

# GRASSE VAH



MEDIATIONS EN SPR ET  
APPROPRIATION DU PATRIMOINE

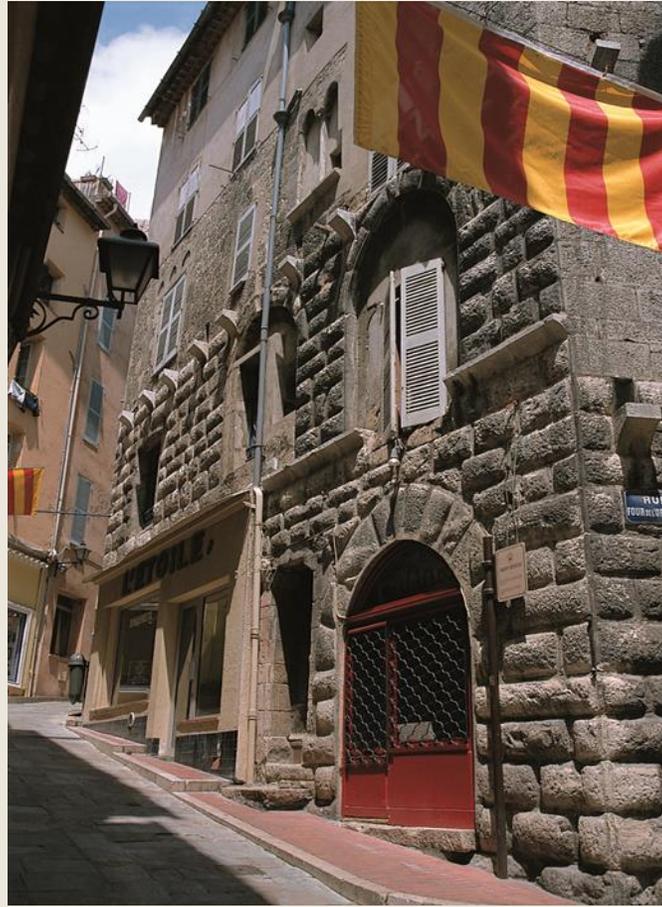






La cathédrale de Grasse, sobre, reflète une architecture médiévale mixte, entre roman et gothique.

# Grasse à la fin du Moyen Âge



# Grasse au XVIIIe siècle



La ville, enrichie au XVIIIe siècle grâce au négoce, se pare de nombreux hôtels particuliers. L'hôtel du marquis de Clapiers Cabris et l'hôtel Court de Fontmichel en témoignent.



# Grasse au XIXe siècle



Le XIXe siècle est marqué par le développement de la parfumerie, visible dans le paysage par la création d'usines.

# Grasse aujourd'hui



L'architecture contemporaine, implantée aux abords de la ville avec le tribunal de grande instance, s'insère désormais également dans le centre historique avec la médiathèque Charles Nègre.



## VISITES DE CHANTIER

- Grand public
- Mécènes
- Scolaires

(selon possibilités d'accès)



# FOCUS MA JEUNESSE À GRASSE



VILLES  
& PAYS  
D'ART &  
D'HISTOIRE  
À DIRE





*La Communauté d'Agglomération « Pays de Grasse », la Ville de Grasse et leurs partenaires ont engagé une démarche pour améliorer la qualité du cadre de vie à travers la mise en œuvre d'un nouveau projet de renouvellement urbain (dit « projet ANRU ») dans le quartier du centre ancien de Grasse. Pour ne pas rester dans une approche « de techniciens », les habitant.e.s et les act.eur.ice.s du quartier sont invités à participer à une série d'ateliers collaboratifs, dès en amont du projet. L'objectif est de construire et partager le diagnostic, l'état initial, d'identifier les atouts, les dysfonctionnements, les besoins. Il sera par la suite d'avancer collectivement sur les propositions.*

Le présent livret présente une synthèse du premier atelier, dont l'objectif était de formuler une contribution des habitant.e.s au diagnostic du quartier, préalable au projet.

Il était organisé autour de plusieurs grands thèmes :

- Un premier sur les espaces à usages publics, les espaces extérieurs, le cadre de vie : quels sont les espaces que l'on aime bien, ceux que l'on aime pas, ceux où on ne se sent pas bien ?
- Un second sur les mobilités « internes » au centre historique : comment se déplace-t-on dans le quartier, pourquoi, pour aller où ? Quelles sont les difficultés que l'on rencontre ? Quels sont les chemnements piétons ?
- Un troisième sur les mobilités « externes » au centre historique, et donc sur les liens entre le centre et le reste de la ville : comment sort-on du centre historique ? Pour aller où ? Par quels moyens ? Quelles sont les difficultés ?
- Un quatrième sur le « vivre ensemble » dans le centre historique : qu'est-ce qui dans le quartier fragilise le lien social ? Qu'est-ce qui au contraire y contribue ? Quels rôles jouent les commerces ? Les équipements ? Les associations ?

Annoncé par le Maire et Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse Jérôme Vlaud, ce premier atelier a mobilisé une soixantaine de participant.e.s, habitant.e.s, commerçant.e.s, associations, artistes, technicien.ne.s, usager.e.s du centre historique. Il a donné lieu à des échanges riches. Tous ces éléments sont pris en compte dans l'analyse globale portée par les différents expert.e.s qui travaillent sur le projet.

# Les espaces publics

## Les hypothèses de l'étude urbaine :

Un objectif : plus aucun espace public délaissé dans le centre historique

- L'enjeu de hiérarchisation des espaces publics (grand espace fédérateur, placette, résidentialisation des coeurs d'îlots, rues cours),...
- Retrouver le cours Honoré Cresp
- La place aux Herbes « libérée »
- La valorisation de la Place du Petit Puy, de la place du Rouachier, de l'entrée de ville Pontet - St Michel
- La création et la valorisation de « points de vue »
- Faire de la traverse du tunnel piéton une « curiosité »



Banyoles, Espagne (inspiration pour la place aux Herbes)



Josean Ruiz Equiroz, Riosa, Espagne



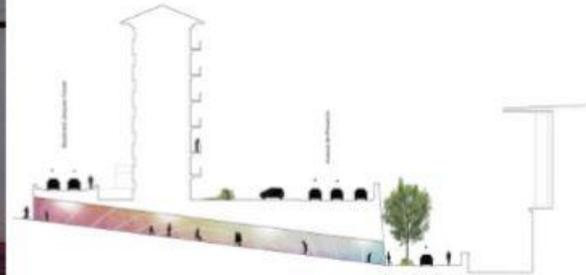
Yves Lion, Ilex, Poitiers (inspiration pour la place du Petit Puy)



Intention Place du Rouachier



Bill FitzGibbons, Birmingham, Alabama



Coupe du tunnel

## L'analyse des participant.e.s :

Les participant.e.s ont fait part de leur satisfaction de constater qu'une réflexion était engagée sur le traitement fin des différents espaces publics. Notamment, l'objectif « zéro espace délaissé » a été très bien accueilli, en lien avec les éléments de diagnostic qui avaient souligné le potentiel important des places, impasses, coeurs d'îlots dans le centre ancien mais aussi leur état actuel d'abandon. Egalement, l'enjeu de la nécessité d'une hiérarchisation des types d'espaces (grand espace fédérateur, placette de « sous-quartier », impasse résidentialisée, etc) est partagé par les participant.e.s.

## ***AXE4: Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace pub et le patrimoine***

- ④.1 Réhabilitation du MAHP (AE)
- ④.2 Création d'un CIAP et réhabilitation du palais Episcopal (AE)
- ④.3 Réhabilitation de la Cathédrale (AE)
- ④.4 Mise en place de lutrin urbain (places) et parcours historique avec les chapelles (AM)
- ④.5 Végétalisation des espaces publics urbains (cf CTE) (AM)
- ④.6 Création d'oeuvres muralistes pour préfigurer les changements urbains (AM)
- ④.7 Amélioration de la gestion des déchets en CV , achat de matériel nettoyage urbain et PAV (AM)
- ④.8 Etude bilan global de la mise en oeuvre du PSMV, opportunité d'une modification ou révision
- ④.9 Requalification des places de la cathédrale, du 24/08 et Saint Martin
- ④.10 Requalification de la place Aux Herbes
- ④.11 Requalification du boulevard Gambetta (Porte neuve/Gambetta/Martelly)
- ④.12 Création d'un réseau d'espaces publics en balcon de la gare à l'Alt 500 (Cauvy, Chiris, Visitation, Pontet, Thiers, Princ Pauline)
- ④.13 Réhabilitation de la Chapelle Saint Thomas

# INITIATION A LA REGLEMENTATION DU PATRIMOINE BATI

## PUBLICS CONCERNES :

Urbanisme CAPG (instructeurs), Juridique (contrôleurs), Gestion du Domaine public, Commerce/publicité, GUP  
Proximité centre et hameaux, espaces verts  
Bâtiments communaux et ateliers  
Elus

## MODULE 1 – LE CENTRE HISTORIQUE

### LIEUX : MAISON DU PATRIMOINE ET CENTRE HISTORIQUE

#### A. SAUVEGARDER LE PATRIMOINE

##### Contenu :

- Pourquoi protège-t-on le Patrimoine ?
- Quelle est la signification du mot « protection »
- Comment décide-t-on que l'on va protéger un monument
- Qu'est-ce qu'un Monument classé ?
- Vraies / fausses idées sur le classement et ses conséquences.
- Quels sont les bâtiments protégés à Grasse ? (centre et hameaux)
- Qu'est-ce qu'un secteur sauvegardé / SPR, un ABF ? Quels sont leurs rôles ?
- Que peut-on y faire ou pas ? Comment procéder à des travaux ?

##### Moyens :

Présentation Power Point  
Remise de documents VAH  
Échanges, discussions  
Durée : 2 heures

#### B. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

##### Contenus :

- Rénovation et réhabilitation : quelles différences, quelles contraintes, quelles aides.
- Le Renouveau Urbain à Grasse et le dispositif Cœur de Ville
- Le rôle du label Ville d'art et d'histoire

##### Moyens :

Visite guidée sur le thème des chantiers en cours et à venir  
Remise de documents GUP  
Échanges, discussions  
Durée : (1/2 journée)

## MODULE 2 – LA COMMUNE

### LIEUX : MAIRIES ANNEXES ET HAMEAUX

#### A. NOTIONS DE GRAND ET PETIT PATRIMOINE

##### Contenu:

- Définition des notions
- Comment repérer le petit patrimoine (inventaire, archéologie)
- Exemples disparates : mur des conscrits, canal de la Siagne, anciennes usines de parfumeries, moulins, ponts, lavoirs, sites archéologiques

##### Moyens :

Présentation Power Point  
Échanges, discussions  
Durée : (1/2 journée)

#### B. CONNAISSANCE DU PATRIMOINE HORS CENTRE VILLE

##### Contenu :

Mieux connaître et identifier le patrimoine de proximité

##### Moyens :

Visites guidées au choix : Magagnosc, Plascassier, Le Plan, Saint-Jacques  
Remise de documents VAH  
Échanges, discussions  
Durée : 2 heures



## RÉCAPITULATIF DES INTERDITS

### F1 Les enduits

- La mise à nu et le rejointement des moellons
- Les enduits mécaniques, synthétiques, ou d'inspiration fantaisiste
- Les enduits dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau, etc...)
- Les enduits tyroliens
- Les enduits teintés dans la masse
- Les enduits gris ou blanc restant apparents
- Les peintures minérales
- Les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, etc...) sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction
- Les mortiers à base de ciment sur des maçonneries hourdées à la chaux et inversement des mortiers à base de chaux sur des maçonneries hourdées au ciment

### F2 Les huisseries

- La modification de la forme et des proportions des percements pour l'adaptation à des menuiseries préfabriquées
- Les fenêtres de « type rénovation » dont le cadre se pose sur l'ancien cadre et prend trop de place sur la proportion de la baie et des clairs de vitrage
- La mise en place de survitrages
- Les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges
- Les matériaux synthétiques, plastiques et brillants (PVC), contreplaqués
- Le bois laissé brut
- Les volets roulants en tableau ou en applique pleins

### F3 Les portes

- Les portes comprenant une partie vitrée, autre que l'imposte (incompatible avec le bâti ancien)
- La fermeture de l'imposte
- Les portes pleines ou vitrées, en aluminium laqué, brossé (alu) ou en PVC
- Les matériaux synthétiques ou brillants
- Les lasures ou vernis
- Le sablage
- Le percement des moulures bois
- L'adaptation des proportions des percements pour correspondre à des dimensions de portes standardisées

### F4 Ouvertures, percements ou modification de baies

- La modification de la forme et des proportions des percements (fenêtres) pour l'adaptation à des dimensions de menuiseries préfabriquées.

### F5 Les génoises et débords de toit

- La pose de garde-corps en bord de toiture
- Les génoises ne doivent pas être peintes

### F6 Les ferronneries

- L'obstruction des garde-corps
- Éviter des motifs fantaisistes

### F7 Les modénatures

- Toute suppression d'une modénature (la restauration à l'identique est requise)
- Tout rajout ne respectant pas la typologie et matériaux de l'immeuble

### F8 Les parements en pierre de taille (soubassements...)

- Le piquetage de la pierre et de ses parements
- Les lavages ou décapages à forte pression
- L'utilisation de produits chimiques altérant ou recouvrant la pierre
- Le nettoyage avec des produits détergents ou solvants
- Les sablages secs ou humides
- La vapeur sèche
- L'emploi de la meule
- Tout procédé de grattage intempestif
- Le placage en faible épaisseur « cache misère »
- L'utilisation d'enduits et de peintures couvrants
- La peinture, les enduits pelliculaires et les revêtements d'autre nature que l'enduit traditionnel (ex : carrelage, briques, etc...)
- Les mortiers à base de ciment

### F9 Les réseaux et machineries

- Les gouttières et descentes en PVC
- Toute installation d'antenne et paraboles
- Toute pose de climatiseurs apparents en façade
- Toute sortie de ventilation, les prises ou évacuations d'air apparents
- Les éoliennes verticales et horizontales

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

## SECTEUR SAUVEGARDÉ

# GRASSE

## RÉNOVER SA FAÇADE



### FICHES CONSEILS

- LES ENDUITS • LES HUISSERIES • LES PORTES •
- LES OUVERTURES, PERCEMENTS OU MODIFICATIONS DE BAIES •
- LES GÉNOISES ET DÉBORDS DE TOIT • LES FERRONNERIES •
- LES MODÉNATURES • LES PAREMENTS EN PIERRE DE TAILLE •
- LES RÉSEAUX ET MACHINERIES •

VILLES  
& PAYS  
D'ART &  
D'HISTOIRE

**VOUS HABITEZ EN SECTEUR SAUVEGARDÉ  
(SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - SPR)  
VOS FAÇADES SONT UNIQUES.  
LEUR ESTHÉTIQUE DOIT ÊTRE PROTÉGÉE.**

**EN PRENDRE SOIN, RESPECTER LEUR ARCHITECTURE  
CONTRIBUENT À LA VALORISATION DE NOTRE ENVIRONNEMENT.**



Conformément à l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation, le ravalement des façades est obligatoire au moins une fois tous les dix ans. Un entretien régulier contribue à le maintenir dans un état sanitaire durable, affirme la valeur du patrimoine et valorise le bien, participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants et concourt à la valorisation du Patrimoine et à l'attractivité du centre-ville.

Toute intervention doit respecter l'intégrité et doit concourir à la mise en valeur de l'architecture de la façade. Les différents éléments composant la façade sont conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble.

L'ensemble des travaux visant au ravalement de façade ou toute intervention sur la façade, est soumis au dépôt d'une déclaration auprès du service urbanisme de la mairie de Grasse, qui recueillera l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

## F1 LES ENDUITS

Un enduit est toujours composé de sable, d'un liant et d'eau. Ces composants déterminent la teinte et la granulométrie de l'enduit. Les façades en maçonnerie de moellons, majoritaires dans le site patrimonial de Grasse, doivent rester ou être enduites. On privilégiera les enduits à la chaux naturelle, particulièrement adaptés au bâti ancien. La chaux naturelle, aérienne ou hydraulique, assure la protection et l'isolation contre l'humidité des maçonneries de moellons bâtis au mortier de chaux.

L'enduit à la chaux est appliqué manuellement en trois couches successives :

**1<sup>ère</sup> couche : le gobetis**, couche d'accroche, chaux hydraulique naturelle

**2<sup>ème</sup> couche : le corps d'enduit**, exécuté en trois passes, au mortier sable et chaux hydraulique naturelle

**3<sup>ème</sup> couche : la finition** à la chaux naturelle aérienne ou chaux grasse et sable finement tamisé

**Une dernière couche : le badigeon** (voir paragraphe « Les teintes - Fiche informations complémentaires »).

## F2 LES HUISSERIES

Les huisseries - fenêtres et volets - forment un ensemble esthétique caractéristique de l'architecture de Grasse. Elles se marient avec les autres éléments de la façade et sont identiques sur l'ensemble de la façade de l'immeuble.

En Site Patrimonial Remarquable, les huisseries sont prioritairement restaurées à l'identique. Elles sont traditionnellement en bois, un matériau durable car réparable et adaptable.

En cas de remplacement, les nouvelles huisseries devront respecter des prescriptions précises et seront strictement identiques à celles d'origine.

Elles sont peintes pour protéger le bois.

## F3 LES PORTES D'ENTRÉE ET DE GARAGE

Les portes, même vieillissantes, font partie intégrante du patrimoine architectural de la ville. Il existe une diversité de portes selon l'époque de construction et la typologie du bâtiment.

À ce titre, elles sont conservées, restaurées ou restituées dans la forme et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble. Le matériau à utiliser en priorité est le bois. Pour les protéger on privilégiera un traitement à base d'huile de lin pour les portes en bois nobles et une couleur soutenue et foncée en finition mate pour les portes peintes.

## F4 LES OUVERTURES, PERCEMENTS OU MODIFICATION DE BAIES

Lorsque vous créez des baies, tenez compte de l'orientation des façades. Toutefois, il n'est pas toujours possible de modifier une façade sans dégrader définitivement sa composition, en particulier pour les façades ordonnancées de façon très régulière. Dans tous les cas, créer, agrandir ou modifier des ouvertures transforme l'architecture de l'habitation. Il est nécessaire de respecter le rythme et l'ordonnement des façades (alignement avec les baies existantes)

Il est important d'agir en respectant la position des ouvertures existantes ainsi que la proportion des façades et pignons concernés par les modifications, ceci afin de ne pas créer de déséquilibre. On privilégiera d'abord la réouverture de baies anciennes ayant été bouchées.

## LES FAÇADES

1. Les enduits
2. Les huisseries
3. Les portes d'entrées
4. Les ouvertures
5. Les génôises
6. Les ferronneries
7. Les modénatures
8. Les parements en pierre de taille
9. Les réseaux



## F5 LES GÉNOISES

En Provence, la toiture dépasse de la façade pour protéger du ruissellement des eaux de pluie. Dans le centre historique de Grasse, les débords de toit les plus courants sont les traditionnelles génôises. Elles sont formées d'un ou plusieurs rangs de tuiles canal en terre cuite. Le nombre de rangs de génôises est limité à trois rangées même pour les immeubles hauts et ne doivent pas être peints.

Les débords de toit doivent être conservés et restitués selon la typologie de l'immeuble. Les débords de toiture à chevrons et voliges apparents (utilisées pour réaliser la sous-face du débord de toiture) seront réalisés sans planches de rives.

## F6 LES FERRONNERIES

Les ferronneries servent à la protection des biens, des personnes. Elles constituent aussi un élément décoratif qui souligne la composition de la façade.

Les ferronneries témoignent de styles architecturaux différents. Elles doivent être conservées et restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine. Pour éviter leur dégradation, un entretien régulier est recommandé par brossage et nettoyage puis décapage soigné, traitement antirouille et mise en peinture en finition mate.

## F7 LES MODÉNATURES

Les modénatures sont les éléments ornementaux d'une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements. Des plus simples aux plus travaillées, elles contribuent à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade.

Qu'elles soient en pierre de taille ou en gypse (plâtre), sculptées ou moulurées, les modénatures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Elles doivent être conservées et restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine.

## F8 LES PAREMENTS EN PIERRE DE TAILLE (SOUBASSEMENTS...)

Dans le secteur patrimonial de Grasse, les pierres de taille sont principalement présentes en rez-de-chaussée. La pierre de taille est un matériau noble qui mérite une attention particulière. Un nettoyage doux des pierres est préconisé (eau à basse pression, hydro gommage, brosse coco). Si une restauration est nécessaire, les pierres seront réparées au mortier de poudre de pierre (**petites épaufrures = petit éclat de la pierre**), incrustations par bouchons (**pour lacunes plus importantes**), ou pose en tiroir de pierres de remplacement.

## F9 LES RÉSEAUX

Toute intervention sur une façade doit concourir à sa mise en valeur architecturale. De sorte que tout ravalement s'accompagne d'une réfection, d'une intégration ou dissimulation des réseaux courants sur la façade. Tout élément parasite et hors d'usage doit être supprimé.

Seules les gouttières et descentes d'eau pluviales restent apparentes. Elles sont placées à l'angle de l'édifice pour une meilleure intégration et doivent être en zinc avec dauphins en fonte sur parties basses.

On privilégiera des caches en laiton pour les interphones.

**Liste des réseaux à dissimuler : EU/EV (Eaux Usées) et EP (Eaux Pluviales), AEP (Eau potable) électricité, téléphone, fibre, éclairage public ou privé, vidéosurveillance, sonorisation, illuminations...**

Plus que partout ailleurs dans le centre historique, des générations de travailleurs agricoles et d'ouvriers se sont ici croisées.

Le quartier du Rouachier ne se limite pas à son évolution urbaine :

La connaissance de l'histoire des résidents est aussi primordiale.

Pour y parvenir, il faut entreprendre des recherches historiques et aussi un travail de collecte de mémoire : interroger les habitants sur l'histoire du quartier, son évolution, leur arrivée à Grasse etc...

Des restitutions seront proposées : scientifiques mais aussi grand public.

LE CŒUR DE VILLE EST UN TRESOR : PRENONS-EN SOIN !

Par son urbanisme typique, son histoire et certains de ses édifices, le centre-ville bénéficie d'une réglementation particulière au titre de Site Patrimonial Remarquable comme plus de 800 autres lieux en France. Cela signifie que son intérêt est public et national.

Vous êtes propriétaire en centre-ville et souhaitez améliorer votre logement ?

Vous êtes commerçant et vous souhaitez refaire votre devanture ?

Le service [Grasse, Ville d'Art et d'Histoire](#) vous aide à y voir plus clair.

À qui s'adresser concrètement, quelles sont les autorisations légales à demander, finalement comment faire ?

Deux solutions en cette période de COVID pour adresser vos questions :

par mail à : [travaux.spr@ville-grasse.fr](mailto:travaux.spr@ville-grasse.fr)

par téléphone lors d'une permanence dédiée, tous les mardis matins de 9h à 12h au 04 97 05 58 74 à [Grasse, Ville d'Art et d'Histoire](#).

