

Considérations sur les types d'habitation et l'évolution de l'habitat à Fréjus ⁽¹⁾

par E. MÉRENNE

L'étude de certains aspects de l'habitat de Fréjus résulte de relevés sur le terrain et du dépouillement de documents à la mairie de Fréjus. On a noté sur le plan de la commune les trois caractéristiques ci-après des immeubles en 1969 : l'affectation des bâtiments, le nombre de niveaux et l'affectation à la résidence secondaire. D'autre part, certaines relations entre la population et l'habitat en 1969 pour certaines rues et la répartition de l'habitat en 1960 pour l'ensemble de la commune ont également été analysées.

I. — LES TYPES D'HABITATION (Fig. 1 et 2, Tableaux I et II)

La commune de Fréjus comporte 3 760 immeubles répartis entre deux lieux habités importants, Fréjus (près de 2 000 immeubles) et Saint-Aygulf (environ 1 100 immeubles), et d'autres lieux habités de moindre importance, le quartier de la Tour de Mare (220 immeubles), le quartier du Pin de la Lègue et du Capitou (220 immeubles) et le quartier de la route de Bagnols-en-Forêt (100 immeubles).

L'analyse de *l'affectation des immeubles* a permis d'établir plusieurs catégories de bâtiments : les villas, 58,6 % du nombre des immeubles ; les maisons de rapport, 17,9 % ; les autres habitations, 15,3 % ; les habitations à appartements multiples, 7,2 % et les bâtiments publics, 1 % (2).

(1) Comme l'article précédent, cette étude résulte d'observations faites au cours d'un « camp » d'études des géographes de l'Université de Liège. Le groupe d'études placé sous notre direction et chargé des enquêtes de l'habitat comprenait M^{lle} B. CULOT, M.L. DENIS, M^{lle} N. LEBON et M.E. PIRARD, tous étudiants en géographie à l'Université de Liège.

(2) La classification des bâtiments est en relation étroite avec l'époque de construction. Les villas sont des constructions postérieures à la première guerre mondiale; on ne construit plus de châteaux à l'heure actuelle mais des villas spacieuses, munies de tout le confort moderne et comportant deux ou trois étages. L'allure des constructions a fortement évolué au cours des dernières décennies. D'autre part, en milieu rural, on ne construit

Les *villas* sont des constructions récentes. Elles sont pour la plupart postérieures à la seconde guerre mondiale et comportent un à deux étages. De plus, les quartiers où s'élèvent les villas sont très aérés car les bâtiments sont entourés de parterres ou de parcs. En outre, on remarque une certaine recherche dans l'aménagement de ces constructions : allées, seuils surélevés, étalement des bâtiments en surface, garage, etc.

En fait, sur les 3 762 immeubles que compte la commune en 1969, 2 205 sont des villas, soit 58,6 % du total : elles sont dispersées un peu partout, mais surtout à Saint-Aygulf, dans l'agglomération de Fréjus (à Fréjus-Plage, à La Gabelle et à Villeneuve) (3) et dans les quartiers de la Tour de Mare et du Pin de la Lègue et du Capitou.

Saint-Aygulf, pour sa part, compte 880 villas, soit 82 % des villas de la localité ; elles se dispersent sur les collines surplombant le village ou encore en bordure de la mer et le long des axes routiers reliant Saint-Aygulf aux localités voisines.

A Fréjus-Plage, les villas sont au nombre de 384, soit 60 % des immeubles. Elles entourent le quartier qui prolonge Saint-Raphaël vers Fréjus et se rencontrent également au pied de Fréjus-Centre.

A La Gabelle, 239 villas ont été dénombrées, ce qui représente près de la moitié des immeubles. Elles se trouvent surtout à la limite de Fréjus et sur les premiers contreforts de l'Estérel.

A Villeneuve, les villas représentent 68,5 % des immeubles (135 unités) ; elles se situent sur le pourtour de Fréjus-Centre, le long des routes Fréjus-Puget-sur-Argens et Fréjus-Saint-Aygulf et au nord du canal du Reyran.

Les autres villas sont plutôt des petits bungalows ; elles sont groupées en ensembles de plusieurs dizaines d'unités sur les collines de l'Estérel : à la Tour de Mare (274 villas ou 71,8 % des immeubles du quartier) et au Pin de la Lègue et au Capitou (207 villas ou 94,5 % des immeubles).

plus d'habitations simples traditionnelles, mais plutôt des maisons ressemblant à de petites villas.

Lors de l'analyse des grandes catégories d'affectation, nous décrirons successivement les villas, les maisons de rapport, les habitations à logements multiples, les autres habitations et les bâtiments publics.

(3) Pour la description de l'habitat de l'agglomération de Fréjus, nous avons repris les divisions établies dans le cadre de l'aménagement récent de la commune ; ces divisions sont : Fréjus-Centre pour le noyau urbain et la zone périphérique à l'est du Reyran ; La Gabelle pour la zone s'étalant à l'est de Fréjus-Centre et au nord de la voie ferrée ; Fréjus-Plage pour la zone comprise dans le triangle chemin de fer-côte-route de Fréjus vers la mer et Villeneuve pour la partie s'étendant entre la voie ferrée et la route Fréjus-Saint-Aygulf (M. PERRET, *L'urbanisme, dans Fréjus, la Pompéi Provençale*, Paris, 1969, p. 47).

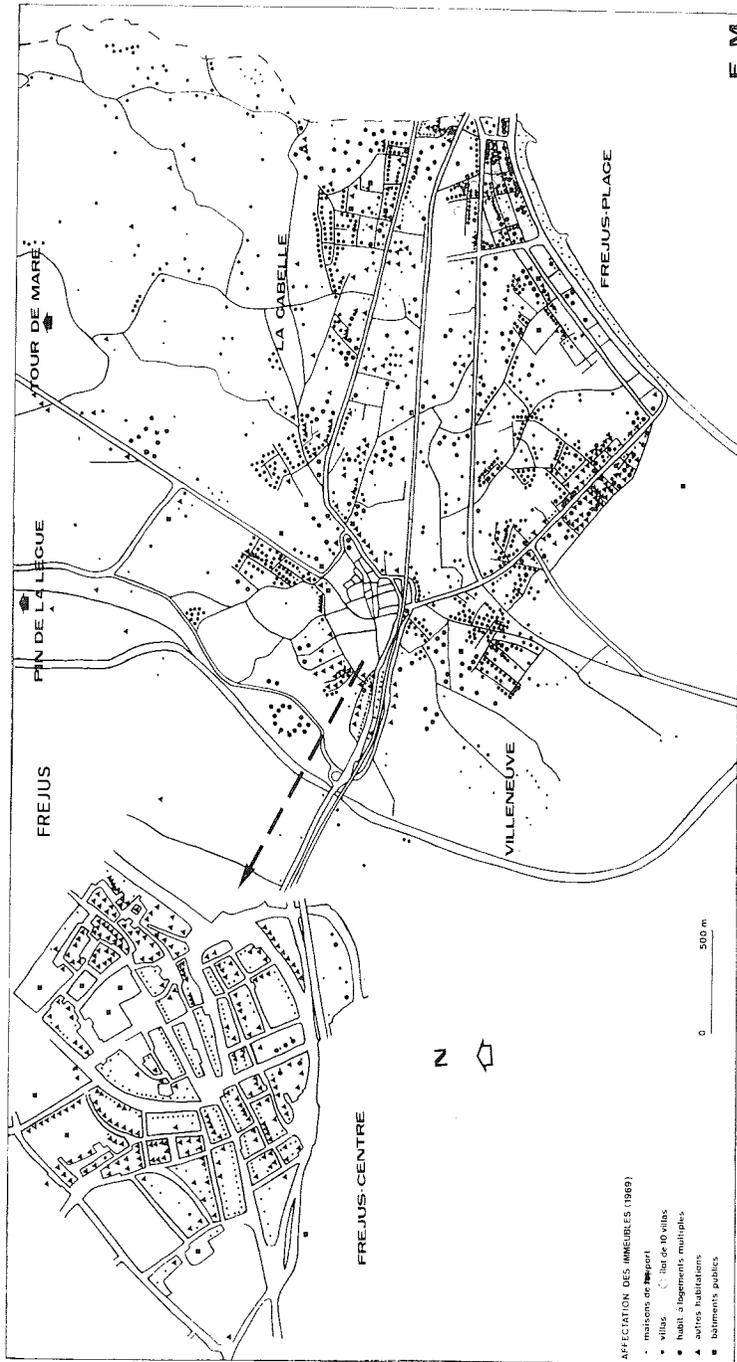


Fig. 1.

TABLEAU I. — Affectation des immeubles de l'agglomération de Fréjus en 1969

	Fréjus-Centre			Villeneuve			Fréjus-Plage			La Gabelle			Agglomération de Fréjus		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Villas	75	11,3	9,0	135	68,5	16,2	384	60,6	46,1	239	48,9	28,7	833	42,0	100
Habitations à logements multiples	30	4,5	12,5	30	15,2	12,5	99	15,6	41,3	81	16,6	33,7	240	12,1	100
Maisons de rapport	265	40,0	58,9	25	12,2	5,6	77	12,3	17,3	83	17,0	18,4	450	22,7	100
Autres habitations	282	42,7	64,4	6	3,1	1,3	71	11,0	16,2	79	16,1	18,1	438	22,1	100
Bâtiments publics	10	1,5	47,6	1	0,5	4,8	3	0,5	14,3	7	1,4	33,3	21	1,1	100
Total	662	100	33,4	197	100	9,9	634	100	32,0	489	100	24,7	1982	100	

(1) Nombres absolus; (2) pourcentages du nombre total des immeubles du lieu habité considéré; (3) pourcentages du nombre des immeubles de la catégorie envisagée de toute l'agglomération.

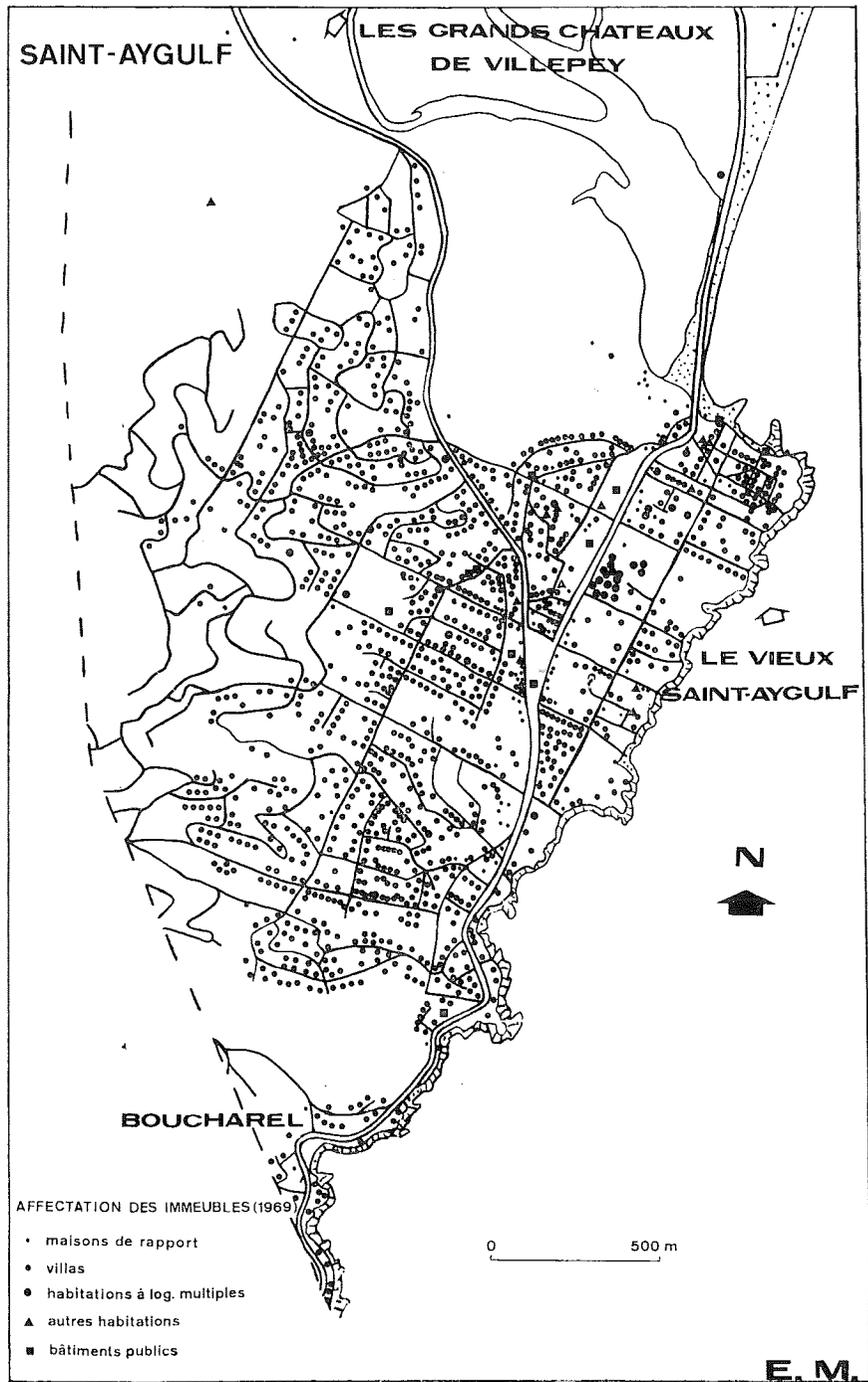


FIG. 2.

TABLEAU II. — Affectation des immeubles de la commune de Fréjus en 1969

	Agglomération de Fréjus			Saint-Aygulf			Tour de Mare et Estérel			Pin de la Lègue et Capitou			Route de Bagnols			Commune de Fréjus	
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)
Villas	833	42,0	37,8	880	81,6	39,9	274	71,8	12,4	207	94,5	9,4	11	10,8	0,5	2205	58,6
Habitations à logements multiples	240	12,1	87,9	31	2,9	11,4	1	0,3	0,3	1	0,5	0,35	—	—	—	273	7,2
Maisons de rapport	450	22,7	66,8	128	11,9	19,0	40	10,4	6,0	10	4,5	1,5	45	44,1	6,7	673	17,9
Autres habitations	438	22,1	76,1	28	2,6	5,0	64	16,7	11,1	1	0,5	0,2	44	43,1	7,6	575	15,3
Bâtiments publics	21	1,0	58,3	10	1,0	27,8	3	0,8	8,3	—	—	—	2	2	5,6	36	1,0
Total	1982	100	56,7	1077	100	28,6	382	100	10,2	219	100	5,8	102	100	2,7	3762	100

(1) Nombres absolus; (2) pourcentages du nombre des immeubles du lieu habité considéré; (3) pourcentages du nombre des immeubles de la catégorie considérée de toute la commune.

Les *maisons de rapport* comprennent les divers sièges d'activités tertiaires (commerces et services), les sièges d'exploitation agricole et les établissements industriels. L'aspect extérieur change en fonction de trois facteurs : la date de construction, l'affectation et la situation.

Les diverses maisons de rapport sont au nombre de 673 ; on les rencontre le long des rues principales à Fréjus-Centre (40 % du total des maisons de rapport de la commune et 60 % des maisons de rapport de l'agglomération de Fréjus), à La Gabelle, à Fréjus-Plage et à Saint-Aygulf (15 % en moyenne des immeubles dans chaque lieu habité).

Les trois quarts des maisons de rapport sont le siège d'activités tertiaires (4). Ce sont le plus souvent des bâtiments cossus accolés les uns aux autres et dont le rez-de-chaussée sert aux activités tertiaires et les étages, au nombre de deux ou trois, au logement.

A Fréjus-Centre, ces bâtiments ont été construits avant la dernière guerre mondiale ; partout ailleurs après la dernière guerre.

Quant aux *bâtiments industriels*, ils sont rares et s'élèvent pour la plupart le long de la route Fréjus-Puget-sur-Argens (dans la zone industrielle nouvellement aménagée) ou au nord de Fréjus (bouchonneries, menuiseries, briqueteries, tuileries, etc.), voire à Fréjus-Centre (menuiseries, marbreries, etc.).

D'autre part, les *sièges d'exploitations agricoles* sont constitués par de petites fermes composées d'un corps de logis de deux niveaux et jointif ou non à plusieurs dépendances agricoles : ces bâtiments sont antérieurs à la seconde guerre mondiale et prennent place au milieu du périmètre d'exploitation. Ces bâtiments sont nombreux dans les plaines de l'Argens et du Reyran, sur les premiers contreforts de l'Estérel et par-ci par-là dans la plaine s'étalant au sud et à l'est de Fréjus.

Certaines *habitations à logements multiples* sont le siège d'activités tertiaires. Le rez-de-chaussée sert de maison de rapport et les étages sont utilisés comme appartements ou comme studios. De toute manière, il s'agit de constructions en béton, de quatre ou cinq étages en moyenne, comportant vingt à trente logements. Elles sont postérieures à la seconde guerre mondiale. Ces habitations représentent 7,3 % des immeubles de la commune et contiennent environ 5 500 logements. Ce genre de construction

(4) 407 établissements industriels et commerciaux en 1968 dans la commune de Fréjus (*Inventaire des équipements touristiques du Département du Var*, s.l., s.d. (1969), p. 4).

se rencontre dans l'agglomération de Fréjus (près de 90 % du total des habitations à logements multiples de la commune), au milieu de la plaine marécageuse, à Villeneuve, à Fréjus-Plage et à La Gabelle, en bordure de la mer près de Saint-Raphaël et dans la partie centrale de Saint-Aygulf.

Quant à la catégorie intitulée « *autres habitations* », elle comprend des habitations simples, des maisons de maître et des châteaux. En d'autres termes, elle regroupe plusieurs types de constructions, soit 573 immeubles ou 15 % du total. Dans l'agglomération de Fréjus, 438 immeubles de ce type ont été dénombrés, dont 282 unités à Fréjus-Centre, 79 à La Gabelle et 71 à Fréjus-Plage. Au total, cela représente 76 % des immeubles de la catégorie ; autrement dit, le nombre de ces immeubles est relativement réduit dans les autres lieux habités de la commune.

En *milieu urbain*, des *habitations simples* s'élèvent en rangées de huit à dix unités dans les rues secondaires de Fréjus-Centre ; elles sont étroites, hautes (trois à quatre niveaux) et très anciennes. Quant aux *habitations simples en milieu rural*, elles sont rares et se rencontrent à la périphérie de l'agglomération fréjusienne et dans les vieux quartiers de Saint-Aygulf. Les *maisons de maître* se dressent le long des voies axiales de Fréjus-Centre, le long de la route reliant Fréjus-Centre à la mer, à la périphérie de l'agglomération fréjusienne et à l'intérieur d'une zone concentrique entourant le centre de Saint-Aygulf. Elles possèdent les mêmes caractères généraux que les habitations de la rubrique précédente, mais sous un aspect plus avenant. Par ailleurs, les rares *châteaux* qui subsistent se situent à Saint-Aygulf en bordure de la mer.

Les *bâtiments publics* sont peu nombreux : 36 unités en tout (5). Ces établissements se rencontrent surtout à Fréjus-Centre et à Saint-Aygulf : ce sont des bâtiments administratifs, des bâtiments des services publics, des écoles, des bâtiments militaires et des édifices du culte. Sauf les édifices du culte et les bâtiments militaires, ces constructions comportent au moins un logement (celui du concierge et de sa famille).

II. — L'ÉVOLUTION DE L'HABITAT (Fig. 3 et 4, Tableau III)

Le tourisme a été un des principaux facteurs du développement de Fréjus au XX^e siècle (6). Mais si, avant 1914, les hivernants ont surtout

(5) La Cité administrative, la base aéronavale, les casernes et certaines écoles sont constituées de plusieurs bâtiments mais nous avons considéré chacun de ces établissements comme une unité en dépit de la surface qu'ils occupent.

(6) Pour l'origine et l'évolution historique de Fréjus, voir P. GRAUNARD, *Evolution historique de la ville*, dans *Fréjus*, op. cit., p. 9.

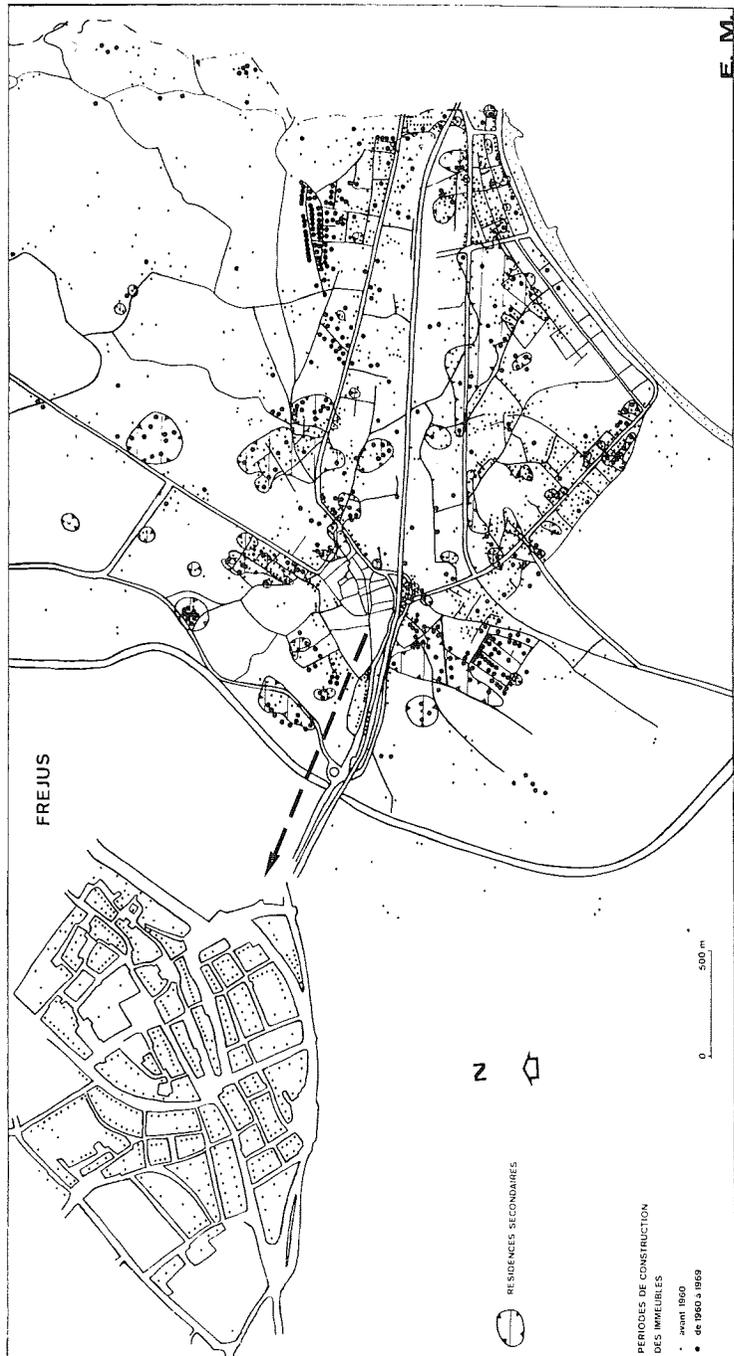


FIG. 3.

recherché la région de Fréjus, les estivants sont arrivés après 1920, surtout à partir de 1936. Il en est résulté la multiplication des terrains de camping et la création de véritables centres balnéaires à Fréjus-Plage et à Saint-Aygulf.

Après la seconde guerre mondiale, « la ville change de visage par le développement considérable de la construction » (7). L'installation de très nombreux « pieds-noirs », l'exode des habitants d'Afrique du Nord surtout depuis 1961 et le relogement des familles dont les habitations ont été sinistrées en 1959, par la rupture du barrage de Malpasset, ont été autant d'éléments moteurs dans le développement de l'habitat de la commune de Fréjus au cours de la dernière décennie.

Dès 1960, on peut distinguer sur le territoire de Fréjus quatre zones habitées distinctes : 1) un noyau urbain compact à Fréjus et comportant des excroissances le long des grands axes routiers ; 2) un second noyau au contact de Saint-Raphaël et se prolongeant par trois tentacules : deux compacts, le premier en bordure de la mer et le second le long de la route Saint-Raphaël-Fréjus, et une autre antenne, mais à densité d'habitat plus lâche, le long de la route Saint-Raphaël-Saint-Aygulf ; 3) une autre zone à forte densité d'immeubles le long de la route reliant Fréjus à la mer ; 4) un quatrième lieu important à Saint-Aygulf ; il comprend le vieux village de Saint-Aygulf en bordure de la mer et de la plaine de l'Argens et le nouveau village développé à la jonction des routes de Roquebrune et de Fréjus. En réalité, la densité des habitations est forte autour de la place centrale, le long de quelques axes routiers et sur quelques petites crêtes d'interfluves.

Parmi les autres lieux habités de l'époque, retenons les Grands Châteaux de Villepey, le quartier de la route de Bagnols-en-Forêt et la Tour de Mare.

Depuis 1960, environ 1 200 immeubles ont été construits dans la commune de Fréjus, ce qui représente près de 32 % du total des immeubles actuels.

La moitié de ces constructions, 540 exactement, s'élèvent à Saint-Aygulf. Elles représentent plus de la moitié des constructions de la localité. Ce sont des villas installées sur les hauteurs qui surplombent Saint-Aygulf et assurent une certaine continuité dans l'habitat entre le vieux Saint-Aygulf et les diverses extensions du nouveau Saint-Aygulf.

(7) P. GRAUNARD, *op. cit.*, p. 8.

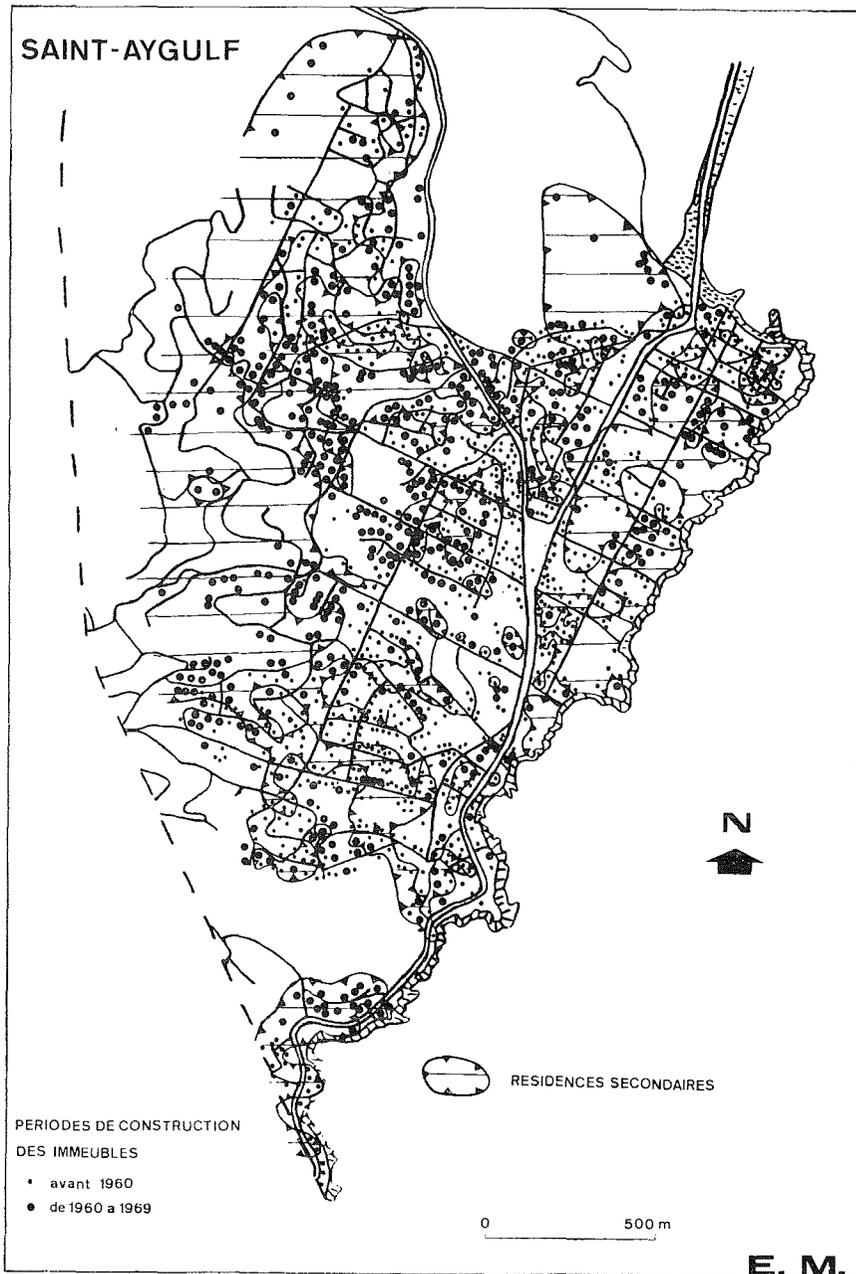


FIG. 4.

E. M.

Malgré cela, un vide subsiste entre Saint-Aygulf et Boucharel, lieu habité de l'extrémité méridionale de la commune.

Dans l'agglomération de Fréjus, on compte 372 nouvelles constructions depuis 1960, soit près de 20 % du total des immeubles : 47,7 % des immeubles de Villeneuve, 33,5 % de Fréjus-Nord, 11,5 % de Fréjus-Plage et de 6 % de Fréjus-Centre. Néanmoins, le périmètre d'habitation de Fréjus-Centre s'est étendu dans plusieurs directions : 1) en direction du Reyran, dans la partie de la plaine comprise entre la voie ferrée, par la présence de villas et d'habitations à logements multiples ; 2) au centre du triangle voie ferrée-côte-route Fréjus-côte, par la construction d'habitations à logements multiples ; 3) sur les premiers contreforts de l'Estérel, par la présence de villas.

D'autre part, quelques îlots d'habitations ont également fait leur apparition sur la route Fréjus-Saint-Aygulf, sur les routes parallèles au Reyran, au Pin de la Lègue (215 nouvelles constructions : des villas) et à la Tour de Mare (50 nouvelles constructions : des villas et quelques maisons de rapport).

III. — LES RÉSIDENCES SECONDAIRES (Figures 3 et 4, Tableau III)

Le relevé systématique de 1969 de tous les immeubles considérés entièrement ou en partie comme des *résidences secondaires* montre une certaine concordance avec les résultats du recensement de 1968 portant sur le nombre de logements considérés comme résidences secondaires : 1 107 immeubles ou 29,4 % du total contre 2 242 logements ou 23 % de tous les logements (9 752 unités) ou 25,2 % des logements occupés (8 892 unités).

En fait, dans le cas des logements, les pourcentages oscillent entre 3 et 62. Ainsi, dans certaines parties de l'agglomération de Fréjus (Fréjus-Centre, La Gabelle et Villeneuve) et dans le quartier situé le long de la route Bagnols-en-Forêt, le pourcentage des résidences secondaires est minime : 3 à 4 % des logements occupés.

Ailleurs, les résidences secondaires sont beaucoup plus nombreuses : 30 à 77 % des logements (32 % des logements à Fréjus-Plage, 56 % à Saint-Aygulf, 62 % à la Tour de Mare et 77,3 % au Pin de la Lègue et au Capitou).

Dès lors, trois parties de la commune de Fréjus sont recherchées comme sièges de résidences secondaires : le Pin de la Lègue, la Tour de

Mare et Saint-Aygulf ; en d'autres termes, les estivants et les hivernants recherchent moins l'agglomération de Fréjus que son pourtour.

En valeur absolue, Saint-Aygulf est l'endroit par excellence des résidences secondaires (851 unités) ; puis viennent dans l'ordre Fréjus-Plage (653 unités) et la Tour de Mare (329 unités).

Quant aux immeubles dénombrés comme résidences secondaires, les valeurs relatives sont légèrement supérieures à celles des résultats de 1968 en raison du fait que l'unité du relevé est différente ; en effet, tout immeuble dont une partie au moins, un appartement ou un studio par exemple, est notée comme résidence secondaire a été catalogué comme résidence secondaire. D'où des valeurs relatives légèrement supérieures à celles du recensement de 1969 qui s'applique au logement comme unité de recensement.

Dans le quartier du Pin de la Lègue et du Capitou, la proportion des résidences secondaires est de 75,4 %. A Saint-Aygulf, 469 résidences secondaires ont été dénombrées, soit 43,5 % du total des immeubles et un peu moins que le nombre des nouvelles constructions depuis 1960. Ces résidences se répartissent autour du centre de la localité et le long de la mer et surtout sur les collines surplombant la localité. A la périphérie de Fréjus, la proportion des résidences secondaires est d'environ 25 % (La Gabelle : 20,9 % ; Fréjus-Plage : 22,5 % ; La Tour de Mare : 26,3 % ; Villeneuve : 29,9 %). Ces bâtiments se rencontrent à Villeneuve sous forme d'habitations à logements multiples, au centre de Fréjus-Plage et au contact de Saint-Raphaël sous forme de villas et d'habitations à logements multiples et sur les collines de Saint-Aygulf sous forme de villas.

IV. — RELATION ENTRE LA POPULATION ET L'HABITAT (Tableau III)

Pour analyser certaines relations entre la population et l'habitat, on a procédé au dépouillement des résultats du recensement de 1968 pour certaines rues (8). Ces résultats portaient sur le nombre d'immeubles par rue, le nombre de ménages par immeuble, la composition des ménages, l'âge et l'activité des habitants.

(8) Les rues choisies à cet effet sont les suivantes : à Fréjus-Centre : l'avenue de Verdun, la rue de Beausset et la rue Sieyès ; à Fréjus-Plage : l'avenue Victor Hugo, le boulevard de la Libération, le boulevard de la Mer, la rue Louis Pasteur et la rue du Progrès ; à Saint-Aygulf : l'avenue Maréchal Galliéni et la rue François Millet.

TABLEAU III. — Relations population-habitat

	Population		Résidences principales (1968)	Résidences secondaires (1968)	Nombre total de logements (1968)	Résidences secondaires (immeubles) (1969)	Nouveaux immeubles de 1960 à 1969
	(1952)	(1968)					
Fréjus-Centre	4 689	4 838	1 578	51	1 821	58	40
Fréjus-Plage (Villeneuve)	3 694	6 193 (2 185)	2 025 (616)	677 (24)	3 012 (675)	202 (59)	168 (94)
(Fréjus-Plage)		(4 008)	(1 409)	(653)	(2 337)	(143)	(74)
Fréjus-Nord	2 682	6 426	1 073	65	1 940	102	164
Saint-Aygulf	1 313	2 433	743	851	1 698	469	540
Route de Bagnols	660	723	186	10	224	—	9
Pin de la Lègue et Capitou	626	957	44	239	309	165	215
Tour de Mare	505	1 367	371	329	728	101	51
Total de la commune de Fréjus	14 169	22 943	6 650	2 242	9 752	1 107	1 187

Le nombre moyen de ménages par immeuble varie entre une et deux unités, exception faite pour les immeubles situés le long du boulevard de la Mer et de la rue du Progrès, en raison de la présence de nombreuses habitations à logements multiples.

D'autre part, le nombre d'habitants par ménage apparaît comme une constante : deux ou trois habitants par ménage en moyenne pour chaque rue considérée.

Quant au nombre d'habitants par immeuble, il varie fortement d'un lieu habité à l'autre : de 2,3 à 2,7 à Saint-Aygulf ; de 3,7 à 6,6 à Fréjus-Plage (exception faite des valeurs obtenues pour les habitations à logements multiples) et de 6 à 6,2 à Fréjus-Centre.

L'analyse des activités des habitants et de leur âge révèle d'autres faits. Les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des artères commerciales de Fréjus servent de domicile aux commerçants ou à des personnes de professions libérales, voire à des ouvriers spécialisés (boulevard de la Mer, par exemple). D'autre part, les étages de ces habitations sont occupés par des ouvriers et occasionnellement par des employés. Néanmoins, à Fréjus-Plage, des personnes exerçant des professions libérales résident dans les immeubles situés le long de la mer et des ouvriers logent dans les immeubles construits le long des rues perpendiculaires à la côte ou parallèles à l'avenue longeant la mer.

A Saint-Aygulf, la situation est différente pour deux raisons : 1) les habitations sont à un niveau et elles sont occupées pour plus de la moitié par des ménages de retraités, notamment les habitations antérieures à 1960 ; 2) dans le vieux Saint-Aygulf, l'occupation permanente est toute relative (trois habitations sur dix) : elle concerne des hôteliers et des fonctionnaires de l'Etat.

Ces divers caractères prouvent : 1) que Saint-Aygulf est choisi comme lieu de résidence par les ménages sans enfants ; 2) que la population de Fréjus-Centre est surtout composée de familles nombreuses ; 3) que la population de Fréjus-Centre est essentiellement ouvrière ; 4) qu'il y a un nombre relativement élevé de familles avec plusieurs enfants à Fréjus-Plage.

V. — CONCLUSION

Les divers lieux habités de Fréjus ont des aspects distincts.

Fréjus-Centre a des habitations à quatre niveaux en rangées de huit à dix unités ; le rez-de-chaussée des habitations s'élevant le long des

artères principales est utilisé pour des activités tertiaires ; les constructions datent en général du siècle dernier.

A *Fréjus-Plage* et à *La Gabelle*, il y a alternance d'habitations à logements multiples (trois ou quatre niveaux) et de villas (un à deux niveaux) de construction récente (moins de vingt ans) et ces habitations sont réparties sans beaucoup d'ordonnance.

A Villeneuve, on dénombre de nombreuses habitations à logements multiples et une proportion élevée de constructions postérieures à 1960 ; de plus, les sièges d'exploitations agricoles sont nombreux dans la vallée du Reyran.

Dans le quartier des *Grands Châteaux de Villepey* et le long de la *route de Bagnols-en-Forêt*, les constructions sont très variées et en général très anciennes.

L'habitat des quartiers de la *Tour de Mare* et du *Pin de la Lègue et du Capitou* se compose de groupes de villas de construction récente.

Au cours de la dernière décennie, de nouvelles constructions ont entouré le vieux Fréjus du côté de la mer. Elles ont comblé progressivement l'espace non habité s'étendant de part et d'autre de la voie ferrée. A Saint-Aygulf, de nouvelles constructions couvrent les premiers contreforts qui surplombent le village et assurent la jonction entre l'ancien et le nouveau village de Saint-Aygulf.

Les villas et les résidences secondaires sont des habitations caractéristiques de Saint-Aygulf, de la Tour de Mare et du Pin de la Lègue ; dans ces lieux habités, le nombre de résidences secondaires correspond à peu près à celui des bâtiments construits depuis 1960. Par contre, Villeneuve se caractérise par des habitations à logements multiples.

Les parties les plus recherchées pour les nouvelles constructions et les résidences secondaires ne sont pas les zones côtières, mais bien les zones d'altitude. D'autre part, le grand tourisme recherche plutôt la région côtière. En définitive, chaque lieu habité de la commune possède une vocation de peuplement propre qui, en l'absence de plan d'aménagement, s'est constituée spontanément.

Annexe

DOCUMENT DE TRAVAIL UTILISÉ LORS DE L'ENQUÊTE SUR LE TERRAIN

Classification des immeubles de Fréjus en fonction de l'affectation.

1. Villas.
 - a) résidences principales;
 - b) résidences secondaires.
2. Habitations à logements multiples.
 - a) habitations à loyer modéré, type classique (aspect de caserne);
 - b) autres habitations à logements multiples;
 - c) studios.
3. Maisons de rapport :
 - a) établissements industriels;
 - b) établissements commerciaux;
 - c) autres sièges d'activités tertiaires;
 - d) sièges d'exploitations agricoles.
4. Autres habitations :
 - a) habitations simples en milieu rural;
 - b) habitations simples en milieu urbain;
 - c) maisons de maître;
 - d) châteaux.
5. Bâtiments publics :
 - a) établissements à bâtiment unique;
 - b) établissements à bâtiments multiples.

Ce document de travail comporte une représentation de chiffres et de lettres :

- 1^{re} indication : chiffres de 1 à 5 : grandes catégories d'habitations du point de vue affectation;
 - 2^e indication : lettres pour les subdivisions des grandes catégories;
 - 3^e indication : chiffres indiquant le nombre de niveaux des immeubles (non indiqués dans le tableau).
-