DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE GRASSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Générale du PLU

La mise en valeur patrimoniale de la ville autour du secteur sauvegardé

OAP n°7

Pièce n°1D2a

PRESCRIPTION DE LA REVISION EN DATE DU 4 JUILLET 2013

ARRET DU PLU EN DATE DU 07 NOVEMBRE 2017

APPROBATION DU PLU EN DATE DU 06 NOVEMBRE 2018

Version d'Approbation – Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Grasse du 06 Novembre 2018

MODIFICATIONS	MISES A JOUR	RÉVISION GÉNÉRALE
		Révision n°1 approuvée le 28/06/2007
		Révision n°2 approuvée le

PLU LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE GRASSE

La mise en valeur patrimoniale de la ville autour du Secteur Sauvegardé

Pièce 1D2

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMOINE

OAP Patrimoine

CONTEXTE >

La ville de Grasse recèle un patrimoine urbain, industriel et agricole exceptionnel, reconnu mondialement.
Au-delà du centre ancien, protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, s'étend une partie de la ville chargée d'histoire, témoin de la naissance et de l'essor de l'industrie du parfum, et la ville XIX°-XX°.
Or ce patrimoine est vulnérable –un patrimoine délaissé qui disparaît progressivement, des interventions mineures qui dénaturent peu à peu une façade, de nouvelles constructions banales ou masquant une perspective….

Comme la ville, le patrimoine se construit jour après jour. Le défi est triple pour faire vivre cet héritage :

- préserver le patrimoine à forte valeur testimoniale dont un pan entier à disparu des paysages grassois ;
- accompagner une reconquête et une valorisation d'un patrimoine délaissé ;
- refuser la banalisation du paysage urbain en veillant à la qualité des interventions et projets nouveaux sans pour autant figer la ville.

Les orientations et principes programmatiques déclinés par cette OAP ont ainsi pour ambition, au-delà de la préservation du patrimoine, de mieux évoquer « l'usine à parfum » aux portes de la ville médiévale et de favoriser une (ré)appropriation par les grassois de leur patrimoine industriel. Il ne s'agit pas simplement d'adoucir la transition entre la cité, très protégée, et les quartiers contemporains, l'objectif est de mettre en valeur un espace historique encore délaissé.

Articulation entre les orientations du PADD, qu'elle précise, et les pièces réglementaires du PLU, l'OAP Patrimoine définit le cadre de protection et de mise en valeur d'une zone tampon autour du Site Patrimonial Remarquable, à fort enjeu patrimonial, que les acteurs du territoire devront respecter. Elle sera complétée par un inventaire patrimonial et des mesures réglementaires adaptées et différentiées en fonction des enjeux de protection spécifique.

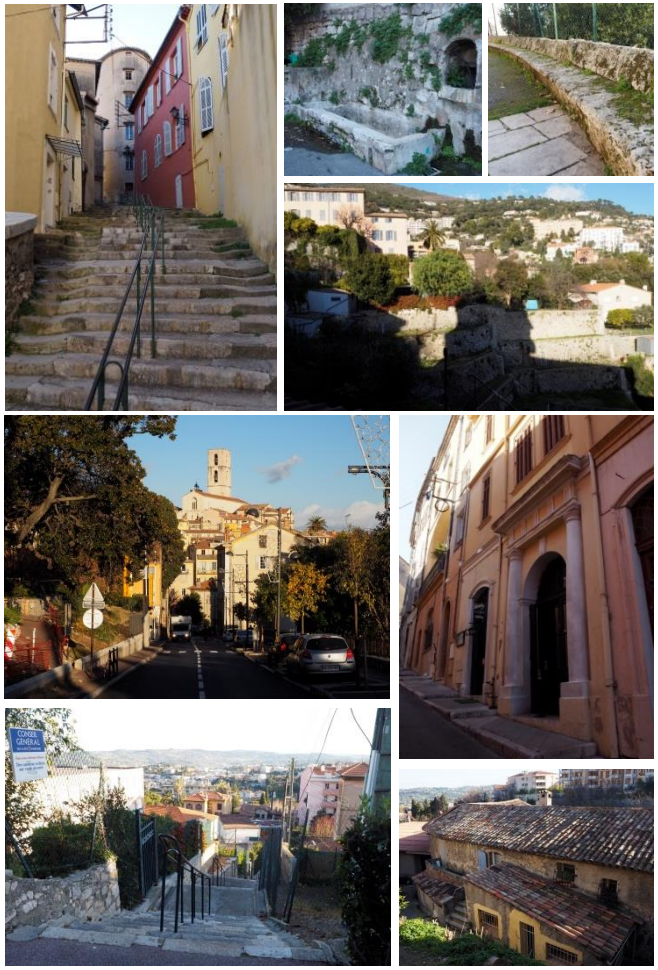
OAP Patrimoine

ORIENTATIONS >

1. **Révéler le patrimoine** > Une évocation de la ville parfum aux portes de la ville médiévale
   - Mettre en valeur les entrées vers le Secteur Sauvegardé
   - Soigner les transitions entre la ville médiévale, la ville XIXe et la ville contemporaine

2. **Préserver le patrimoine** > Une transmission du patrimoine hérité
   - Renforcer la qualité urbaine et paysagère de la ville industrielle, à l'articulation de la ville médiévale et de la ville contemporaine
   - Traiter les espaces publics de façon à révéler les patrimoines emblématiques et vernaculaires
   - Favoriser des restaurations qualitatives du bâti patrimonial
   - Veiller à la coexistence cohérente et respectueuse du neuf et de l'ancien.

3. **Découvrir le patrimoine** > Une (ré)appropriation du patrimoine par les grassois et les visiteurs
   - Permettre des usages nouveaux pour le bâti patrimonial tout en restant exigeant sur la conservation des traces du passé
   - Inscrire le patrimoine dans les mobilités douces du quotidien et de loisirs
   - Préserver et valoriser les vues



OAP Patrimoine

PRINCIPES PROGRAMMATIQUES >

1. **Requalification des entrées et traitement des transitions** ville médiévale/ ville industrielle/ ville contemporaine
   - Mettre en valeur les entrées vers le site Patrimonial Remarquable du centre-ville.
   - Soigner les transitions entre la ville médiévale, la ville XIXe et la ville contemporaine par une traitement qualitatif et signifiant des espaces publics. Valoriser l'articulation entre le centre ancien et le secteur des usines (boulevard Gambetta/ boulevard Fragonard). Travailler les espaces publics et les cheminements pour offrir une lecture des différentes entités : les usines à parfum, le vallon des moulins, la ville fin XIX°-début XX° siècle…
   - Maintenir et renforcer des plantations d'accompagnement des axes structurants.
   - Préserver les ambiances végétales d'interfaces : celles des quartiers périphériques sur les hauteurs du secteur, celles du vallon de Riou Blanquet qui s'étire du centre ville à Moulin Brun, les continuités végétales et ensembles paysagers contribuant à l'insertion paysagère du bâti…

2. **Préservation et mise en valeur du patrimoine** bâti et paysager d'accompagnement
   - Reconnaître les typologies historiques et culturelles des ensembles bâtis afin de mettre en œuvre les outils de conservation et/ou de valorisation adaptés et d'assurer une insertion des futurs projets respectueuse de la qualité urbaine, architecturale et paysagère (formes urbaines, typologies du bâti, accompagnement paysager, etc.) de l'ensemble du secteur.
     La typologie des ensembles bâtis (anciennes usines, patrimoine religieux, moulins, ensembles résidentiels…) permet de cerner les ambiances urbaines historiques à préserver et/ou à révéler. Les interventions devront être conçues de façon à ne pas entraver la lecture des quartiers historiques.
   - Préserver et mettre en valeur des éléments de petit patrimoine (fontaines, lavoirs...), d'arbres remarquables (essence ou rôle paysager)…
   - Préserver des espaces verts, parcs et jardins, composant une trame verte d'accompagnement et/ou participant à la lecture des ensembles historiques (anciennes restanques, parcs…).

OAP Patrimoine

3. **Traitement des espaces publics**
   - Mise en valeur des espaces publics : poursuivre le traitement des espaces publics (requalification de la trame viaire, création d'espaces verts, accompagnements paysagers, etc.) en constituant des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires des différents quartiers.
   - Préservation des parcs, les jardins, les restanques… hérités de la structure urbaine ou agricole historique.
   - Mise en valeur des espaces de respiration et création de nouveaux espaces récréatifs ouverts pour les habitants et visiteurs.

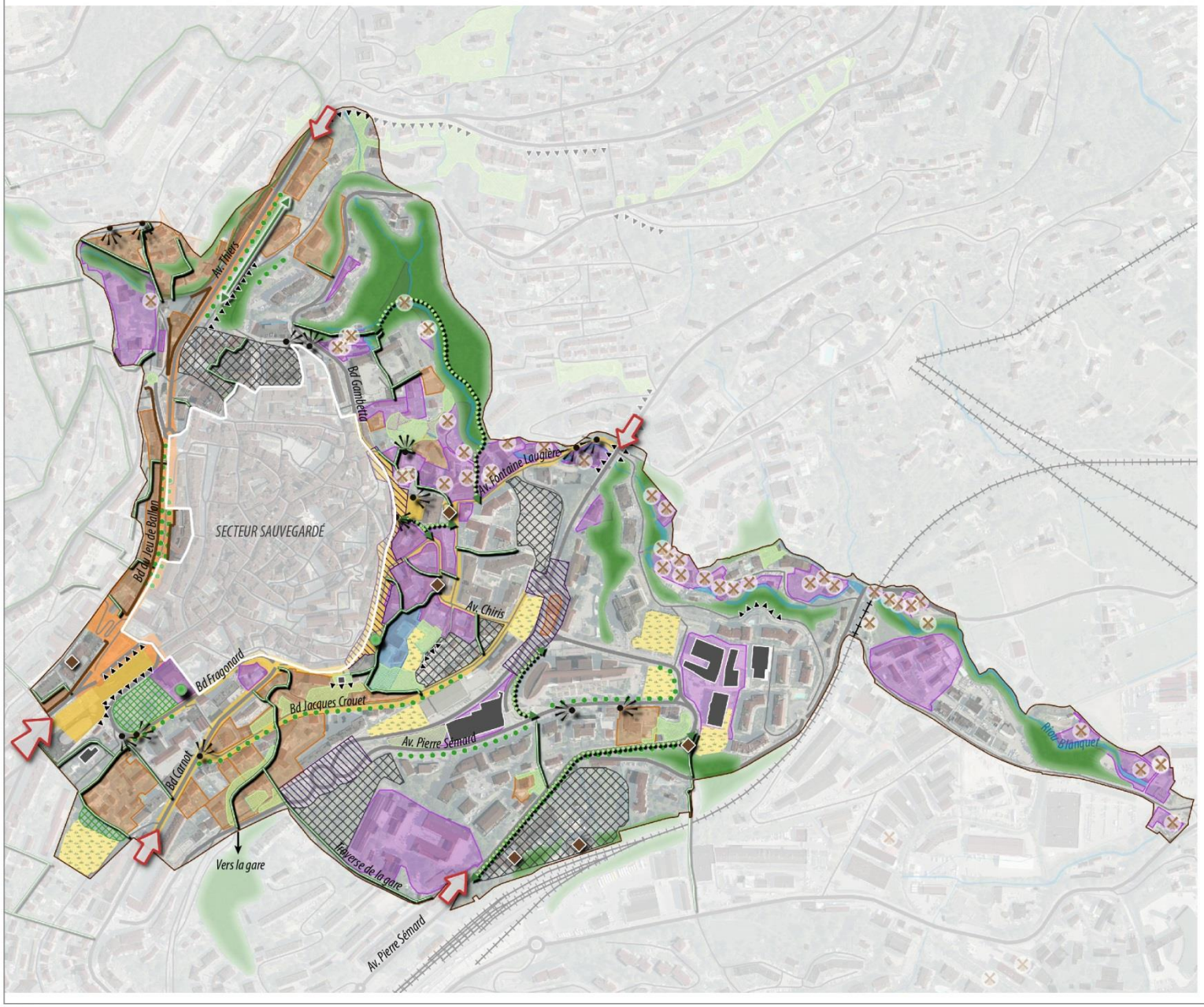
4. **Intégration des projets et nouvelles opérations** dans le contexte paysager et patrimonial
   - Insertion des nouvelles opérations respectueuses de la typologie environnante (façades, volumétrie…). Les nouvelles constructions, qu'elles recourent au vocabulaire architectural traditionnel ou qu'elles soient de conception contemporaine doivent être conçues avec discernement afin de ne pas compromettre les patrimoines bâtis environnant. Les espaces à restructurer devront s'intégrer dans le tissu bâti de façon qualitative.
   - Refuser les projets contribuant à la banalisation du paysage urbain grassois.

5. **Confortement des liaisons douces** inscrivant le patrimoine dans les déplacements quotidiens et de loisirs
   - Préservation et mise en valeur des escaliers et traverses.
   - Amélioration de la lisibilité des liaisons douces existantes (sente piétonne, espace partagé donnant priorité au piéton…).
   - Création de nouvelles liaisons douces afin de constituer des circuits, reliant les équipements, les sites d'intérêt patrimonial, les belvédères…

6. **Préservation des vues remarquables réciproques**
   - Maintenir les vues réciproques : belvédères, perspectives de rue, vues glissantes sur le patrimoine ou les grands paysages….
   - Maîtriser les hauteurs de bâtis afin de ne pas compromettre les vues remarquables.
   - Veiller à la qualité et la cohérence de traitement des espaces publics et de leurs abords (clôtures, espaces privatifs, façades et hauteurs de bâtis…) de façon à préserver et/ou mettre en valeur les perspectives de rues et vues sur des éléments patrimoniaux forts (boulevard Carnot, boulevard Fragonard, avenue Pierre Sémard, boulevard Gambetta…).

OAP PATRIMOINE

Grasse



Périmètre OAP

Voie structurante

Voie ferrée

A titre indicatif : Monument historique classé ou inscrit

Un patrimoine à révéler

Entrée à requalifier, transition entre ville médiévale, ville industrielle et ville contemporaine à soigner

Espace naturel et ambiance végétale d'interface à préserver

Alignement d'arbres à conserver ou à compléter

Articulation ville médiévale/usines à parfum à mettre en valeur

Densité végétale des quartiers à préserver

Un patrimoine à préserver

(Non exhaustif)

Typologies et ambiances urbaines à préserver et/ou à révéler selon leur intérêt (formes urbaines, qualités architecturales diverses, accompagnement végétal, etc) :

Ancien site industriel (usine, moulin, etc)

Bâti religieux

Ensemble résidentiel ancien

Moulins

Autres éléments patrimoniaux

Espace public paysager

Espace public requalifié

Espace public à requalifier

Parc, jardin, restanque à préserver

Arbre remarquable

Ilot à restructurer et à intégrer dans le paysage urbain

Alignement à préserver

Espace de stationnement à paysager

Un patrimoine à découvrir

Escaliers et traverses à préserver et mettre en valeur (liaisons douces)

Liaison douce existante

Liaison douce à créer ou à améliorer

Vues à conserver et à valoriser

Vues linéaires à conserver et à valoriser

N

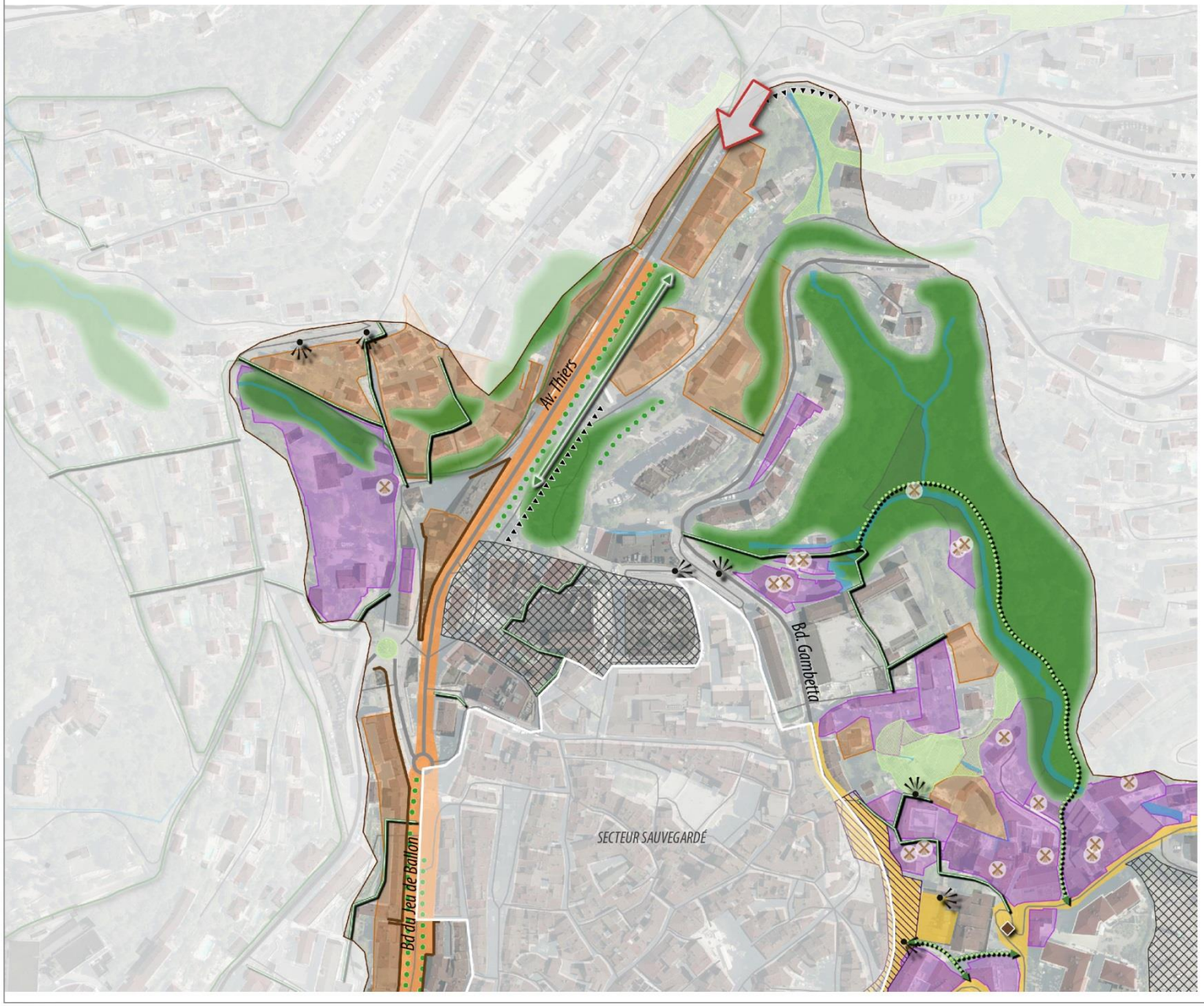
0 100 200 m

CITADIA

Juillet 2017

OAP PATRIMOINE

Grasse - Secteur nord



Périmètre OAP
Voie structurante
Voie ferrée
A titre indicatif : Monument historique classé ou inscrit

Un patrimoine à révéler

Entrée à requalifier, transition entre ville médiévale, ville industrielle et ville contemporaine à soigner
Espace naturel et ambiance végétale d'interface à préserver
Alignement d'arbres à conserver ou à compléter
Articulation ville médiévale/usines à parfum à mettre en valeur
Densité végétale des quartiers à préserver

Un patrimoine à préserver

(Non exhaustif)

Typologies et ambiances urbaines à préserver et/ou à révéler selon leur intérêt (formes urbaines, qualités architecturales diverses, accompagnement végétal, etc) :

Ancien site industriel (usine, moulin, etc)
Bâti religieux
Ensemble résidentiel ancien
Moulins
Autres éléments patrimoniaux

Espace public paysager
Espace public requalifié
Espace public à requalifier
Parc, jardin, restanque à préserver
Arbre remarquable
Ilot à restructurer et à intégrer dans le paysage urbain
Alignement à préserver
Espace de stationnement à paysager

Un patrimoine à découvrir

Escaliers et traverses à préserver et mettre en valeur (liaisons douces)
Liaison douce existante
Liaison douce à créer ou à améliorer
Vues à conserver et à valoriser
Vues linéaires à conserver et à valoriser

N

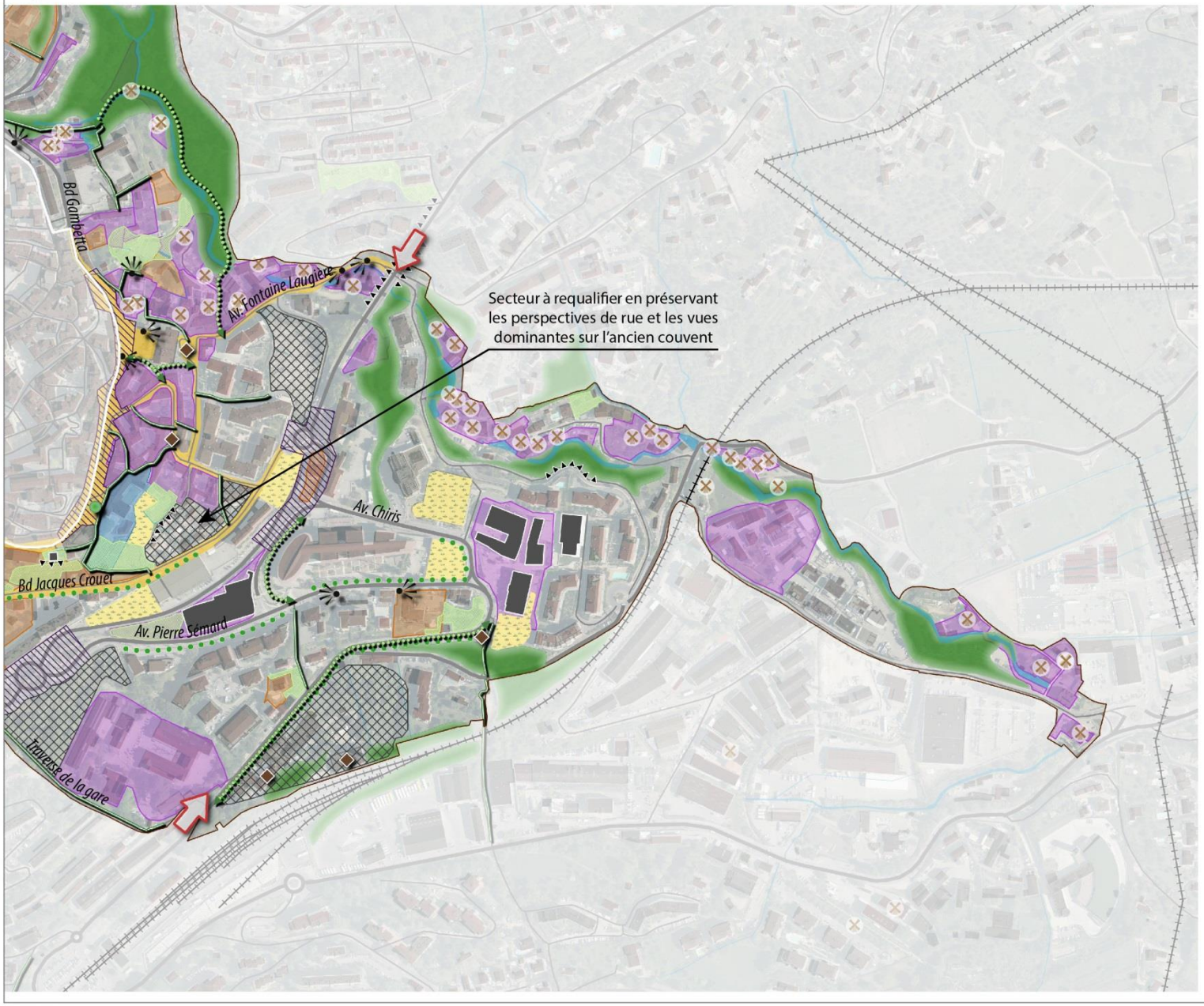
0 50 100 m

CITADIA

Juillet 2017

OAP PATRIMOINE

Grasse - Secteur Est



Périmètre OAP
Voie structurante
Voie ferrée
A titre indicatif : Monument historique classé ou inscrit

Un patrimoine à révéler

Entrée à requalifier, transition entre ville médiévale, ville industrielle et ville contemporaine à soigner
Espace naturel et ambiance végétale d'interface à préserver
Alignement d'arbres à conserver ou à compléter
Articulation ville médiévale/usines à parfum à mettre en valeur
Densité végétale des quartiers à préserver

Un patrimoine à préserver

(Non exhaustif)

Typologies et ambiances urbaines à préserver et/ou à révéler selon leur intérêt (formes urbaines, qualités architecturales diverses, accompagnement végétal, etc) :

Ancien site industriel (usine, moulin, etc)
Bâti religieux
Ensemble résidentiel ancien
Moulins
Autres éléments patrimoniaux

Espace public paysager
Espace public requalifié
Espace public à requalifier
Parc, jardin, restanque à préserver
Arbre remarquable
Ilot à restructurer et à intégrer dans le paysage urbain
Alignement à préserver
Espace de stationnement à paysager

Un patrimoine à découvrir

Escaliers et traverses à préserver et mettre en valeur (liaisons douces)
Liaison douce existante
Liaison douce à créer ou à améliorer
Vues à conserver et à valoriser
Vues linéaires à conserver et à valoriser

N

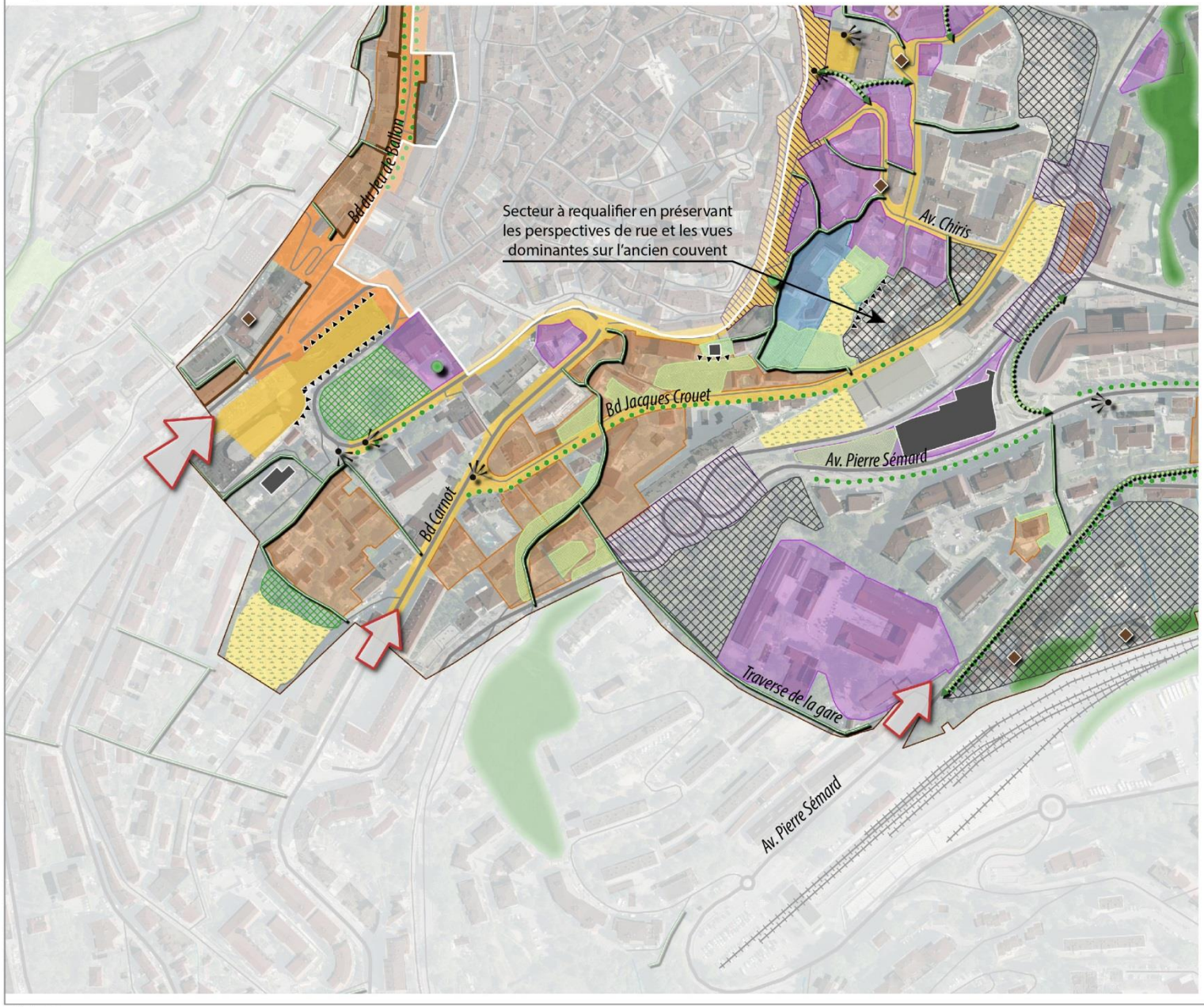
0 50 100 m

CITADIA

Juillet 2017

OAP PATRIMOINE

Grasse - Secteur Sud



Périmètre OAP
Voie structurante
Voie ferrée
A titre indicatif : Monument historique classé ou inscrit

Un patrimoine à révéler

Entrée à requalifier, transition entre ville médiévale, ville industrielle et ville contemporaine à soigner
Espace naturel et ambiance végétale d'interface à préserver
Alignement d'arbres à conserver ou à compléter
Articulation ville médiévale/usines à parfum à mettre en valeur
Densité végétale des quartiers à préserver

Un patrimoine à préserver

(Non exhaustif)

Typologies et ambiances urbaines à préserver et/ou à révéler selon leur intérêt (formes urbaines, qualités architecturales diverses, accompagnement végétal, etc) :

Ancien site industriel (usine, moulin, etc)
Bâti religieux
Ensemble résidentiel ancien
Moulins
Autres éléments patrimoniaux

Espace public paysager
Espace public requalifié
Espace public à requalifier
Parc, jardin, restanque à préserver
Arbre remarquable
Ilot à restructurer et à intégrer dans le paysage urbain
Alignement à préserver
Espace de stationnement à paysager

Un patrimoine à découvrir

Escaliers et traverses à préserver et mettre en valeur (liaisons douces)
Liaison douce existante
Liaison douce à créer ou à améliorer
Vues à conserver et à valoriser
Vues linéaires à conserver et à valoriser

N

0 50 100 m

Juillet 2017

CITADIA CONSEIL