DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE GRASSE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Générale du PLU

La mise en valeur de la Trame Verte et Bleue et des paysages et patrimoniale n°8

Pièce n°1D1

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 лс bh±9a .w9 нлму

Version d'Approbation – Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Grasse du лс y20embre 2018

MODIFICATIONS	MISES A JOUR	REVISION GENERALE
		Révision n°1 approuvée le 28/06/2007
		Révision n°2 approuvée le

COMMUNE DE GRASSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale








Octobre 2018

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

Véronique VIALE [paysagiste]
2 escalier du berceau
98000 Monaco

SOMMAIRE

A- INTRODUCTION **P4**

A.1/ Le cadre réglementaire et la méthodologie **P4**

A.2/ Le Patrimoine grassois **P5**

B- LES ORIENTATIONS PATRIMONIALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES **P10**

ACTION 1 / Protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue **P11**

B.1/ Les réservoirs de biodiversité **P12**

B.1.1/ Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme (R-EBC) P14

B.1.2/ Les masses d'eau et les zones humides à conserver (R-ZH) P16

B.2/ Les composantes des corridors écologiques **P17**

B.2.1/ Les Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (CE-EVP) P19

B.2.2/ Les ripisylves (CE-RP) P22

B.2.3/ Les Espaces Agrestes à créer ou à conserver (CE-EAP) P25

ACTION 2 / Protection et de mise en valeur du paysage Grassois **P26**

B.3/ Les composantes végétales patrimoniales **P27**

B.3.1/ Les parcs et jardins remarquables (PV-PJR) P28

B.3.2/ Les alignements d'arbres remarquables à conserver (PV-ARR) et les individus végétaux remarquables (PV-IVR) P31

B.4/ Les composantes rurales patrimoniales **P36**

B.4.1/ Les ouvrages hydrauliques (PR-OH) P37

B.4.2/ Les sites de paysage agreste à protéger (PR-EPA) P41

B.5/ Les composantes architecturales **P46**

B.5.1/ Les ouvrages et bâtiments à protéger (PA-OBP) P47

B.5.2/ Le patrimoine industriel (PA-IND) P53

B.6/ La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager P56

B.6.1/ les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville au titre de l'article au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (PP-EV) P57

B.6.2/ Les points de vue remarquables (PP-PTV) P60

B.6.3/ Les unités de site du territoire (PP-USR) P63

B.6.4/ Les sites sensibles (PP-SS) P69

B.6.5/ Les espaces publics majeurs (PP-EPM) P71

B.6.6/ Les paysages linéaires (PP-PPL) P75

A. INTRODUCTION

1) LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LA METHODOLOGIE

Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *"comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".*

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : *"Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (…)".*

SUR LE FOND…

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations…), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre.
NB : Les mentions particulières portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

SUR LE CONTENU…

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.
Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

SUR LA FORME…

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

La plupart des orientations présentées dans cet OAP est traduite dans le règlement du PLU comme prescriptions réglementaires. *Ces orientations traduites sont indiquées dans ce présent document par :*

****un pictogramme*** 
****une référence à l'article du règlement***
* ***un sigle*** **[R-EBC]**

Le PLU de Grasse comprend une OAP patrimoniale (ci-après).

2) LE PATRIMOINE GRASSOIS

La Ville de Grasse recèle un patrimoine urbain, architectural, naturel, agricole et paysager remarquable.
Au-delà du centre historique, Secteur Sauvegardé protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le PLU a pour ambition de mettre en œuvre les outils permettant de pérenniser et de valoriser la richesse patrimoniale de Grasse. Il s'agit également de promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Le moyen-pays possède une multitude de territoires qui ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la "péri-urbanisation".
Grasse est une ville-territoire qui assemble un cœur urbain protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et une campagne provençale, et habitée, qui prend place dans un paysage de grande qualité.

Les enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux, de la commune de Grasse y sont donc nombreux. Ils concernent le patrimoine urbain, le patrimoine rural et le patrimoine naturel.

1/ Le patrimoine naturel, au travers de sa trame verte et bleue - principalement les boisements, les vallons et de leurs cours d'eau – doit bénéficier de la mise en œuvre d'une gestion durable.

- ***Les forêts par leur rôle de niche écologique et d'accueil touristique sont des sites exceptionnels qui doivent être préservés.*** La commune de Grasse peut maintenir une lecture de ses espaces boisés de part et d'autre de la plaine alluviale et plus généralement de son territoire.
- ***Le fil conducteur de la trame paysagère est l'eau qui tient une place importante sur la commune de Grasse.*** Cela passe par la préservation et la valorisation des cours d'eau et de leurs ripisylves dans l'optique première de sécuriser les cours d'eau et d'avoir une lecture dans le paysage de la trame bleu. Les berges des cours d'eau pourront être aménagées et participer ainsi à la découverte des sites naturels de la commune.

Les plans de perception du paysage doivent être protégés et préservés notamment les lignes de crêtes. Des ouvertures visuelles doivent être maintenues depuis les axes routiers permettant ainsi la découverte des paysages

2/ La cohérence paysagère et urbaine de la commune passe par une politique d'urbanisation programmée et contrôlée qui devra tenir compte des pôles déjà existants en préservant notamment le caractère historique du centre-ville et des hameaux.
La multiplication de l'habitat pavillonnaire a entraîné un mitage de l'espace, une banalisation des paysages d'où une perte d'identité.
La réponse à ce constat est une maîtrise et une gestion de la croissance urbaine qui ne peut passer que par :

- La détermination de limites nettes d'urbanisation
- La densification de secteurs déjà urbanisés
- Le développement des continuités urbaines

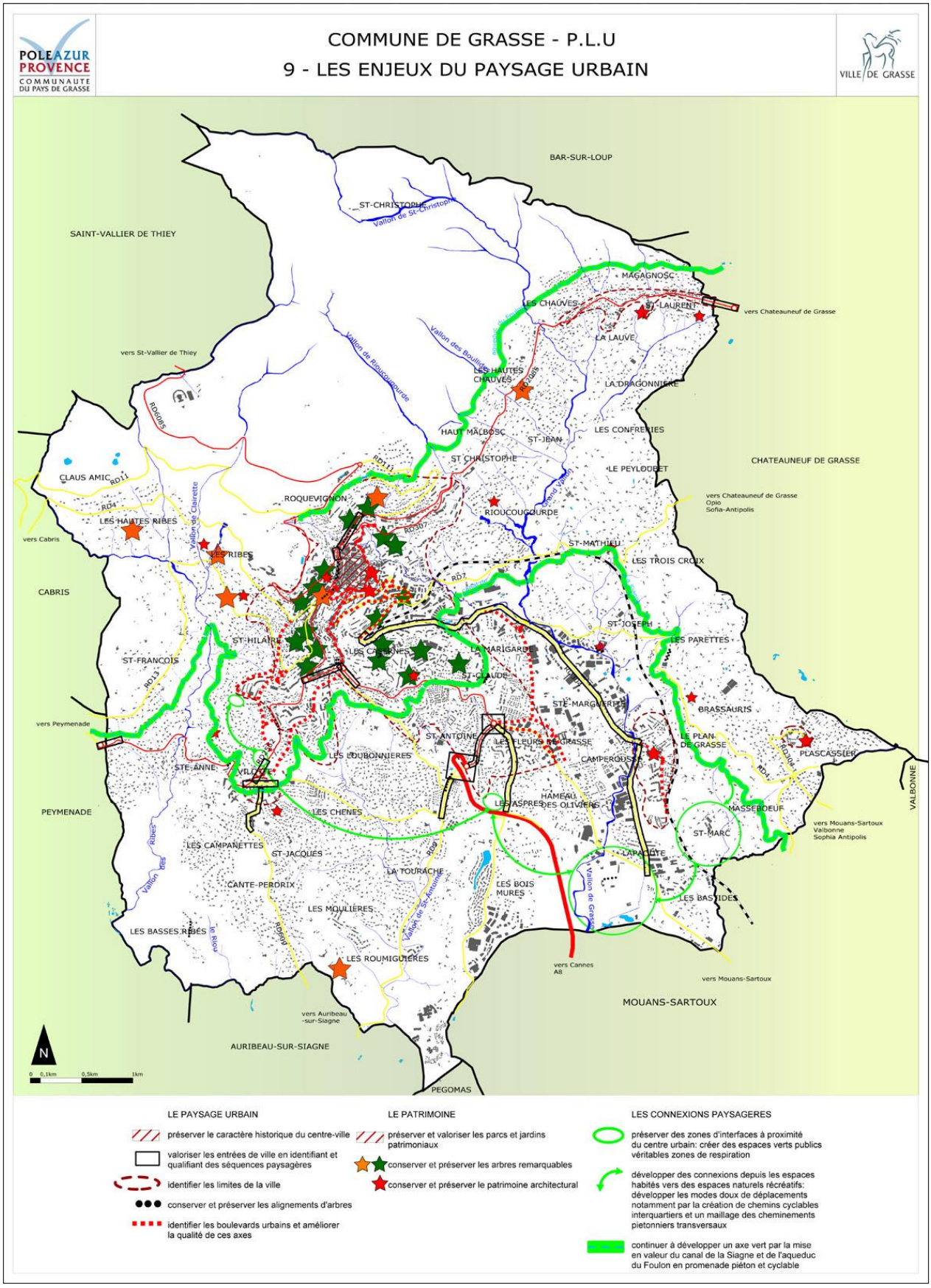
Ces objectifs passent par :

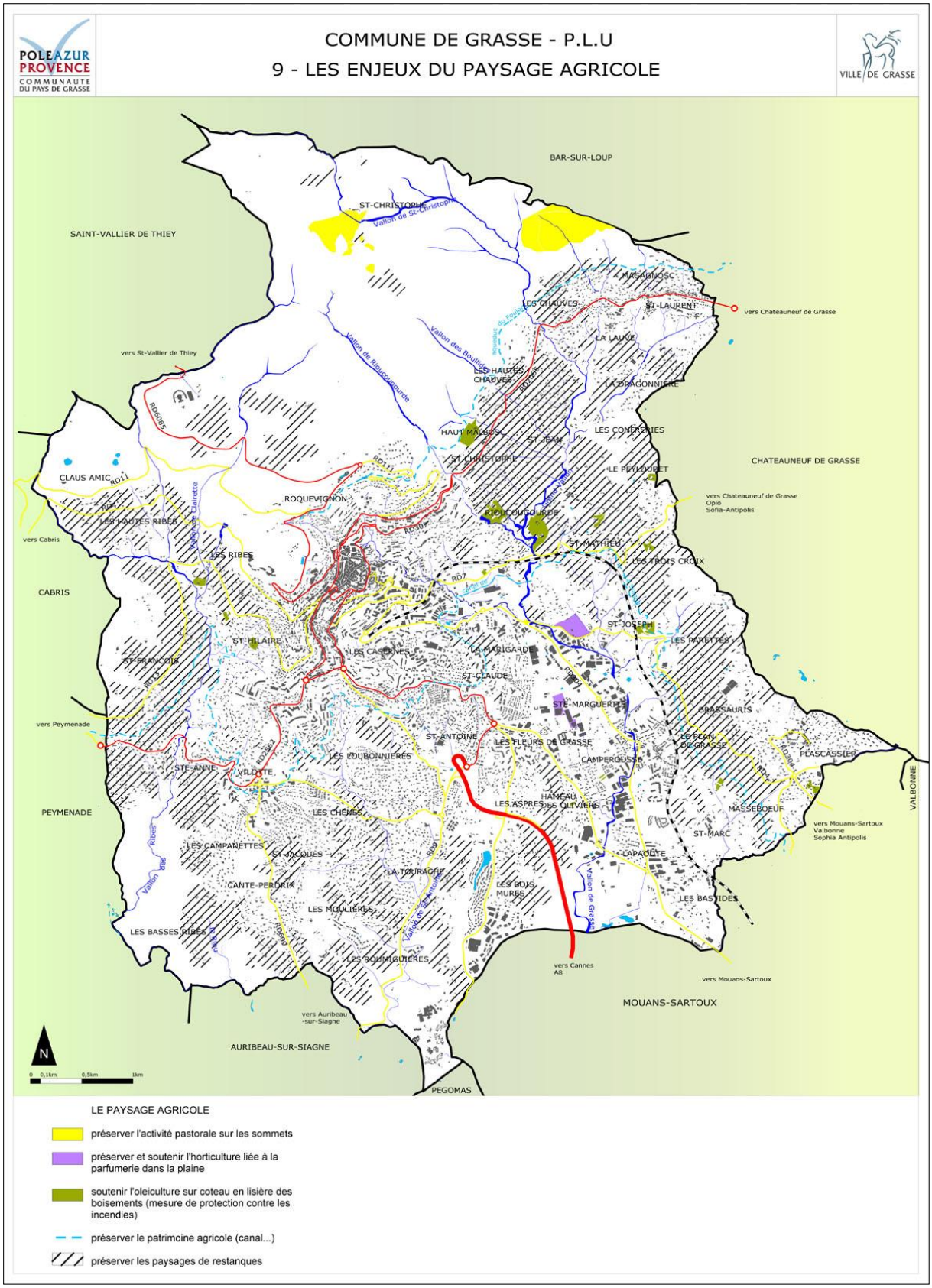
- le respect de la topographie naturelle et de l'implantation du bâti et des infrastructures liées aux courbes de niveaux
- Une identification et une maîtrise des entrées d'agglomérations afin de faciliter la transition paysagère entre espace urbanisé et son environnement immédiat
- Une conservation et une mise en valeur du patrimoine architectural dans le paysage et notamment du centre historique par le biais du Plan de Sauvegarde et de Mise Valeur appliquée.
- La création de relations avec les nouvelles constructions
- La valorisation de l'espace public comme une composante essentielle du paysage de la ville (identifier les axes urbains, améliorer le confort et la sécurité des usagers de la route, valoriser l'accompagnement paysager de la voirie
- La valorisation de l'interface cours d'eau / ville

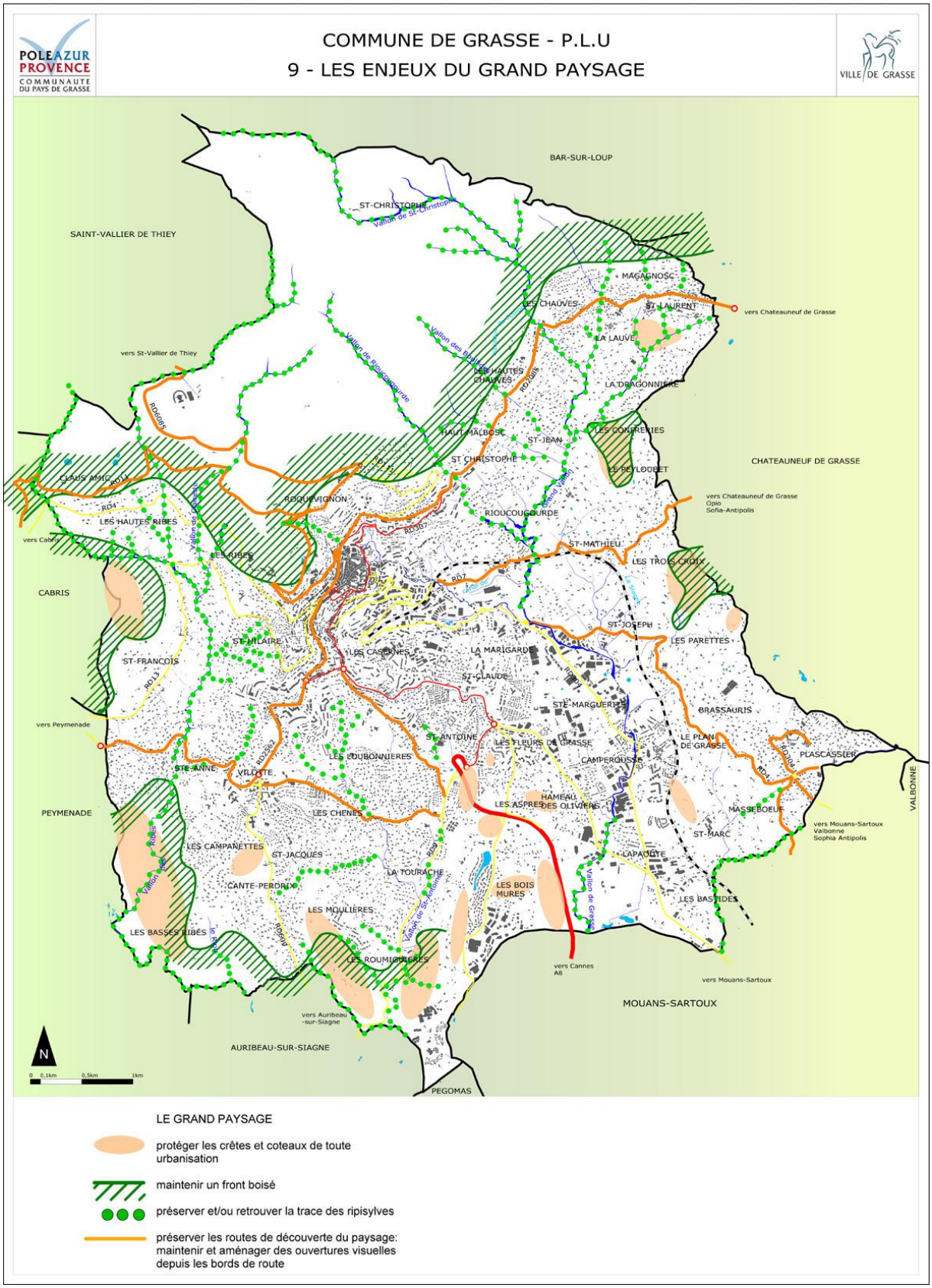
2/ Le maintien d'une activité agricole locale permettrait :

- de valoriser le cadre de vie des habitants de la commune
- de préserver le patrimoine rural architectural et paysager traditionnel (canaux d'irrigation, murets en pierres sèches, bassins, grands domaines, moulins…)
- de soutenir et de développer une agriculture périurbaine raisonnée de proximité favorisant les petites exploitations.
- De préserver et soutenir la culture des fleurs à parfum, de la culture maraîchère ainsi que la culture de l'olivier sur les restanques
- De garder un paysage de plaine agricole
- De participer à la prévention contre les incendies en créant des coupures vertes agricoles
- Développer des niches agricoles autour de l'agro-tourisme et en lien avec la recherche et l'industrie.

Les cartographies suivantes décrivent ainsi les enjeux patrimoniaux de la commune de Grasse.


COMMUNE DE GRASSE - P.L.U
9 - LES ENJEUX DU PAYSAGE URBAIN
POLE AZUR PROVENCE
COMMUNAUTE DU PAYS DE GRASSE
VILLE DE GRASSE
BAR-SUR-LOUP
ST-CHRISTOPHE
Vallon de St-Christophe
SAINT-VALLIER DE THIEY
MAGAGNOSC
LES CHAUVES
ST-LAURENT
vers Chateauneuf de Grasse
LA LAUVE
vers St-Vallier de Thiey
Vallon de Rioucougourde
Vallon des Boulidis
LES HAUTES CHAUVES
LA DRAGONNIERE
Rd 6085
Rd 6085
HAUT MALBOSC
ST-JEAN
LES CONFRERIES
ST CHRISTOPHE
CHATEAUNEUF DE GRASSE
CLAUS AMIC
RD11
LE PEYLOUBET
RD4
ROQUEVIGNON
vers Chateauneuf de Grasse
Opio
Sofia-Antipolis
RIOUCOUGOURDE
LES HAUTES RIBES
Vallon de Clairette
RD307
vers Cabris
ST-MATHIEU
LES RIBES
LES TROIS CROIX
RD7
CABRIS
ST-JOSEPH
LES PARETTES
ST-HILAIRE
LES CARRONES
LA MARIGARDE
ST-FRANCOIS
ST-CLAUDE
RD13
STE-MARGUERITE
BRASSAURIS
vers Peymenade
ST-ANTOINE
LES FLEURS DE GRASSE
LE PLAN DE GRASSE
PLASCASSIER
LES LOUBONNIERES
CAMPEROUSSE
RD4
STE-ANNE
VILLAGE
VALBONNE
HAMEAU DES OLIVIERS
LES ASPRES
PEYMENADE
LES CHENES
MASSEROEUF
vers Mouans-Sartoux
Valbonne
Sophia Antipolis
ST-MARC
LES CAMPANETTES
ST-JACQUES
LA TOURACHE
LA PAOUTE
Vallon des Ribes
CANTE-PERDRIX
LES BOIS MURES
LES BASTIDES
LES MOULIERES
Vallon de St-Antoine
Vallon de Grasse
LES BASSES RIBES
Le Riou
Rd 6085
LES ROUMIGUIERES
vers Cannes A8
vers Mouans-Sartoux
MOUANS-SARTOUX
vers Auribeau -sur-Siagne
AURIBEAU-SUR-SIAGNE
N
0 0,1km 0,5km 1km
PEGOMAS
LE PAYSAGE URBAIN
préserver le caractère historique du centre-ville
valoriser les entrées de ville en identifiant et qualifiant des séquences paysagères
identifier les limites de la ville
conserver et préserver les alignements d'arbres
identifier les boulevards urbains et améliorer la qualité de ces axes
LE PATRIMOINE
préserver et valoriser les parcs et jardins patrimoniaux
conserver et préserver les arbres remarquables
conserver et préserver le patrimoine architectural
LES CONNEXIONS PAYSAGERES
préserver des zones d'interfaces à proximité du centre urbain: créer des espaces verts publics véritables zones de respiration
développer des connexions depuis les espaces habités vers des espaces naturels récréatifs: développer les modes doux de déplacements notamment par la création de chemins cyclables interquartiers et un maillage des cheminements pietonniers transversaux
continuer à développer un axe vert par la mise en valeur du canal de la Siagne et de l'aqueduc du Foulon en promenade piéton et cyclable


COMMUNE DE GRASSE - P.L.U
9 - LES ENJEUX DU PAYSAGE AGRICOLE
POLE AZUR PROVENCE
COMMUNAUTE DU PAYS DE GRASSE
VILLE DE GRASSE
BAR-SUR-LOUP
SAINT-VALLIER DE THIEY
ST-CHRISTOPHE
Vallon de St-Christophe
MALAMOSC
LES CHAUVES
ST-LAURENT
vers Chateauneuf de Grasse
LA LAUVE
vers St-Vallier de Thiey
Vallon de Roquevignonde
Vallon des Bouillides
LES HAUTES CHAUVES
LA DRAGONNIERE
RD6085
HAUT MALOSC
ST-JEAN
LES CONFRERIES
ST CHRISTOPHE
CHATEAUNEUF DE GRASSE
CLAUS AMIC
RD11
LE PEYLOUBET
ROQUEVIGNON
vers Chateauneuf de Grasse
Opio
Sofia-Antipolis
RIOUCOUCOURDE
LES HAUTES RIBES
vers Cabris
Vallon de la Clairette
LES RIBES
ST-MATHIEU
LES TROIS CROIX
CABRIS
RD7
ST-JOSEPH
ST-HILAIRE
LES CASERNES
LA MARIGARDE
LES PARETTES
ST-FRANCOIS
ST-CLAUDE
Vallon de la Foux
STE-MARGUERITE
BRASSAURIS
vers Peymenade
ST-ANTOINE
LES FLEURS DE GRASSE
LE PLAN DE GRASSE
PLASCASSIER
LES LOUBONNIERES
CAMPEROUSSE
STE-ANNE
VILLOTTE
HAMEAU LES ASPRES
LES OLIVIERS
MASSEBOEUF
PEYMENADE
LES CHENES
ST-MARC
vers Mouans-Sartoux
Valbonne
Sophia Antipolis
LES CAMPANETTES
ST-JACQUES
LAPAOUTE
LA TOURAGUE
CANTE-PERDRIX
LES BOIS MURES
LES BASTIDES
LES MOULIERES
LES BASSES RIBES
LES BOUNIGUIERES
vers Cannes
A8
vers Mouans-Sartoux
MOUANS-SARTOUX
vers Auribeau -sur-Siagne
AURIBEAU-SUR-SIAGNE
PEGOMAS
VALBONNE
N
0 0,1km 0,5km 1km
LE PAYSAGE AGRICOLE
préserver l'activité pastorale sur les sommets
préserver et soutenir l'horticulture liée à la parfumerie dans la plaine
soutenir l'oleiculture sur coteau en lisière des boisements (mesure de protection contre les incendies)
préserver le patrimoine agricole (canal...)
préserver les paysages de restanques


COMMUNE DE GRASSE - P.L.U
9 - LES ENJEUX DU GRAND PAYSAGE
POLE AZUR PROVENCE
COMMUNAUTE DU PAYS DE GRASSE
VILLE DE GRASSE
BAR-SUR-LOUP
ST-CHRISTOPHE
SAINT-VALLIER DE THIEY
MAGAGNOSC
LES CHAUVES
ST-LAURENT
vers Chateauneuf de Grasse
LA LAUVE
vers St-Vallier de Thiey
LES HAUTES CHAUVES
LA DRAGONNIERE
HAUT MALBOSC
ST-JEAN
LES CONFRERIES
ST CHRISTOPHE
CHATEAUNEUF DE GRASSE
LE PEYLOUBET
CLAUS AMIC
ROQUEVIGNON
vers Chateauneuf de Grasse
Opio
Sofia-Antipolis
RIOUCOUCOURDE
LES HAUTES RIBES
ST-MATHIEU
vers Cabris
LES RIBES
LES TROIS CROIX
CABRIS
ST-JOSEPH
LES PARETTES
ST-HILAIRE
LES CASERNES
LA MARIGARDE
ST-FRANCOIS
ST-CLAUDE
STE-MARGUERITE
BRASSAURIS
vers Peymenade
ST-ANTOINE
LES FLEURS DE GRASSE
LE PLAN DE GRASSE
LES LOUBONNIERES
CAMPEROUSSE
PLASCASSIER
STE-ANNE
VILLOTTE
HAMEAU DES OLIVIERS
LES ASPRES
PEYMENADE
LES CHENES
MASSEBOEUF
vers Mouans-Sartoux
Valbonne
Sophia Antipolis
ST-MARC
LES CAMPANETTES
ST-JACQUES
LAPAOUTE
LA TOURACHE
CANTE-PERDRIX
LES BOIS MURES
LES BASTIDES
LES MOULIERES
LES BASSES RIBES
LES ROUMIGUIERES
vers Cannes
A8
vers Mouans-Sartoux
MOUANS-SARTOUX
vers Auribeau -sur-Siagne
AURIBEAU-SUR-SIAGNE
PEGOMAS
VALBONNE
N
LE GRAND PAYSAGE
protéger les crêtes et coteaux de toute urbanisation
maintenir un front boisé
préserver et/ou retrouver la trace des ripisylves
préserver les routes de découverte du paysage: maintenir et aménager des ouvertures visuelles depuis les bords de route

B. Les orientations patrimoniales, paysagères et environnementales

L'OAP Patrimoine a pour ambition d'exprimer les orientations relatives à la composition urbaine et paysagère visant à protéger et révéler la richesse et la diversité patrimoniale du territoire grassois.
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 que les acteurs du territoire devront respecter. Elle sera décliner dans le zonage et le règlement du PLU.

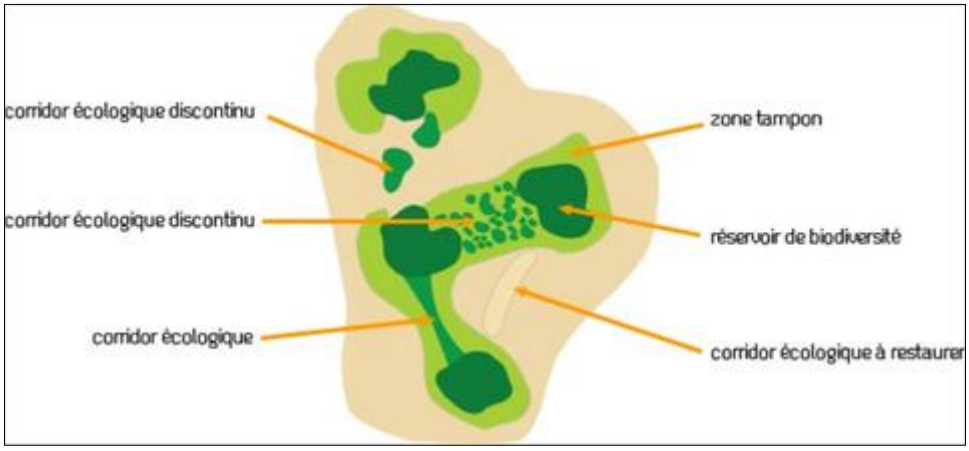
Elle précise les prescriptions autour de deux actions principales :

- la protection et la mise en valeur de la trame bleu et verte
- la protection et la mise en valeur du paysage grassois



ACTION 1 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

*« **La Trame verte et bleue** est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Cet outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, qui permette aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,… En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.*
***Les continuités écologiques** correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. » DREAL Provence Alpes-Côtes d'Azur*



Les continuités écologiques
d'après DREAL Provence Alpes-Côtes d'Azur

Cette orientation se traduit par une identification des réservoirs de biodiversités ainsi que des corridors écologiques en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.

Deux grands principes :

- développer des liens de biodiversité par le renforcement de corridors écologiques, entre les grands réservoirs de biodiversité
- améliorer et développer la circulation de la faune et de la flore entre chaque réservoir de biodiversité.

B.1/ Les prescriptions pour les réservoirs de biodiversité

Les contreforts du plateau de Caussol, le collinaire agro-écologique en limite Est du territoire (Peyloubet, la Rourée…), les grands massifs boisés des Roumiguières et de Clavary et les vallons principaux constituant le réseau amont de la Mourachonne (Riou, Ribes) doivent identifiés et reconnus comme grands réservoirs de biodiversité.

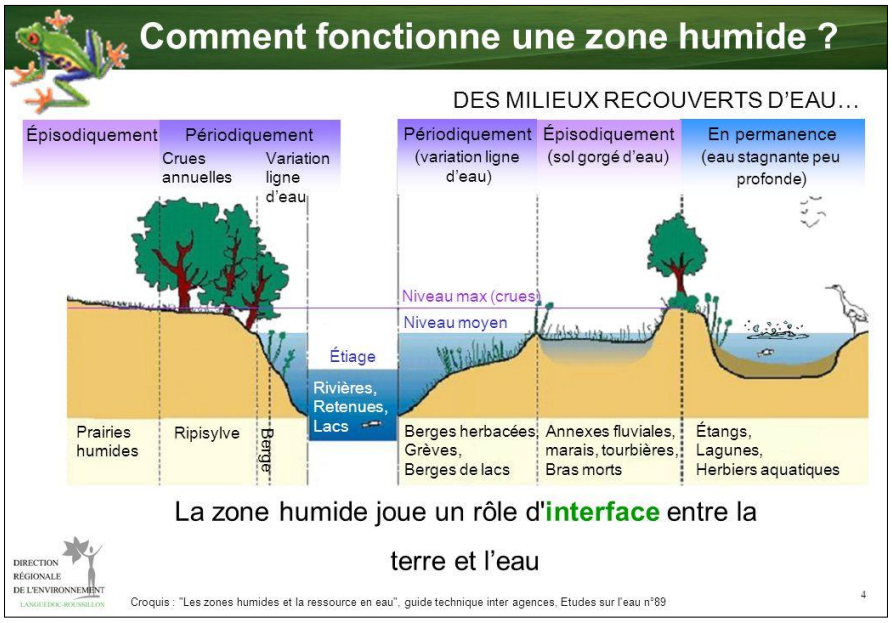
Les réservoirs de biodiversité de la commune de Grasse se composent :

- ***des grands boisements***



CRPF Poitou-charentes
Schéma n°2 : Multifonctionnalité de la forêt

- ***et des grandes masses d'eau et zones humides***



Direction Régionale de l'Environnement Languedoc-Roussillon
croquis : « Les zones humides et la ressource en eau »
Guide technique inter agences, Etudes sur l'eau n°89

Préconisations générales pour les réservoirs de biodiversité:

- Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.

- Plus largement la perméabilité du sol sera préservée au maximum

- Les berges devront être stabilisée dès que nécessaire des matériaux naturels et des plantes favorisant le maintien des berges. Le fauchage tardif sera préféré, permettant aux espèces de se développer dans les grandes herbes et feuilles.

- Des zones tampon, servant d'espaces intermédiaires entre les réservoirs de biodiversité et le reste des zones urbaines, pourra être délimitées afin de préserver la faune des pollutions de la ville, notamment sonores.

- Les nuisances sonores pourront être limiés dans un rayon de 2 km autour des mares.

- L'éclairage public sera limité à proximité des mares, étangs, berges et points d'eau.

B.1.1/Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme (R-EBC)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3-1// [R-EBC]

Ces espaces naturels peuvent bénéficier de la mise en œuvre d'une gestion durable du patrimoine naturel.

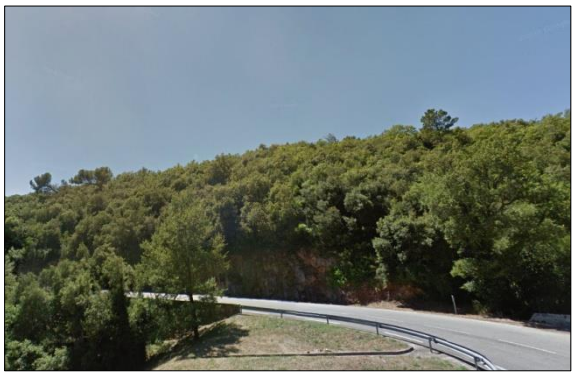
Prescriptions :

- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- En cas d'implantation de constructions et d'installations en limite d'espaces boisés classés, les éléments végétaux d'agrément du projet devront autant que possible se rapprocher de la végétation existante des espaces boisés environnants
- En cas de plantation nouvelle ou de replantation, les espèces doivent être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques et doivent tenir compte des peuplements environnants.

Les boisements à protéger sont:

- **LE COTEAU OUEST DE ST-ANTOINE** : Ce boisement est très important dans la perception de ce paysage, il est nécessaire de maintenir sa continuité. C'est une des coupures d'urbanisation majeures de la ville.
- **LE COTEAU EST** : Cet espace boisé est très perceptible en venant de Cannes et mérite une mise en valeur en restaurant le boisement et en l'aménageant comme espace de promenade et de pique-nique
- **ROUTE DE PEGOMAS LA CHENAIE SE SITUANT AU CROISEMENT DE LA RD9 ET LE VALLON ST-ANTOINE** doit être protégée pour ses grandes qualités paysagères
- **LE BOISEMENT DE CHENES ET ARBOUSIERS EN LIMITE DU PLATEAU NAPOLEON VERS LE GRAND VALLON A L'EST ET VERS LE GOLF DU CLAUX AMIC A L'OUEST.** Ce boisement sert d'écrin aux falaises qui bordent le plateau et permet de stabiliser cet ensemble de terres très exposés aux intempéries
- **LES BOISEMENTS DE LA MARBRIERE** composés de chênes pubescents, de pins d'Alep et de Mélèzes
- **LES BOSQUETS DE CHENES VERTS DU JARDIN PUBLIC PRINCESSE PAULINE AINSI QU'UN ARBOUSIER REMARQUABLE**
- **LES BOISEMENTS AU SUD DU QUARTIER ST-ANNE** notamment vers le vallon des Basses Ribes qui ont subi des incendies il ya quelques années et qui se régénèrent depuis. ***Notamment*** **LE BOIS DE LA FRAYERE,** en limite sud ouest de la commune, délimité par le ruisseau de la Frayère, il forme un écrin végétal pour Canteperdrix.
- **UN BOSQUET DE CHENES VERTS ET PINS D'ALEP, A CHEVAL SUR LE CHEMIN DU VIVIER**, s'étirant vers le Nord jusqu'au Chemin des Basse Moulières, englobant la Clinique des Bruyères.
- **LE BOISEMENT DE SAINT-FRANÇOIS** : entité forte dans le paysage grassois. Il est particulièrement visible depuis la D4
- **LE BOIS DE ROQUEVIGNON** coiffant le plateau de Roquevignon et très perceptible depuis les alentours. c'est un repère majeur dans le paysage grassois
- **LE BOIS DE CHENES AVENUE DES CHENES.** Il apporte toute la qualité paysagère à cette voie.

- **LE BOIS DE SAINT-JACQUES**, petit bois clos de chênes situé à l'Est du C.E.S de Canteperdrix
- **LE BOISEMENT LA PETITE CAMPAGNE, 96 AVENUE SIDI BRAHIM ET 65 ROUTE DE CANNES**, au nord du rond-point des Quatre Chemins, ce boisement dans un jardin sert d'écran végétal au niveau de l'entrée sud de la ville.
- **LE BOISEMENT DES ASPRES** de part et d'autre du sommet de la pénétrante et couvrant le dernier tunnel. L'ensemble est très sensible aux perceptions visuelles.



Boisement de chênes et arbousiers en limite du Plateau Napoléon vers le Grand Vallon à l'Est et vers le Golf du Claux Amic à l'Ouest – route de Cabris



Le boisement des Aspres de part et d'autre du sommet de la pénétrante et couvrant le dernier tunnel



Le bois de chênes avenue des Chênes



Le boisement La Petite Campagne,
96 avenue Sidi Brahim et 65 route de Cannes,
au nord du rond-point des Quatre Chemins

B.1.2/Les masses d'eau et les zones humides à conserver (R-ZH)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3-1// [R-ZH]

Les masses d'eau, les zones humides et leurs fonctionnements doivent être préservés.

Prescriptions :

- Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de disfonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique), notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

- Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

- Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :
  - le guidage et l'orientation des usagers (plaques de signalétique, bornes de guidage, Fil d'Ariane …),
  - l'information par rapport au site et sa découverte (pictogrammes de réglementation, plates-formes d'observation, fenêtres de vision …),
  - le confort et la sécurité des usages (bancs ou miséricordes (assis-debout), garde-corps …),

- La couverture végétale existante en bordure de ces zones humides, doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.



Exemple du plan d'eau du domaine du Bois Mures

B.2/ les composantes des corridors écologiques

Les corridors écologiques sont des zones utilisées par les individus pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires, …) et à l'accomplissement de leur cycle de vie.
Les corridors écologiques comprennent notamment :

- ***les Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (CE-EVP)***
- ***les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau : les ripisylves (CE-RP)***

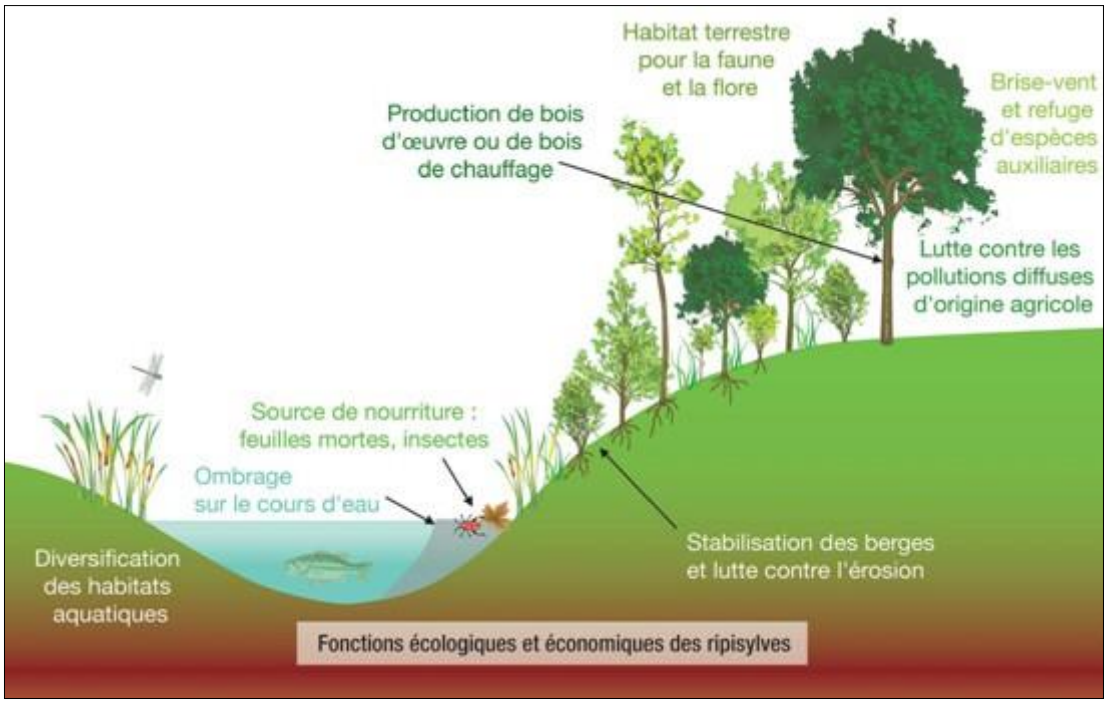


Illustration sur le fonctionnement des ripisylves
Centre Régional de la Propriété Forestière des Hautes de France

- ***Les espaces agrestes à créer ou à conserver (CE-EAP)***

Préconisations générales pour les corridors écologiques:

- Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte les corridors écologiques identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers…), de maintien des perméabilités pour le passage de la faune sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert,…), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc…
- En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

- prolonger la protection des espaces agrestes urbains significatifs en cherchant dans le cadre de la trame verte et bleue à les inscrire dans un réseau de continuité écologique servant au maintien de la nature ordinaire dans l'agglomération.
  Au sein de ces espaces agrestes, l'urbanisation sera strictement limitée aux besoins de l'activité agricole. Les objectifs qui y seront poursuivis s'attacheront notamment:
  - au maintien et au développement d'une activité agricole dynamique et structurée en offrant des gages de durabilité aux espaces agricoles,
  - à la revitalisation des espaces agricoles fragilisés par la pression urbaine,
  - à la reconquête de terres en friche pour leur mise à disposition au bénéfice de l'activité agricole,

B.2.1/Les Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (CE-EVP)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3-1// [CE-EVP]

Les Espaces Verts Protégés s'appliquent à des espaces plantés ou cultivés de différentes natures.

Dans le cas d'oliveraies, les prescriptions spécifiques concernent :
- la préservation de l'oliveraie dans son ensemble.
- la gestion et entretien des arbres.
- les restanques à protéger, les murs à consolider. Reconstruction à l'identique.

Dans le cas de secteurs en terrasses diverses, les prescriptions spécifiques concernent :
- la préservation du caractère non bâti
- l'entretien des restanques existantes,
- la gestion et entretien des arbres fruitiers (oliviers, orangers, citronniers,...) encore présents.

Dans le centre historique, au coeur du hameau de Plascassier, dans les zones urbaines ils concernent les parcs et jardins de ville à préserver.

Prescriptions :

- Tout abattage d'arbres à préserver (oliviers, fruitiers…) est proscrit, hormis pour des raisons sanitaire et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière.

- En cas d'abattage d'arbre, tout arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

- Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès strictement nécessaires, des voies publiques, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

- Les arbres suivants constituant l'ossature végétale du paysage de Grasse, doivent être absolument sauvegardés sur le terrain : oliviers, cyprès isolés, pins d'Alep et pins parasols, chênes et palmiers (phoenix-canariensis, washingtonia), cèdres du Liban et cèdres bleus.
  - Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres et un tronc de circonférence minimale 20/25
  - Pour les oliviers et les palmiers ils devront être si possible transplantés.
  - Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres.

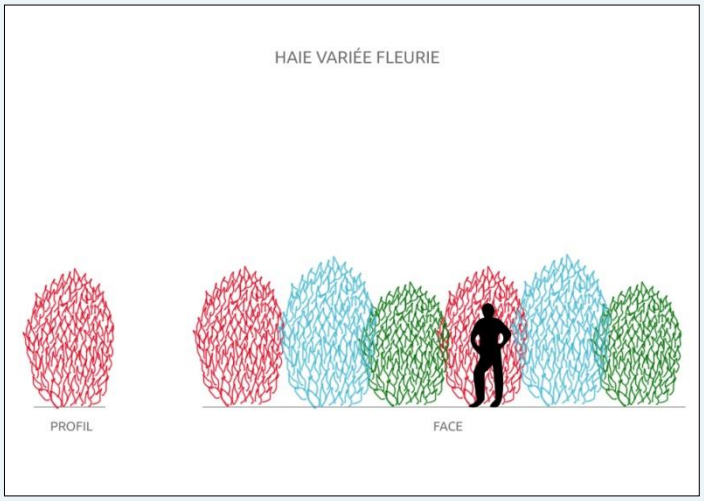
- Les arbres en mauvais état sanitaire devront être remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres et un tronc de circonférence minimale 20/25

➢ Est considéré comme Espace Vert à Créer :
- les surfaces végétalisées situées en plein terre (sol naturel)
- les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées…) et/ou perméables, comme les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales…
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées…

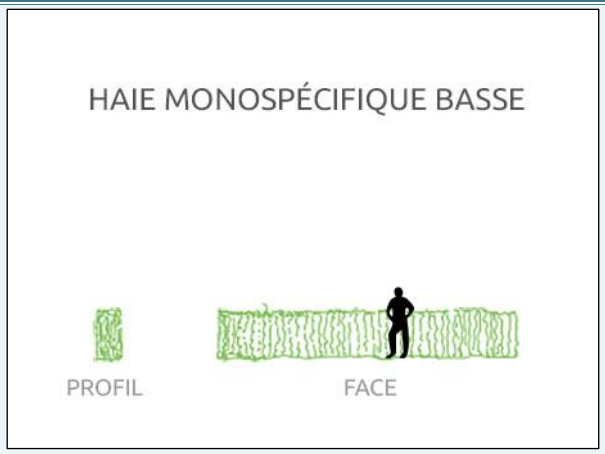
Prescriptions générales pour toutes nouvelles plantations:

➢ Les cyprès sont interdits pour la constitution de haies séparatives.

➢ Les haies végétales mixtes seront privilégiées. Aussi appelée haie vive ou haie fleurie, les végétaux la composant ont un port naturel. Jouant sur les associations de feuillages, de floraisons et de ports, la haie devient un élément décoratif à part entière et participe à la biodiversité. elles pourront atteindre les 2m de haut maximum.



➢ Les haies mono végétales, formant des rideaux uniformes et structurant le jardin, ne doivent pas dépasser 1,50m de haut.



- Sont à proscrire les espèces invasives notamment: Ailhante, Ambroisie, Balsamine de l'Himalaya, Berce du Caucase, Buddleia, Renouées, Solidages, Cotonéaster horizontalis…

- Sont à éviter : les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux afin de préserver les vues.

- Les espèces locales et l'association de différentes espèces, adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur, doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

- Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.

B.2.2/Les ripisylves (CE-RP)

Traduction dans le Règlement :

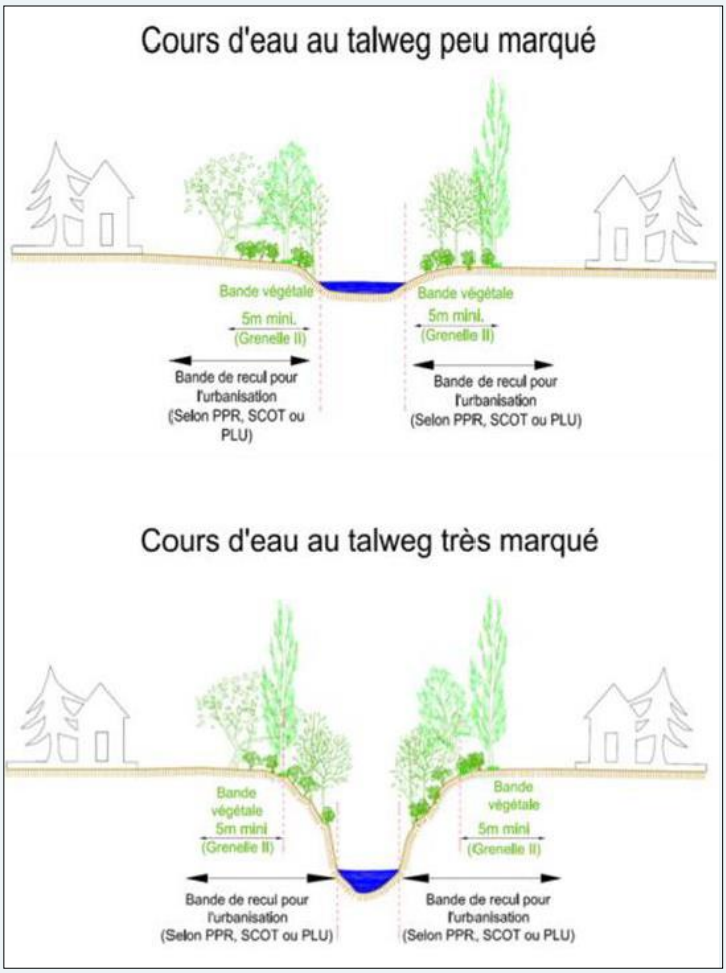
Titre 2 : art. PE 3-1// [CE-RP]

Les cours d'eau et leurs ripisylves associées doivent être mieux ménagés de la pression d'usage et de l'urbanisation. La mise en valeur de leur périmètre de sensibilité doit leur garantir une protection plus forte.

Prescriptions :

- Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la rive afin notamment de mettre en valeur la lecture des vallons traversant des zones bâties

- Toute construction, installation, affouillement et exhaussement du sol est interdit à :
  - une distance inférieure à 15 mètres de l'axe des vallons protégés,
  - une distance inférieure 5 mètres de l'axe des autres vallons à ciel ouvert



- Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

- La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

- L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).

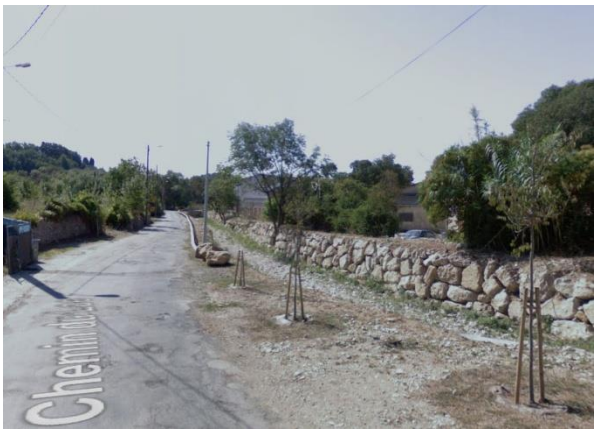
Il s'agit, essentiellement de la **protection des vallons :**

- **LE GRAND VALLON DE GRASSE, PUIS LA MOURACHONNE ;**
- **LES VALLONS DU RIOUCOUGOURDE ET DES BOUILLIDES ;**
- **LE VALLON DU ROSSIGNOL ;**
- **LE VALLON DU CHEVREFEUILLE ;**
- **LE VALLON DE SAINT ANTOINE ;**
- **LE SYSTEME DE VALLONS COURTS DANS LE SECTEUR DES ROUMEGIUIERES (RIBES ET ROUMIGUIERES)** : L'ensemble de ces vallons définissent ce paysage si particulier de la partie Ouest de GRASSE, à savoir, les collines de SAINTFRANÇOIS, SAINT-SAUVEUR ("Les Hautes Rives"), SAINTHILAIRE, SAINTE-ANNE. Ils déterminent une succession d'amphithéâtres, festonnés avec une végétation ripisylve en fond de vallon
- **LE VALLON SAINT-ANTOINE** : remarquable par un parcours sinueux et longé par la RD 9 tantôt sur sa rive droite tantôt sur sa rive gauche, il est repérable dans le paysage par sa végétation de feuillus.
- **LE VALLON DE CLAIRETTES** se formant dans le bois de la Marbrière
- **LE VALLON DE LA CASCADE** venant du Plateau Napoléon

Exemple du Grand Vallon de Grasse et de la Mourachonne



La Mourachonne - Chemin du Lac
Quartier du plan de Grasse



La Mourachonne - Chemin du Lac
Quartier du plan de Grasse





La Mourachonne - 32 chemin du Lac
Quartier du plan de Grasse

La Mourachonne - 51 chemin du Lac
Quartier du plan de Grasse



La Mourachonne - chemin du Lac
Quartier du plan de Grasse



La Mourachonne - 63 chemin du Lac
Quartier du plan de Grasse



La Mourachonne
154 Route de Saint-Mathieu



Le Grand vallon
Route de Plascassier



Le Grand Vallon
chemin de La Pascale



Le Grand Vallon
chemin de La Pascale

B.2.3/Les espaces agrestes à protéger (PE EAP)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3-2// [PR-EPA]

L'objectif principal est de reconnaître et prendre en compte l'agriculture grassoise dans l'équilibre et la gestion du territoire et de préserver et gérer durablement les terres agricoles.

Ces espaces agrestes à créer ou à conserver correspondent :

- ***à l'ensemble des zones A du PLU***
- à la volonté de faire entrer la zone agricole dans la zone urbaine et donc de valoriser le rôle structurant de l'agriculture dans la définition d'une coupure verte d'urbanisation notamment par le développement des ***Jardins collectifs* (familiaux, partagés et d'insertion) *et pédagogiques.***

Les occupations et utilisations du sol sont codifiées par le règlement d'urbanisme

Les jardins collectifs, outre leur rôle social et culturel, représentent un terrain de prédilection pour l'initiation à la nature et à la protection de l'environnement et constituent un moyen efficace de gérer l'espace périurbain, de le mettre en scène et de valoriser le paysage.
Si plusieurs jardins collectifs existent déjà sur la commune de Grasse, cette initiative doit se développer sur l'ensemble du territoire en particulier dans les espaces interstitielles des zones urbaines et zones périurbaines.

Les Jardins collectifs déjà existants sur la commune de Grasse:

- ***Les Jardins de Roquevignon*** : Espace jardiné de Roquevignon, Planète Sciences Méditerranée, chemin clairettes des Hautes Ribes, plateau de Roquevignon à Grasse. Espace péri-urbain collectif, dédié à l'éducation à l'environnement. Terrain communal d'1.5 ha constitué d'anciennes terrasses de culture et l'adduction d'eau.
- ***Le Jardin des Fleurs de Grasse*** – Route de Cannes à Grasse dans la Citée Des Fleurs de Grasses du bailleur social Azur Provence Habitat. 480m2 dont 280m2 divisés en 20 parcelles.
- ***Les jardins familiaux de Soli-Cités*** du bailleur social Sud-Habitat. Jardins familiaux de la Résidence Joseph Delorme 34 chemin du Lac au Plan de Grasse. 14 parcelles individuelles de 35m2
- ***Les Jardins de la Paoute*** sis traverse de la Paoute 06130 Grasse. Sur un terrain d'une surface totale de 2500 m2 environ.





Espace Jardiné de Roquevignon
Photos Planète Sciences Méditerranée

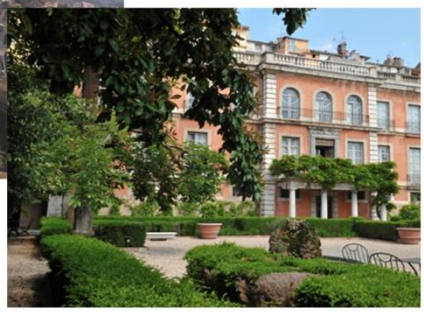
ACTION 2 - PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE GRASSOIS

Qu'il soit privé ou public, bâti ou paysager, le patrimoine est ce que nous héritons et que nous transmettons aux générations futures. Il s'inscrit donc dans la durée, mais aussi dans l'affectif particulier ou collectif, et à ce titre est un repère majeur de nos sociétés, comme témoin du passé méritant d'être connu pour être compris et utilisé.

Le paysage constitue un élément de patrimoine, façonné au cours des siècles à la fois par des facteurs naturels et humains, et porteur de l'identité du territoire.
Réfléchir sur le devenir des paysages, c'est réfléchir sur l'évolution d'un territoire comme le reflet de la culture de ses habitants.

La protection des paysages et du patrimoine fait partie des objectifs fondamentaux du PLU et contribue à ce titre à mettre en oeuvre une véritable politique de protection et de valorisation des paysages afin de permettre à la commune de :

- s'engager vers un urbanisme durable en respectant les caractéristiques (architecturales, naturelles, paysagères) du territoire modifié, et contribuer à préserver et mettre en valeur ces éléments d'identité.
- valoriser son paysage comme facteur de développement économique, la qualité de vie devenant un atout et un argument de promotion économique et de développement touristique.








B.3/ Les composantes végétales patrimoniales remarquables

Élément isolé ou groupé, le patrimoine végétal se situe à la frontière des patrimoines naturel et culturel.

La commune de Grasse a un patrimoine végétal important correspondant aux éléments suivants :

- les parcs et jardins remarquables (PV-PJR)
- les alignements d'arbres remarquables à conserver (PV-ARR)
- les individus végétaux remarquables (PV-IVR)

Préconisations générales pour les composantes végétales patrimoniales:

- mettre en place un atlas des alignements végétaux remarquables (platanes, chênes..) et des individus végétaux remarquables à considérer comme un patrimoine végétal de première importance.

- Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.

B.3.1/Les parcs et jardins remarquables (PV-PJR)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3-2// [PV-PJR]

Au début du XIXème siècle, Grasse connaît un essor important avec le développement d'un tourisme hivernal. Les grandes fortunes aristocratiques et bourgeoises d'Europe font construire des hôtels particuliers accompagnés de parcs et jardins qui rivalisent de beauté.

Les parcs et jardins sont nombreux à Grasse :

- les plus anciens, du XVIII^{è} siècle, de style provençal traditionnel « à la française » très géométriques et ordonnancés
- les jardins paysagers, rocailleur et exotique, du XIX^{è} siècle
- au début du XX^{è} siècle, dans les années 30, quelques jardins somptueux sont encore entretenus
- depuis un retour aux jardins recréés dans le style provençal traditionnel souvent sur d'anciennes propriétés agricoles
- les golfs récemment aménagés

L'inventaire dressé par Ernest Boursier-Mougenot dans son étude «Inventaire des parcs et jardins remarquables des Alpes-Maritimes » pour le Conseil général en 1980 comptabilise pas moins de 35 jardins remarquables sur la commune de Grasse. Certains sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques.
Mais leur nombre est plus important si on tient compte de leur place et de leur valeur dans le paysage.

Ces mesures de protection concernent les parcs et jardins figurant au plan de zonage du PLU.

Prescriptions :

- Tous les parcs et jardins remarquables inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques bénéficie d'une protection règlementée

- Pour l'ensemble des parcs et jardins remarquables à protéger
  - la structure paysagère des parcs et jardins doit être conservée
  - la strate arborescente doit être répertoriée et conservée
  - les tailles des végétaux (taille topiaire) doivent être maintenues
  - toute nouvelle construction est à proscrire
  - les éléments de type fontaine, mobiliers (bancs, statuaires…), bassins doivent être répertoriés et conservés.

- Les ouvertures visuelles sur ces parcs et jardins remarquables doivent être préservées

Parcs et jardins privés :

- **COUNTRY CLUB GOLF DU CLAUX AMIC**
- **BERGERIE DES HAUTES TERRES 162 bouvard Estramousse**
- **VILLA SCHLEY OU BASTIDE SAINT-FRANÇOIS 98 Boulevard Schley**
- **DOMAINE DU BLANCHISSAGE Route de la Vallée Verte**
- **LE JARDIN NOAILLES 59 avenue Guy de Maupassant**
- **VILLA CAROLINE 57 avenue Guy de Maupassant**

- **BASTIDE SAINT-HILAIRE Avenue Guy de Maupassant**
- **SANTA CLARA 10, Avenue Yves Emmanuel Baudoin**
- **DOMAINE SAINT-JACQUES DU COULOUBRIER 54, chemin du Vivier**
- **LE PAVILLON DE THE Boulevard du Pavillon - RN8**
- **BASTIDE SAINT-ANTOINE 41, Avenue Henri Dunant**
- **LE COLLET Angle avenue Jean-Baptiste. Guigues / boulevard de Lattre de Tassigny**
- **NORAH actuellement "Maison Saint-Joseph"**
- **JARDIN PRIVE 146, route de Pégomas**
- **VILLA D'ANDON 48 avenue Pierre-Ziller, Route de Nice**
- **SAINT-JEAN DE MALBOSC 10 chemin de Saint-Jean**
- **DOMAINE Avenue Sidi Brahim**
- **JARDIN PRIVE Boulevard E. Rouquier**
- **VILLA SAINT-JEAN 91 chemin de Saint-Jean**
- **LA FERRAGE 39 chemin de l'Orme**
- **MAS DE COUCAGNOU 57 avenue Marcel Pagnol**
- **BASTIDE MAGAGNOSC 66, avenue de la Bastide**
- **L'ENTENDRE chemin de la Dragonnière/Hameau de La Lauve**
- **YASMINA sommet boisé**
- **GOLF DE SAINT DONAT**
- **LA ROUREE 49, Chemin de la Rourée**
- **AIGUEVERTE 25, chemin du Collet de Saint-Marc**
- **JARDIN PRIVE 38 Collet de Saint-Marc**
- **MAS DE SAINT-REMY Chemin des Parettes**
- **LE MAS DU ROURE 59, chemin du Roure de la Gâche**
- **MAS DE CINSAULT Chemin de Cinsault**
- **ERMITAGE DE SAINTE-HÉLÈNE ET DOMAINE DE MASSEBOEUF Chemin de Masseboeuf**
- **DOMAINE DE MANON grand domaine proche du Hameau de Plascassier, plantation de jasmin et de la rose de mai**
- **JARDIN PRIVE Chemin des lierres/vieux logis**
- **VILLA LES CEDRES 11 avenue Pierre Sémard**
- **JARDIN DE LA PARFUMERIE MOLINARD ET JARDIN PRIVE 62-64 Boulevard Victor Hugo**
- **JARDIN PRIVE 56 boulevard Victor Hugo**
- **JARDIN PRIVE 54 traverse des Pervenches**
- **JARDINS PRIVES 5 boulevard Ml LECLERC et impasse Ml LECLERC**
- **JARDINS PRIVES Avenue du Riou Blanquet**
- **VILLE LES AGAVES 37 avenue Thiers**
- **LE GRAND PALAIS 26 avenue Victoria**
- **JARDINS PRIVES Avenue Victoria et du 11 novembre.**
- **JARDIN PRIVE du N° 23 au N°29 avenue Ml De Lattre de Tassigny**
- **JARDINS PRIVES Boulevard Crouët**

Parcs et jardins en maîtrise publique :

- **COURS HONORE CRESP**
- **JARDIN DU MUSEE FRAGONARD Boulevard Fragonard**
- **JARDIN DU CLAVECIN Boulevard Fragonard**
- **JARDIN DU MUSÉE DE LA MARINE Boulevard du Jeu de Ballon**
- **JARDIN DE L'HÔTEL DE CLAPIERS CABRIS Rue Mirabeau**
- **JARDIN DES PLANTES**
- **LES JARDINS DE LA PRINCESSE PAULINE 10, avenue Reine Jeanne**
- **BASTIDE DU PEYRARD Avenue Sidi Brahim**
- **LE LAC DU PLAN**
- **HOPITAL DE GRASSE Boulevard Victor Hugo**

Exemples de parcs et jardins remarquables



Villa d'Andon



Le Jardin Noailles



Bastide Saint Antoine



Golf de Saint-Donat



Jardin de la parfumerie Molinard



Jardin du musée jean-Honoré Fragonard



Jardin de l'hôtel Clapiers-Cabris



Domaine Saint-Jacques de Couloubrier

B.3.2/Les alignements d'arbres remarquables à conserver (PV-ARR) et les individus végétaux remarquables (PV-IVR)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PV-ARR] et [PP-PV-IVR]

Les arbres situés dans le grand centre, présentant un intérêt paysager et patrimonial à travers leur taille, leur âge et leur visibilité dans le grand paysage, figurent au plan de zonage et en annexe 7.12 du PLU.

La présence de l'arbre est d'une grande importance dans la lecture identitaire de la commune. Chaque vue associe le végétal à l'architecture et le capital arboré de la Grasse témoigne aussi bien du passé agricole que du passé bourgeois et aristocrate de la ville.
Cinq essences principales sont caractéristiques de l'ossature végétale de la commune et des mesures de protection et de conservation doivent être prises pour:

- ***le pin parasol, le chêne vert, le cyprès de Provence*** **devront être remplacés par des essences identiques si abattus.** A noter qu'il existe, le long du vallon de Saint-Antoine après le stade, un alignement de vieux cyprès qui marque le passage du vallon. Il convient d'en tenir compte dans un projet d'aménagement**.**
- ***l'olivier*** **ne pourra pas être abattu mais pourra être transplanté**
- ***le Phoenix canariensis***. Cette plante exotique acclimatée emblématique notamment des grands domaines de la ville **subit, depuis quelques années s**ur l'ensemble du pourtour méditerranéen, une attaque violente **du charançon rouge du palmier** *(Rhynchophorus ferrugineus).* Si La prophylaxie, est la cléf de la lutte contre le charançon rouge, l'attaque violente subit depuis quelques années a fait dépérir un bon nombre de Phoenix canariensis. Une procédure de surveillance, de lutte et d'abattage extrêmement réglementée a d'ailleurs été mise en place. **Cependant au vue de l'ampleur du problème, il serait préférable de veiller à la diversification avec une préférence pour les espèces endémiques à l'exception s'il s'agit de remplacer un spécimen dans un alignement**

Les alignements d'arbres, persistants ou caducs, caractérisent aussi la morphologie urbaine ainsi que les domaines privés et les parcs et jardins arborés.

- ***Les alignements de cyprès de Provence*** sont les plus nombreux et marquent notamment les grands domaines de la commune (ex : le Mas de Roure et Saint-Jacques du Couloubrier) mais également certains espaces publics comme les allées de cimetières ou le long de chemins ruraux, vestiges d'anciennes clôtures agricoles (ex : le long du Chemin de Montmayan).
- ***Des alignements de platanes, tilleuls ou marronniers*** sont également nombreux dans le paysage de Grasse. Leur feuillage caduc leur donne un intérêt supplémentaire dans le changement d'aspect et de couleur avec les saisons. On les trouve surtout dans sites urbains le long d'un axe de circulation (voie de circulation du Plan), marquant une place, une entrée de ville ou un jeu de boules (ex : double alignement de platanes au jeu de boules du croisement du Chemin de Saint-Joseph et du Chemin du Lac). Mais on les trouve également marquant les allées des grans domaines (ex : double alignement des platanes du Domaine de Blanchissage.

Ces alignements emblématiques doivent être préservés et remplacés par les mêmes essences si nécessaires.

Prescriptions :

Les Alignements d'arbres et les arbres remarquables sont à conserver et s'y appliquent les prescriptions suivantes :

- tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée). Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.

- Les arbres en mauvais état sanitaire devront être remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres et un tronc de circonférence minimale 20/25

- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige, isolés ou en alignements, afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

- Les arbres suivants constituant l'ossature végétale du paysage de Grasse, doivent être absolument sauvegardés sur le terrain : oliviers, cyprès de Provence et de Florence, pins parasols, chênes et palmiers (phoenix-canariensis)

- Des arbres remarquables, par leur taille, leur envergure, leur position et visibilité dans le paysage grassois doivent être sauvegardés : cèdres (du Liban, bleu), palmiers (autres que les Phoenix canariensis), eucalyptus, platanes…

- Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres et un tronc de circonférence minimale 20/25

- Pour les oliviers et les palmiers ils devront être si possible transplantés.

- Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres.

Les alignements d'arbres à conserver:

- ***DOUBLE ALIGNEMENT DE PLATANES Domaine du Blanchissage.*** Une vue prise depuis le Boulevard Pasteur montre l'importance de cet alignement dans le paysage. De part et d'autre de la bastide, ces platanes sont présents dans le paysage de Grasse, perceptibles de plusieurs endroits.
- ***ALIGNEMENT D'ARBRES Coteau de Canteperdrix.*** Ce grand alignement domine le coteau Ouest de Canteperdrix à l'intérieur de ce site, il prend une grande valeur dans la structure du paysage
- ***ALIGNEMENT DE PLATANES Cimetière de Clavary.*** En bordure du cimetière, deux alignements d'arbres marquent l'entrée, la voie de desserte et d'accès au parc de stationnement. Cette composition d'arbres donne son caractère digne et ordonné à cet équipement public.

- ***ALIGNEMENT DE PALMIERS - Domaine Saint-Claude 103, avenue Sidi Brahi.*** Ce bel alignement de palmier orne l'entrée du Domaine Saint-Claude. Ce double alignement de très hauts palmiers est très présent dans le paysage.
- ***ALIGNEMENT DE PLATANES Place Martine Carol.*** Alignement de platanes, sur un promontoire. Lié au portail et aux bâtiments du XIX° siècle qui abritait la mairie annexe de Saint-Claude.
- ***ALIGNEMENT DE CYPRES Chemin de Montmayan.*** Alignement de vieux cyprès le long de la voie. Au début et à la fin, deux ouvertures vers le paysage de Saint-Joseph et Brassauris, avec le paysage agricole de Montmayan en permier plan. Cet alignement participe d'une belle séquence du paysage de Grasse.
- ***DOUBLE ALIGNEMENT DE PLATANES Chemin de Saint-Joseph / Chemin du Lac.*** Ce double alignement de platanes, abrite un jeu de boules, au croisement du chemin du Plan et chemin de Saint-Joseph. L'espace ombragé ainsi créé est du meilleur effet. En outre, il se situe aux abords du grand vallon dont il renforce la végétalisation.
- ***ALIGNEMENT DE FEUILLUS DANS LE PARC DE ST DONAT 1.*** Autre alignement de feuillus dans le parc de Saint-Donat. Sa géométrie est bien adaptée aux terrains de sports qu'il accompagne. Cette présence végétale est très importante et bien perceptible dans l'espace minéralisé.
- ***ALIGNEMENT DE PLATANES Entrée du Plan de Grasse.*** Remarquable alignement simple de platanes, à l'entrée du Plan de Grasse et qui partage la voie en deux sens. Il est maintenant devenu un élément très important de l'identité du Plan de Grasse.
- ***ALIGNEMENT D'ARBRES Colline de Saint-Marc.*** Au pied de la colline Saint-Marc, alignement de cyprès à angle droit. Cette disposition originale, sera très perceptible depuis la voie férrée.
- ***ALIGNEMENT DE FEUILLUS A L'ACCES DU GOLF DE SAINT DONAT 2.*** Ce grand alignement de feuillus donne accès au golf de Saint-Donat. Long de 300 mètres environ, en terrain plat, il commence au bord de la RN85, avant le rond-point. Sa présence dans le paysage du golf est remarquable
- ***ALIGNEMENT DE FEUILLUS Chemin Roure de La Gache.*** Cet alignement borde l'entrée d'une propriété. Très présent dans le paysage.
- ***ALIGNEMENT DE MARRONNIERS DU JEU DE BOULES DU PLAN.*** Alignement de quatre grands marronniers qui portent ombre sur le jeu de boules et marquent l'entrée du Plan en venant du Chemin du Collet de Saint-Marc.

Exemples d'alignements d'arbres



Cyprès au Mas du Roure



Alignement de cyprès à Saint-Jacques de Couloubrier



Alignement de platanes Plan de Grasse



Jeu de boules Chemin de St-Joseph/Chemin du Lac



Alignement de cyprès
chemin de Montmayan



Double alignement de palmiers
Domaine Saint-Claude
103, avenue Sidi Brahim



Alignement de platanes
place Martine Carol



Alignement de platanes
Chemin de Saint-Joseph / Chemin du Lac

Exemples d'arbres remarquables



Cèdre du Liban parcelle AY0432



Cèdre bleu sur la parcelle BD0101



Pin parasol parcelle AZ0115



Eucalyptus parcelle AZ0182



Cyprès parcelle AY0101



Palmiers parcelle AZ0155

B.4/ Les composantes rurales patrimoniales

L'image de Grasse est fortement liée à son paysage traditionnel rural. Il est donc important de le protéger voire de le valoriser. Ce paysage rural traditionnel concerne essentiellement les sites de:

- la colline de Saint-François,
- le quartier Saint-Jean,
- le Peyloubet,
- le quartier Saint-Joseph,
- la colline Saint-Marc,
- et le socle de Plascassier

En maintenant une activité agricole, l'identité paysagère de la commune n'en sera que plus renforcée.
Mais elle concerne également des zones agricoles ou en friches en périphérie du centre urbain.

Le maintien d'une activité agricole locale permettrait :

- de valoriser le cadre de vie des habitants de la commune
- de préserver le patrimoine rural architectural et paysager traditionnel (canaux d'irrigation, murets en pierres sèches, bassins, grands domaines, moulins…)
- de soutenir et de développer une agriculture périurbaine raisonnée de proximité favorisant les petites exploitations.
- De préserver et soutenir la culture des fleurs à parfum, de la culture maraîchère ainsi que la culture de l'olivier sur les restanques
- De garder un paysage de plaine agricole
- De participer à la prévention contre les incendies en créant des coupures vertes agricoles
- Développer des niches agricoles autour de l'agro-tourisme et en lien avec la recherche et l'industrie.

Préconisations générales pour les composantes rurales patrimoniales:

- préserver les espaces agricoles emblématiques de l'identité grassoise, et notamment les champs de fleurs à parfum

- prolonger la protection des espaces agrestes urbains significatifs en cherchant dans le cadre de la trame verte et bleue à les inscrire dans un réseau de continuité écologique servant au maintien de la nature ordinaire dans l'agglomération

- renforcer la protection des entités agricoles ponctuelles spécifiques comme les olivaies et les terres maraîchères en les additionnant au réseau des espaces agrestes urbains

- maintenir voire de renforcer les zones agricoles « A » dans le tissu urbain ou dans ses périphéries proches

- protéger les traces rurales que sont les linéaires de restanques, les anciens murets, les canaux d'irrigation…

- sauvegarder et protéger les nombreux moulins qui sont les témoins d'un passé agricole riche.

B.4.1/Les ouvrages hydrauliques (PR-OH)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 4// [PR-OH]

L'eau en Provence est sacrée. Ainsi les ponts, pont-canal, écluses, lavoirs, fontaines, et tous autres ouvrages hydrauliques, sont des éléments du paysage grassois qui constituent des repères dans l'histoire du paysage.

Ils concernent notamment :

- ***les ouvrages disposés tout au long du parcours du Canal de la Siagne*** : martelières pour la distribution de l'eau ou déversoirs pour suivre les modifications de niveau du sol.
- ***les ouvrages de franchissement*** comme les ponts de pierre en « dos d'âne », les pontets pour piétons franchissant les vallons ou le Canal de La Siagne
- ***les lavoirs*** si nombreux sur le territoire grassois
- ***les fontaines*** « monumentales » comme celle du Cours Honoré Cresp eou de la Place aux Aires ou plus modestes

Prescriptions :

- Les ouvrages hydrauliques référencés doivent être protégés pour leur valeur historique et culturelle et mis en valeur.
- Tous les ouvrages hydrauliques du Canal de la Siagne doivent protégés et mis en valeur
- Les vues, sur les ouvrages hydrauliques tels les ponts, les lavoirs, les bassins doivent rester dégagés.
- Leur restauration, si nécessaire, doit se faire dans les règles de l'art en préservant leur authenticité, leur « patine » du temps, les matériaux et les appareillages.
- Les cascades et leur environnement proche (vallon, ripisylves, eaux) doivent être protégés et mis en valeur.

Les ouvrages hydrauliques à protéger

- ***PONT ROMAIN, Chemin du Pilon de Saint-Vallier*** *: pont franchissant le Grand Vallon*
- ***PONT DE NOAILLES Chemin de la Farigoulette*** *:* très joli pont, en dos d'âne et en pierre, situé dans le prolongement du Chemin de Noailles, permettant de franchir le vallon des Ribes et de passer à pied du Chemin de Noailles au Boulevard Schley.
- ***CANAL ET BASSINS DU DOMAINE DE BLANCHISSAGE*** : une dérivation du Vallon des Ribes dans un canal amène l'eau dans plusieurs bassins Ouvrage en pierre (canal, bassins et pont) remarquable témoignant de son ancienne utilisation
- ***FONTAINE SAINT-FRANÇOIS, Boulevard Schley***
- ***MOULIN DE SAINTE-ANNE Chemin des Paquettes*** *:* siège d'une exploitation réputée d'huile d'olive. Au bout du chemin, se trouve un petit pont enjambant le Vallon des Ribes, sous l'énorme pile de pont de l'ancienne voie de chemin de fer

(Boulevard Louis Icard). Cet ensemble est représentatif des anciennes installations énergétiques de Grasse.

- ***MOULIN DES PRES 9, chemin des Prés*** *:* Très belle bastide, située sur le flanc Ouest du vallon des Ribes
- ***CASCADE ET VALLON BD PASTEUR Boulevard Pasteur*** *:* Grande cascade au débit variable, quelquefois à sec en été. La grande hauteur de la cascade et la grande profondeur du vallon, après le pont, en font un ensemble paysager remarquable
- ***SOURCE NOAILLES AV. G. MAUPASSANT*** : source qui alimente les jardins de la Villa Noailles, ouverte sur le boulevard.
- ***PONT CANAL DU VALLON DES RIBES*** : Pont canal sur le vallon de Clairette qui devient ensuite le Vallon des Ribes. Grand ouvrage en pierre du XIX° siècle, il porte le canal de la Siagne
- ***PONTS SUR LE CANAL DE LA SIAGNE*** : de part et d'autre du franchissement du chemin de la Vallée Verte, deux petits ponts piétons voûtés, en briques
- ***CASCADE DU FOULON Boulevard Georges Clémenceau*** *(route Napoléon) : c*onstruit en 1889, ce trop-plein des réservoirs du Canal du Foulon, présente une succession de vasques disposées de manière à recréer l'illusion d'une cascade "naturelle". Cet ensemble architectural alliant Paysage et Ingénierie est situé très à l'écart de la vieille ville
- ***FONTAINE ET PORTAIL Chemin de Blumenthal*** *:* deux piles de portail maçonnées, dont l'une beaucoup plus large, abrite une fontaine tournée vers la rue. L'eau s'écoule par la bouche d'un personnage sculpté dans la pierre pour alimenter un bassin en élévation.
- ***PONT CHEMIN DE FER SUR LE VALLON DE ROSSIGNOL*** : couvre le Vallon du Rossignol, mais aussi le Chemin de Saint-Mathieu qui franchit lui aussi le vallon
- ***MOULIN DE ROSSIGNOL Chemin du Rossignol*** *:* Site de l'ancien Moulin du Rossignol, confluent de deux vallons, très visible depuis le Chemin de Saint-Mathieu. Ce moulin à huile, toujours en fonctionnement, est daté de 1760. D'autres sources ou d'autres évacuations de pluviales semblent se jeter dans ce même vallon.
- ***LAVOIR DE RAMI Chemin de la Madeleine***
- ***PONT CANAL Sur le chemin du Moulin de Brun*** *:* accessible depuis le Chemin de Montmayan, ce pont franchit le Chemin du Moulin de Brun et le Grand Vallon. Ouvrage d'une hauteur conséquente, plusieurs arches et piles dans le style des ouvrages d'art du XIX° siècle comme les viaducs du chemin de fer.
- ***RESERVOIRS DU FOULON Boulevard du Foulon*** *:* alimentés par le canal du Foulon, ces réservoirs symboliques constituent une réserve d'eau importante pour les grassois.
- ***PONT DE SAINT-JOSEPH*** : pont piéton sur le grand vallon, en dos d'âne, ouvrage ancien en pierre en prolongement du Chemin de Montmayan
- ***AQUEDUC*** : aqueduc ancien franchissant le grand vallon. Il distribuait l'eau aux anciennes cultures qui existaient sur cette rive droite du vallon. Perceptible depuis la RN85, il est accompagné de quelques planches de cultures en activités sur la rive gauche du vallon. Témoin de l'irrigation ancienne et d'une architecture passée.
- ***ECLUSE SAINT JOSEPH*** : Ouvrages du Canal de la Siagne au croisement de la RD4 et du Chemin de Roure Des échappées vers la Bastide Saint- Mathieu et le grand paysage font de ces ouvrages dénivelés, un premier plan remarquable aux panoramas.
- ***PONT DU PLAN DE GRASSE*** : vieux pont en dos d'âne, laissé à l'usage des piétons. Construction de pierre, il est "doublé" malencontreusement d'un pont contemporain qui nuit à son dégagement. Le vallon en aval est très boisé et donne à ce pont un caractère très naturel.
- ***OUVRAGE DE REPARTITION DES EAUX au croisement du Chemin de Masseboeuf et du Canal de la Siagne*** *:* un pont du chemin sur le canal, un

pont piéton vers une propriété, un ouvrage de répartition des eaux avec une ancienne martelière, un mur de soutènement en pierre le long du chemin de Masseboeuf. et un autre ouvrage plus récent est en parallèle avec l'ancien.

Exemples d'Ouvrages hydrauliques à protéger et à mettre en valeur



FONTAINE SAINT-FRANÇOIS,
Boulevard Schley



MOULIN DES PRES
9, chemin des Prés



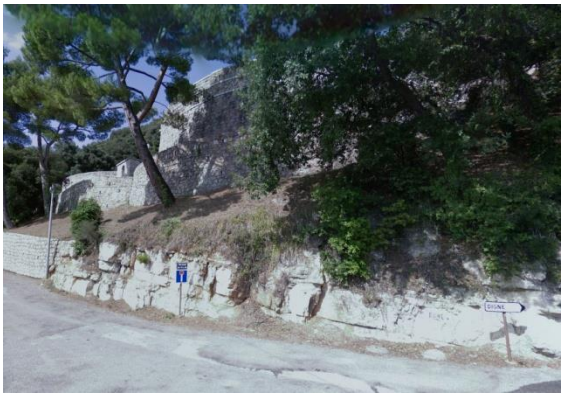
CASCADE DU FOULON
Boulevard Georges Clémenceau



SOURCE NOAILLES
AV. G. MAUPASSANT



CASCADE DU FOULON
Boulevard Georges Clémenceau



RESERVOIRS DU FOULON
Boulevard du Foulon



LAVOIR DE RAMI
Chemin de la Madeleine



PONT CANAL
Sur le chemin du Moulin de Brun



PONT DU PLAN DE GRASSE



OUVRAGE DE REPARTITION DES EAUX
au croisement du Chemin de Masseboeuf
et du Canal de la Siagne

B.4.2/Les sites de paysage agreste à protéger (PR-EPA)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3-2// [PR-EPA]

Le paysage rural traditionnel est emblématique du territoire grassois. Il se compose de éléments paysagers font du paysage agreste grassois un patrimoine rural à préserver, protéger et à valoriser.

Les paysages en terrasses sont emblématiques du paysage rural méditerranéen. Elles sont le témoin d'un savoir-faire ancestral datant du XVIII et de la première moitié du XIXème siècle. ***Les linéaires de restanques*** sont caractéristiques des planches de cultures retenues par des murs en pierres sèches et qui marquent les courbes de niveaux.
Ces murets concourent à la mémoire du site mais aussi à "l'architecture du paysage". Construits manuellement, ces murets de pierres sèches ne dépassent pas 1,50m de haut.

Elles sont toujours visibles sur :

- ***les coteaux Est de la commune de Magagnosc via le Peyloubet, les coteaux St-Mathieu, St-Joseph, Les Costières, Masseboeuf jusqu'à Plascassier. Ces coteaux aménagés en terrasses sont toujours visibles dans le paysage grassois et témoignent des anciennes cultures d'oliviers, vignes et céréales***
- ***Le socle oléicole de Plascassier met en valeur la silhouette du hameau et doit être protégé***
- ***La colline St-Marc au milieu du Plan de Grasse,***
- ***Le coteau St-François avec un paysage rurale traditionnel d'ancien domaine agricole et oléicole visible notamment depuis la route menant à Peymeïnade et depuis la Villa Noailles.***



La Bastide Isnard
Chemin de Saint Christophe



Cependant l'abandon progressif des exploitations agricoles, a laissé ce type de paysage se dégrader par manque d'entretien (les oliviers disparaissent et les pierres qui tombent des murs ne sont pas remplacées) et la construction de maisons individuelles le détruit pour "miter" le paysage. Il est donc nécessaire de préserver et sauvegarder ce paysage de restanques soit en maintenant et revitalisant l'activité agricole soit en imposant des règles de constructions qui

respectent et protègent ce paysage emblématique de l'identité paysagère de Grasse.

paysage de restanques
source photo site internet Pays de Grasse

Les maisons de maîtres de ces exploitations (bastides, mas) sont inscrites dans ce paysage de restanques souvent en position dominante.
Elles sont accompagnées d'une végétation arborescente spécifique composée de grands pins parasols, des cyprès, des palmiers et quelques feuillus décoratifs et fruitiers.



Bastide Saint-Antoine

Les cultures de plantes à parfums sont situées sur les terrains plats, principalement autour du PLAN et autour de PLASCASSIER. Ainsi au Sud de PLASCASSIER, le Domaine de Manon ainsi que d'autres horticulteurs cultivent encore des plantes à parfums, en particulier le jasmin, la rose centifolia, la tubéreuse.



Culture de la tubéreuse

Les terres exploitées en cultures maraîchères ont eu tendance, ces dernières années à être abandonnées. Aujourd'hui le regroupement d'exploitations sous forme de GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) ou d'autres groupements agricoles, la production et la vente de produits biologiques offrent de belles perspectives à la production maraîchères notamment à proximité entités urbaines et des espaces boisés permettant de :

- renforcer la trame végétale de la commune
- dynamiser l'offre locale de proximité
- développer un réseau de jardins partagés dans les quartiers
- créer des pare-feux



Culture maraîchère

Les champs d'oliviers marquent le paysage grassois même si la plus part ne sont plus exploités et situés dans la plus part du temps dans des jardins privés. Ils sont le témoignage vivant de plusieurs siècles de culture et qui ont donné au paysage son identité. Il faut sauver ceux qui sont le plus perceptibles, en particulier :

- ceux que l'on voit en arrivant par la pénétrante côté Ouest,
- la plantation d'oliviers entre l'hôpital et

la zone d'activités du Bois de Grasse,
- et plus généralement, tous ceux situés dans les propriétés privées.



Oliviers sur la RD609

Les espaces de pâturages sur les hauts plateaux grassois ont également marqué le paysage de la commune. En partie délaissés, leur reconquête permettrait l'entretien des paysages, le maintien des écosystèmes ouverts et permet de lutter contre les incendies par le débroussaillement animal. D'où un fort intérêt écologique et économique pour le maintien de ces pratiques agricoles.



Pastoralisme dans les PréAlpes de Grasse

Les canaux et les bassins d'irrigation, sont le témoin d'une gestion collective de l'eau **qui sculpte le paysage agreste de la commune.**

Des propriétaires se regroupaient dans un intérêt commun pour amener et distribuer l'eau sur des périmètres de diverses tailles.

Cette gestion collective reste adaptée aux enjeux de demain pour plusieurs raisons :

- elle assure un **partage équitable** de l'eau entre les usagers agricoles et non agricoles. En cas de sécheresse ou de diminution de la ressource en eau, les règles de fonctionnement des ASP (Associations syndicales de propriétaires) permettent et légitiment ce partage.
- ces ouvrages et structures collectifs **évitent la multiplication des prélèvements** individuels permettant, à une échelle plus large (bassin versant et nappe), une gestion globale de l'eau.
- les structures de gestion ont une **utilité publique** : les pouvoirs juridiques (servitudes) et financiers donnés par leur statut garantissent le bon entretien des ouvrages et le recouvrement des recettes d'investissement et de fonctionnement.



Exemple de canal d'irrigation

En grande partie à l'abandon, ce réseau mériterait d'être répertorié.



Exemple de bassin d'irrigation

Prescriptions :

Les espaces agrestes à protéger sont protégés par l'article PE 3-2 du Règlement d'Urbanisme auxquelles s'ajoutent les orientations de protection suivantes à respecter dans le principe de compatibilité et de prise en compte :

Le paysage de restanques :

- En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié. Il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique.

- L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales. Ils ne dépasseront pas 1,5m de haut pour les murets en pierre.

Le bâti et installations agricoles nouvelles en zone A:

- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau.

- Pour éviter la dispersion sur l'exploitation, il est conseillé de regrouper les différents bâtiments (habitation si nécessaire, hangars,…) au maximum des possibilités. Dans un souci de préservation des paysages, des efforts d'intégration des bâtiments seront faits (volumes, lieu d'implantation, nature et couleurs des matériaux, conservation ou plantation d'arbres…).

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

- Des voies d'accès peuvent être réalisées sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités et doivent tenir comptent de la topographie. Les terrassements doivent être limités

- La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques.

Les cultures de plantes à parfum et les cultures maraîchères :

- Les cultures de plantes à parfums. Ces domaines doivent être sauvegardés et la culture des plantes à parfum doit être protégée, maintenue et renforcée.

- Les terres maraîchères doivent être maintenues. Plus largement les zones agricoles « A » doivent être renforcées dans le tissu urbain ou dans ses périphéries proches.

- Des espaces dédiés à des Jardins Partagés doivent être plus largement réservés.

Les paysages d'oliviers :

- Une proposition globale de maintien ou de sauvegarde des oliviers, qui serait ainsi conforme à la Loi de 1940, pourrait être incluse dans le rapport de présentation et dans chaque règlement de zone.

Les espaces de pâturage :

- Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.

- Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole et/ou pastorale ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.

Les canaux et bassins d'irrigation :

- Les canaux et bassins d'arrosage doivent être conservés et restaurés si nécessaires.

Les limites des exploitations :

- La fermeture des parcelles, par l'installation d'une clôture opaque est interdite. Si nécessaire, le terrain peut être délimité soit par une clôture légère à claire-voie de piquets de bois et fils de métal ou grillage agricole de 2 m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

B.5/ Les composantes architecturales

L'image de la commune a évoluée au cours du temps. Ainsi la ville de Grasse est marquée par ses constructions des siècles précédents de l'époque médiévale jusqu'au début du XXè siècle. Citée historique, son patrimoine architectural participe à l'identité de la commune.

On y distingue :

- **les ouvrages et bâtiments à protéger (PA-OBP)** d'époque médiévale jusqu'au XXème siècle de la vielle ville mais également répartis sur l'ensemble du territoire
- **et le patrimoine industriel (PA-IND)**
  Les industries du parfum du XIXème siècle construites dans la ville vont transformer le paysage grassois avec notamment leurs cheminées monumentales, les infrastructures urbaines comme les voies ferrées et les gares, les ponts et viaducs.

Il est à noter que de nombreuses constructions ont été répertoriées notamment dans le Plan de Sauvegarde et de Mise valeur du Centre historique de Grasse.

Préconisations générales des composantes architecturales

- Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.
- Engager une Orientation d'Aménagement Patrimoine sur la zone tampon autour du secteur sauvegardé pour assurer la cohérence et la qualité bâtie entre le secteur sauvegardé et les quartiers proches.
- Améliorer la qualité des entrées du secteur sauvegardé en travaillant les aménités des espaces publics
- Identifier et valoriser les traverses grassoises (escaliers, montées…) et les intégrer au schéma piéton-écomobilités entre le centre-ville et la gare
- Conserver les morphologies urbaines remarquables des faubourgs autour du centre ancien et du patrimoine industriel
- Déterminer des zones de sensibilité des toitures lorsqu'elles sont perceptibles à partir du centre ancien.

B.5.1/Les ouvrages et bâtiments à protéger (PA-OBP)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 4// [PA-OBP]

Les ouvrages et bâtiments protégés sont mentionnés dans l'annexe 2 du Règlement d'Urbanisme.

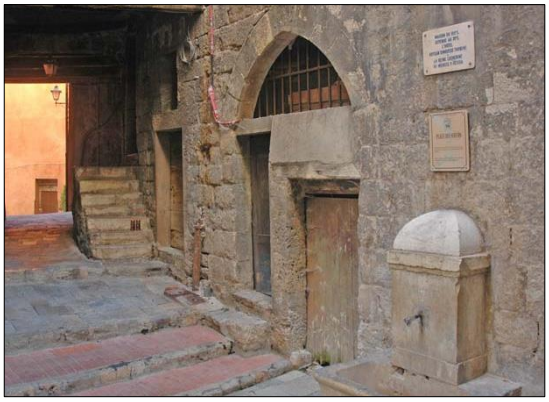
On y distingue :

- ***des maisons de notables de l'époque médiévale encore visibles dans le centre historique de Grasse.*** Ces constructions en pierre de taille dont les rez-de-chaussée sont caractérisées par de grandes arcades en *cintre légèrement brisé* qui abritaient des commerces et des étables. A l'étage on trouvait le logis des notables



Traverse des sœurs

- ***dans les vieilles rues du centre ville historique de nombreuses maisons des XIIIème et XIVème siècles*** existent toujours comme l'Hôtel Russan Simousse Thorenc place des Soeurs réalisé au XVème siècle à partir d'une maison du XIIIème



Place des Soeurs

- ***des architectures du XVIIIème siècle*** avec par exemple : le Musée d'art et d'histoire de Provence ancien hôtel particulier de Clapiers-Cabris datant XVIIIème siècle Et la place aux Aires, cœur de la ville historique de Grasse, qui remonte au XIVème siècle est entourée de maisons anciennes (ex : Maison Isnard, ...) construites le plus souvent au XVIIIème siècle et dont certaines reposent sur des arcades plus anciennes.



Place aux aires



Villa Noailles

En dehors de la vieille ville, les premières bastides apparaissent (plan massif, quadrangulaire, rangs de génoises sur gouttereaux et pignons).
Les bourgs ruraux avec maisons XVIIIème ou XIXème siècle de facture simple (présence ou non de linteaux sculptés ou portant date) ***sont également répertoriés.***



Bastide Saint Mathieu

- ***des constructions du XIXème siècle.*** A cette époque la ville connaît une prospérité grandissante par le développement de l'activité de la parfumerie et du tourisme de haut de gamme. ***C'est le siècle des constructions de grandes et belles villas*** (architecture éclectique, nombreuses influences de styles…)**,** ***d'immeubles au décor sculpté*** (agrafes moulurées sur les portes et fenêtres, modillons ouvragés en bordure de toiture).



Palais des Congrès

- ***des immeubles du XXème siècle*** aux détails architectoniques décoratifs, modernité des matériaux ***et des ensembles cohérents de maisons ouvrières, témoignage du "paternalisme" des entreprises de parfumeries début 20e*** (détails architectoniques décoratifs).



Usine H. Muraour & Cie construite en 1906, aujourd'hui en friche

A ce patrimoine architectural dense se rajoute le patrimoine architectural religieux (chapelles, oratoires, calvaires…. voir § B.6.5 Les espaces publics majeurs PP-EPM), les constructions liées à l'eau comme les lavoirs (voir § B.4.1 Les ouvrages hydrauliques PR-OH).

Prescriptions :

- **Protéger et valoriser le Centre Ancien :**

Les impératifs de protection et de mise en valeur du Centre Ancien sont indispensables à la perception du Centre ancien depuis l'ensemble du territoire grassois.
Ils s'articulent autour de cinq thèmes :

- ***protéger et mettre en valeur le bâti existant.***
  La protection du patrimoine bâti prend comme base l'îlot et sa cohésion urbaine. Une grande partie des immeubles antérieurs au XXe siècle est protégée de toute démolition.
  La riche typologie des immeubles doit faire l'objet de prescriptions adaptées aux différentes architectures.

- ***protéger le sous-sol mémoire de la Vieille Ville.*** Il doit faire l'objet d'une attention archéologique particulière.

- ***La reconstitution du tissu urbain.***
  La reconstitution du tissu urbain doit permettre de renouer avec l'essence de l'urbanisme de la Vieille Ville. Les nouvelles constructions situées notamment aux alentours proches du Centre Ancien induit une réglementation qui doit permettre l'essor d'une architecture contemporaine adaptée à l'environnement bâti dans la continuité de celui du Centre Ancien.

- ***Les espaces extérieurs à préserver et valoriser***
  L'espace vide privé a valeur de patrimoine au même titre que le plein d'une construction. La sensibilité et l'attachement que portent les habitants à ces espaces doivent se traduire par la protection de leurs constituants (revêtements de sol traditionnels, puits, fontaines, sculptures, végétation…).
  Les traverses (ruelles, passages, escaliers, montées…) forment un réseau de cheminements publics adapté au site. Il doit être maintenu sans restriction. L'espace public (places, jardins, escaliers, …) possède une valeur patrimoniale fragile qu'il est nécessaire de préserver et d'embellir. Les travaux sur le domaine public doivent faire l'objet de la même attention qu'une intervention sur le bâti.

- ***La silhouette de la Vieille Ville doit être mise en valeur.***
  Les vues du quartier vers la ville, les échappées visuelles, les vues cadrées ou panoramiques sont considérées comme un patrimoine original à prendre en compte. Elles sont mises en valeur ou créées par des zones non aedificandi ou non reconstructibles ainsi que par la protection du patrimoine bâti ancien qui les a définies.

- **Réhabiliter le bâti d'intérêt patrimonial ou architectural**

  - Toute réhabilitation doit être en conformité avec les règles prescriptives du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur concernant le secteur Sauvegardé du Centre Ancien

  - La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (balcons, galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambage, linteaux, et les chaînages d'angles) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

  - Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

  - En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent : soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles, soit exprimer une modénature plus contemporaine tout en respectant le caractère patrimonial du bâtiment.

  - Les appendices disgracieux accolés de type annexes doivent être proscrits.

  - Pour les constructions collectives, une seule parabole est autorisée. Pour les constructions individuelles, la parabole doit être intégrée dans l'architecture.

  - En cas de réfection ou modifications des toitures, l'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

  - Les fenêtres de toit doivent être proscrites.

- **Valoriser les abords du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural**

  - Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, potagers, vergers…).

  - Les Grands Domaines doivent être protégés

  - Dans le cas d'aménagements nouveaux, ils doivent être en rapport avec la qualité des lieux ou son caractère historique.

  - Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment dans le cas du patrimoine rural pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales des hameaux traditionnels de la commune. Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

  - Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et, même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales. Ils ne dépasseront pas 1,5m de haut pour les murets en pierre. Les murs plus hauts pourront être construits en béton soigneusement coffré. Les parements de pierre sont interdits.

- La fermeture des parcelles, par l'installation d'une clôture opaque doit être évitée. Le terrain peut être délimité par une clôture en ferronnerie non opaque soit par une clôture légère de piquets de bois et fils de métal dans des espaces plus naturels. Les systèmes d'occultation type brises vues (canisses, rouleau synthétique…) sont à proscrire.

- La végétalisation des abords doit être limitée (ponctuelle). En tout état de cause, les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire. La préférence va à des haies mixtes favorisant la biodiversité. Leur hauteur ne peut excéder 2m de haut.

<u>Prescriptions générales pour la prise en compte de la nature en milieu urbanisé et urbain dans les zones U du PLU:</u>

- Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée.

- Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié :
  - au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés,
  - au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

- Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales. Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles. Sont notamment à proscrire, les espèces végétales invasives suivantes : Ailhante, Ambroisie, Balsamine de l'Himalaya, Berce du Caucase, Buddleia, Renouées, Solidages, Cotonéaster horizontalis.

- La végétalisation des toitures en privilégiant des sols profonds (>30cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée.

- La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions et, en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.

- En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossé, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

- La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en

compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose…).

- L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.

B.5.2/Le patrimoine industriel (PA-IND)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 4// [PA-IND]

Grasse a connu un essor industriel important au XIXème siècle grâce au développement de l'industrie du parfum transformant le cœur de la ville et ses abords par la construction d'usines à parfum repérables dans le paysage par ses grandes cheminées.
Un certain nombre d'entre elles est encore laissé à l'abandon. Dans la partie Sud du grand centre de Grasse (quartier dit de la Gare), les premières usines construites hors remparts ont disparu ou se sont redéployées dans les Parcs d'Activités créés à cet effet, laissant le patrimoine industriel représenté en autre par des cheminées et bâtiments, laissé à l'abandon.

La commune de Grasse a entrepris la réhabilitation d'une partie de son patrimoine industriel notamment la zone de la gare et le quartier Martelly, en bordure immédiate du Secteur Sauvegardé. Ces sites anciennement industriels apparaissent comme un véritable outil d'une revalorisation économique et urbaine.

Ce patrimoine industriel doit servir d'appui au renouvellement urbain de ces quartiers autour du centre urbain.



Secteur Roure avant réhabilitation



Secteur Roure après réhabilitation

Prescriptions :

- Conserver et intégrer le patrimoine industriel dans les projets de requalification du patrimoine industriel ex : les cheminées de parfumerie

Le patrimoine industriel à protéger :

- ***CHEMINEES DES ANCIENS ETABLISSEMENTS SOZIO 21, avenue Sainte Lorette*** : deux cheminées avec des renforts horizontaux signalent l'ancienne industrie de Grasse du XIX° siècle.
- ***CHEMINEES DU PARC AUTO VILLE DE GRASSE 89 bis avenue Pierre Sémard :*** vastes terrains et bâtiments d'une ancienne usine de parfumerie, dominant la gare et le départ des rails ; ensemble d'immenses platanes, formant une placette. Dénivellation importante. Deux cheminées remarquables : l'une en brique à l'entrée du site, l'autre en béton, blanche et immense en contrebas.
- ***CHEMINEE ETS ROBERTET 37, avenue Sidi Brahim :*** cheminée ancienne en briques et mail de platanes à l'entrée, à protéger. L'intégration de cette usine dans le paysage a été réalisée de manière discrète, notamment grâce à l'implantation de végétaux comme le cyprès, l'olivier, le platane et quelques palmiers des Canaries, devenus remarquables.
- ***CHEMINEE DE PLASCASSIER 44, route de Plascassier*** : cheminée d'usine dans une propriété industrielle toujours en fonctionnement
- ***CHEMINEE ZAC DE ROURE 57, avenue Pierre Sémard :*** site qui a été totalement restructuré tout en gardant la qualité architecturale des bâtiments conservés. Situation de plateau dominant la route de Saint- Mathieu et la vallée longée par le chemin de la Madeleine Sup., la zone industrielle du Carré et la plaine du Plan. Vues magnifiques en contre-plongée sur la vieille ville. Alignement de Platanes parallèle au bâtiment réhabilité, badigeonné de jaune. Perçu dans l'axe de l'avenue Pierre Sémard, en descendant vers la gare, il forme une sorte de point d'appel.

Les cheminées, véritable patrimoine industriel à conserver et protéger



Cheminées des anciens établissements Sozio 21, avenue Sainte Lorette



Cheminées du Parc Auto ville de Grasse 89 bis avenue Pierre Sémard



Cheminée Ets Robertet
37, avenue Sidi Brahim



Cheminée de Plascassier
44, route de Plascassier



Cheminée ZAC de Roure
57, avenue Pierre Sémard

B.6/ La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager de la commune de Grasse est de plusieurs natures : naturel, rural, architectural, industriel, public et privé. Sa protection et sa mise en valeur en font un enjeu de l'identité territoriale.

Dans cette partie de l'étude patrimoniale elle concernera plus particulièrement :

- ***Les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville au titre de l'article L 111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme (PP-EV)***
- ***Les points de vue remarquables (PP-PTV)***
- ***Les unités de site du territoire (PP-USR)***
- ***Les sites sensibles (PP-SS)***
- ***Les espaces publics majeurs (PP-EPM)***
- ***Les paysages linéaires (PP-PPL)***

A noter que dans le précédent Plan Local d'Urbanisme les Unités de Site et les Sites Sensibles correspondaient à l'appellation Eléments Paysagers Remarquables (PV-EPR).

Préconisations générales pour la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager:

- Mettre en valeur les sites des hameaux
- Protéger les socles paysagers des hameaux
- Préserver et valoriser le centre ancien de Grasse en qualifiant ses abords:
  - Qualifier les coutures urbaines entre le secteur sauvegardé et la première couronne du centre urbain. Cette préconisation est l'opportunité pour la commune de Grasse d'afficher l'importance de l'enveloppe extérieure du centre historique dans l'identité patrimoniale de la ville.
  - Engager une Orientation d'Aménagement Patrimoine sur la zone tampon autour du secteur sauvegardé pour assurer la cohérence et la qualité bâtie entre le secteur sauvegardé et les quartiers proches afin de d'assurer :
    - ✓ l'articulation entre la vieille ville et ses extensions
    - ✓ de conserver une cohérence architecturale du bâti entre la Vieille Ville et ses zones d'extensions périphériques aux constructions nouvelles
    - ✓ de parer à la pression urbaine.
  - Améliorer la qualité des entrées du secteur sauvegardé en travaillant les aménités des espaces publics
  - Conserver les morphologies urbaines remarquables des faubourgs autour du centre ancien et du patrimoine industriel
- Préserver l'identité paysagère des unités de site et des sites sensibles
- Rendre attractive les grandes routes panoramiques ou en balcon qui traversent la ville (Route Napoléon, voie des Chemins de Provence, route de Nice…)
- Redonner de la qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes.
- Lutter contre la banalisation des entrées de ville en coordonnant le Règlement Local de Publicité avec les orientations d'aménagement pour la requalification des grands axes (avenue de Cannes, route de Draguignan….)

- Proposer un principe de verdissement en façade des grands axes pour apporter du végétal sur les grandes entrées de ville de Grasse. Il s'agit d'accompagner les axes structurants de la commune par la plantation d'arbres et d'arbustes pour renforcer le verdissement de la ville en :
  - plantant systématiquement, si le gabarit de la voie le permet, un alignement d'arbres
  - en densifiant ces plantations d'arbres par la plantation d'une strate arbustive

  Le choix des végétaux se portera sur des essences locales et indigènes diversifiées au pouvoir nourricier important (fleurs pour les pollinisateurs, feuilles pour les insectes et fruits pour les oiseaux) afin de pérenniser une biodiversité urbaine ordinaire.

- Préserver le réseau de chemins de « campagne »

B.6.1/Les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville au titre de l'article L 111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme (PP-EV)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PP-EV]

Les entrées de ville apparaissent comme des zones non définies entre centre urbain et campagne et sont le plus souvent abandonnées au développement des zones d'activités et polluées par l'affichage publicitaire (ex les Quatre Chemins). **Il est nécessaire aujourd'hui de développer une approche globale et qualitative sur les entrées de ville de la commune de Grasse.**

Réfléchir sur les entrées de villes, c'est réfléchir sur l'image de la ville et sur les complémentarités et les solidarités entre ses différentes fonctions et ses différents quartiers, sur les interactions entre la ville centre, la périphérie et le « pays » dans lequel elle s'inscrit. C'est aussi réfléchir sur la définition de la ville : où s'arrête-t-elle, où commence-t-elle, doit-on ou peut-on l'arrêter, quand et comment ?

Identifier le caractère des entrées de ville, c'est pouvoir:

- gérer une transition entre l'espace rural et l'espace urbain,
- qualifier la voie par un traitement différencié de ses abords en fonction des besoins : aménager les lisières urbaines par un travail de « couture sur les franges végétalisées»,
- marquer et qualifier par le végétal la transition entre l'espace public et l'espace privé
- passer d'une logique routière à une logique urbaine.

Les axes concernés par les dispositions susvisées sont :

RD 6185 – Pénétrante Cannes Grasse	RD 9	GRASSE	A8	MOUGINS

Prescriptions

- **Il est indispensable de réfléchir à la mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble des entrées de villes.** Il y sera recherché:
  - l'utilisation et la mise en scène du végétal pour structurer et qualifier l'espace public de voirie en secteur urbain
  - la valorisation de la trame végétale en place comme élément fondateur des plans de composition
  - la mise en valeur des entrées de ville selon l'unité paysagère de référence du site afin d'éviter une rupture visuelle trop importante entre le tissu bâti et le paysage environnant (le choix d'essences arborées locales participera à cette association)
  - une réflexion sur les impacts visuels des enseignes publicitaires avec l'édiction de règles précises visant à mieux encadrer leur gestion,
  - une stratégie de stationnement «côté cour» et un aménagement de contre-allées des zones d'activités.

- **Rendre les entrées d'agglomération praticables pour les piétons et les vélos sur l'ensemble de leur longueur**

- **Réconcilier les deux rives des voies.** La logique routière de ces axes et l'implantation parfois désordonnée d'objets urbains de part et d'autre, a rendu ces axes particulièrement difficiles à franchir pour les modes doux, mais aussi pour les voitures. Les voies, souvent vécues comme des « coupures » urbaines, leur perméabilité doit être repensée pour passer non seulement d'une rive à l'autre, mais aussi de la voie à l'intérieur du tissu urbain.

- **Inscrire des marges de recul pour les nouvelles constructions**

Exemple d'entrées de ville à aménager



Entrée de ville D304 – Route de Cannes



D9 - Carrefour des 4 chemins

B.6.2/Les points de vue remarquables (PP-PTV)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PP-PTV]

Un paysage doit être vu de tous. Points de vue, belvédères et routes en corniche sont les faire valoir du paysage grassois très perceptible et doivent maintenus et protégés de toute obstruction bâtie.

Les points de vue sont multiples sur la commune de Grasse sur le grand paysage azuréen et sur les multiples paysages communaux:

- Au Nord depuis la RN85,à l'Ouest en venant de Cabris, à l'Est, des panoramiques sur toute la ville jusqu'à la mer et des vues d'ensemble remarquables sont à protéger et à mettre en valeur
- A l'intérieur du territoire, de grands panoramas apparaissent en de nombreux points spécifiques et l'on constate que ces points de vue "dialoguent" entre eux notamment : depuis la terrasse de la Place du 24 Août, l'ensemble des "costières" se révèle à l'Est, mais depuis de nombreux points de ces mêmes "costières", c'est la silhouette de la vieille ville qui émerge ; lorsqu'on accède à Grasse par la pénétrante, en venant de Cannes, le rond-point final donne une vue d'ensemble sur la ville avec le Quartier de Saint-Antoine en premier plan ; depuis la terrasse de la Mairie Annexe de Saint-Antoine, s'étend un grand paysage dominé par le Bois des Aspres, avec le rond-point de la pénétrante en premier plan.

En particulier, les points de vue remarquables sur le paysage grassois à protéger sont :

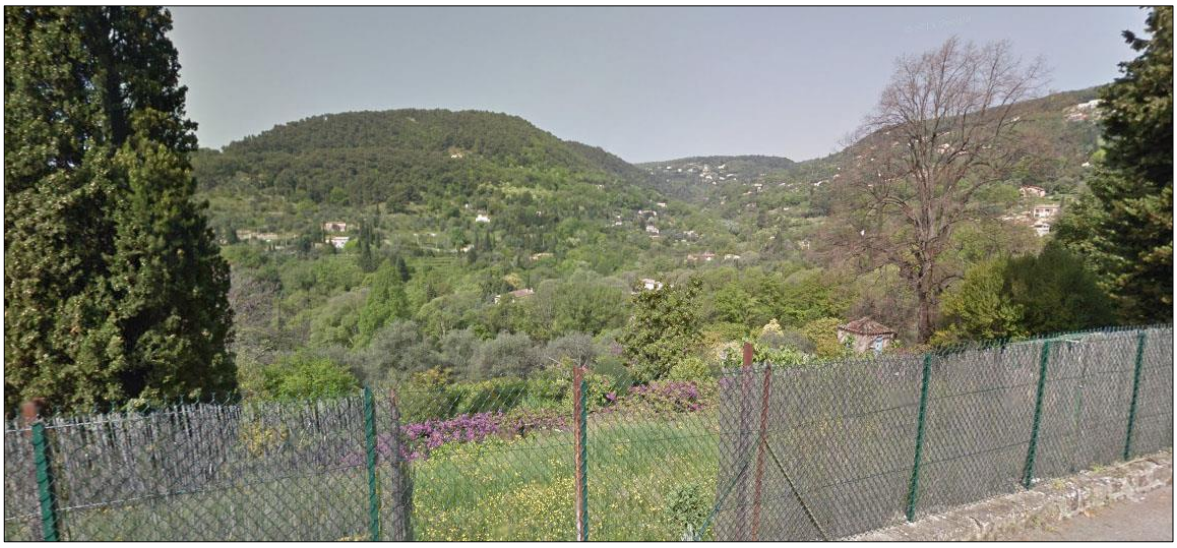
- ***La Corniche des Oliviers*** situés directement sous la falaise de Roquevignon. Le terrain est particulièrement escarpé et les aménagements de murs de soutènement de piètre qualité
- ***le Boulevard Estramousse***. A flanc de coteau, cette voie offre de beaux panoramas vers la colline des Hautes Ribes et jusqu'à la mer
- ***le Chemin du Docteur Belletrud*** correspondant à la RD4 entre le Grand Vallon et la commune de Cabris
- ***l'Avenue Guy de Maupassant*** permettant de rejoindre le quartier Saint-François depuis le centre de Grasse. c'est la route menant à de Grands Domaine (Villa Noailles, Villa Caroline…)
- ***le Boulevard Pasteur*** situé en contrebas des falaises de Roquevignon. Cette voie a un caractère boisé remarquable et offre des vues en amont et en aval qui sont à protéger
- ***le Chêne de l'Empereur***, célèbre halte de l'Empereur offre un point de vue exceptionnel sur l'ensemble du territoire grassois.
- ***l'Avenue Yves Emmanuel Baudoin*** en contrebas de Santa Clara : vue qui s'ouvre sur la ville de Grasse et sur l'ensemble de la Côte d'Azur
- ***le Cours Honoré Cresp*** marque l'entrée de la Vieille ville. Espace s'apparentant aux jardins publics qui offre des vues panoramiques sur une grande partie du territoire grassois jusqu'au bord de mer, vers l'Estérel et le Tanneron à l'Ouest et vers les collines de Vallauris à l'Est
- ***le Promontoire de Saint-Hilaire***, site très sensible par sa situation topographique et accessible depuis l'avenue du Général de Gaulle
- ***la Place du 24 Août*** dans la vieille ville permettant de voir le paysage rural traditionnel de Saint-Jean à Plascassier
- ***la Terrasse de la Mairie Annexe de Saint-Antoine*** offrant une vue lointaine vers la colline de la Tourache et au premier plan un paysage agricole
- ***le Boulevard Francis de Croisset*** offre des panoramas exceptionnels sur les collines grassoises jusqu'au rivage cannois

- ***le Rond-Point*** sortie pénétrante qui offre le premier regard sur le paysage grassois et notamment sur la ville. L'aménagement des terrains aux abords de ce rond-point devront prendre en compte ce point de vue
- ***le Rond-Point RN85/RD304*** correspondant à l'entrée de ville en venant de Cannes par la Route Napoléon (RN85) et bordé par le Golf de Saint-Donat avec de nombreuses vues sur la vieille ville, le plateau Napoléon et la montagne boisée
- ***la Terrasse ombragée de la Mairie annexe de Magagnosc*** donnant un panorama très large vers le sud jusqu'à la mer
- ***la Route de Plascassier*** (RD4) offre des échappées visuelles et des vues cadrées vers la ville et le grand paysage avec en premier plan un paysage rural traditionnel de restanques plantés d'oliviers, de cultures et de cyprès
- ***le Chemin de Mouans-Sartoux*** descendant du rond-point de Plascassier vers Mouans-Sartoux avec des échappées visuelles sur la ville malgré de nombreuses clôtures qui ferment les vues

Prescriptions

La topographie du territoire a déterminé de nombreuses voies de communication "en corniche", le long des coteaux avec des échappées visuelles qu'il faut protéger par :

- des règles "altus tollendi" en aval des voies : les constructions devront se trouver en dessous d'une surface générée par l'axe de la voie et une droite horizontale perpendiculaire à cet axe.
- l'interdiction de clôtures opaques (brise vues)
- des règles concernant la qualité des ouvrages de soutènement : les murs jusqu'à 1,50m de haut doivent être en pierre, les murs plus haut peuvent être construits en béton soigneusement coffré
- l'interdiction de stationnement sur les toitures terrasses



Vue panoramique depuis l'avenue Guy de Maupassant sur les collines grassoises



Vue panoramique depuis le boulevard de l'Estramousse vers le littoral



Vue plongeante depuis l'avenue Yves Emmanuel Baudoin sur la ville



Vue sur la vieille ville depuis la place Honoré Cresp

B.6.3/Les unités de site du territoire (PP-USR)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PP-USR]

Les unités de sites sont constituées par une partie du territoire :

- soit homogène en terme paysager
- soit liée principalement à un élément majeur.

Le pays de Grasse, carte postale de la commune, perceptible dans sa totalité depuis la vieille ville comprend tous les éléments du paysage traditionnel :

- les lignes horizontales formées par les murs de restanques, les plantations d'oliviers et les alignements d'arbres
- les verticales données par les cyprès s'élevant dans le ciel

Il est constitué par :

- ***La plus grande unité de site qui n'est autre que la frange Est de la ville :***
  - Elle commence à Plascassier avec les quartiers de ***Masseboeuf*** (entre la RD4 et le vallon de Massebeuf, traversé par le chemin de Masseboeuf et le Canal de la Siagne) et ***Brassauris*** (traversé par le chemin de Plascassier), liés aux quartiers Saint Joseph et Saint-Mathieu. Ces coteaux sont orientés à l'Ouest.
  - Elle se poursuit par le ***Peyloubet***, petite éminence remarquable et le plus perceptible de l'ensemble du paysage rural de l'Est de grasse, et ensuite se retournent avec les coteaux de ***Saint-Jean*** orientés au Sud où l'on trouve de beaux jardins installés sur des planches comme le "Domaine de Saint-Jean" ou la "Villa d'Andon".

  Cet ensemble est le plus grand modèle de paysage rural traditionnel**,** avec ses planches de cultures découpées dans la pente, retenues par des murs de pierre et souvent plantées d'oliviers.
- ***le quartier de Saint-François, à l'Ouest de la ville.*** Son bois éponyme et le vallon des Ribes délimitent très nettement ce quartier dans le paysage. Sa frontière au Sud est esquissée par la route de Draguignan. S'y trouvent de grandes propriétés prestigieuses, plutôt clôturées, plantées massivement de vieux oliviers très soignés, notamment : " La maison blanche" "Fontviel", la "villa Schley", la "villa Noailles" etc..

D'autres unités de site, de plus petite taille, ont aussi un grand intérêt paysager :

- ***la colline Saint-Marc,*** petite éminence posée sur un terrain plat, remarquable de toutes parts. Unité de paysage majeure de la commune de Grasse. Eminence boisée dans la plaine agricole, double boisement en crête et découpage des flancs Est et Ouest en planches de cultures. Entre Saint-Marc et le coteau de Masseboeuf, les terrains sont plats et plus ou moins cultivés, mais ce site reste particulièrement sensible
- ***Le flanc nord du Vallon des Ribes***, paysage rural remarquable, vu depuis la Route de Cabris
- ***les quartiers Sainte-Anne et de Canteperdrix,*** anciens sites agricoles, mais transformés en lotissements d'habitations individuelles.
- ***Les Loubonnières,*** paysage rural au cœur de la ville constitué d'un vallon profond, du canal de la Siagne et de restanques
- ***Le paysage rural de la Marigarde***, coteau orienté nord/nord-est surplombant le Moulin de brun, découpé en planches de cultures aujourd'hui bâties. Très visible depuis Saint-Jean ou du Peyloubet.

- ***La Tourrache,*** quartier résidentiel sur un long coteau Nord Sud, orienté à l'Ouest et couvert au sommet par le boisement des Aspres. Unité de site constituée par un paysage rural encore visible par la présence d'oliviers sur d'anciennes restanques ; et par quelques boisements.
- ***Le Moulin de Brun*** s'organisant autour d'un ancien hameau au bord du Grand vallon. Paysage rural traditionnel malgré la présence importante des surfaces de voirie (route et rond-point).
- ***Le quartier de La Paoute*** à flanc de coteau exposé à l'Est, bien visible depuis la RD4 qui lui fait face dans les quartiers de Brassauris, Saint-Mathieu, etc… découpé en planches de culture d'oliviers avec un boisement qui le coiffe, ce site très perceptible est aussi un temps calme dans l'urbanisation de ce quartier.
- ***Le quartier de La Treille,*** coteau exposé au Nord au bord du vallon face à Magagnosc. Constitué d'anciennes planches de cultures, il est traversé par un chemin rural très étroit, le Chemin des Fonterines, qui laisse quelques vues vers Magagnosc, en particulier sur les silhouettes des Roumegons et de Saint-Laurent. Il devient un quartier résidentiel.

D'autres s'organisent autour d'un élément majeur du paysage :

- ***un Aqueduc du XIXème siècle franchissant le Grand Vallon*** très visible depuis la RN85. Un troisième pont le précède. Une végétation de fond de vallon se poursuit en amont et des planches de culture encore exploitées remontent sur le côté Est. L'ensemble constitue une unité de paysage rural chargé de mémoire. Un alignement de feuillus borde la RN85. De l'autre côté de la route avec le Golf de Saint Donat, l'ensemble marque l'entrée de la ville.
- ***Le vallon des Basses Ribes*** avec des éléments liés au vallon : jardins, chemins à l'ombre des ponts, forte présence de l'eau palpable surtout au travers de la luxuriance de la végétation, nombreuses conférant à l'ensemble un caractère rural
- ***La carrière abandonnée de Roquevignon*** fermée au Sud-Ouest par une barre d'enrochements, sorte de falaise, que l'on voit depuis de nombreux points du paysage
- ***Le Domaine agricole de Saint-Christophe*** isolé dans le grand bois de la Marbrière, le domaine est constitué d'une grande clairière et de quelques planches de cultures près des vallons
- ***Le socle naturel de Plascassier*** Ce village dessine une silhouette urbaine traditionnelle de village perché sur un mamelon. Devant sur le côté Sud, un glacis de faible pente sert de socle au village. Ce socle est inconstructible pour protéger la vue du village
- ***Le site agricole de Montmayan*****.** De part et d'autre du chemin de Montmayan, d'anciennes propriétés agricoles subsistent parmi quelques habitations individuelles. Des champs, quelquefois encore en exploitation, sont attenants à des propriétés et l'ensemble a gardé son caractère rural.
- ***L'oliveraie de Saint-Jaques*** délimitée par l'avenue Mottet, le chemin des Cigales et la route d'Auribeau. surélevée par rapport à la rue CD 609 (route d'Auribeau), elle fait face au monument aux morts du Hameau de Saint-Jacques
- ***Hameau Saint-Jacques,*** entité villageoise au sud-ouest de la commune, de constitution assez récente. Principalement résidentiel, on y trouve cependant encore quelques planches cultivées.
- ***Le Canal de la Siagne franchissant le vallon du Rossignol.*** Ce vallon, profond et très boisé accueillait de nombreux moulins dont on voit encore la trace en aval. Le canal est recouvert par une promenade pour les piétons depuis le Chemin de la Madeleine. Il se découvre et borde des jardins potagers.
- ***Le vieux village de Saint-Laurent*** **marqué par sa silhouette remarquable.** village linéaire, en pente perpendiculaire aux courbes de niveaux (disposition assez rare dans les villages anciens,) qui se termine au point bas par une

esplanade, parvis de l'Eglise. Ensuite un grand coteau boisé en pente vers le Sud Un petit cimetière est attenant à l'église avant la chute boisée.

- ***L'entrée RN85*** comprenant un boisement dense à l'Ouest et quelques planches de culture sur le coteau Est ; il est traversé par la RN85 et participe à l'image de l'entrée de la ville. Après le boisement, une large vue s'ouvre vers le Golf de Saint-Donat.

Prescriptions

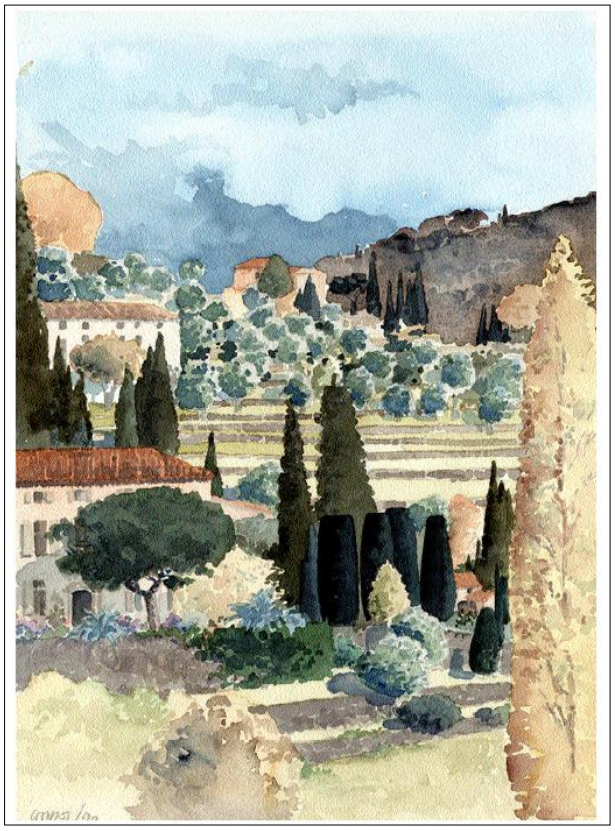
- Les points de vue sur les unités de site doivent être conservés.
- Les ouvertures visuelles depuis les chemins publics doivent être conservées
- Un effort devra être réalisé quant à l'intégration des éléments de signalétique, de publicité ou de lignes électriques et téléphoniques qui perturbent les vues.
- Les caractéristiques des sites naturels, du paysage rural traditionnel sont à préserver : mesures de sauvegarde des murs en pierre, abscence de clôture, plantations d'oliviers, de cyprès…
- Les chemins et les accès, les impasses qui doivent rester ouverts.
- Les clôtures opaques (brises vues) sont à proscrire afin de permettre des vues sur le grand paysage et sur les unités de site.
- Les clôtures ne doivent pas interrompre les lignes horizontales des restanques. en particulier dans les unités de site de Brassauris et Masseboeuf
- Le gabarit des voies de desserte, les murs de pierre et les échappées visuelles depuis les chemins publics doivent être conservés notamment dans le quartier de La treille et sur le site agricole de Montmayan.
- Les socles paysagers (naturel ou agreste) des hameaux doivent rester inconstructibles notamment celui de Plascassier. La silhouette des hameaux doivent être préservées
- Si de nouvelles constructions sont autorisées dans ces unités de sites sensibles, celles-ci doivent impérativement respecter la topographie et l'accroche au paysage rural.
- L'élément majeur des unités de site doit être protégé et mis en valeur (aqueduc traversant le Grand Vallon sur la RN85, carrière de Roquevignon…)
- Les caractéristiques végétales des unités de site doivent être préservées : abattage des oliviers interdit (autorisation de transplanter)…

Les unités de site à préserver :

- ***LES HAUTES RIBE :* flanc Nord du Vallon des Ribes.**
- ***LES BASSES RIBES. SAINT-FRANÇOIS***
- ***SAINTE-ANNE***
- ***CANTEPERDRIX 7, 9, chemin de la Vallée / chemin de Cante Perdrix***
- ***CARRIÈRE DE ROQUEVIGNON***
- ***SAINT-JACQUES MOTTET - CD 609***
- ***LES LOUBONNIÈRES***
- ***SAINT-JACQUES***
- ***DOMAINE DE SAINT-CHRISTOPHE***
- ***SAINT-JEAN***
- ***VALLON DU ROSSIGNOL (1ère partie) Chemin de la Madeleine***
- ***LA MARIGARDE***
- ***LA TOURACHE***
- ***LE MOULIN DE BRUN***
- ***SITE AGRICOLE DE MONTMAYAN***
- ***LA PAOUTE***
- ***PEYLOUBET***
- ***L'AQUEDUC***
- ***SAINT-LAURENT***
- ***SAINT-MATHIEU***
- ***LA TREILLE***
- ***SAINT-MARC***
- ***ENTRÉE RN85***
- ***BRASSAURIS***
- ***MASSEBOEUF***
- ***SOCLE DE PLASCASSIER***



Quartier Saint-François.
Dessin extrait de « L'inventaire des éléments remarquables du paysage de Grasse » - de M. Alain Goudot paysagiste »



Quartier Masseboeuf.
Dessin extrait de « L'inventaire des éléments remarquables du paysage de Grasse » - de M. Alain Goudot paysagiste »



vue sur le Peyloubet



vue sur le Peyloubet et le quartier saint-Mathieu



le site agricole de Montmayan

B.6.4/Les sites sensibles (PP-SS)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PP-SS]

Deux sites sont particulièrement sensibles :

- ***le site de La Dragonnière***, ancien site agricole, sur un terrain en pente, son exposition au Sud et sa situation entre le coteau Saint-Jean et le village ancien de Magagnosc font sa sensibilité. Il est traversé par un chemin étroit, sinueux, en pente, qui offre de belles vues sur ce quartier qui se confond souvent avec la campagne.
  Pour garder son caractère, il faut laisser une grande domination du végétal sur le minéral, c'est-à-dire une faible occupation du sol.

- ***le site de Saint-Marc,*** zone encore agricole sur des terrains plats. Sa sensibilité vient de son voisinage avec la colline Saint-Marc d'un côté et des coteaux de Masseboeuf de l'autre, qui sont des éléments majeurs du paysage de Grasse. Un projet dans ce site doit tenir compte de cette proximité qui fragilise ce site et les prescriptions paysagères devront être précises et respectées.

Prescriptions

- Les deux sites doivent être préservés. Leur caractère rural doit être maintenu.

- Le site de Saint-Marc est une véritable zone de respiration dans le tissu urbain de la commune en partie grande partie en zone à vocation agricole avec une plaine agricole vaste et très ouvertes, quelques habitations en hameaux installées de manière diffuses au sein du plateau et des boisement en bordures de plaine agricole.
  Un projet dans ce site doit tenir compte de cette proximité qui fragilise ce site et les prescriptions paysagères devront être précises et respectées concernant la préservation, la protection et la valorisation:

  - des espaces boisés. Voir prescriptions § B.1.1/Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme (R-EBC)

  - du vallon de Rougon. Voir prescriptions § B.2.2/Les ripisylves (CE-RP) et § B.6.6/Les paysages linéaires (PP-PPL) naturels

  - des espaces agricoles. Voir prescriptions § B.4.2/Les sites de paysage agreste à protéger (PR-EPA)

- Les constructions devront rester diffuses et ne devront concerner que des équipements publics ou des équipements liés à l'activité agricole des sites.



vue sur le site de Saint-Marc



vue sur le site de Saint-Marc

B.6.5/Les espaces publics majeurs (PP-EPM)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PP-EPM]

Les espaces publics majeurs à préserver, protéger et mettre en valeur correspondent :

- aux centres urbains anciens qui ont une valeur paysagère et architecturale par leur silhouette et par leurs espaces intérieurs.
  - ***LE HAMEAU DES PAROIRS.*** Silhouette remarquable du hameau, à pic sur le vallon du Rossignol et, en arrièreplan, le capanile de la vieille ville et le Palais de Justice derrière un écran boisé. Ruelles et calades existent encore. Les abords, nouvelles constructions et jardins ne sont pas du meilleur effet. La requalification de ce quartier (ancien quartier des moulins) s'impose.
  - ***LE HAMEAU DES CHAUVES.*** Cet ancien hameau intégré dans le développement de Magagnosc a gardé sa structure urbaine : ruelles, placettes, et calades.
  - ***LE HAMEAU DU THORONNET.*** Ancien hameau qui a été englobé dans Magagnosc, mais qui a gardé sa structure urbaine : placettes, ruelles, volumétrie. La Place du Thoronet avec ses platanes et un lavoir, témoigne de ce passé.
  - ***LE HAMEAU DE LA LAUVE.*** Ce hameau modeste par la taille a su garder son homogénéité. Dans la rue principale, tortueuse, à faible pente, les portes des immeubles sont remarquables. La plupart sont très anciennes, leur date de construction figure quelquefois sur le fronton. Petite place avec une ouverture sur le paysage agricole et un lavoir en fonctionnement.
  - ***LE HAMEAU DU PLAN.*** Plus récent, ce hameau possède une place fermée et plantée de micocouliers devant l'église, un mail avec un alignement central de platanes, une fontaine adossée, un lavoir et, à l'extrémité Est, un jeu de boules ombragé par quatre grands feuillus.
  - ***LE HAMEAU DES ROUMEGONS.*** Cet ancien hameau médiéval, bâti sur une pente orientée vers le Sud, présente une structure urbaine remarquable par l'imbrication des ruelles, placettes et calades. Sa silhouette est très perceptible depuis le Chemin des Fonterines.
  - ***LE HAMEAU DE SAINT-LAURENT.*** Silhouette remarquable dans le paysage, posée sur un socle boisé en pente. Le centre ancien, comprend une rue principale orientée Nord-Sud, une place à l'entrée avec un lavoir, et une esplanade, en bas, parvis de l'église baroque point final de cette composition.
  - ***PLASCASSIER.*** Centre ancien, compact, silhouette remarquable dans le grand paysage, isolé de la circulation, il possède une place centrale à son point haut, avec une fontaine, un lavoir, et le parvis de l'église. Cet ensemble d'espaces publics aux proportions anciennes est très représentatif de l'esprit provençal.
  - ***LA VIEILLE VILLE DE GRASSE.*** Les rues et les places de la vieille ville sont déjà protégées par le Secteur Sauvegardé.

- à des chapelles marquant un quartier.
  - ***CHAPELLE SAINT-FRANÇOIS.*** Située en contrebas de l'école et de la mairie annexe de Saint-François, cette jolie petite chapelle semble appartenir à la très belle propriété qui la jouxte : "Saint François la Source", très habilement restaurée. Elle y est d'ailleurs symboliquement rattachée au travers du revêtement de sol composé de pavés, matérialisant une sorte de petite place, incluant également

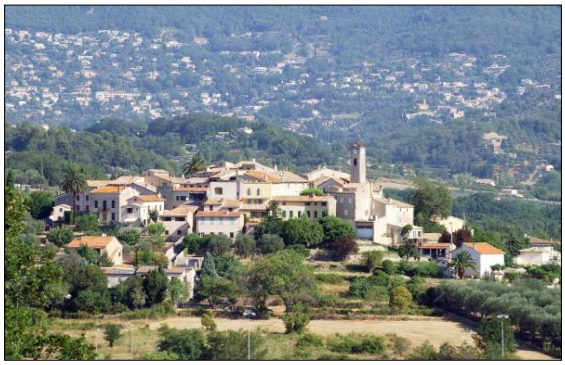
un ravissant lavoir. L'ensemble est mis en valeur par la présence d'oliviers et de cyprès.

- ***CHAPELLE SAINT-MATHIEU.*** La chapelle, située à l'intersection du Chemin de Saint-Mathieu et d'une traverse, est entourée de murs de pierre et longée par le Canal de la Siagne qui s'écarte vers la campagne. Cet ensemble permet des aménagements paysagers de qualité pour mettre en valeur les éléments existants.
- ***CHAPELLE SAINT-SAUVEUR.*** élément très intéressant du patrimoine grassois.

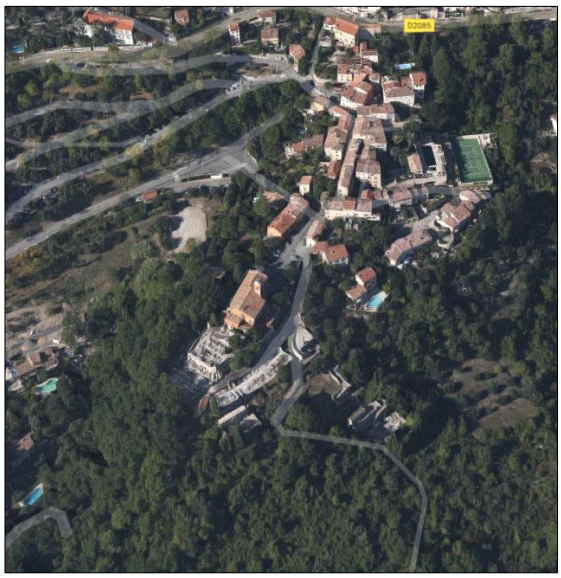
Prescriptions

- Maintenir la protection du socle paysager de Plascassier en le soustrayant à l'urbanisation et en requalifiant l'entrée de ville de la route de Valbonne.
- Les silhouettes des hameaux et du centre ancien de Grasse doivent être protégées. Elles ne doivent pas être compromises par de nouvelles constructions, qui viendraient brouiller leur lecture dans le paysage.
- Les volumétries, les structures des hameaux doivent être conservées.
- La restauration et les réparations des hameaux et du Centre Ancien (bâtiments, ruelles, calades, placettes, places, jeux de boules, lavoirs…), si nécessaire, les nouvelles constructions, doivent se faire dans les règles de l'art en préservant la structure bâtie, le caractère ancien (« patine » du temps, les matériaux et les appareillages, coloration des façades…), ainsi que les perspectives urbaines.
- Les réseaux aériens de téléphonie, électricité… doivent si possible être enterrés. Leur passage sur les façades des bâtiments est à proscrire.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif doivent être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer leur impact visuel. Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent
- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Toutes superstructures type VMC, moteur de pompe à chaleur, paraboles etc…sont interdites en façade.
- Les vues sur les silhouettes des hameaux doivent être préservées.
- La Vieille Ville de Grasse est soumis aux règles du Secteur Sauvegardé. A noter cependant la nécessité de préserver les jardins privés souvent clos au sein de la Vieille Ville.
- Les chapelles mentionnées mais également l'ensemble du patrimoine religieux (églises et édifices religieux), doivent être protégés. Leur restauration, si nécessaire, doit se faire dans les règles de l'art en préservant leur authenticité, leur « patine » du temps, les matériaux et les appareillages…

Les centres urbains anciens



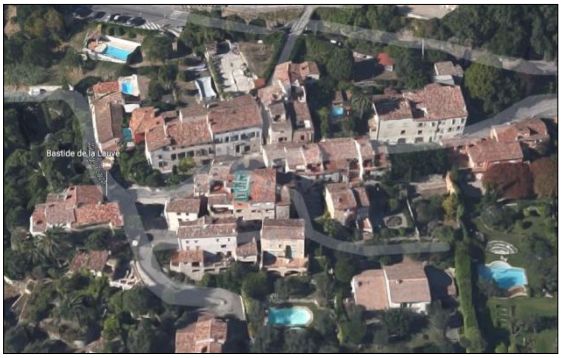
Plascassier



Hameau saint-Laurent



Hameaux des Chauves et du Thoronet



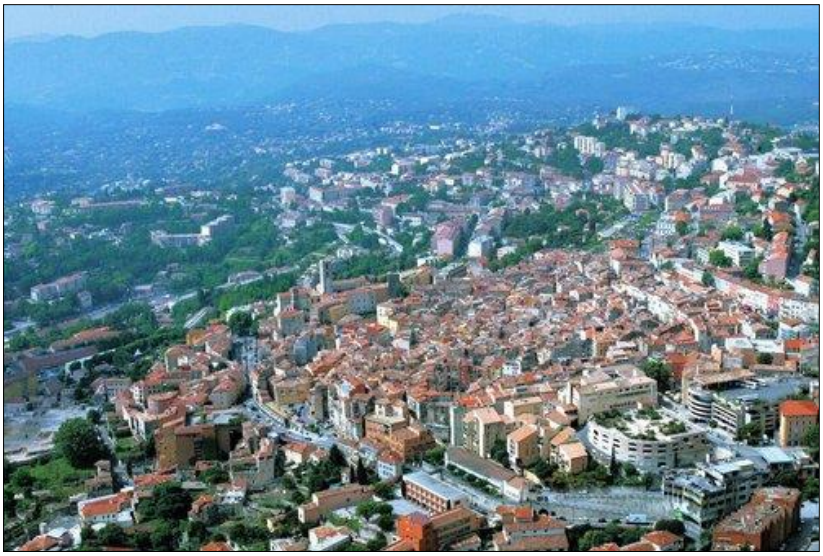
Hameau de La Lauve



Hameau des Paroirs



Hameau des Roumégons



La Vieille Ville de Grasse

Les Chapelles



Chapelle Saint-François



Chapelle Saint-Mathieu



Chapelle Saint-Sauveur

B.6.6/Les paysages linéaires(PP-PPL)

Traduction dans le Règlement :

Titre 2 : art. PE 3.2// [PP-PPL]

Ces paysages linéaires correspondent à

- des composantes naturelles (vallons)
- des composantes bâties (murs, murets, canal)
- des infrastructures routières (chemins ruraux, route…).

Nous les distinguerons des alignements d'arbres remarquables à conserver (PV-ARR)

Pour les paysages linéaires naturels :

Prescriptions

- Le caractère naturel et sauvage des berges doit être conservé et protégé. La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

- Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la rive.

- L'écoulement des eaux ne doit pas être interrompu.

- Des programmes d'entretien de l'ensemble des vallons doivent être élaborés

- Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

- L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).

Les paysages linéaires naturels à protéger :

- ***VALLON DE SAINTE-ANNE.*** Traverse le Quartier Sainte-Anne. Souvent bordé d'une ripisylve foisonnante, il paraît étouffé et n'est pas toujours.
- ***VALLON DES RIBES.*** Très sauvage, large paysage de fond de vallon bordé par une voie en corniche, le chemin de la Vallée Verte et quelques propriétés avec de très beaux jardins, en particulier le Domaine de Blanchissage.
- ***VALLON SAINT-ANTOINE longeant la route de Pégomas, tantôt côté Ouest tantôt côté Est.*** Ce vallon longe la route de Pégomas, tantôt côté Ouest tantôt côté Est. On le voit plusieurs fois en parcourant cette voie. Il traverse un bois de chênes, des propriétés privées et s'enfonce dans un boisement plus dense.
- ***LE GRAND VALLON.*** C'est le plus grand vallon de Grasse, il traverse le territoire du Nord au Sud avec un grand dénivelé. Son débit varie avec le régime des pluies et son parcours très long, n'est pas homogène. Sa végétation naturelle a été parfois détruite pour installer des constructions ou des aménagements de travaux publics ; quelquefois, le manque d'entretien a laissé la végétation l'étouffer; d'autres fois, il disparaît dans des boisements denses.

- ***VALLON SAINT-JOSEPH.*** Ce vallon assez court, se jette dans le grand vallon. Son parcours est encore très arboré : il est ainsi très lisible dans le paysage.
- ***VALLON DE SAINT MARC.*** Vallon assez confidentiel, prenant naissance au Sud Ouest de Plascassier, aux environs de Masseboeuf, le vallon de Saint-Marc prolonge son cours en passant sous la voie ferrée, puis épouse une partie des contours de limite de communes avec Mouans-Sartoux, pour finalement se jeter dans la Mourachonne, affluent de la Siagne

Exemples de paysages linéaires à protéger



Vallon des Basses Ribes avec eau



Vallon des Basses Ribes sans eau

Pour les paysages linéaires bâtis :

Prescriptions

- **Les anciens murets et les murs de clôtures maçonnés,** souvent en pierre selon la tradition et d'appareillages variés, doivent être conservés dans la mesure du possible. Sans vouloir les préserver tous, il faut, chaque fois que la démolition de l'un d'entre eux est envisagée, en prévoir les conséquences sur le paysage. **Leurs démolitions doivent être soumises à autorisation.**

- **Le Canal de la Siagne** est un ouvrage à préserver sous réserve des nécessités liées à la qualité des eaux transportées destinées à la consommation humaine.
  - sur les secteurs couverts ou à couvrir les aménagements piétonniers et paysagers doivent être cohérents avec le paysage environnant.
  - sur les secteurs non couverts le maintien du caractère agreste doit être la règle
  - toute construction à proximité du canal découvert (bâti et clôture) est interdite à une distance inférieure à 15 mètres de l'axe du canal.
  - les divers ouvrages hydrauliques disposés tout au long de son parcours (martelières, déversoires…) doivent être conservés et restaurés.
  - Le long des sections du canal où l'eau n'est pas protégée par une canalisation étanche, à une distance de 30 mètres au-dessus et 5 mètres au-dessous, sont interdits :
    - ✓ les épandages dépendant de l'assainissement non collectif,
    - ✓ les campings,
    - ✓ les forages et puits,
    - ✓ les dépôts d'ordures ménagères,
    - ✓ les dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques,
    - ✓ les établissements classés,
    - ✓ le stationnement des engins motorisés.

- ***Les canaux d'irrigation qui desservaient les propriétés agricoles doivent être maintenus et restaurés.*** En pieds de murets et/ou en limites de parcelles,

ils alimentaient bassins et moulins. Ce réseau de canaux témoignent d'un passé glorieux de la commune de Grasse notamment sur la culture des fleurs à parfums.

Les paysages linéaires bâtis à protéger et valoriser :

- ***MUR DE CLAUX AMIC.*** Mur de clôture de l'ancienne propriété Amic, permettant de chasser toute l'année, en raison de son caractère clos et privé. Ce mur mesure plus de 6 km, de longueur sur une hauteur moyenne de 2 à 3m. Aujourd'hui il abrite le golf éponyme
- ***MUR DE SOUTENEMENT SAINTE-BRIGITTE*** Mur de soutènement du cimetière Sainte -Brigitte haut de plus de 2 mètres : pierres taillées ristiques, appareillage original, sans mortier, le soutènement du cimetière longe le boulevard. Dans une niche, un oratoire.
- ***MURS DE PIERRES Chemin de Chateau Folie.*** A l'entrée du chemin, venant de l'Avenue des Chênes, deux murs de pierre de 2 mètres de hauteur bordent, de part et d'autre, la voie très étroite. Cette disposition donne un caractère bien spécifique à cette entrée de chemin
- ***MUR DE PIERRE Chemin des Bois Murés.*** Ce mur de clôture de plusieurs centaines de mètres de long, était la clôture d'un terrain de chasse. Il clôture actuellement un lotissement de maisons individuelles auquel il donne son identité.
- ***MUR DE PIERRE Le long du chemin de Saint-Mathieu et du chemin de Blumenthal.*** Mur de clôture ancien, qui suit les pentes du terrain, pour une propriété agricole qui a encore une oliveraie sur des planches de cultures en restanques. Ce mur est exemplaire des clôtures anciennes des terrains agricoles
- ***MURS DE PIERRE Chemin de Montmayan.*** Deux murs de pierre anciens, bordent le Chemin de Montmayan en descendant vers le Chemin de Plascassier. Au croisement, un oratoire dédié à Saint-Joseph, daté de 1877, a été récemment restauré. Ces murs sont garants du gabarit du chemin.
- ***MUR VOÛTE Chemin Saint-Mathieu / Chemin de la Rourée.*** Type de mur, voûte au coin des deux chemins, clôtures et soutènement appareillage très rustique. Exemplaire de cette forme de mur et très en vue des usagers.
- ***CANAL DE LA SIAGNE.*** Elément majeur des paysages linéaires de Grasse, ce canal d'alimentation en eau potable, traverse la commune d'Est en Ouest en suivant approximativement les courbes de niveau.

Exemples de murs et murets en pierres à conserver



Grand mur des "Bois Murés"



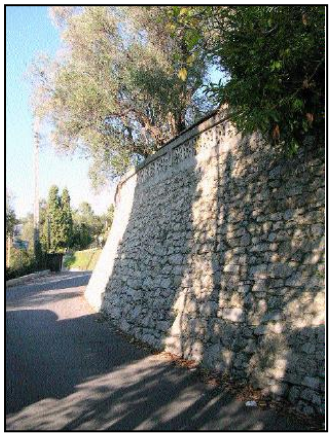
Mur de soutènement du cimetière Sainte-Brigitte



Mur voûte à l'angle du Chemin de la Rourée et du Chemin de Saint- Mathieu.



Murs appareillés du XIX° siècle dans le style des travaux publics accompagnant la Cascade du Foulon.



Mur voûte Chemin du Plan

<u>Exemples d'ouvrages hydrauliques sur le canal de la Siagne</u>



Martelière Chemin de Masseboeuf



Déversoir Chemin de Roure La Gache

Pour les paysages linéaires de voiries :

Certaines voies présentent un caractère paysager d'un grand intérêt.

Prescriptions

- Les chemins à caractère rural ou forestier sont à préserver et à protéger.
  - Leur suppression est à proscrire. Les aménageurs devront prendre en compte leurs caractéristiques et prévoir leur mise en valeur
  - Leurs gabarits, souvent étroits, doivent être conservés.
  - Les aménagements périphériques, murs de clôture en pierre, boisements doivent être préservés

- Les chemins pour les piétons et les calades doivent être maintenus. Leur restauration si nécessaire doit être faite selon les règles de l'art

- Les chemins privés desservant plusieurs parcelles doivent rester ouverts. Leur fermeture par des portails ou des clôtures est à proscrire.

Les paysages linéaires de voiries à protéger et préserver:

- ***CHEMIN PIETON DE NOAILLES depuis le Boulevard Guy de Maupassant jusqu'au Boulevard Schley.*** Ce chemin relie les deux rives du Vallon des Ribes depuis le Boulevard Guy de Maupassant jusqu'au Boulevard Schley. Il rejoint ensuite le Chemin Estramousse . Il pourrait être réhabilité. Son parcours a beaucoup de charme et ses vues vers le vallon et le paysage sont très riches
- ***CHEMIN PIÉTON ESTRAMOUSSE.*** Poursuit le Chemin de Noailles après la traversée du Boulevard Schley et monte avec quelques emmarchements en haut du boulevard Estramousse. Son parcours bucolique offre de nombreux panoramas vers le paysage de Grasse et quelquefois jusqu'à la mer.
- ***ROUTE DE LA VALLEE VERTE*** Route étroite de caractère le long du vallon. Sinueuse, très souvent ombragée, elle dessert des propriétés très arborées et laisse quelques échappées vers le vallon et sa ripisylve.
- ***CHEMIN DE CHATEAU FOLIE-*** Chemin à caractère rural, étroit, sinueux, quelquefois en pente. Une partie est en corniche avec un mur de soutènement en amont et la vue sur le paysage en aval. Il peut aussi être réduit à une seule voie entre deux murs de pierre
- ***BOULEVARD THIERS -*** Promenade très prisée par les grassois du centre ville, qui regrettent les platanes et le boulevard d'antan. Il fait pendant à l'Est, au Cours Honoré Cresp à l'ouest. Son succès est du en grande partie à son horizontalité (facilitant la marche), mais aussi à sa position en encorbellement par rapport au seul terrain de boules à proximité de la vieille ville. Entrée de ville venant de Nice.
- ***CHEMIN DU VIVIER.*** Chemin à caractère rural qui traverse des zones de cultures traditionnelles et un boisement dense.
- ***CHEMIN DES LOUBONNIÈRES.*** Chemin de desserte à caractère rural, sinueux, en pente, il descend et remonte un vallon, franchit le canal de la Siagne. Paysage de fond de vallon, habitat diffus, quelques potagers, peu de clôtures opaques. Ensemble très arboré
- ***CHEMIN DE LA TOURACHE.*** Chemin à flanc de coteau qui dessert les anciennes oliveraies qui doit conserver son caractère rural avec les planches de cultures existantes.
- ***CHEMIN DE L'ORME.*** Chemin à caractère rural bordé de murs de clôture en pierre qui doit supporter une petite circulation de transit. Bordé de murs de pierre quelquefois des deux côtés avec des grands jardins.

- ***CHEMIN DES CABRES Commence Avenue Auguste Renoir.*** Chemin réservé aux piétons, par son gabarit. Il traverse une zone habitée et monte dans la forêt du Pilon.
- ***CHEMIN DES CHASSEURS ALPINS Commence chemin de Vence.*** Il revêt au départ la forme d'une calade, puis ensuite longe un vallon qui s'enfonce dans les bois du Pilon et rejoint Chateauneuf.
- ***CHEMIN DE MONTMAYAN.*** Chemin à caractère rural, très étroit, circulation à sens unique. Une caractéristique essentielle de ce chemin est que de nombreuses propriétés ne sont pas clôturées et les animaux de la ferme se promènent sur la route.
- ***PENETRANTE CANNES GRASSE.*** Les abords de cet ouvrage sont particulièrement sensibles. Les abords immédiats sont bien traités. Par contre le paysage un peu plus lointain n'est pas maîtrisé. Les projets à venir, visibles depuis cette voie, doivent prendre en compte des perceptions visuelles qui sont celles de l'entrée de la ville.
- ***CHEMIN DE LA DRAGONNIERE.*** Chemin à caractère sinueux, en pente, avec des échappées visuelles vers le coteau Saint-Jean, le Hameau de La Lauve et Magagnosc. Certaines séquences paraissent se situer en pleine campagne, puis l'on retrouve la ville.
- ***CHEMIN DE VENCE.*** Chemin très étroit de desserte d'habitations. Séquence remarquable de paysage urbain. Impossible de l'élargir, il ne peut supporter que quelques aménagements légers. Belles échappées vers des jardins et le grand paysage.
- ***CHEMIN FONT DE L'ORMEAU.*** Chemin à caractère rural, empierré, bordé de murs de clôtures en pierre d'un côté et de boisements de l'autre.
- ***CHEMIN DE BRASSAURIS.*** Ce chemin traverse un paysage particulièrement sensible. Il est bordé de propriétés à caractère rural, anciennes oliveraies qui sont liées à de grandes unités de site. Il commence au Chemin de Plascassier par un très beau mur-voûte en courbe et rejoint le Chemin du Collet de Saint-Marc, à la sortie du Plan de Grasse.
- ***CHEMIN DES FONTERINES.*** Chemin à flanc de coteau (pente vers le Nord Ouest), très étroit, une seule voie de circulation, caractère rural, vues sur Magagnosc, Saint-Laurent et les Roumégons.
- ***CHEMIN DE PIECHAL.*** A caractère forestier ; le boisement dense est à cheval sur les communes de Grasse et Châteauneuf. Le chemin de Piéchal est en limite de commune.
- ***CHEMIN DE MASSEBOEUF.*** Petit chemin sinueux qui relie le Plan de Grasse à Plascassier. Il traverse le magnifique paysage de Masseboeuf, constitué de planches d'oliviers, de murs de pierres et de cyprès
- ***CHEMIN DE MOUANS SARTOUX.*** Il s'agit d'une voie touristique qui descend de Plascassier vers Mouans-Sartoux. A flanc de coteau, de belles vues vers l'Ouest.

Exemples de chemins à préserver



Chemin de Montmayan



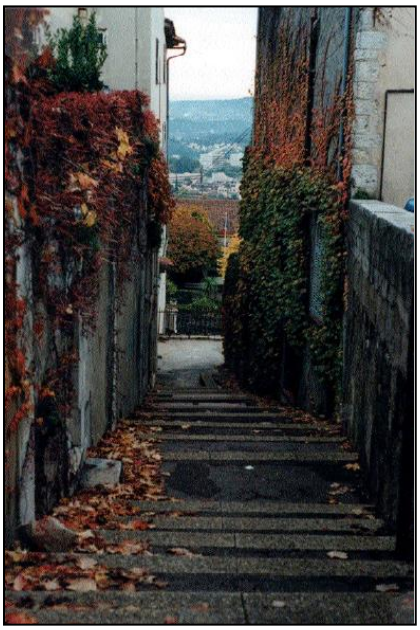
Chemin de l'Orme



Chemin de Font de l'Ormeau



Chemin de la Dragonière



Calade dans la vieille ville



Chemin Estramousse



1D1

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Grasse

COMMUNE DE GRASSE

PLAN LOCAL D URBANISME

Révision générale n°1

PLAN DE LA MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DES PAYSAGES GRASSOIS

Pays de Grasse communauté d'agglomération

Cartographie : Service SIG
Communauté d'agglomération
Pays de Grasse
BP 91015 - 06130 GRASSE

Echelle 1:10 500

PROJET ARRETE LE : 7 NOVEMBRE 2017	APPROBATION LE : 6 NOVEMBRE 2018
ENQUETE DU :	Monsieur le Maire : Jérôme Viaud
MODIFICATIONS	**MISES A JOUR**

N

Les Paysages Linéaires (PP-PPL)

- Les paysages linéaires naturels à protéger
- Les paysages linéaires bâtis à protéger et à valoriser
- Les paysages linéaires de voiries à protéger et à préserver

Les Espaces Publics Majeurs (PP-EPM)

- Les espaces publics majeurs

Les Sites Sensibles (PP-SS)

- Les sites sensibles

Les Unités de Site du Territoire (PP-USR)

- Les unités de site du territoire

Les Secteurs maintenus sous Servitude d'Entrée de Ville (PP-EV)

- Les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville

Le Patrimoine de Friches Industrielles (PA-FI)

- Patrimoine de friches industrielles

0 140 280 560 mètres

1D1

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE GRASSE

PLAN LOCAL D URBANISME

Révision générale n°1

PLAN DE LA MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Cartographie : Service SIG
Communauté d'agglomération
Pays de Grasse
BP 91015 - 06130 GRASSE

Echelle 1:10 500

PROJET ARRETE LE : 7 NOVEMBRE 2017	APPROBATION LE : 6 NOVEMBRE 2018
ENQUETE DU :	Monsieur le Maire : Jérôme Viaud
MODIFICATIONS	MISES A JOUR

Les réservoirs de biodiversité
- Grandes masses boisées (EBC)
- Masses d'eau et zones humides

Les composantes des corridors écologiques
- Les ripisylves

Le maillage végétal de l'agglomération
- Grandes continuités végétales support des mobilités douces
- Continuités végétales à restaurer ou à conserver
- Continuités végétales à créer
- Contunuités végétales en terrasses et restanques

La trame bleue
- Canal
- Réseau hydrographique principal

0 0.5 1 1.5 km

Source : Cadastre - Conception : TINEETUDE