leur ensemble depuis la tour de l'Horloge et depuis les points hauts en bordure du centre, apparaissent comme une cinquième façade qui présente une certaine homogénéité de matériau et de couleur.

On retrouve plusieurs types de couverture:

Des couvertures en tuiles canal traditionnelles (les plus répandue) ou mécaniques pour certains bâtiments du XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

La forme des toitures est en général simple, à 2 pans, avec croupe pour les maisons d'angle, orienté parallèlement aux rues.

Les débords de toit, participant au caractère du bâti. Ils affirment la silhouette des façades. Ils sont de natures diverses:

- Principalement des débord en génoise à un ou plusieurs rang.
- Débord à corniche
- Débord de toiture en chevrons sous voliges de bois ou chantournés

Les parties hautes, traditionnellement utilisées comme séchoir à grain sont aujourd'hui employé comme espace extérieur d'agrément. Certain immeuble comporte une loggia au dernier niveau.

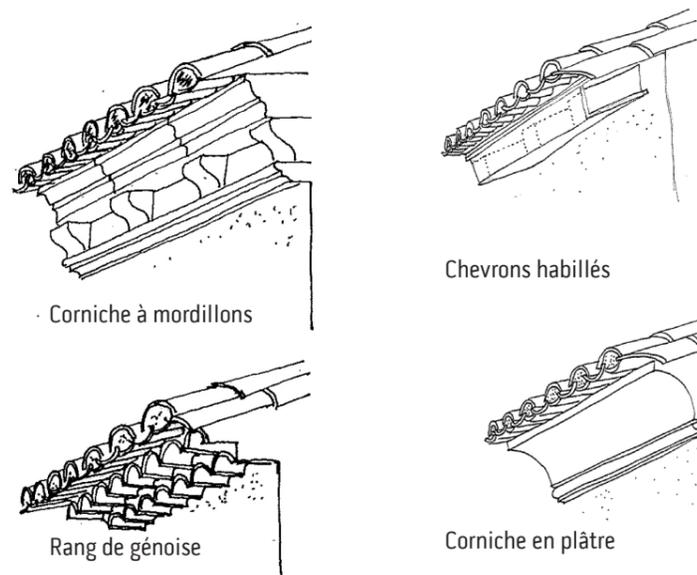
#### Attitude :

Au regard de la politique menée depuis plusieurs années en matière de restauration de façades et toitures, les toitures en tuiles canal, mécanique ou plates en écaille, suivant les typologies, devront être privilégiées en cas de réhabilitation sur le centre ancien.

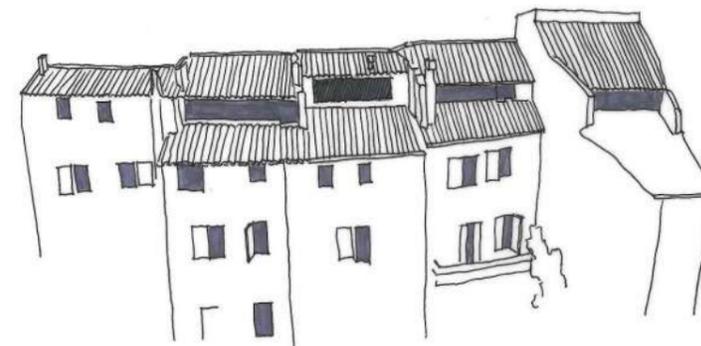
Il convient d'éviter les tuiles à emboîtement qui imitent les tuiles canal mais présente un aspect uniforme contraire à l'esprit des couverture en tuile canal.

Les séchoirs et loggias peuvent permettre aux habitants de bénéficier d'un espace extérieur privé. Ces éléments ne doivent pas perturber la composition de la façade (baie surdimensionnée, éléments assurant la sécurité tels que des garde-corps trop présent) et les qualités techniques de la couverture (isolation, étanchéité).

Les terrasses tropéziennes, aménagées en remplacement d'une partie de la toiture, créer une rupture de continuité qui peut porter atteinte à l'homogénéité de la couverture d'un immeuble.



TRANCHES DE TOITURE - COULEUR ET TRAITEMENT



RUE DE L'OBSERVANCE «AVANT/APRÈS» - TRAVAUX EN COURS ET TRAITEMENT DE TERRASSES



TRAITEMENT DES PARTIES HAUTES : SÉCHOIRS, LOGGIAS, TERRASSES TROPÉZIENNE

## 2.4 IDENTITÉ ET CULTURE LOCALE

---

2.4.1 Le centre ancien et les faubourgs, deux quartiers aux ambiances contrastées

2.4.2 L'identité et la culture provençale, un atout patrimonial à mettre en valeur

2.4.3 Les usages domestiques oubliés

## 2.4.1 LE CENTRE ANCIEN ET LES FAUBOURGS DES QUARTIERS AUX AMBIANCES CONTRASTÉES

En vue de mettre en avant les spécificités du centre ville sous un autre angle, il est intéressant de prendre du recul et de se positionner comme promeneur ou habitant qui parcourt la ville ou la découvre. L'intérêt est de mettre en avant les sensations qu'ils pourraient y éprouver.

Ces éléments permettent d'affiner les enjeux de l'AVAP d'un point de vue sensible.

En effet, le patrimoine vivant, au-delà de sa présence physique, a une valeur dans ce qu'il délivre et dans le ressenti qu'il procure. Les parcours sont jalonnés de sensations, et le promeneur ressent, dans chaque espace qu'il traverse, une émotion différente; il perçoit des couleurs et des ambiances particulières, apprécie le confort ou l'inconfort d'une rue, d'une place ou d'un quartier.

Une analyse de cet espace vécu et ressenti permet de mettre en avant de façon schématique les qualités de chaque lieu.

Les éléments d'analyse ressentis concernent différents thèmes:

- Les ambiances chromatiques: tons chaud, tons froids, tons gais, tons tristes...
- Le ressenti positif: l'esprit villageois, la lumière, le sentiment de bien-être...
- Le ressenti négatif: l'étouffement, l'insécurité, la recherche d'un échappatoire, l'obscurité...
- L'ambiance : médiévale, monumentale, villageoise, de proximité, festive, à l'abandon...

Les parcours dans la ville sont diversifiés. Ces qualités sont à la fois subjectives (elles traduisent des sentiments et des émotions partagés dans un espace) mais sont également fondées sur des réalités architecturales et spatiales.

Le centre ancien apparaît comme un lieu à deux visages :

On ressent clairement une ambiance chargée d'histoire, souvent intime, on croise des immeubles d'une grande qualité architecturale datant pour certains de plusieurs siècles; le regard est attiré sur de nombreux détails d'architecture remarquables.

La colorimétrie est la plupart du temps lumineuse dans chaque partie du centre ancien; le travail réalisé pour l'élaboration d'un plan de coloration porte ses fruits dans de nombreux espaces.

Une certaine animation règne dans les rues commerçantes où le flux des piétons témoigne de la vie intra-muros.

On ressent également un certain confort grâce aux nombreuses poches de végétal qui s'invite dans l'espace public ou qui débordent d'un espace privatif.

Cet espace reste cependant dense, la hauteur des immeubles accentue un effet de fermeture et assombri parfois l'espace public. Certains horizons ou perspectives sont bouchés ce qui témoigne du développement concentrique de la ville autour de son noyau médiéval.

L'espace de la Tour de l'Horloge, est un lieu privilégié qui permet de prendre de la hauteur, de l'air, d'ouvrir sur la ville en surplombant des espaces jardinés.

Ce sentiment d'ouverture se retrouve dans les îlots de la reconstruction, rue juiverie. La lumière naturelle y est plus présente, les espaces extérieurs plus généreux et plus ouverts.

De la même façon, on peut observer une certaine dualité dans les faubourgs du XIXème siècle.

Un ordonnancement urbain fort lié à la création des grands axes de pourtour de ville et de nombreuses perspectives monumentales renforcent la fonction de représentation de ces espaces très fréquentés.

En effet, des flux importants se croisent, une activité commerciale et des équipements publics en grand nombre créent un fourmillement continu qui vient s'opposer aux arrières d'îlot un peu décausés, sans limites claires, en opposition à l'alignement stricte de leurs façades sur rue et aux ambiances calmes des lotissements conçus comme des cités jardins très arborés, à l'écart du tumulte.

La colorimétrie est plus sage, plus discrète, laissant le premier rôle à la lumière naturelle qui vient baigner l'ensemble de ces espaces, largement ouvert.

Le végétal occupe là encore une place de premier choix mais dans un registre moins intime, plus monumental.

### ENJEUX :

- Tirer partie de la diversité de ces ambiances et conforter les actions qui contribuent à l'amélioration général du cadre de vie
- Apporter un soin particulier aux détails et aux espaces «arrières» afin de conserver une cohérence générale sur les espaces du centre ville.

2.

## Diagnostic patrimonial & architectural



RUELLES, HORIZON COURT, APPROPRIATION ESPACE PUBLIC, ANIMATION, PROXIMITÉ, INTIMITÉ ....



OUVERTURE, ALIGNEMENT, PERSPECTIVE, JARDINS PUBLICS....

## 2. Diagnostic patrimonial & architectural

### 2.4.2 L'IDENTITÉ ET LA CULTURE PROVENÇALE : UN ATOUT PATRIMONIAL A METTRE EN VALEUR

La culture provençale du XIXème siècle a laissé une empreinte forte dans le sens où elle marque encore aujourd'hui le territoire.

Cette empreinte s'exprime notamment dans le paysage, à travers les terres anciennement cultivées et la façon dont l'homme a façonné son territoire.

Le Var a une tradition agricole qui prenait place notamment à Draguignan dans les collines de la commune aujourd'hui envahis par les pins et le maquis.

On compte parmi cette tradition agricole de culture, le plus souvent en terrasse :

- Les céréales (blé, seigle, méteil, orge, avoine)
- La viticulture (58717 hectares cultivés en 1846\*)
- L'oléiculture, richesse de la région, cette importante production d'olives permettait à près de 700 moulins répartis dans le département de tourner en moyenne 3 mois dans l'année. On retrouve encore aujourd'hui les huileries de la montée des Oullières et les moulins de la rue de l'Observance. L'huile d'olive est un bien précieux pour la vie domestique (alimentation, éclairage, médecine populaire, industrie, savonnerie...)\*

D'autres activités agricoles viennent en complément :

- L'industrie du liège dont la matière première se trouve en abondance dans le massif des Maures et de l'Estérel.
- L'élevage et la tradition pastorale favorisés par la proximité des Alpes du Sud.
- L'apiculture

Une économie mixte se développe alliant agriculture et artisanat.

Les tanneries feront par exemple leur apparition dans le centre ville permettant d'approvisionner les villages de Flayosc et Bargemon.

On comptera 24 tanneries à Draguignan en 1871.

L'irrigation des terres agricoles et l'irrigation industrielle devient dès l'époque moderne une priorité pour s'assurer de l'écoulement constant de l'eau en fonction des besoins ci-dessus évoqués.

La mécanique des moulins, les teintureries et mégisseries (travail des peaux de chèvre, chevreau, mouton et agneau) et les terres agricoles nécessitent un apport d'eau captée à 4 km à l'ouest et acheminé par un canal appelé «canal des moulins», des «arrosants» ou encore dit de «la Reine Jeanne»

On trouve aujourd'hui des traces, parfois ténues, de ces traditions liés à l'ancrage dans la culture provençale de la ville de Draguignan. Si les cultures ont disparu en partie sur hauteurs de la ville et que l'eau se dissimule plus qu'auparavant, elles restent ponctuellement perceptibles et sont, surtout dans l'imaginaire commun, des composantes fortes de l'identité locale.

Un travail autour de la découverte de ces espaces a été mise en place par la ville, certains lieux nécessitent cependant une mise en valeur, notamment lorsqu'ils sont implantés dans l'espace public.

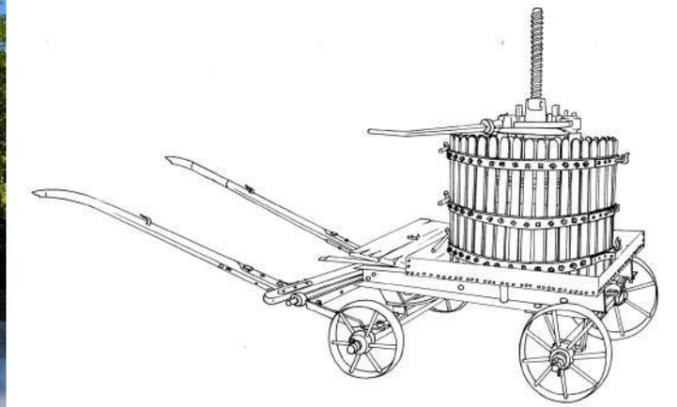
La compréhension du territoire dans sa globalité, la mise en valeur des espaces paysagers et la mémoire de ces activités agricoles doit cependant faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

#### ENJEUX :

- Favoriser une lecture renouvelée du territoire au regard de cet éclairage historique et culturel.
- Mettre en valeur les vestiges urbains du réseau hydraulique liés au passé industriel et artisanal de la commune.



MUSÉE DES ARTS ET TRADITIONS POPULAIRES JARDIN



PRESSOIR - MUSÉE DES ATP



JARDIN ATP



MOULINS À HUILE RUE DE L'OBSERVANCE



PAYSAGE AGRICOLE



PAYSAGE AGRICOLE

## 2.4.3 LES USAGES DOMESTIQUES OUBLIÉS

La domestication «alimentaire» de l'eau en complément du réseau de canaux d'irrigation évoqué plus haut, a produit de multiples ouvrages liés à des usages domestiques aujourd'hui désuets.

Captée sur les flancs du Malmont, elle fût acheminée par un aqueduc à ciel ouvert qui deviendra souterrain, pour venir alimenter les fontaines et lavoirs de la cité.

Ces édifices, souvent de belle facture, ponctuent le centre ville et les quartiers. Ils sont également un des témoins de la vie rurale du XIXème siècle.

### Lavoirs et fontaines :

La ville compte trois lavoirs (2 en centre ville et un au Flayosquet) et plusieurs fontaines.

L'utilisation du lavoir jusqu'au début du XXème marque les esprits comme un lieu de convivialité aujourd'hui disparu. Il a joué un rôle social important dans la société agricole et rurale du XIXème siècle. Les femmes n'ayant que très peu de possibilité de se retrouver en dehors des tâches de leur foyer. Le lavoir est donc un espace public d'échanges, au même titre que la place publique où se situe le café du village

Le principe du lavoir est le suivant : L'eau s'écoule depuis la fontaine, du rinceur vers le lavoir, empruntant toujours un itinéraire du moins sale ou plus sale.

Le lavoir est assez bas afin d'assurer le confort de la laveuse. Il est placé sous un abris en tuile canal, la couverture reposant sur des piliers de pierre.

L'eau participe à la création d'une ambiance sonore particulière autour de celle qui sont encore en eaux.

On peut aujourd'hui suivre son parcours grâce à la mise en place du circuit de l'eau dans le centre ancien. Il nous permet notamment d'imaginer les connexions entre les ouvrages mais sa présence physique fait aujourd'hui défaut suite à de nombreux travaux de mise en souterrain des ouvrages liés au canal.

Sa présence dans l'espace public reste un signal fort et un support de projet.

### ENJEUX :

- Mettre en valeur les ouvrages domestiques, témoins d'une culture populaire oubliée, dans le cadre d'un parcours identifiable.
- Renforcer le cheminement de l'eau comme un outil support de découverte du territoire dans des espaces moins parcourus (jardins, faubourgs...)

2.

## Diagnostic patrimonial & architectural



FONTAINE PLACE R. FRÉANI



FONTAINE PLACE DE L'OBSERVANCE



LAVOIR DU FLAYOSQUET



LAVOIR DE CAPESSÉ



LAVOIR DE FOLLETIÈRE

## 3. Diagnostic environnemental

### 3.1 Le contexte environnement naturel

3.1.1. La richesse floristique et faunistique locale

3.1.2. Les risques naturels

3.1.3 Les données climatiques et ressources en énergie

### 3.2 L'approche environnementale des ensembles bâtis

3.2.1. Le centre ancien

3.2.1. Les faubourgs

3.2.3 Les hameaux

### 3.3 La réhabilitation énergétique du bâti patrimonial

### 3.1. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL NATUREL

#### 3.1.1 La richesse floristique et faunistique locale

Éléments issus du diagnostic du PLU (État initial de l'environnement).

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- **ZNIEFF de type II n°83-205-100 « Vallée de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus »**  
 D'une superficie de 230 ha, ce site porte sur le cours de la Nartuby depuis sa source, au pied du Causse de Canjuers, à 600 m d'altitude, au nord de Montferrat, jusqu'à sa confluence, dans la compression permienne au Muy, à 20 m d'altitude.  
 À cette rivière principale s'ajoute celle de la Nartuby d'Ampus qui prend sa source en amont d'Ampus puis traverse quelques gorges avant sa confluence dans les gorges de Châteaudouble. D'un point de vue faunistique, la zone héberge un peuplement faunistique intéressant. Onze espèces animales patrimoniales ont été mises en évidence, dont trois sont déterminantes. Seules les plus intéressantes sont présentes ici.

- **ZNIEFF terrestre de type II n°83-144-100 « Massifs boisés entre Callas et Saint Paul en Forêt »**  
 Celle-ci n'intersecte pas le territoire de Draguignan mais se trouve à proximité, à l'Est. Elle est intéressante à remarquer car certains de ces milieux sont également présents sur la commune de Draguignan.  
 Il s'agit d'un grand espace boisé quasiment continu possédant quelques espaces ouverts (vignes, prairies ou vergers) permettant aux espèces de milieux ouverts de se développer. Les différents milieux forestiers forment des mosaïques nécessaires à la biodiversité du site. De plus, les quelques retenues colinéaires présentes sur la zone permettent le développement d'habitats humides.

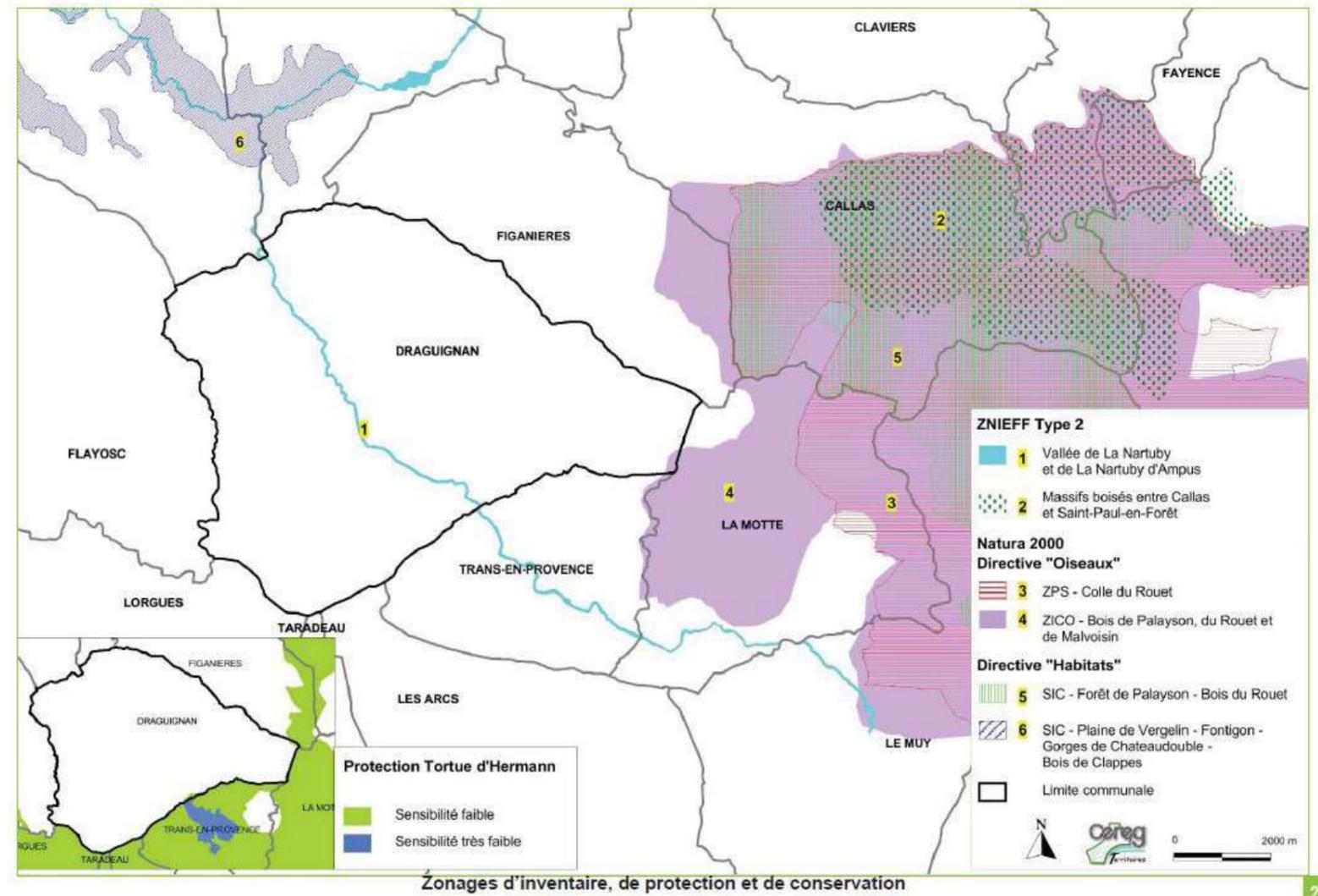
Le réseau Natura 2000 :

- **Site d'Importance Communautaire (SIC) FR9301625 « Forêt de Palayson-Bois du Rouet »**  
 Draguignan se trouve à proximité de ce site. Il s'agit d'un ensemble naturel remarquable comprenant des milieux forestiers très diversifiés et diverses communautés amphibiens méditerranéennes.
- **Zone de protection spéciale (ZPS) FR 9312014 « Colle du rouet ».**
- **Site d'Importance Communautaire (SIC) FR9301620 « Plaine de Vergelin - Gorges de Chateaudouble - Bois des Clappes »**

Zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann.

Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général du Var

Les bords du cours d'eau La Nartuby sont concernés par ce classement départemental.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DRAGUIGNAN

SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN

#### ENJEUX :

- La demande d'évaluation environnementale au cas par cas assurera la concordance du document avec les objectifs de protection en matière environnementale.

### 3.1. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL NATUREL

#### 3.1.1 La richesse floristique et faunistique locale

Éléments issus du diagnostic du PLU (État initial de l'environnement).

##### Préservation des espèces

- Flore**  
Un grand nombre d'espèces végétales sur Draguignan font l'objet d'un statut de protection à l'échelon communautaire, national ou régional et certaines sont inscrites à la liste rouge des espèces menacées en France. On compte ainsi, d'après la base de données Silène Flore :
- 8 espèces de plantes d'intérêt communautaire ;
  - 7 espèces d'intérêt national ;
  - 10 espèces de plantes d'intérêt régional ;
  - 14 espèces de plantes inscrites en liste rouge.

- Faune**  
Concernant les espèces animales, de très nombreuses espèces protégées sont présentes sur la commune :
- 2 espèces de poissons d'intérêt communautaire ;
  - 42 oiseaux patrimoniaux dont 15 d'intérêt communautaire ;
  - 7 chiroptères d'intérêt communautaire ;
  - 3 espèces de lépidoptères d'intérêt national ;
  - 5 reptiles protégés dont 3 d'intérêt communautaire ;
  - 5 amphibiens protégés dont 3 d'intérêt communautaire.

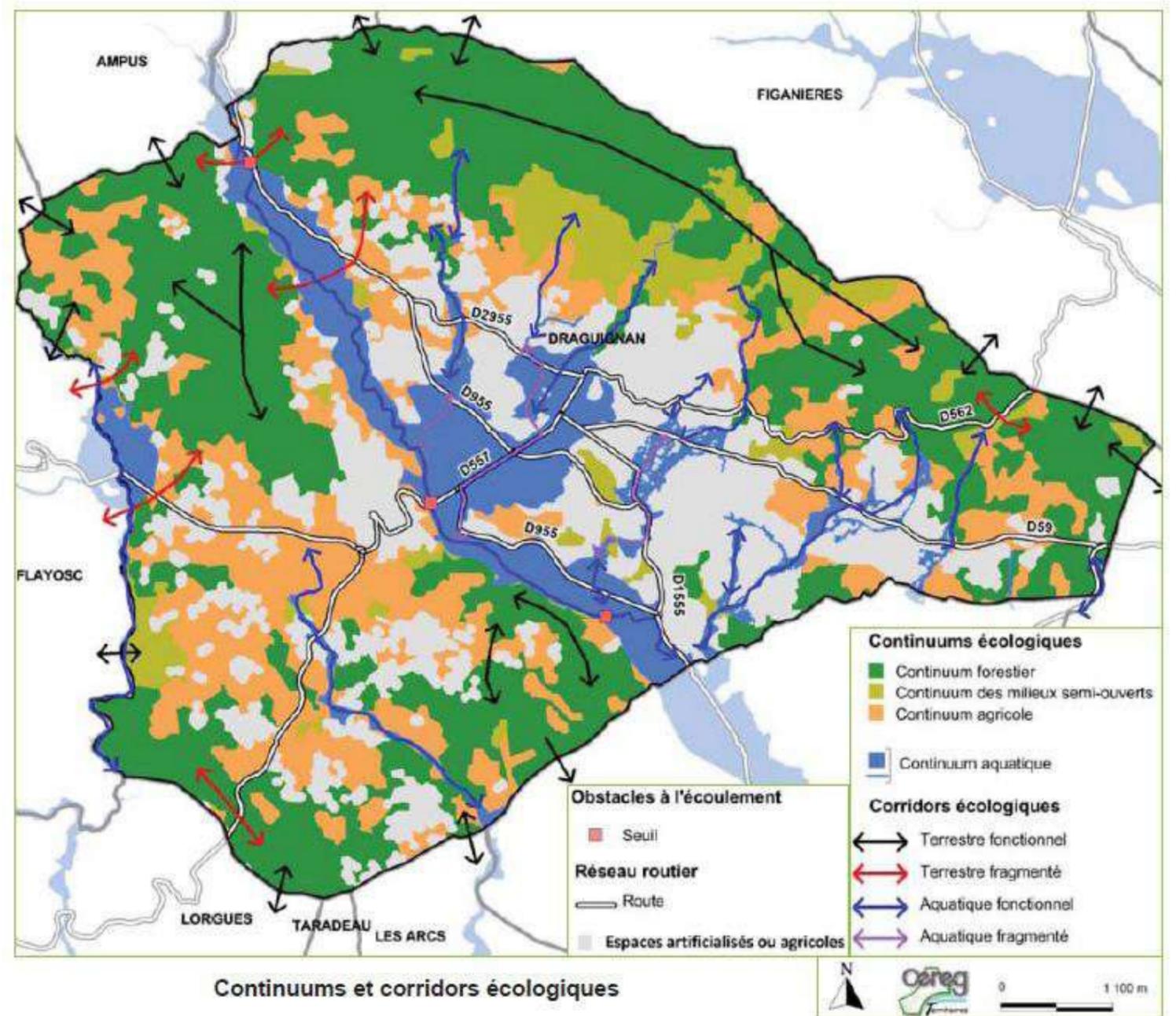
- Préservation de la ressource forestière**  
La seule forêt communale (241 ha 82) se situe sur le massif du Malmont. Elle est gérée par l'ONF et est dotée d'un plan d'aménagement couvrant la période de 2003-2017. Il identifie 2 séries :
- La partie Est a pour objectif principal l'accueil du public et objectif secondaire, la protection ;
  - La partie Ouest est tournée vers la protection ainsi que la production de bois et dans une moindre mesure l'accueil du public.

Sur la commune, l'essentiel des forêts sont privées ce qui rend plus difficile la mise en place d'une gestion globale et cohérente des boisements.

La protection des forêts passe également par la définition des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement, c'est le cas de toutes les forêts de la carte ci-après ainsi que la ripisylve de la Nartuby.

Les principaux corridors écologiques du territoire communal, permettant d'assurer les liaisons entre les milieux de nature similaire et favoriser ainsi les échanges écologiques.

Ces corridors peuvent être de nature terrestre ou aquatique et leur fonctionnalité diffère selon qu'ils sont continus, fragmentés ou rompus.



##### ENJEUX :

- L'AVAP devra assurer la protection et la continuité des milieux et des habitats dans son territoire en proposant des dispositions qui ne portent pas atteintes aux éléments faunistiques et floristiques présents sur la commune.

### 3. Diagnostic environnemental

## 3.1. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL NATUREL

### 3.1.2 Les risques naturels

Éléments issus du diagnostic du PLU (État initial de l'environnement).

Le Plan Communal de Sauvegarde est approuvé par arrêté municipal et applicable à compter du 1er juin 2013. Des plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation et mouvement de terrain ont été prescrits sur la commune en 1997 et réactualisés pour ce qui concerne le PPRI.

#### Le Plan de Prévention de Risques Naturels (PPRN) :

##### - Incendies de forêt :

Il n'existe pas de zonage réglementaire sur la commune concernant le risque incendie. Seul un document de travail du SDIS (non validé par la DDTM) montre que les forêts de la commune sont soumises à un risque modéré à fort.

##### - Inondations :

La commune est soumise au risque de crues par débordement et par ruissellement. Plusieurs cours d'eau génèrent ces risques sur différentes parties du territoire communal.

- Crues par débordement : la Nartuby, vallon du Figueiret (de la RD57 au Flayosquet à la station d'épuration), partie aval des vallons La Vallère, de la Riaille, des Tours et de Foux ;

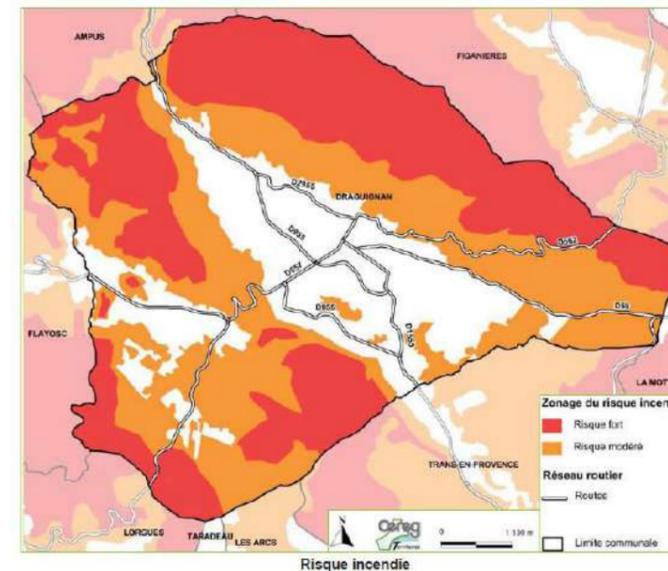
- Crues par ruissellement : vallons La Vallère, de Folletière, de la Riaille, des Tours, de Sainte-Barbe et de la Vallée de Gandhi.

Le PPRI lié à la présence de la Nartuby a été approuvé en date du 10 février 2014, suite à la crue meurtrière de juin 2010. Son zonage réglementaire comprend quatre zones distinctes en fonction des niveaux d'aléas et des enjeux. A l'intérieur de celles-ci sont délimités des sous-zones.

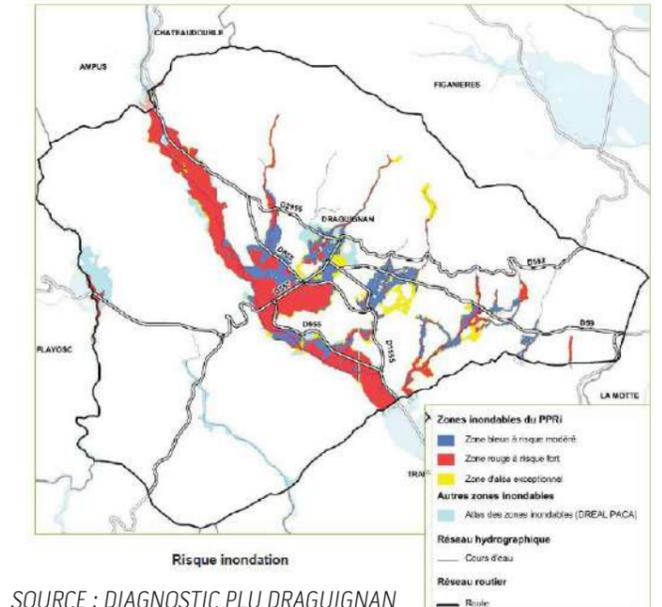
##### - Mouvements de terrain et sismicité :

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été prescrit le 7 janvier 1997 est finalisé mais n'a pas été approuvé.

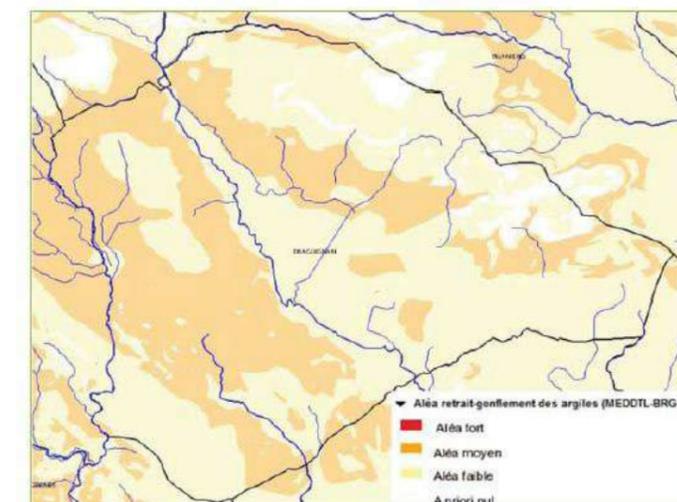
La commune se situe en zone de sismicité aléa modéré (aléa 3 sur 5) d'après la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de janvier 2011.



SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN



SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN



Carte d'aléa retrait gonflement des sols argileux

(Source : BRGM 2011)

SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN

#### ENJEUX :

- L'AVAP devra prendre en compte ces risques naturels dans les propositions de secteurs qu'elle définit.

### 3.1. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL NATUREL

#### 3.1.3 Les données climatiques et ressources en énergie

Éléments issus du diagnostic du PLU (État initial de l'environnement).

##### Énergie solaire :

Les températures sont relativement douces avec une température annuelle moyenne de 14,6°C et une température minimale moyenne de 8,5°C.

La commune de Draguignan bénéficie d'un bon ensoleillement, entre 1 500 et 1 550 kWh/m<sup>2</sup>/an en projection horizontale. Cette valeur atteint même 1 850 kWh/m<sup>2</sup>/an pour une inclinaison de 35° vers le Sud.

Les dernières données précises au niveau de Draguignan datent du 31 décembre 2011 : la puissance photovoltaïque installée était de 579 kWc. Compte tenu de l'irradiation solaire locale, l'énergie annuelle productible était de l'ordre de 1 GWh, soit environ 0,17% de l'électricité consommée en 2010 sur la commune.

Depuis 2012, cette comptabilisation a lieu tous les trimestres au niveau départemental. En décembre 2011, la puissance installée dans le Var était de 82 MW. Elle était en juin 2013 de 124 MW, soit une augmentation de 50%. En supposant que Draguignan suive la même courbe, la puissance installée serait de 0,9 MW, soit un productible d'environ 1,6 GWh/an.

##### Énergie éolienne :

Selon le Schéma Régional Éolien, la commune de Draguignan est un territoire ouvert au développement de l'éolien. La vitesse du vent est cependant relativement faible, entre 3,5 et 5,5 m/s à 80 mètres de hauteur. Le territoire de l'AVAP présente en revanche une sensibilité paysagère forte qui limite l'implantation d'éolien sur les versants autour du cœur de ville.

##### Géothermie :

Selon l'étude régionale de potentiel géothermique menée par le BRGM\*, le sous-sol offre peu de perspectives, hormis au Sud-Est de la commune. La technologie possible serait celle dite « à sondes ». Seule la chaleur de la terre est utilisée, sans prélèvement d'eau dans les nappes phréatiques. La puissance moyenne extractible serait de 40 W par mètre de forage en centre-ville jusqu'à 65W au quartier des Faïsses. Deux sondes d'une cinquantaine de mètres seraient suffisantes pour chauffer un pavillon individuel.

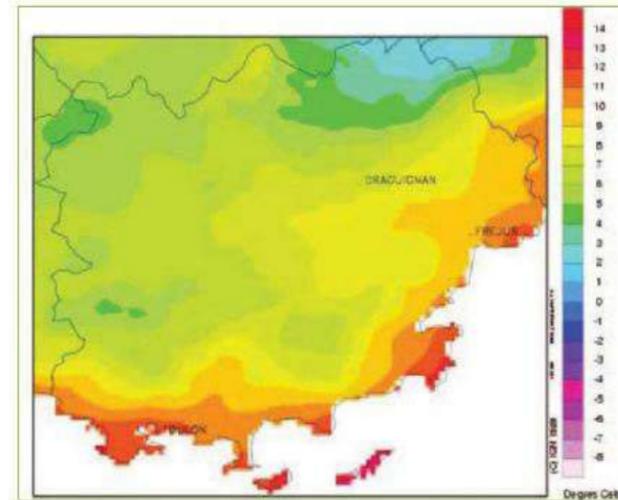
##### Biomasse végétale :

Comme indiqué ci-dessous, les ressources forestières à Draguignan sont relativement conséquentes. De plus, d'autres ressources sont disponibles à proximité et le potentiel de valorisation est très important, que ce soit dans les bâtiments collectifs, dans les quartiers denses via un réseau de chaleur ou dans les pavillons via un foyer individuel. Toutefois, en zone urbaine, la biomasse-énergie doit être utilisée avec précaution, compte tenu de la forte émission de particules qu'elle peut émettre.

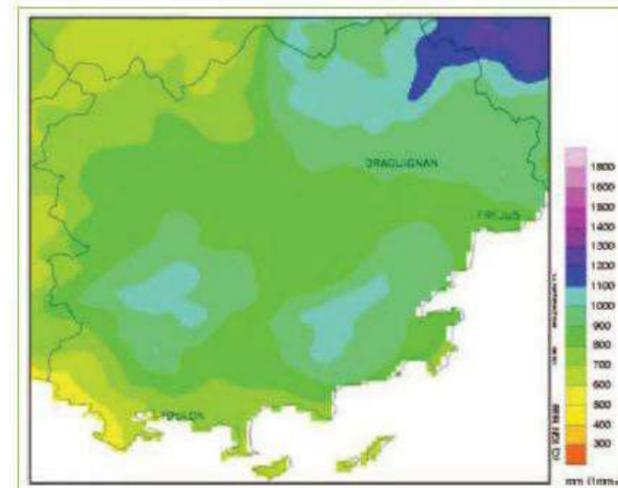
##### ENJEUX :

- Privilégier les solutions solaires passives.
- Le recours aux énergies renouvelables doit être fortement encadré. Il doit favoriser en priorité l'amélioration du confort des logements avant de permettre le développement à plus large échelle des panneaux photovoltaïques notamment.
- L'implantation d'énergie éolienne est à proscrire sur le secteur couvert par l'AVAP et en visibilité directe en raison de la très haute sensibilité des paysages et des ensembles urbains
- L'enjeu est de trouver un juste équilibre entre l'utilisation d'équipements techniques utilisant des énergies renouvelables et la protection du patrimoine paysager et bâti de la commune.

## 3. Diagnostic environnemental



Températures minimales annuelles (1971-2000)



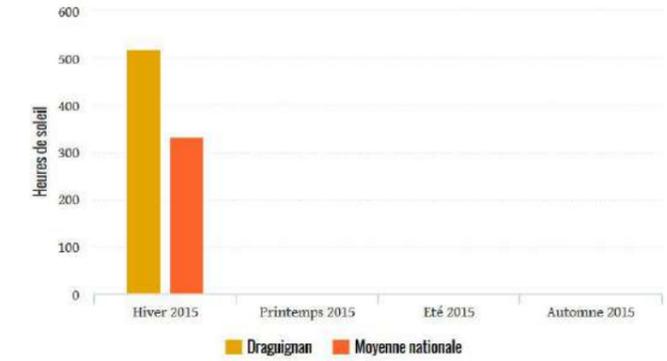
Précipitations moyennes annuelles (1971-2000)

SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN

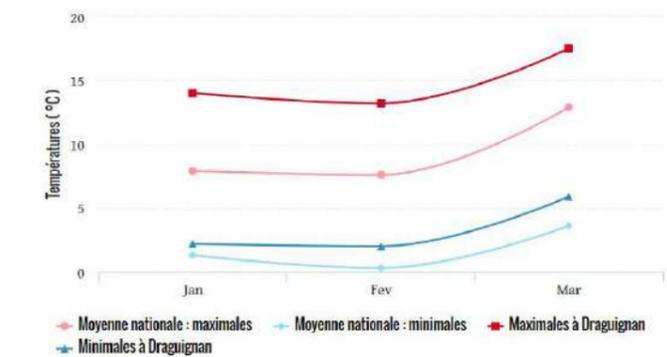
CLIMAT À DRAGUIGNAN PAR SAISON EN 2015

	Hiver	Printemps	Été	Automne
<b>Soleil</b>				
Heures d'ensoleillement	518 h	nc	nc	nc
Moyenne nationale	331 h	nc	nc	nc
Equivalent jours de soleil	22 j	nc	nc	nc
Moyenne nationale	14 j	nc	nc	nc
<b>Pluie</b>				
Hauteur de pluie	257 mm	nc	nc	nc
Moyenne nationale	195 mm	nc	nc	nc
<b>Vent</b>				
Vitesse de vent maximale	94 km/h	nc	nc	nc
Moyenne nationale	173 km/h	nc	nc	nc

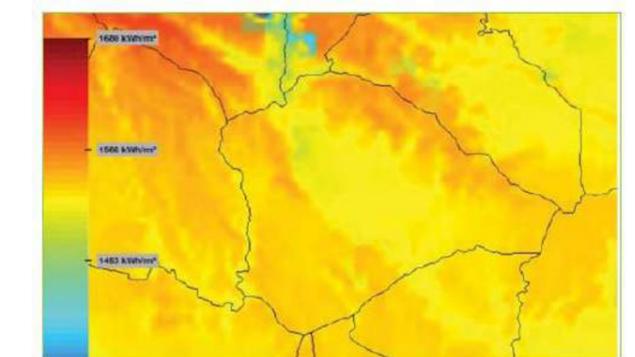
SOURCE SITE L'INTERNAUTE D'APRÈS MÉTÉO FRANCE



SOURCE SITE L'INTERNAUTE D'APRÈS MÉTÉO FRANCE

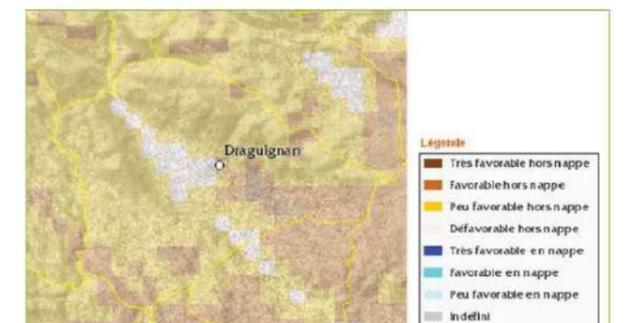


SOURCE SITE L'INTERNAUTE D'APRÈS MÉTÉO FRANCE



Radiation solaire horizontale - moyenne annuelle (kWh/m<sup>2</sup>/an)  
(Source : Atlas solaire FACA)

SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN



Le potentiel géothermique sur la commune  
(Source : BRGM)

SOURCE : DIAGNOSTIC PLU DRAGUIGNAN



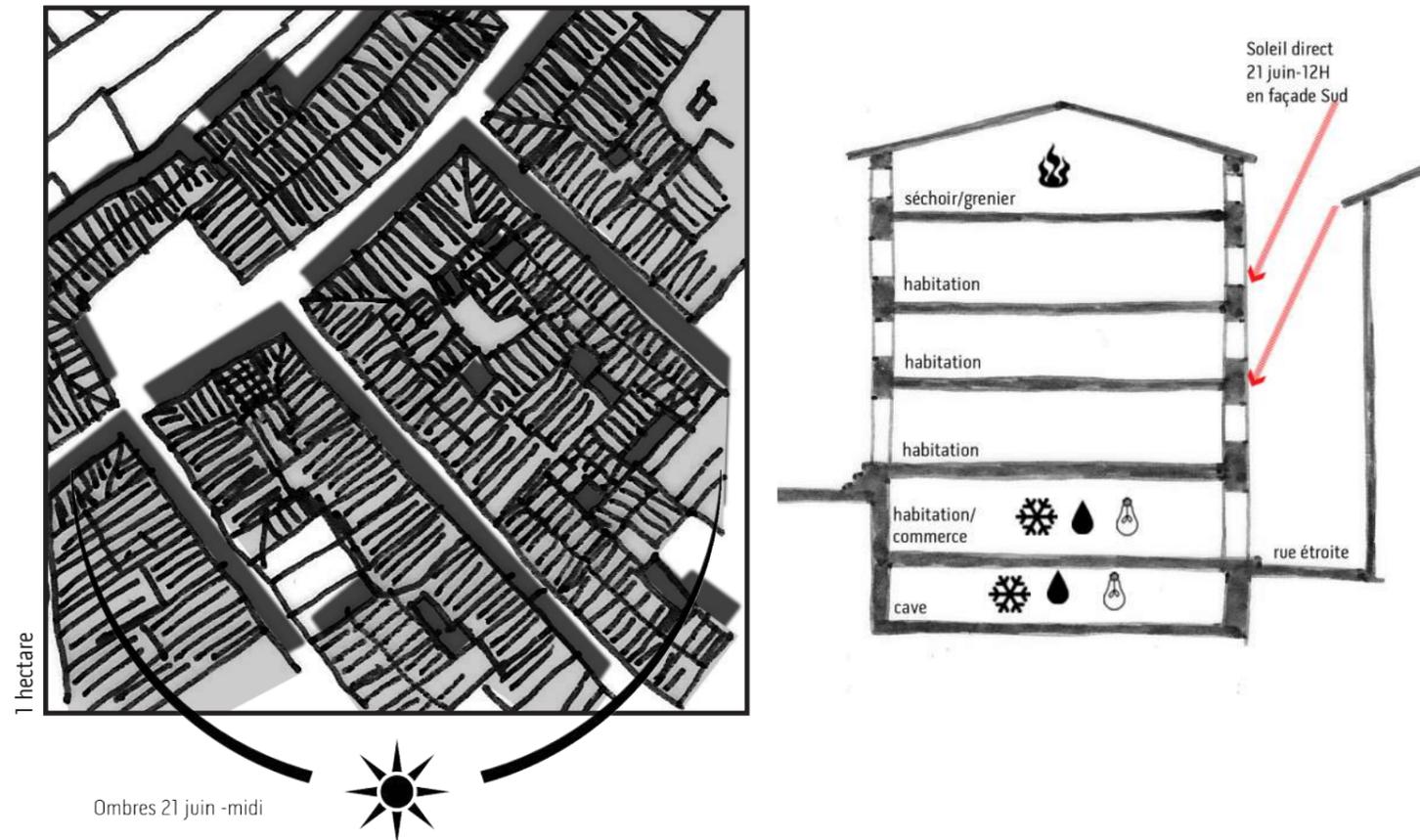
### 3. Diagnostic environnemental

Pour rechercher une véritable plus-value environnementale au projet d'AVAP, le diagnostic environnemental du bâti et des formes urbaines (par types) et des espaces publics nous apparaît comme une piste pour intégrer les questions environnementales en amont du projet, au cœur des choix urbains, comme éléments fondateurs de nature à orienter l'économie générale d'un projet, au même titre que les critères techniques, économiques ou sociaux.

Cet **état des lieux** vise à identifier les principaux enjeux environnementaux liés aux formes urbaines, à travers une analyse croisée de leur caractéristiques principales :

- Maîtrise des sols - densité
- Apports solaires
- Gestion des eaux pluviales
- Continuité des milieux écologiques
- Mobilité - cheminements doux
- Énergie - déperditions thermiques,
- Emploi de matériaux locaux

## 3.2 L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DES ENSEMBLES BÂTIS



### OPTIMISATION FONCIÈRE / DENSITÉ:

Le bâti s'est organisé suivant un parcellaire en lien avec la topographie.

La ville médiévale est implantée le long de voies étroites, pour des hauteurs de bâti assez importantes (R+3+combles). La densité est d'environ 100 logements à l'hectare (voir ci-contre). Elle était sans doute de 150 logements à l'hectare à l'origine. La période contemporaine a cherché à rendre le centre ancien moins dense (démolitions, curetage d'îlots) sans toujours parvenir à trouver un équilibre satisfaisant entre bâti et non bâti.

Le rapport optimum entre densité et confort urbain est au centre des préoccupations du développement durable des centres anciens.

Peu d'espaces libres en cœur d'îlot, peu de jardins privés, à l'exception de ceux liés à des hôtels particuliers au XVIII<sup>e</sup> Siècle.

Par sa forte densité et le gabarit des rues étroites, le tissu urbain du centre ancien protège les cheminements piétons des effets des vents l'hiver et procure une ombre rafraîchissante en été.

### GESTION DES APPORTS SOLAIRES :

Le tissu de la ville ancienne n'est pas conçu pour optimiser la captation des apports solaires directs, ni pour amener de la lumière naturelle dans les logements, elle est par ailleurs limitée par la petite surface des ouvertures. C'est un problème récurrent des centres anciens qui conduit en général à chercher la lumière en toiture (terrasses, séchoirs).

Attention toutefois aux surchauffes d'été dans ces dispositions, prévoir une isolation des toitures importante.

Les volets persiennes sont des outils efficaces de limitation des surchauffes estivales : leur maintien est indispensable à la bonne gestion de la température dans les logements sans climatisation.

## 3. Diagnostic environnemental

### 3.2.1 LE CENTRE ANCIEN

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Les sols en ville, originellement jointés au sable étaient perméables, atout dans la gestion des eaux de ruissellement. Aujourd'hui, les dallages sont imperméables, ils nécessitent un réseau d'eaux pluviales et une bonne récupération des eaux de surfaces. A défaut, et en l'absence d'une ventilation correcte, les rez de chaussées sont humides.

#### CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES :

La présence ponctuelle d'une végétation spontanée d'accompagnement du bâti et de quelques arbres sur les places est la bienvenue : elle apporte une fraîcheur (ombrage, évapotranspiration) qui contribue au confort urbain d'été.

#### CHEMINEMENTS DOUX :

Le maillage des rues médiévales est étroit et le partage avec l'automobile se fait en général au détriment des piétons. Attention au maintien du confort de circulation piétonne / facilités de stationnement.

#### INERTIE DU BÂTI ET DÉPERDITIONS THERMIQUES :

Le bâti ancien possède en général une forte inertie, efficace du point de vue thermique grâce à l'implantation en mitoyenneté et à la construction en maçonnerie lourde de pierre.

Cette disposition maintient de la fraîcheur en été, dans les parties inférieures en particulier, et régule les chutes brutales de température en hiver. Ces phénomènes doivent être bien compris pour être utilisés à bon escient pour le confort des logements.

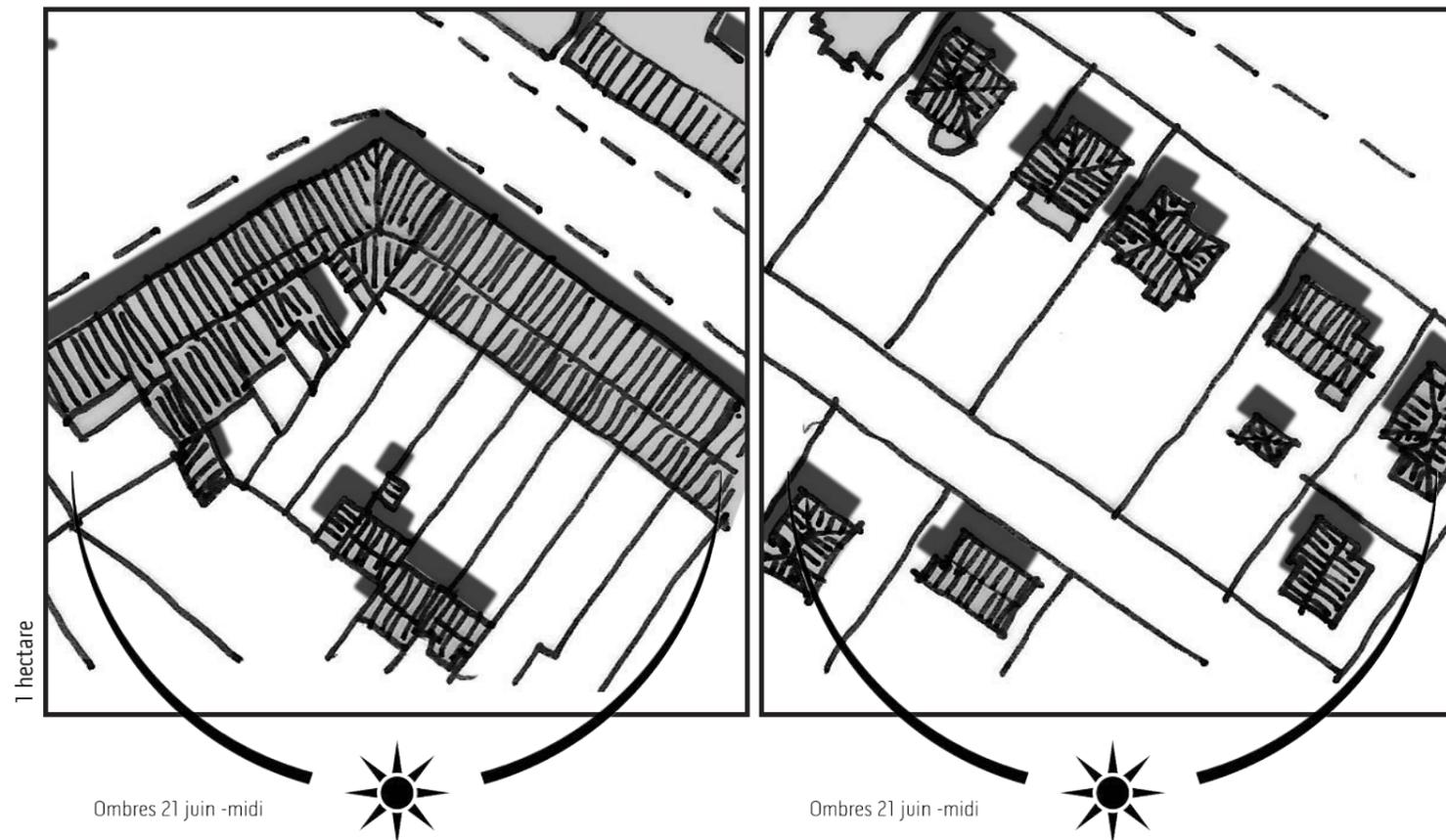
La mitoyenneté est aussi un facteur de limitations des déperditions énergétiques par les murs. Elle est d'autant plus importante que les mitoyens sont profonds sur des parcelles en lanières, comme c'est le cas à Draguignan.

#### MATÉRIAUX LOCAUX :

Traditionnellement, les façades sont constituées de moellons trouvés sur place, et recouvertes d'un enduit de chaux et de sable, lui-même badigeonné d'un lait de chaux coloré destiné à protéger les façades des intempéries : des techniques qui laissent « respirer » les murs.

Certaines des façades ont perdu cet enduit avec le temps mais surtout par effet de mode, découvrant des moellons dont l'équarrissage grossier n'est pas destiné à être vu et dont les maçonneries ainsi exposées deviennent plus fragiles.





### 3.2.2 LES FAUBOURGS IMMEUBLES DE RAPPORT - MAISONS BOURGEOISES

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Les jardins doivent jouer un rôle d'absorption important. Attention à les maintenir.

Les voies de dessertes nombreuses et de grandes dimensions représentent une grande surface dans ces quartiers. Les réseaux de collecte doivent être efficaces.

#### CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES :

L'enchaînement de jardins mitoyens favorise la présence de biodiversité et la continuité des milieux.

Cette dimension est à préserver, en favorisant la diversité des essences et le maintien d'arbres de haute tige.

#### CHEMINEMENTS DOUX :

La présence de la circulation automobile est forte et dégrade les qualités environnementales de ces espaces (nuisances sonores, qualité de l'air).

#### INERTIE DU BÂTI ET DÉPERDITIONS THERMIQUES :

De manière générale peu ou pas isolées, les immeubles de rapport comme les maisons bourgeoises constituent un parc de logements qui occasionne de fortes déperditions énergétiques en hiver (grands volumes, les modes de chauffages inadaptés )

. Le confort d'été est parfois difficile à obtenir du fait du manque d'inertie de nombreuses de ces constructions. Elles bénéficient en revanche de l'atout d'espaces extérieurs qui peuvent apporter ombrage et fraîcheur ainsi que d'une possibilité de ventilation naturelle bienvenue.

#### MATÉRIAUX LOCAUX :

Ce tissu plus lâche apparaît au moment du début de l'industrialisation de la construction.

Tout comme l'architecture, les matériaux employés sont assez éclectiques et mélangent les mises en oeuvre traditionnelles avec les premiers éléments de construction industrielle (poutrelles métallique, hourdis terre cuite).

#### OPTIMISATION FONCIÈRE / DENSITÉ:

Quartier de la première ceinture autour du centre ancien, ce tissu urbain est relativement dense, hétérogène par endroits, alternant ensembles d'immeubles de rapport, grandes maisons de maître, ateliers et immeubles contemporains. 10 à 50 logements à l'hectare ( voir ci-dessus)

L'occupation de ce type de tissu a suivi les modifications des activités de la ville : immeubles de rapport, équipements, villas au XIXème, puis ateliers et artisanat, surfaces commerciales et aujourd'hui logements collectifs.

Ce tissu réserve encore quelques opportunités foncières en proximité immédiate du centre ville, il est de ce fait sous pression.

Les deux scénarios d'implantation principaux sont :

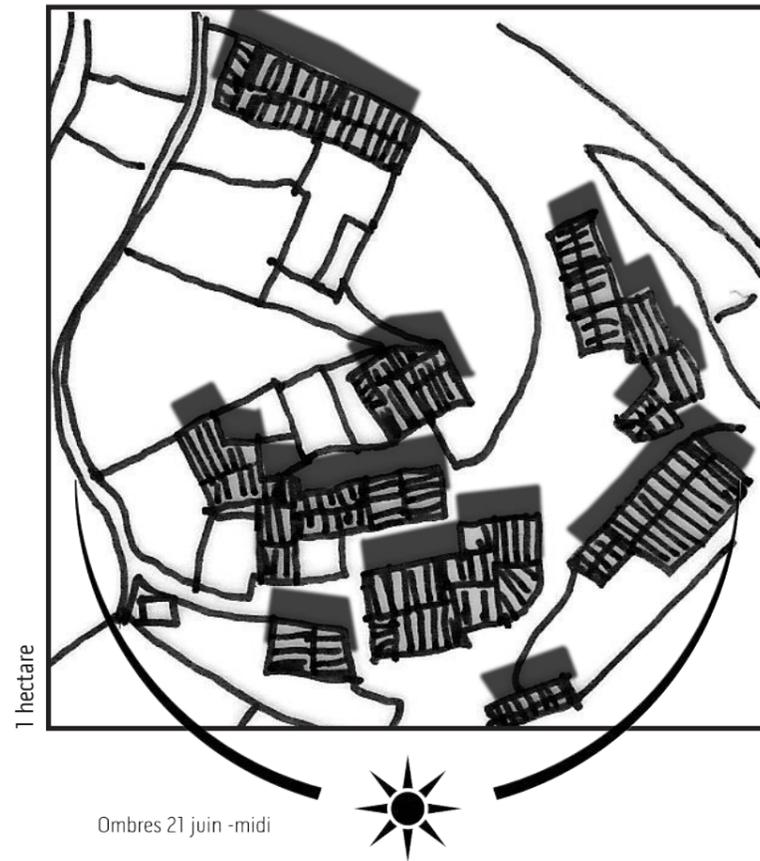
- Implantation en limite de voie de desserte importante (boulevard) pour les immeubles de rapport (type «Hausmannien») avec jardins arrières sur des parcelles en lanières longues (accès par la rue).
- Implantation au centre d'une parcelle plus vaste pour les maisons bourgeoises («maisons de maître) avec jardin d'agrément arboré.

#### GESTION DES APPORTS SOLAIRES :

Les deux situations bénéficient également d'un bon ensoleillement direct du fait des reculs importants et d'une quasi absence de masques. Les ouvertures dans les logements sont suffisantes pour un apport de lumière naturelle satisfaisant, ce qui présente un avantage thermique en hiver.

La végétation d'accompagnement de ces formes urbaines et de ce type de bâti permet de réguler les surchauffes d'été, en complément des volets et autres dispositifs de protections extérieures ( pergola, stores, balcons...) Ainsi que de la possibilité de ventilation naturelle ( logements traversants).





### 3.2.3 LES HAMEAUX

#### *OPTIMISATION FONCIÈRE / DENSITÉ :*

L'occupation du sol est très liée à la topographie et à la relation à l'espace agricole et naturel. La densité est relativement élevée sur un espace aménagé réduit. Une vingtaine de logements à l'hectare.

#### *GESTION DES APPORTS SOLAIRES :*

Les orientations principales des façades sont en général sud/nord ou avec des ouvertures assez petites pour l'habitat et de grandes baies pour les bâtis de service (grange, bergeries). Les protections solaires (volets bois, végétation, ombrières) participent à l'obtention de ce confort d'été. Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants. Prendre en compte l'importance des végétaux d'accompagnement du bâti dans le confort de ces espaces (ombrage, coupe vent )

#### *GESTION DES EAUX PLUVIALES :*

Les sols sont peu imperméabilisés et l'eau de pluie est fréquemment récupérée dans des citernes. Attention à les maintenir.

#### *CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES :*

Traditionnellement non clos à l'exception de la cour de service. La continuité est totale avec le milieu naturel environnant. Cette dimension est à préserver, en favorisant la diversité des essences et le maintien d'arbres de haute tige.

#### *CHEMINEMENTS DOUX :*

Les modes de vie contemporains ont accru la présence de la voiture dans ces espaces . Les cheminement piétons et vélos ne se font pas naturellement sur les axes de circulations. Des chemins et sentiers existent à proximité et sont le support de pratique de ces espaces.

#### *INERTIE DU BÂTI ET DEPERDITIONS THERMIQUES :*

Les bâtiments sont compacts en général sur terre plein à R+1 et possèdent des murs, planchers et couvertures lourds avec comble ventilé. Cette inertie est favorable au confort d'été, elle est en revanche préjudiciable en hiver. Le manque d'isolation doit être compensé par des solutions compatibles avec la nature du bâti.

#### *MATÉRIAUX LOCAUX :*

Constructions en matériaux traditionnels (bois, pierre, sable), les interventions contemporaines doivent se faire en sympathie avec leur nature et leur qualités hygrothermiques. Traditionnellement, les façades sont constituées de moellons trouvées sur place, et recouvertes d'un enduit de chaux et de sable, lui-même badigeonné d'un lait de chaux coloré destiné à protéger les façades des intempéries: des techniques qui laissent « respirer » les murs. Certaines des façades ont perdu cet enduit avec le temps mais surtout par effet de mode, découvrant des moellons dont l'équarrissage grossier n'est pas destiné à être vu et dont les maçonneries ainsi exposées deviennent plus fragiles.

### 3.3. LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI PATRIMONIAL

#### Connaître son bâti pour mieux le réhabiliter :

Le territoire de l'avap regroupent des formes bâties dont les typologies précises ont été décrites dans l'analyse patrimoniale et environnementales.

Du point de vue de leur comportement énergétique, on peut les regrouper par famille :

(source: étude ATHEBA - amélioration thermique bâti ancien).

**Le bâti ancien**, celui qui était construit de manière traditionnelle jusqu'à un passé récent.

Il possède des qualités thermiques et hygrothermiques spécifiques découlant de son lien très fort à son environnement (eau, air, climat) qui constitue un équilibre subtil et fragile. On dit qu'il « respire ».

Il est constitué de matériaux naturels, peu transformés, le plus souvent trouvés dans un périmètre géographique proche.

Il est durable et réemployable en majeure partie.

Un bâtiment ancien, bien traité, bien conservé, présente en général d'assez bonnes performances thermiques.

**Le bâti moderne**, qui a remplacé le bâti originel, apparaît à partir des années 20/30 à la suite de l'industrialisation des matériaux de construction.

Ce développement technique l'isole progressivement de son environnement, employant des nouveaux matériaux de construction aux propriétés hygrothermiques très différentes, faisant appel à une ventilation artificielle et parfois à la climatisation.

Il est constitué de matériaux industriels, moins conçu pour la durée, il n'est pas facilement réemployable.

Avant 1973, il est construit sans grand souci de la consommation d'énergie, après 1975, il ne cesse d'améliorer ses performances.

**Le bâti transformé**, constitué en majeure partie de constructions anciennes, modifiées par des apports modernes. Il est plus ou moins isolé avec des matériaux et selon des techniques qui ne lui conviennent pas, des enduits ou des joints en matériaux hydrofuges par exemple, interdisant la respiration.

Ces interventions peuvent dans certains cas mettre en danger la pérennité même de l'édifice.

En fonction du type de bâtiment dans lequel on se trouve, on peut adopter des stratégies différentes, et prendre le temps d'établir un diagnostic. Il faut se poser des questions essentielles avant d'engager sa réhabilitation :

La situation géographique, la situation sur le terrain, la présence de végétation protectrice, l'orientation pour le soleil et le vent, la mitoyenneté ou non du bâtiment.

Toute intervention dans le bâti doit reposer sur plusieurs points :

- Le maintien ou l'amélioration du confort du bâtiment pour ses occupants
- La possibilité de réduire sa consommation d'énergie
- Contribuer à la pérennité du bâtiment en respectant ses caractéristiques
- La mise en oeuvre de choix plus respectueux pour l'environnement notamment pour les matériaux employés
- Le respect de la valeur patrimoniale architecturale et paysagère du bâti.

L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien doit donc être globale pour être efficace.

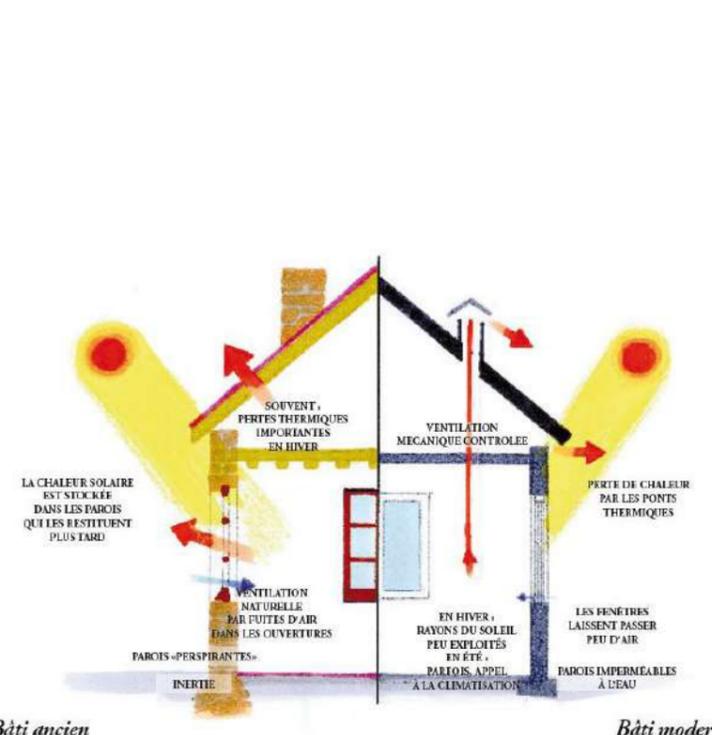
À Draguignan la consommation énergétique des bâtiments s'élèvent à environ 62 900 tep/an, soit 76% des consommations du territoire. Le chauffage apparaît comme le poste le plus consommateur (44%) devant l'électricité spécifique (33% pour l'éclairage, l'électroménager, la bureautique...).

L'électricité est la source la plus utilisée (75% en énergie primaire), suivie du gaz et des produits pétroliers. La biomasse est utilisée sous forme de bois pour le chauffage, à hauteur de 4%.

#### ENJEUX :

- S'assurer d'offrir une solution technique adaptée à chaque immeuble en fonction de sa nature et de ses caractéristiques constructives.
- Prioriser les actions en faveur de l'amélioration énergétique des immeubles pour en renforcer le confort notamment thermique

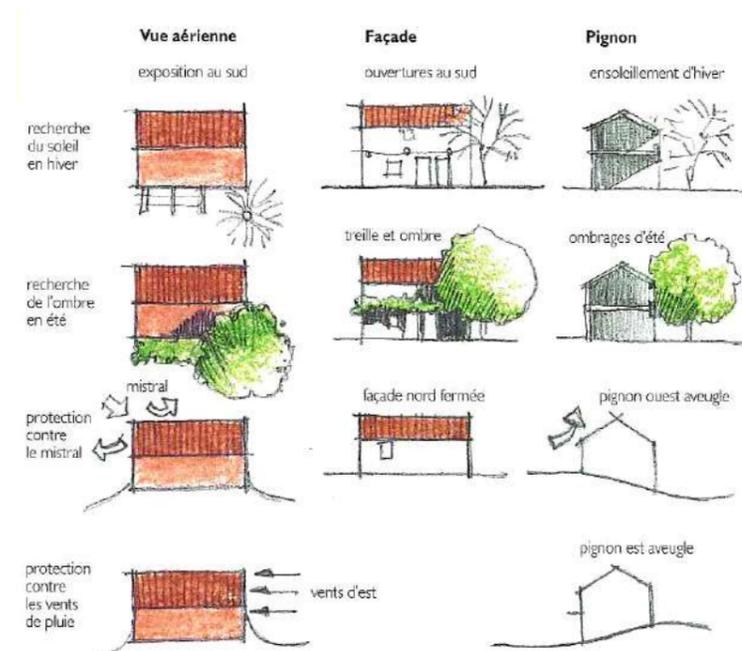
### 3. Diagnostic environnemental



Bâti ancien

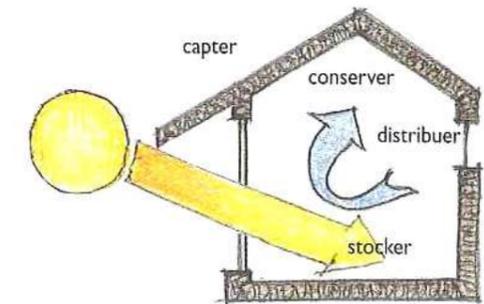
Bâti moderne

SOURCE ÉTUDE ATHEBA FICHE BÂTI ANCIEN

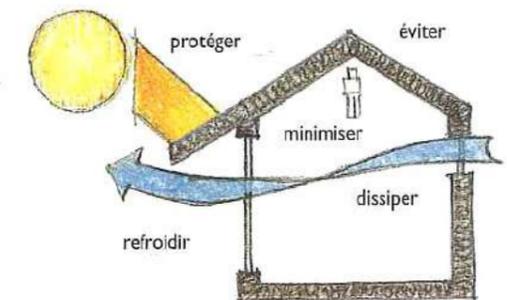


PRINCIPES D'IMPLANTATION BIOCLIMATIQUE

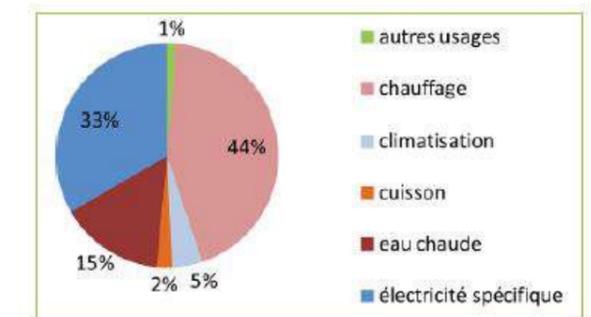
#### Stratégie du chaud



#### Stratégie du froid

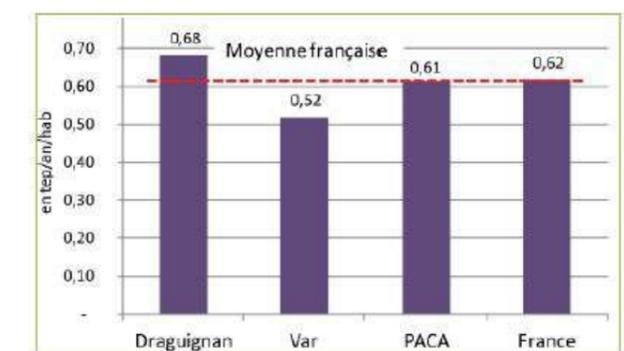


STRATÉGIE DU CHAUD ET DU FROID



Répartition des consommations primaires du secteur du bâtiment à Draguignan

(Source : Air PACA 2010)



Consommations primaires du secteur des bâtiments

(Source : Air PACA 2010, SOeS 2010)

## 4. Synthèses des approches

### Préambule :

La synthèse des approches patrimoniale et environnementale (tel que définie dans les textes) consiste à évaluer les interactions entre les préoccupations patrimoniales et environnementales et la compatibilité des objectifs et moyens à mettre en oeuvre pour assurer une gestion cohérente des projets sur le bâti et sur les espaces situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

De cette évaluation découleront un certain nombre de principes fondateurs des règles à mettre en place pour savoir :

- ce que l'on peut et doit faire ou ne pas faire sur le patrimoine bâti existant pour le faire évoluer et l'adapter au mieux aux critères de la qualité environnementale du bâti (confort, performance énergétique).
- ce que les espaces libres peuvent accepter en terme d'implantation nouvelle qu'il s'agisse de l'espace public (rapport, confort esthétique), d'espaces libres non urbanisés (capacité, et forme d'urbanisation) ou d'implantation de matériel liés aux énergies renouvelables.

**1. LE PATRIMOINE BÂTI** traditionnel de Draguignan est dépositaire de qualités architecturales dont certaines correspondent aux critères de la qualité environnementale du bâti et qu'il convient de maintenir dans un projet qui va faire évoluer le patrimoine.

On peut citer notamment :

- les combles sous toitures servant d'espace tampons sur le plan énergétique
- les grandes hauteurs sous plafond favorables au confort d'été
- l'inertie des murs de façade et de refend
- les systèmes d'occultation (volets intérieurs) et ceux de protection solaire (persiennes)
- les éléments de décoration destinés à éviter les effets de parois froides (tentures, lambris, rideaux...)
- la composition mixte des complexes planchers/plafonds associant souvent chape carrelée, planchers bois ou voûtains, faux plafonds plâtre pour atteindre des performances d'isolation acoustique et thermique significatives.
- les modes de chauffage central (à eau chaude par radiateur).

Le projet de réhabilitation ne doit pas détruire ces qualités même s'il se donne pour objectif d'améliorer les performances du bâtiment.

Ainsi les principes à retenir sont les suivants :

Pour ce qui concerne **l'enveloppe du bâti** :

- La toiture, même si elle doit en général conserver ses caractéristiques d'aspect (majorité de toitures en tuile canal à deux versants) devra pouvoir intégrer :
  - des souches dimensionnées pour la ventilation, pompe à chaleur ou poêle/chaudière bois
  - des ouvrages de types verrières de toit pour pouvoir créer un apport de lumière en coeur d'îlot ou de parcelle.
  - la mise en place de panneaux solaires de manière très limitée et bien composée dans la mesure où cela ne perturbe pas le paysage d'ensemble des toitures vu depuis les points hauts.
  - l'ensemble des appareillages devra, en revanche, être installé à l'intérieur des combles, non visibles depuis l'extérieur.
- Les façades traditionnelles en maçonnerie de pierre en général enduites au mortier de chaux sont à traitées avec des techniques compatibles avec leur comportement hygrothermique, donc en général à l'aide de mortier perspirant à base de chaux naturelle. L'isolation par l'extérieur peut être admise dans les cas où elle n'occulte pas de décors de façades et à condition d'être réalisée avec des matériaux permettant de conserver les échanges de vapeur (laine de bois/fibres naturelles...), de conserver une passée de toiture significative, elle permet de faire bénéficier le bâtiment de l'inertie des murs de façade.

Séchoir / Terrasse

Combles ventilés



Volets persiennes

Toiture terrasse couverte par une toile amovible

Espace public ombragé et piéton

Fontaine



Enduit et badigeon couleurs ocres

Espace public ombragé et piéton

Toitures homogènes, souches de cheminées anciennes, séchoir/terrasse



## 4. Synthèses des approches

Pour ce qui concerne **les performances énergétiques et les énergies** :

Il convient d'aborder le projet de réhabilitation du patrimoine avec des objectifs d'amélioration des performances énergétiques et non en visant des performances quantifiées.

- L'isolation des parois est en général à améliorer. Le point le plus déperditif est constitué par les baies qu'il convient d'équiper de vitrages isolants, voire d'une double fenêtre lorsque les menuiseries constituent un patrimoine remarquable. L'emploi du bois est vivement conseillé voire imposé car il possède des qualités d'isolation et de matériaux renouvelables. Les parois extérieures peuvent être isolées par l'intérieur à l'aide de techniques permettant les échanges hygrothermiques. En cas de parois décorées interdisant la pose d'un isolant, la mise en place de matériaux de décors supprimant l'effet de parois froides permet de diminuer notablement les consommations en améliorant le confort.
- Les énergies : l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien urbain est toujours un compromis entre les possibilités d'isolation en respect du patrimoine, les apports solaires limités compte tenu d'orientations aléatoires, les capacités du bâti à intégrer des matériels tels que pompe à chaleur ou chaudière bois et le mode de chauffage et de refroidissement adapté. Ainsi, pour la plupart des bâtiments anciens de Draguignan dont l'isolation de l'enveloppe ne pourra pas être très performante, il est primordial de favoriser les modes de chauffage par rayonnement et de profiter de la présence d'un réseau de gaz pour installer du chauffage central avec des chaudières et des ventilations performantes. En ce qui concerne le confort d'été, il faut veiller à maintenir ou créer des locaux traversants pour permettre la ventilation nocturne et l'aération de cœur d'îlot ou de parcelle. La climatisation est à éviter, en tout cas elle doit être soumise à des règles strictes en matière d'intégration dans le bâti. La climatisation des magasins peut en général être évitée si l'énergie diffusée par l'éclairage est réduite.

### 2. LES ESPACES URBAINS :

L'aménagement des espaces urbains à pour objectif de mettre en valeur ces espaces mais également d'en améliorer le confort et le fonctionnement. Les principaux thèmes abordés sont :

#### La circulation et le stationnement :

Sur les places et rues de la ville ancienne, la présence des voitures est nuisible à l'esthétique des lieux, au confort des piétons (bruit, pollution, accessibilité) et aux activités commerciales; elle est donc à éviter en reportant le stationnement en périphérie.

Sur les espaces publics plus spacieux du XIXème siècle, l'espace peut être intelligemment partagé en laissant une large place aux piétons et au déplacement doux.

#### Le confort urbain :

Il se porte sur les aspects sonores, olfactifs, visuels et thermiques. La mise en valeur des espaces conduit en général à une reprise des sols, des mobiliers urbains, de l'éclairage et des plantations.

Les principes environnementaux à respecter dans la matière sont :

- d'utiliser des matériaux locaux (empreinte carbone), pas trop réfléchissants (confort visuel),
- d'introduire au maximum le végétal en ville pour les confort visuels, thermiques et olfactifs, tout en respectant les caractéristiques minérales de certaines typologies d'espace public, sous réserve d'utiliser des essences adaptées au climat et des sujets proportionnés aux lieux.
- de permettre le contrôle de l'ensoleillement par diverses techniques à bien encadrées (stores, parasol, velum, toiles).
- d'améliorer le confort d'été par la présence d'eau (fontaines, brumisation).
- de limiter l'éclairage urbain, profitant notamment des mises en lumière patrimoniales pour éclairer l'espace public.

La mise en valeur du patrimoine urbain liée à l'architecture, l'histoire, l'eau et le végétal constitue très naturellement un support de projet en symbiose avec les préoccupations environnementales.



Utilisation de panneaux photovoltaïques sur les faubourgs masqué par un décor de façade



Isolation par l'extérieur envisageable



Richesse décorative qui exclue une isolation par l'extérieur



Végétation d'accompagnement feuillage caduc = Protection solaire d'été



## 4. Synthèses des approches

### 3. LES ESPACES EN PÉRIPHÉRIE :

Une particularité de Draguignan réside dans ce patrimoine spécifique que constituent en périphérie du centre ancien, des espaces libres, souvent de jardins, issus d'un ancien terroir agricole en terrasse.

Sans présenter d'aspect remarquable majeur, il constitue le charme et l'intérêt de ces lieux résidentiels à proximité immédiate du centre ville. La mise en valeur de ce patrimoine s'appuiera sur quelques points majeurs :

- Le maintien d'une emprise au sol non bâtie, en sol naturel perméable, avec le maintien dans les aménagements des structures agricoles ancestrales de restanques, canaux, chemins...
- Le maintien, la restitution ou la création de cheminements doux permettant à la fois échanges de voisinage et relations facile au centre.
- La possibilité, pour le bâti, d'évoluer vers des performances bioclimatiques élevées en utilisant toutes la gamme des techniques liées à la démarche (serres, toiture végétalisée, panneaux solaires). Seules les éoliennes domestiques seront à exclure du fait de leur impact visuel et sonore.
- L'amélioration des entrées de ville devenant le support de projet ambitieux en matière d'énergie renouvelables (parc solaire, lampadaires solaire, arbres à vent, parking à ombrières solaires....).



Requalifier les entrées de ville



Récréer du lien sur un territoire diffus et diversifié