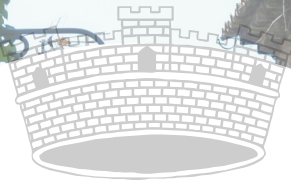


Fiches conseils  
des centres anciens  
Présentation générale





La ville de Cagnes-sur-Mer édite une série de fiches pédagogiques pour vous accompagner dans vos choix de rénovation des bâtis du centre ancien. Elles sont destinées tout spécialement aux quartiers historiques de la ville. Si leurs histoires, leurs situations géographiques, leurs architectures **et leurs ambiances,... sont différentes, les problématiques sous-jacentes à leurs préservations sont communes.** Ainsi les fiches proposées par la ville sont des supports qui peuvent être employés indifféremment pour les deux quartiers, **même si elles s'illustrent et se réfèrent plus spécifiquement au Haut-de-Cagnes.**

## Ville de CAGNES-SUR-MER

# Les centres anciens

---

Les centres anciens de Cagnes-sur-Mer ont un charme originel indéniable et fragile. Leur harmonie est un fait esthétique, né d'un mélange équilibré entre bâtiments patrimoniaux et ensembles urbains historiques, entre le pittoresque et le banal, entre les particularismes locaux et les invariants régionaux. Ces espaces de qualité doivent être préservés. Chaque intervention sur les façades **ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain.**

**Ce modèle de l'art de vivre, témoin des pratiques culturelles, sociales et économiques locales, est confronté aux évolutions de notre société industrielle.** Les besoins en surfaces des habitants augmentent. Les réseaux et les climatiseurs prolifèrent en façade pendant que les menuiseries, gouttières, boîtes aux lettres **en plastique ou autres se dégradent sans se patiner, banalisant l'espace public.**

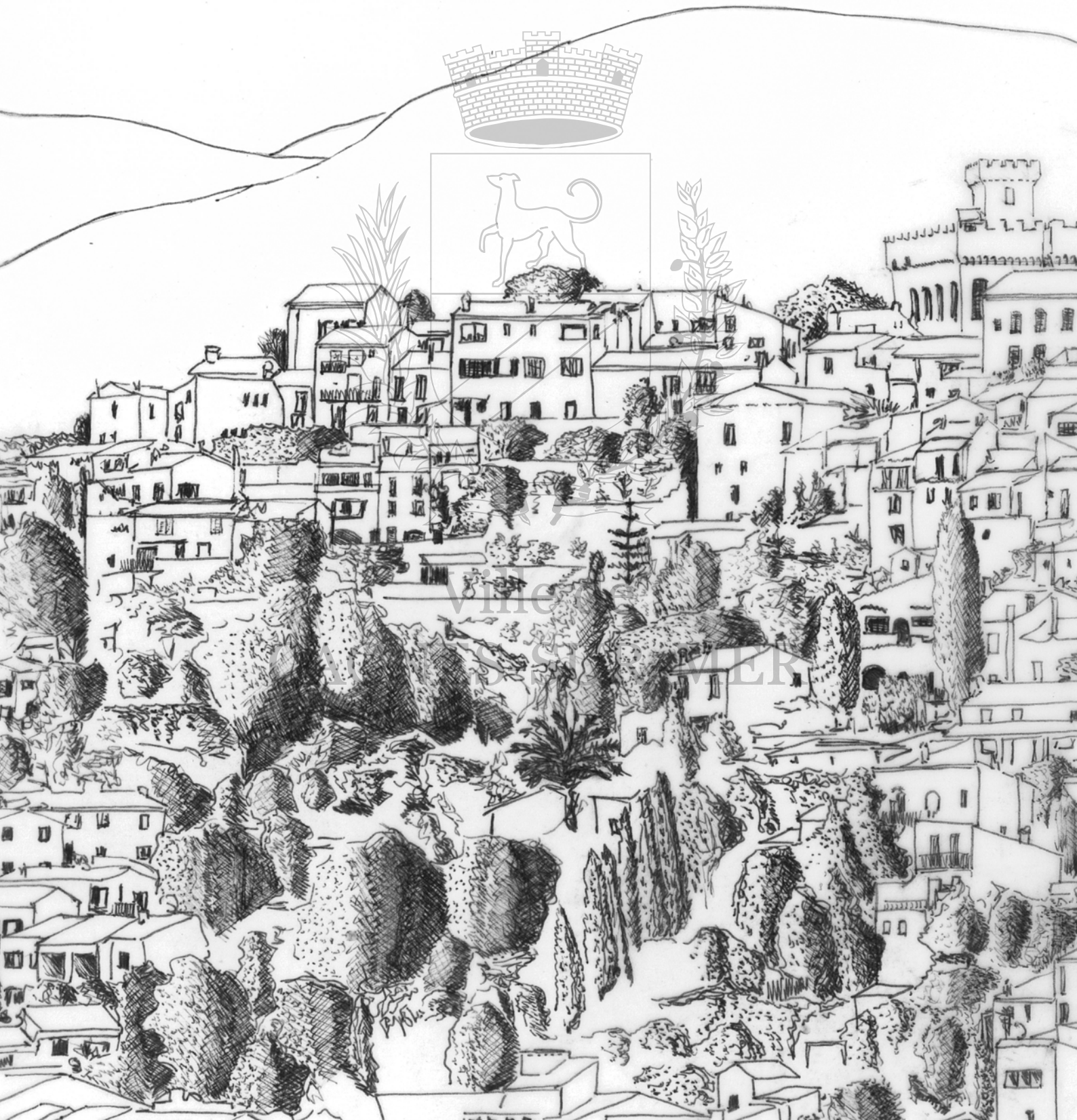
L'entretien du patrimoine bâti, protégé ou non, est important pour la transmission aux générations futures de siècles d'histoire et de savoir-faire architectural et artisanal. Nos centres anciens contribuent à l'identité de notre territoire.

Le souci du détail et la prise en compte des spécificités constructives du bâti ancien permettent d'apporter à ce patrimoine le soin qu'il mérite. Le bon usage des matériaux et des techniques modernes couplés aux savoir-faire traditionnels nous donnent les moyens de relever les défis de l'adaptation du bâti ancien aux contraintes du développement durable.

Les fiches conseils « centres anciens » ont pour objectif de diffuser les valeurs communes du patrimoine ainsi que des conseils techniques. Chaque fiche **conseils porte sur un élément précis d'architecture et de paysage** : la façade, la **toiture, les fenêtres, les volets, les portes, les ferronneries, ... Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de** notre patrimoine culturel et historique.

La municipalité veille à la préservation du patrimoine commun par une politique **volontariste. Dès 2001, elle a mis en place un plan d'aide au ravalement de** façades dans le Haut-de-Cagnes. Dès 2011, elle a inscrit un certain nombre **d'éléments remarquables (bâti, ensembles architecturaux, arbres, parcs ou jardins, puits, fermes, ... ) à l'inventaire du patrimoine communal annexé au PLU local. Un programme d'étude du patrimoine de villégiature en Région Provence Alpes Côte d'Azur est en cours d'élaboration sur la ville de Cagnes-sur-Mer** par le service Patrimoine, Traditions et Inventaire de la Région.

**Pour appuyer cette démarche d'inventaire et de sensibilisation, la commune a** mis en place dès 2019 par délibération du conseil municipal des astreintes pour **faire respecter les dispositions du code de l'urbanisme. Elles permettent** notamment de protéger et de valoriser le patrimoine pour lutter contre les travaux sans déclaration préalable, non conformes aux règles du PLUm et non respectueux des préconisations architecturales.



# Le Haut-de-Cagnes



## Un fortin médiéval perché

Le Haut-de-Cagnes, village médiéval situé au sommet d'une colline qui culmine à 91 mètres d'altitude, offrait à nos ancêtres une position de surveillance et de défense idéale, à proximité d'une rivière et de bonnes terres. Ce lieu fut d'abord occupé par les Celto-ligures, puis par les Gallo-romains.

Mais c'est avant tout le Moyen Âge qui marquera le destin de ce quartier, autour de son fortin édifié au début du XIV<sup>ème</sup> siècle par Rainier Grimaldi.

En 1388, le fleuve Var tout proche devient la frontière naturelle entre le Comté de Provence et le Comté de Nice qui fait sécession et se place sous l'autorité des Comtes de Savoie. C'est à cette occasion que fut mise en place la première frontière entre les deux comtés qui jusque là étaient restés unis.

En 1481 lorsque la Provence s'unit à la France, Cagnes devient bourg frontière sur l'unique route menant en France depuis les Etats de Savoie.

A partir du XVI<sup>ème</sup> siècle, cette zone-frontière qui entre dans un cycle de grandes guerres européennes est souvent pillée et mise à sac.

Cagnes connaît son époque la plus glorieuse sous le règne de Louis XIII, lorsque vers 1620 son château-fort est transformé par Jean-Henri Grimaldi en fastueuse résidence seigneuriale.

Les règnes de Louis XIV et Louis XV ramènent les guerres et de multiples invasions de la zone frontalière.

A la Révolution Française, en 1790, Cagnes ne compte toujours que 1 388 habitants, pour la plupart des paysans qui vivent de la culture de la vigne, de l'olivier, du chanvre, des agrumes et primeurs.

Le rattachement du Comté de Nice à la France en 1860 entraîne la création de l'actuel département des Alpes-Maritimes qui associe l'arrondissement de Grasse et le Comté de Nice.



CAGNES-SUR-MER

0 25 50 100

Tissu urbain Haut-de-Cagnes

## Le Montmartre de la Côte d'Azur

Renoir vient s'établir à Cagnes en 1903 et il y restera jusqu'à sa mort en 1919. Sa célébrité va attirer d'autres peintres amoureux de la lumière méditerranéenne. Dans le sillage du maître, les grands artistes du XX<sup>ème</sup> vont fréquenter la commune et lui donner son surnom « le petit Montmartre ». Vont y séjourner ou y vivre: Amedeo Modigliani, Chaïm Soutine, Fougjita, Felix Vallotton, André Derain, Henri Matisse, Claude Monet, ...

Ce rayonnement va continuer d'attirer des peintres, des écrivains et des célébrités du monde du spectacle: Suzy Solidor qui s'y installe, ouvre un cabaret et un magasin d'Antiquité, mais aussi Yves Klein, Jacques Prévert, Mouloudji, Georges Simenon,...



Le planastel, Boris Smirnoff, (1894-1976)  
Collection du château-musée Grimaldi

### Le château Grimaldi

Dans sa conception d'origine, ce fortin édifié vers 1300 par Rainier Grimaldi, Seigneur de Cagnes et Amiral de France, est uniquement destiné au guet et à la défense.

Pendant deux siècles, le château soutiendra sièges et assauts avant d'être transformé vers 1620 par le Baron Jean-Henri Grimaldi en demeure seigneuriale alliant le confort et la richesse d'un palais. C'est de cette période que datent les transformations visibles depuis l'extérieur: la porte monumentale avec encadrement de marbre surmontée d'un balcon d'honneur, l'escalier monumental à double volée et les grandes fenêtres qui ont remplacé les archères. Il est acquis par la ville en 1937, devient musée municipal en 1946 et il est classé monument historique le 5 mai 1948.



Château Grimaldi

### Les remparts

Le village médiéval, stratégiquement perché au sommet de l'éperon rocheux de la colline, occupe une position de défense naturelle. Ses murailles défensives, de construction assez grossière, n'avaient de résistance que grâce à leur épaisseur massive de 3 m en moyenne à la base et 1 m au sommet. Elles enclavaient le bourg dans une forme de fer à cheval aux branches inégales qui suivait le relief accidenté du terrain. Ces remparts témoignent du passé mouvementé d'une zone frontalière convoitée. Les habitants utilisent les murailles écroulées comme carrière de pierres et réutilisent les matériaux pour construire leurs maisons à l'emplacement des remparts devenus inutiles. Ils percent portes et fenêtres dans les pans de muraille encore debout qu'ils intègrent dans leurs granges et habitations.



Les remparts

### La chapelle Notre-Dame-de-Protection

La chapelle est née sous la forme d'un oratoire au XIV<sup>ème</sup> siècle. En 1645, Jean-Henri Grimaldi transforma l'oratoire en chapelle et la nomma Notre-Dame-de-Protection pour commémorer la libération du joug espagnol et l'obtention de la protection du roi de France pour la Principauté. Il construisit la nef faisant de l'oratoire le chœur de la chapelle. En 1652, le baron de Cagnes y fait ajouter la chapelle latérale et le clocher. La construction du porche n'apparaît que plus tardivement. En 1936, l'abbé Malplat découvre les peintures murales de l'abside sous un badigeon écaillé. Un magnifique décor peint est ainsi découvert. Il pourrait dater du début du XVI<sup>ème</sup> siècle. Depuis le 4 avril 1939, la chapelle est classée Monument Historique.



La chapelle Notre-Dame-de-Protection

### Rapport au grand paysage

Le Haut-de-Cagnes est un village perché qui offre des visions lointaines. Son implantation urbaine marquée par une grande déclivité caractérise le rapport au grand paysage. Cette particularité révèle des perspectives vers la Méditerranée au Sud, le Mercantour au Nord-Est et les hauts reliefs lointains des Alpes au Nord-Ouest. Ces situations remarquables sont renforcées par les ruelles étroites qui serpentent et s'entrecroisent, par les escaliers et par la verticalité des maisons qui cadrent des points de vue sur l'horizon.



Rapport au grand paysage





# Le Cros-de-Cagnes



CAGNES SUR MER

### Un lien fort avec la mer

L'histoire du Cros-de-Cagnes est intimement liée à la Méditerranée. Il suffit de s'y promener aujourd'hui pour percevoir toute l'emprise que la mer et ses pêcheurs ont pu avoir pendant plus de deux siècles.

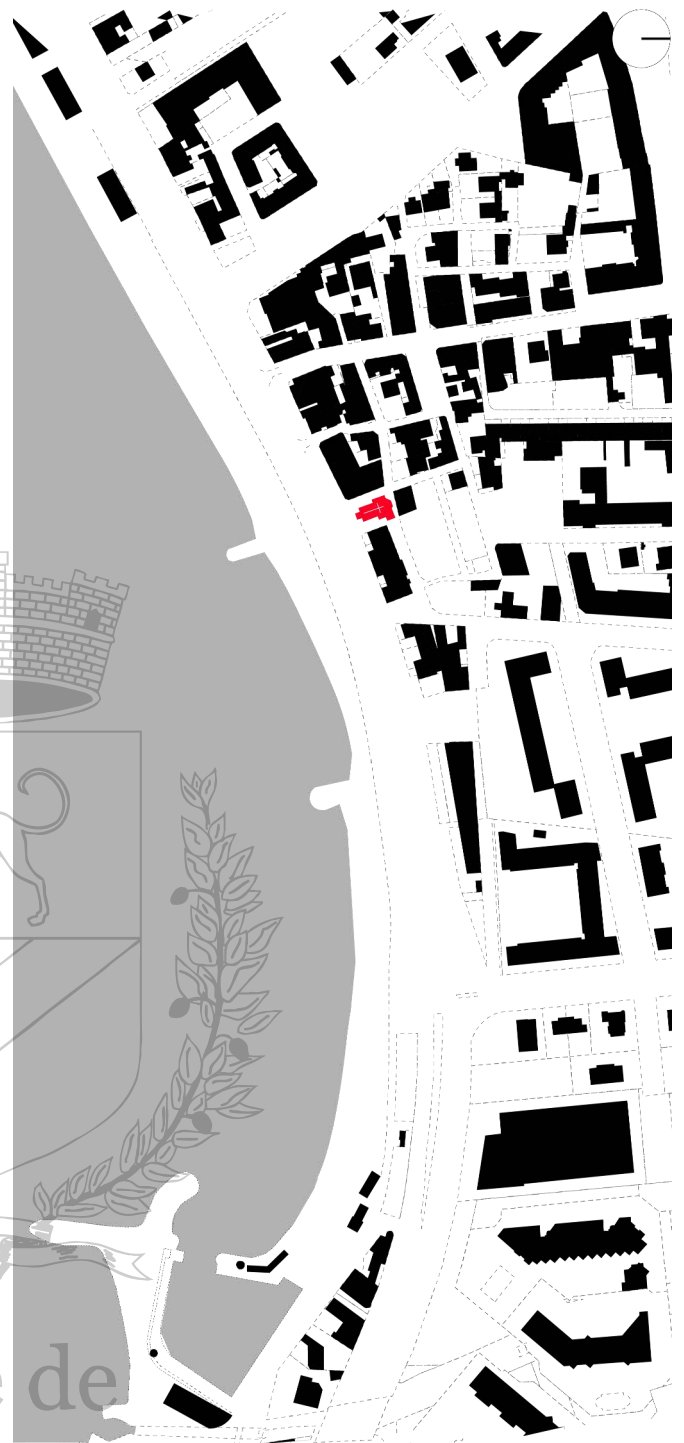
Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle les premiers Napolitains viennent travailler sur les côtes cagnoises et s'y installent définitivement. Le village se transforme et l'économie se construit solidement autour de la pêche. Les locaux modifient également leur habitude. Beaucoup quittent l'arrière-pays et délaissent leurs métiers pour se rapprocher du littoral et profiter de ce « nouveau marché ». Les premières demandes d'aménagement d'un port émanent des pêcheurs à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. Dans la deuxième partie du XIX<sup>ème</sup> siècle, les pêcheurs affluent vers la baie du Cros-de-Cagnes et les premiers charpentiers de marine italiens s'y installent. Le Cros a compté jusqu'à huit chantiers navals d'où sortaient environ cent cinquante bateaux par an. La construction de la chapelle Saint-Pierre en 1866, caractérise cette intégration réussie et la place primordiale accordée aux pêcheurs et à leur protection.

Le port de pêche connaît sa plus grande activité entre 1920 et 1930, avec 200 « pointus » de pêche faisant vivre un millier d'habitants. C'est alors le plus gros pôle de pêche des Alpes-Maritimes.

Depuis 1924, il accueille la plus ancienne station de la Société Nationale du Sauvetage en Mer des Alpes-Maritimes (SNSM).

Le Cros-de-Cagnes commence à devenir une petite agglomération avec sa mairie annexe, ses maisons de pêcheurs aux volets bleus, verts, carmin, alignées en enfilade sur l'allée des Villas Fleuries (datant de 1928). L'école fut construite en 1872, suivie d'un atelier de salaison au passage des Ateliers (1880), d'une boulangerie place des Dardanelles, d'une épicerie et d'un coiffeur, d'une prud'homie en 1900.

Le port-abri est créé entre 1937 et 1939 par la société des grands travaux de Marseille. Durant la guerre un blockhaus est construit à la hauteur de la digue. Entre 1959 et 1965, un épi est réalisé pour protéger de l'ensablement la passe d'entrée du port et permettre d'accueillir des bateaux de plaisance et la flottille de pêche du Cros-de-Cagnes. En 2005, de nouveaux aménagements sont entrepris au port du Cros en même temps que la base nautique. Ces travaux ont pris en compte la préservation du blockhaus, car c'est l'un des derniers encore existant dans les Alpes-Maritimes.



0 25 50 100

Tissu urbain du Cros-de-Cagnes



Les pêcheurs du Cros-de-Cagnes, image d'archive

### Les pointus

On peut encore admirer au port du Cros-de-Cagnes des pointus, bateaux de pêche traditionnels et colorés, bercés par le clapotis de la mer. Ils rappellent que l'endroit fut un temps parmi les plus grands ports de pêche des Alpes-Maritimes. Face à la chapelle Saint-Pierre, deux pointus évoquent le passé du village de pêcheurs.

Inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel immatériel français, le pointu est aujourd'hui profondément ancré dans le cœur des Provençaux. Il fait partie intégrante d'un patrimoine local préservé. Il évoque encore à certains de joyeux souvenirs d'enfance, à d'autres de mémorables parties de pêche.



Les pointus et la chapelle Saint-Pierre

### Les jardins privés

Le quartier du Cros-de-Cagnes, mais aussi son environnement proche comme le quartier limitrophe de la Pinède, conserve encore des jardins méditerranéens. Ces espaces verts, de tailles variables, dévoilent encore luxuriance et couleurs. Ces spécificités esthétiques et olfactives marquées définissent pour partie l'identité du quartier. A noter que les Villas Fleuries sont inscrites au patrimoine communal inventorié et annexé au PLUm.

L'enjeu consiste à préserver et à renforcer cette présence végétale. Cet héritage participe activement à l'identité et à l'attrait des lieux, offre des respirations végétales et aide à lutter contre les îlots de chaleur urbains. Les jardins et leurs végétaux favorisent la biodiversité, améliorent la qualité de l'air et jouent un rôle de régulateur thermique urbain. Renouveler les liens avec la nature est un des enjeux des villes de demain.



Allée des Villas Fleuries

### La chapelle Saint-Pierre

En 1860 le Cros est un hameau important dans le département des Alpes-Maritimes et le sous-préfet de Grasse appuie la demande des habitants visant à obtenir un lieu de culte plus proche.

Le 21 décembre 1863 la première pierre est posée. Les pêcheurs participent à la construction de leur chapelle, transportant avec leurs barques les pierres depuis le cap d'Antibes. La bénédiction a lieu le jour de la fête de Saint-Pierre et Saint-Paul, le 29 juin 1866. La statue de Saint-Pierre se trouvant à l'église du Haut-de-Cagnes est alors portée processionnellement au Cros pour y demeurer. En 1877 la chapelle du Cros est élevée au rang de paroisse, et elle restera église paroissiale jusqu'à la construction de Notre-Dame de la Mer.

A l'origine la chapelle avait un clocher de type campanile. Le tremblement de terre de 1887 a détruit celui-ci et vers 1900 le clocher actuel a été réalisé.

La chapelle est emblématique du Cros-de-Cagnes. Toute jaune la journée et illuminée le soir, elle guide les quelques pêcheurs Cagnois encore en activité, qui la nuit se dirigent vers elle pour revenir au port. Située sur la Promenade de la Plage, elle se dresse fièrement au milieu des boutiques et restaurants, et garde un cachet indéniable, face à la mer.



Le front de mer du Cros-de-Cagnes

### Le rapport à la mer

L'histoire du développement du Cros-de-Cagnes est liée à la mer et à la pratique de la pêche. Malgré les évolutions, "l'esprit village de pêcheurs" subsiste au Cros-de-Cagnes qui a su conserver son port de pêche.

Si le quartier attire aujourd'hui davantage les visiteurs par ses activités balnéaires, nautiques et touristiques, que par son activité de pêche, il a su toutefois conserver ses traditions maritimes. Le Cros-de-Cagnes est un quartier agréable, où l'on peut encore sentir les embruns marins et cette atmosphère typique des villages. C'est un mélange de traditions et de modernité juxtaposées où petit port et la chapelle des pêcheurs aux tons ocres côtoient loisirs nautiques, restaurants de plages et activités commerçantes dynamiques.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18

La ville de Cagnes-sur-Mer met ces fiches conseils à votre disposition pour vous guider dans vos travaux.

Chaque intervention sur les façades de nos centres anciens et **urbains compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur du Haut-de-Cagnes, l'intérêt particulier et l'intérêt général** doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous recherchons tous.

**Ces fiches ont pour but d'aider chaque particulier dans ses projets en permettant d'allier qualité architecturale et** environnementale avec la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager cagnois.

## LES FICHES CONSEILS PATRIMOINE DE CAGNES-SUR-MER

- 01 | Les façades enduites
- 02 | **Les finitions d'enduits**
- 03 | Murs en galets hourdés
- 04 | Modénatures et encadrements
- 05 | Les fenêtres
- 06 | Les volets
- 07 | Les portes
- 08 | Les ferronneries
- 09 | Les clôtures
- 10 | Devant la maison
- 11 | Pavages et calades
- 12 | Toitures en tuiles canal
- 13 | Les débords de toiture
- 14 | Devantures commerciales en feuillure
- 15 | Les enseignes
- 16 | Intégration des éléments techniques
- 17 | La couleur
- 18 | Les palettes de couleurs

> à télécharger sur le site de la Ville de Cagnes-sur-Mer  
[www.cagnes-sur-mer.fr](http://www.cagnes-sur-mer.fr)

Pour en savoir plus

Renseignements par téléphone au Service Droit des Sols – Habitat  
 au 04 93 22 19 45



Ville de Cagnes-sur-Mer