Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville

Retours d'expériences

ÉTUDE

Grasse

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

SITES & CITÉS REMARQUABLES DE FRANCE
L'Association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Sites patrimoniaux

Portrait de Grasse

Fiche d'identité de Grasse

Région : Provence-Alpes-Côte d'Azur

Département : Alpes-Maritimes

Intercommunalité : Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

Maire : Jérôme Viaud

Nombre d'habitants : 50 396

Label Ville d'Art d'Histoire : obtention en 2003

Patrimoine mondial de l'UNESCO : « Les savoir-faire liés au Parfum en Pays de Grasse »

Documents d'urbanisme :

- PLU approuvé le 6 novembre 2018 – Révision générale approuvée le 9 novembre 2018
- PPRI : en cours d'élaboration
- PLH : 2017 porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- SCoT approuvé le 21 mai 2021
- Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

SPR : Secteur sauvegardé créé le 25 novembre 1974, aujourd'hui site patrimonial remarquable, **plan de sauvegarde et de mise en valeur** (PSMV) approuvé en 2012.

GOUVERNANCE ET COMPÉTENCES

– Compétence urbanisme : Le territoire de la commune de Grasse est couvert par un PLU. La ville conserve la compétence en matière d'urbanisme. Le service de l'urbanisme communal accompagne les propriétaires dans leurs démarches administratives.

– Patrimoine et SPR : Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) reprend le périmètre initial du secteur sauvegardé de 1974. Un PSMV, document d'urbanisme approuvé en 2012, pose les règles de protection du patrimoine grassois. La ville de Grasse assure la gestion de ce PSMV. Le diagnostic préalable de l'ORT (septembre 2019) détaille le rôle joué par le PSMV dans le respect des caractéristiques architecturales, de l'identité des quartiers, de l'ambiance urbaine et paysagère et dans la qualité de la signalétique.

– Animation du programme Action Cœur de Ville : le directeur du projet Action Cœur de Ville est sous la direction du Directeur Général Adjoint de la Ville et du Pays de Grasse. L'animation du programme est donc gérée conjointement par la ville et l'agglomération.

LES PROJETS DU PLU

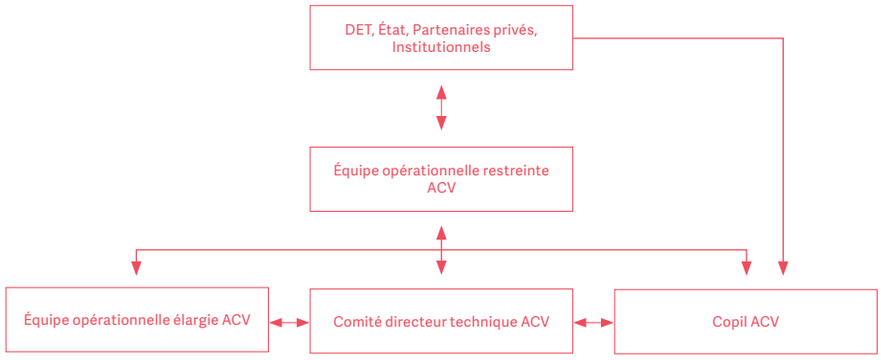
– Engager une orientation d'aménagement patrimoniale autour du site patrimonial remarquable.

– Améliorer la qualité des entrées du SPR en travaillant les aménités des espaces publics.

Vue panoramique de la ville de Grasse
© Andrey Tonnelier, Shutterstock

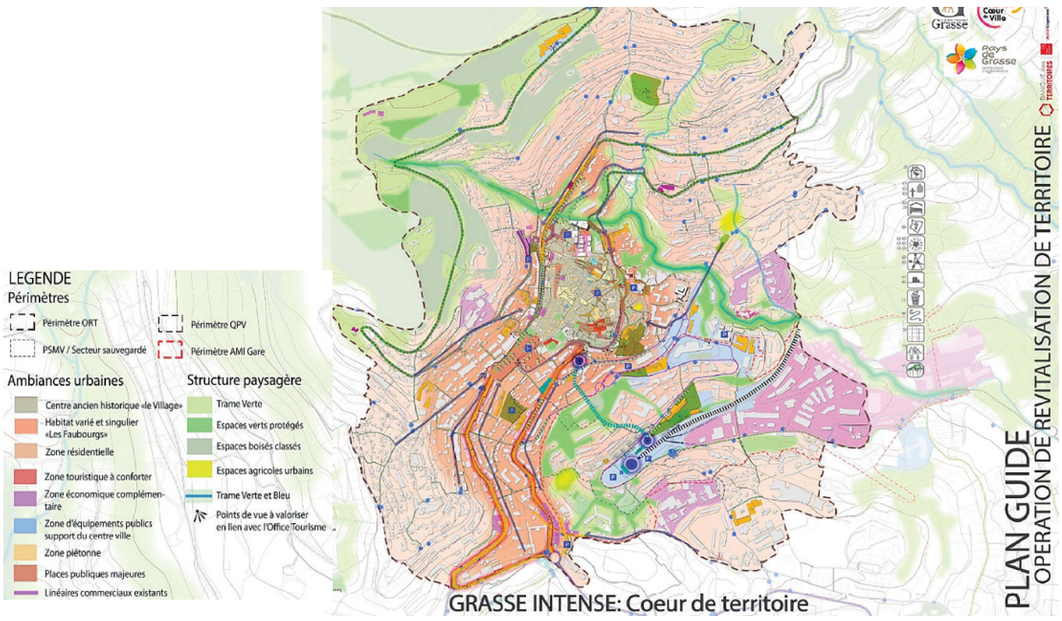
- Identifier et valoriser les traverses grassoises (escaliers, montées…) et les intégrer au schéma piéton-écomobilités entre le centre-ville et la gare.
- Confirmer le soutien à la diversité commerciale et artisanale dans le centre ancien et ses abords en protégeant notamment l'appareil commercial traditionnel que sont les métiers de bouche, la restauration et les services à la personne.
- Mettre en œuvre la ZAC Martelly qui forme la nouvelle porte d'entrée du centre-ville et qui doit accueillir des équipements majeurs pour l'attractivité du centre de Grasse autour des thèmes du loisir et de la culture, notamment.
- Accentuer la politique d'animation du centre ancien.
- Ancrer la desserte du centre-ville dans le réseau de transport structurant de l'agglomération avec pour priorité la réalisation d'un équipement de desserte à haute capacité entre la gare et le centre ancien.
- Le PADD de Grasse a inscrit la protection des terres agricoles comme objectif. Le PLU cherche à préserver de grandes zones agricoles sur le territoire, ce qui répond particulièrement à la demande d'augmentation de production des plantes aromatiques locales, comme le jasmin ou la rose, liée à l'inscription des « savoir-faire liés au parfum en Pays de Grasse » sur la liste du patrimoine culturel immatériel de l'Humanité, obtenue fin 2018.

ORGANIGRAMME DES SERVICES

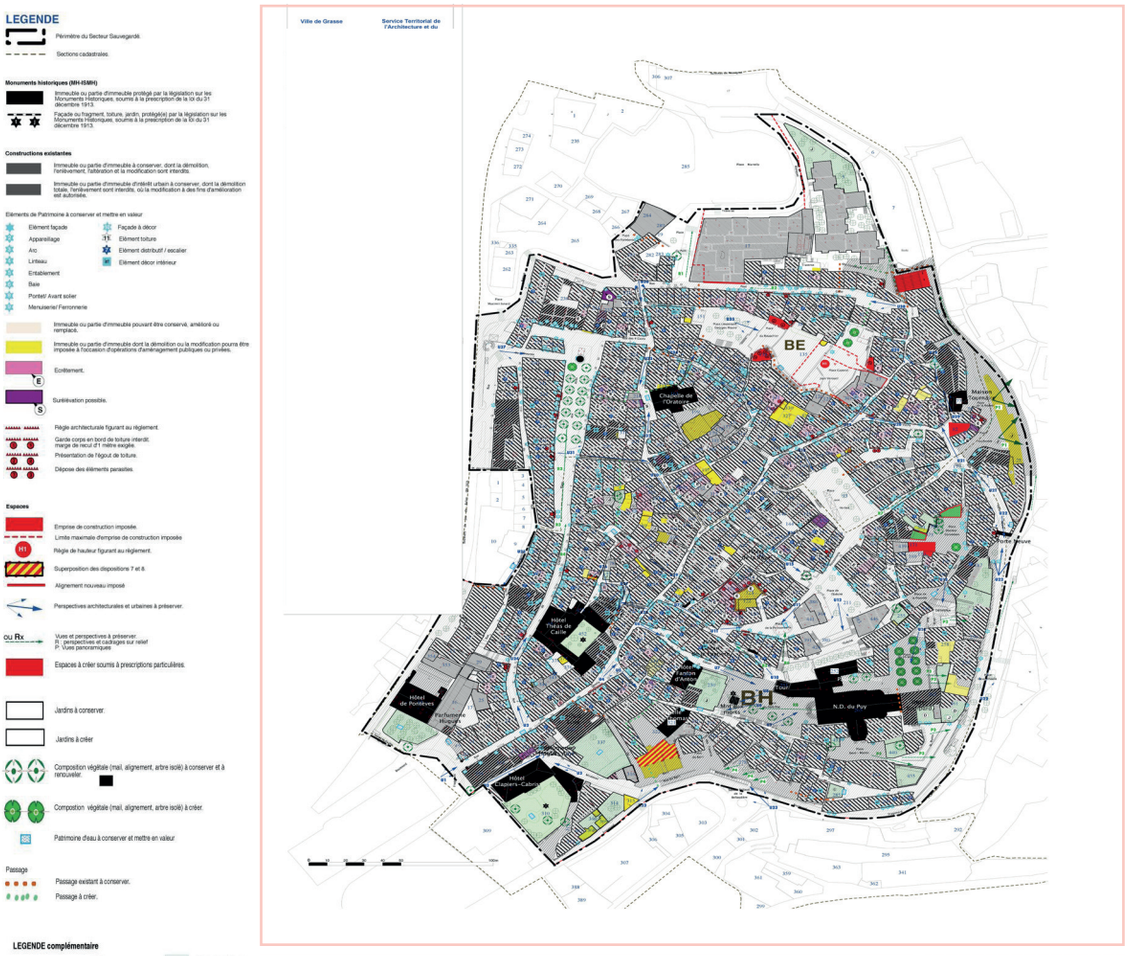


Animation du programme « Action Cœur de Ville »
© Ville de Grasse

LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE



Les périmètres d'intervention
© Ville de Grasse



Règlement du PSMV de Grasse
© Ville de Grasse

LE PROGRAMME DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Avenant à la convention Action Cœur de Ville

Afin de déployer les actions pour la redynamisation du cœur de ville, Grasse a déterminé les 5 axes d'intervention suivants :

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

- Réhabilitation d'îlots en Centre Historique
- Plans Façades, portes et fontaines
- Fiches actions matures non engagées mais financées
- Intervention d'Action Logement ORT, immeuble monopropriété publique et privée
- Étude sur le mode de gestion innovant du logement étudiant et saisonnier
- Étude d'évaluation et pré opérationnelle des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

Axe 2 : Développement économique et commercial équilibré

- Étude sur l'attractivité commerciale de la ville de Grasse
- Acquisition d'une vingtaine de cellules commerciales (NPNRU)
- Accompagnement des commerçants du centre-ville pendant les travaux de Martelly
- Vitrophanie et animations artistiques des commerces vides
- Remplacement de la sonorisation du centre-ville pour les animations
- Mise en place de bornes interactives d'informations commerciales, touristiques, patrimoniales

Axe 3 : **Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**

- Étude de préfaisabilité d'une liaison mécanique de type transport par câble
- Étude de préfaisabilité pour un centre de logistique du dernier km et stockage pour le centre-ville dans l'ancienne Caserne
- Requalification et modernisation de la gare routière du cœur de ville
- Étude sur le plan de circulation du centre-ville

Axe 4 : **Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

- Réhabilitation du Musée d'Art et d'Histoire de Provence
- Création d'un CIAP et réhabilitation du palais Épiscopal
- Réhabilitation de la Cathédrale
- Réhabilitation des rues basse ville dans le cadre du NPNRU
- Rénovation de l'entrée de ville sud Pontet Laroque (NPNRU)
- Végétalisation des espaces publics urbains en fonction des ambiances urbaines
- Création d'œuvres muralistes
- Achat de matériel nettoyage urbain
- Bilan de mise en œuvre du PSMV depuis 2012
- Rénovation Chapelle Saint-Michel
- Plan lumière : traverses

Axe 5 : **Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs**

- Développement de l'enseignement supérieur et de la formation
- MOE pour la création du pôle campus urbain multisite de Grasse.
- Travaux de réhabilitation du couvent de la visitation et de la salle sous la cours pour l'accueil de l'enseignement supérieur, renforcement plancher
- Îlot Artistique Temporaire (IAT).
- Réhabilitation Piscine Alt500.
- Accueil d'une antenne du CNAM
- Création d'un tiers-lieu étudiants dans l'ilot médiathèque Sud (NPNRU)

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE DE « ACTION CŒUR DE VILLE »

- L'État
- BDT : Banque des Territoires.
- Groupe Action Logement
- Anah : Agence Nationale de l'Habitat
- ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- Conseil régional Sud Provence-Alpes-Côtes d'Azur
- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
- Société Publique Locale Pays de Grasse Développement
- CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice et Côte d'Azur
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Université Nice Côte d'Azur
- Établissement Public Foncier PACA
- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATIONS

- Revoir le signal d'animation et d'interprétation sur l'ensemble de la ville
- Mettre en œuvre l'étude de préfiguration de l'espace Chiris

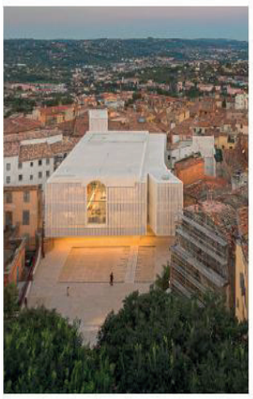
La ville de Grasse mise sur la vie étudiante pour redynamiser son coeur de ville

Depuis 2015, elle développe un campus territorial multisite dans son centre historique ; la ville planifie et déploie progressivement les conditions d'accueil d'écoles, d'universités et d'unités de recherches par la réhabilitation ou la réaffectation des bâtis anciens. L'ancien palais de justice, grande bâtisse construite en 1840, délaissée depuis 1995 est reconverti et devient le point phare de Grasse campus, tandis que les logements étudiants investissent l'habitat ancien réhabilité.

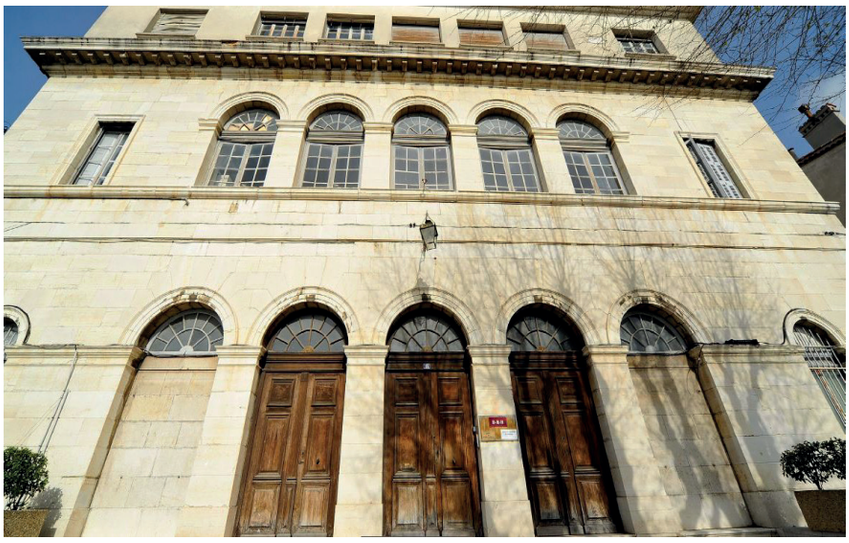
La construction de la nouvelle médiathèque qui s'insère dans le tissu historique et les espaces publics revalorisés deviennent les lieux animés d'une nouvelle mixité entre habitants et étudiants.

Parmi les différents enseignements proposés, les savoir-faire hérités de l'industrie du parfum mettent à l'honneur le berceau historique des célèbres fragrances françaises.

Le dispositif "Action Coeur de Ville" est venu appuyer et conforter l'écriture de cette nouvelle page de Grasse.



Nouvelle médiathèque Charles Nègre, destinée aux résidents et à la population étudiante
© Ville de Grasse



De l'ancien Palais de Justice de Grasse...
© Ville de Grasse

...Au projet de Campus Territorial Multisite
© Ville de Grasse

Ancien Palais Episcopal - Réhabilitation de l'Hôtel de Ville et projet de CIAP

Aménagement de la cage d'escalier monumentale - Hôtel de Ville
© Ville de Grasse

Connaissance, valorisation et médiation

La valorisation et la médiation du patrimoine – L'exemple de Grasse.

Grasse fait partie des 222 villes retenues pour le programme Action Cœur de Ville. Ce dispositif permet de déployer divers outils pour dynamiser le centre ancien de Grasse. Le périmètre du SPR reprend le périmètre initial du secteur sauvegardé de 1974. Un PSMV approuvé en 2012 pose les règles de protection du patrimoine grassois.

1/ LA CONNAISSANCE ET LA RECONNAISSANCE DU PATRIMOINE LIÉ AU PARFUM

1.1 L'inventaire des parfumeries historiques de 2009

Dès 2009, la Ville de Grasse a mis en œuvre un inventaire thématique de son patrimoine lié à la parfumerie, en étroit partenariat avec le service régional de l'Inventaire de la région SUD. 52 sites historiques de parfumerie ont été recensés sur 180 ans d'histoire avec des sites remontant jusqu'au dernier quart du XVIIIe siècle. Les parfumeries ont marqué durablement l'espace urbain de la ville de Grasse.

Deux phénomènes sont à noter depuis l'essor de la parfumerie à Grasse au XIXe siècle : la transformation de constructions existantes en parfumeries ou la construction d'usines neuves.

Aujourd'hui, de nombreux sites historiques dédiés à la parfumerie sont devenus des logements, garages ou locaux professionnels. Mais, selon le diagnostic du PSMV de Grasse, il serait intéressant de mettre en valeur les lieux emblématiques restants.

L'ancien couvent de Visitandines, 4 rue Tracastel, devenu la parfumerie Bérard à la fin du XVIIIe siècle.
© Inventaire général, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

1.2 La présence de cheminées : un témoin de l'activité industrielle passée

Par exemple, la silhouette caractéristique des cheminées façonne le paysage grassois. Cet élément du patrimoine industriel est aujourd'hui un trait d'union marquant entre le passé lié à l'industrie du parfum et le paysage d'aujourd'hui. L'enjeu est de préserver ce patrimoine caractéristique et de le valoriser à travers différentes actions : par exemple, mettre en lumière les cheminées la nuit pour créer des signaux lumineux (projet de Laurent-Emmanuel Briffaud, artiste), ou encore organiser des ateliers de médiations pour les enfants ou des visites guidées thématiques à la Maison du Patrimoine (label Ville d'art et d'histoire-VAH).

Affiche atelier « Cheminées enfumées »
© Ville de Grasse

1.3 L'inscription sur la Liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité : entre préservation des savoir-faire ancestraux liés au parfum (patrimoine immatériel) et reconnaissance internationale d'un patrimoine unique

Il est important de noter que ce patrimoine bâti s'appuie avant tout sur la confection d'un produit de luxe, où méthodes de production, savoir-faire et architecture industrielle se rejoignent. En 2018, les savoir-faire liés au parfum ont été inscrits sur la Liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité. Cette inscription de prestige marque la reconnaissance officielle de cette spécialité qui confère à Grasse une renommée internationale. Culture de la plante à parfum, connaissance des matières premières et art de composer un parfum ont ainsi été mis à l'honneur. Cette protection doit permettre de préserver les champs de tubéreuses ou de jasmins du Pays de Grasse. La pression foncière ainsi que la concurrence des produits synthétiques ont engendré une grande tension sur le secteur du parfum à Grasse. Cette préservation est un enjeu très important puisque le tourisme lié à la parfumerie est de loin le premier motif de visite de la commune. La création du Pôle de Compétitivité PASS (Parfums Arômes Senteurs Saveurs) en témoigne. Ce dernier comprend la totalité de la chaîne de valeur de la filière depuis la culture des plantes à parfum et aromatiques jusqu'à la réalisation des produits finis. La promotion des terres accueillant les cultures de plantes à parfum est en adéquation avec le PLU. Industrie du parfum et tourisme sont ainsi indissociables.

Ce patrimoine connu et reconnu doit être un levier de développement pour Grasse et son territoire de proximité. C'est pour cela que la commune s'engage dans une revitalisation entre ville haute et basse où traitement des espaces publics, reconversion et médiation du patrimoine convergent. Des actions de revalorisation de l'image du centre-ville et de développement du tourisme en centre ancien sont mises en place (conventions Action Cœur de Ville et Ville d'art et d'histoire-VAH).

2/ LA VALORISATION DU PATRIMOINE DE GRASSE : ENTRE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET MÉDIATION CULTURELLE

Les fiches actions de la convention Action Cœur de Ville comprennent aussi bien des projets de restauration du patrimoine bâti que de traitement des espaces publics. L'ensemble de ces fiches actions démontrent bien à quel point les deux parties de la convention Action de Ville (Etat et collectivités locales) souhaitent se saisir des sujets liés aux projets urbains de redynamisation du cœur de ville. Le choix des actions à mener repose en grande partie sur des constats faits dès 2012 dans le PSMV.

Le PSMV ainsi que conventions Action Cœur de Ville et VAH vont dans le même sens sur de nombreux sujets.

2.1 Les grands projets de réhabilitation et de valorisation du patrimoine bâti

Il existe des projets mis en œuvre par les pouvoirs publics pour réhabiliter le patrimoine. Ces opérations sont caractérisées par la convention Action Cœur de Ville. Celle-ci a engagé plusieurs fiches actions d'opérations de grande envergure afin de mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine (axe n°4) :

- **Réhabilitation du Musée d'Art et d'Histoire de Provence**

Les travaux consistent en la réhabilitation de la toiture et au rafraichissement de l'intérieur du Musée d'Art et d'Histoire de Provence. L'objectif est de restaurer et de réhabiliter ce site emblématique de la ville tout en améliorant la muséographie du site.

- **Création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine - CIAP et réhabilitation du palais épiscopal**

L'opération a pour objet la restauration et la revalorisation de l'Hôtel de Ville du XIIIe siècle aménagé dans l'ancien palais épiscopal médiéval. Les concepteurs ont également intégré de nouvelles fonctions valorisantes à l'édifice dans le projet. La fiche action comprend la création du CIAP au sein du monument. Le CIAP est un des principaux attendus de la convention Ville d'art et d'histoire dans laquelle s'est engagée la ville depuis 2003. Véritable lieu de médiation, de transmission de l'architecture et du patrimoine bâti, cet outil est au service des habitants et des touristes.

- **Restauration de la cathédrale**

La restauration globale de la cathédrale Notre-Dame du Puy est nécessaire. L'intervention s'échelonnera sur plusieurs années en conservant l'état existant, empilement des XIIIe, XVIIe et XVIIIe siècles.

- **Réhabilitation des rues basse ville dans le cadre du NPNRU**

L'objectif d'un traitement de sol homogène sur le centre historique formulé par le PSMV trouve son application concrète dans la fiche action « Réhabilitation des rues de la basse ville dans le cadre du NPNRU » de l'axe n°4. En effet, cette fiche action prévoit une différenciation entre déambulation piétonne du centre ancien et espaces de desserte des logements en périphérie (homogénéisation des revê-

tements et mobiliers urbains sur les espaces publics dans l'ensemble du secteur touristique).

- **Rénovation de l'entrée de ville sud Pontet Laroque (NPNRU)**

Dans la même idée, l'amélioration de l'image du centre-ville de Grasse par la rénovation des entrées de ville est clairement définie dans la fiche action « Rénovation de l'entrée de ville sud Pontet Laroque (NPNRU) ». La requalification de l'entrée Est du centre historique comprend une piétonnisation de la rue de la Porte Neuve (proposition), une valorisation du parking de la Roque, une ouverture du quartier et la réalisation d'aménagements de qualité afin d'améliorer la fonctionnalité et l'image du site.

2.2 Signalétique, affichage évènementiel et traitement des sols

Hétérogénéité de la signalétique actuelle (Diagnostic PSMV de Grasse)
© Ville de Grasse

La signalétique patrimoniale et le traitement des sols sont des éléments indispensables à la lisibilité du centre-ville grassois et sont imbriqués. Le territoire grassois a fait le choix de traiter ces deux axes par un jeu sur les échelles (entre signalétique routière, entrées de ville et centre ancien). Le déploiement de la signalétique patrimoniale se fait vers les territoires voisins mais aussi à l'échelle nationale voire internationale, avec le travail sur la voie rapide et l'autoroute.

Les fiches actions ayant pour thématiques la mise en valeur du patrimoine et l'embellissement des espaces publics reposent sur une réalité de terrain déjà soulevée par le PSMV en 2012. Les problématiques et les pistes de réflexion en matière de signalétique et traitement des sols sont les suivantes :

En centre-ville, la signalétique piétonne est difficilement lisible, avec une signalétique commerciale qui empiète sur la signalétique patrimoniale. Les commerces du centre-ville sont aujourd'hui dynamiques, il serait donc souhaitable d'alléger la signalétique commerciale pour travailler plus en profondeur sur la signalétique patrimoniale qui demande une mise à jour. Les parfumeries touristiques continueraient à en bénéficier. Dans l'ultra-centre, le quartier des musées doit bénéficier des outils promotionnels pour attirer touristes et visiteurs. Un parcours patrimoine se bouclant en une heure est matérialisé au sol par des clous en laiton portant le logo de la ville. Il permet une première approche rapide.

Le déploiement de 12 lutrins d'interprétation du patrimoine, réalisé dans le cadre du label VAH (et prévu dans la convention Action Cœur de Ville) permet de compléter cette première proposition, sans passer par le numérique. Les espaces publics sont présentés par grandes thématiques par des textes traduits en anglais et des documents facilitant l'interprétation.

Le traitement des sols est homogène dans le quartier touristique du centre-ancien. Le PSMV de Grasse prévoit ainsi un traitement unitaire du sol sur l'ensemble du secteur sauvegardé, aujourd'hui SPR. Ils doivent respecter les matériaux d'origine ancienne, les ouvrages de qualité et assurer la cohérence avec les ouvrages récents. Les revêtements des sols des axes majeurs doivent présenter une homogénéité d'ensemble.

En entrée de ville, en matière de signalisation du patrimoine, seuls sont maintenus les panneaux UNESCO, VPAH et ville étoilée. Le but est de gagner en lisibilité pour faciliter le message auprès des visiteurs. Ce projet de reprise de la signalétique en entrée de ville se fait dans un contexte plus global de valorisation de l'entrée de ville de Grasse par la gare routière prévue dans l'axe n°3 d'Action Cœur de Ville (Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions).

Concernant la signalétique routière jusqu'au centre-ville, celle-ci est obsolète. Un projet de requalification est en cours. Un travail de promotion de la ville sur la voie rapide et sur l'autoroute est à l'étude par le remplacement et l'ajout de panneaux qualitatifs illustrés.

Une charte de mobilier urbain et une charte commerciale permettent une plus grande cohérence. La signalétique patrimoniale et touristique doit suivre ces exemples pour gagner en lisibilité.

2.3 Le rayonnement patrimonial et touristique

Enfin, les actions de médiation, mises en œuvre depuis presque 20 ans par la Maison du Patrimoine (label VAH renouvelé en 2018 pour 10 ans), permettent une autre forme de diffusion à l'échelle de la commune et bientôt du territoire, avec le passage probable en Pays d'art et d'histoire. Les actions s'adressent aussi bien aux habitants qu'aux visiteurs, enfants et adultes.

Il s'agit d'organiser des visites thématiques de la ville et aussi des médiations intégrant l'éducation artistique et culturelle, des expositions, publications… La Maison du Patrimoine propose également d'informer et orienter les propriétaires sur les directives architecturales propres au PSMV : conseils, formations et fiches pratiques pour la restauration du bâti. Enfin, les inventaires du bâti se poursuivent : après les parfumeries puis les moulins, c'est à présent l'architecture de la villégiature qui est ciblée.

Le rôle de VAH est, notamment, d'impliquer les habitants dans la réflexion sur les enjeux patrimoniaux.

L'office du tourisme du Pays de Grasse, quant à lui, travaille en réseau à l'échelle intercommunale et souhaite relier Grasse à son territoire de proximité en matière de tourisme. Il a ainsi mis en place la démarche « Ambassadeurs du Pays de Grasse ». Les habitants qui le souhaitent peuvent partager leur passion et expériences de leur territoire aux touristes et visiteurs, en devenant ambassadeurs.

Logo Villes et Pays d'art et d'histoire
© Ministère de la Culture

Logo « Ambassadeurs du Pays de Grasse »

Façade de la Maison Bonnin
© Ville de Grasse

Date de publication : février 2023 - Auteurs : Ludovic Dedeban et Charlotte Bénéteau, chargés de mission à Sites & Cités remarquables de France - Mise en page : Thomas Grimaud