



COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

3a | Annexe au règlement : Éléments remarquables

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Délibération du Conseil Municipal :	22 octobre 2020
Arrêt en Conseil Municipal :	27 mai 2026
Enquête publique :	
Approbation :	
Modifications :	Mises à jour :

TABLE DES MATIÈRES

Dispositions réglementaires	4
Repérage graphique.....	5
Protection du patrimoine remarquable	6
1 - Ferme du Marquis du Rouret	6
2 - Aire de battage	7
3 - Château du Marquis du Rouret	8
4 - Maisons Lorgues	9
5 - Église Saint Martin	10
6 - Source de la Brague	11
7 - Lavoir de la Grande Fontaine.....	12
8 - Villa « Sweet Revenge »	13
9 - Le Moulin.....	14
10 - Chapelle de la Trinité	15
11 - La Bastide	16
12 - Tombeau Riou-Aune	17
13 - Ferme des Ormeaux	18
14 - Mas du Riou	19
 Protection des arbres remarquables	 20
15 - Cèdre, maison Lorgues.....	20
16 - Tilleul (Rancurel)	21
17 - Platanes de la Grande Fontaine	22
18 - Chêne, chemin des Allées.....	23
19 - Micocoulier, Château du Marquis.....	24

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Selon l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'identification des éléments du patrimoine bâti et naturel remarquable de la commune est réalisée graphiquement, sur le plan de zonage du PLU, et fait l'objet d'une fiche descriptive qui permet de justifier les mesures de protection.

Sont distingués le « **patrimoine bâti remarquable** » ★ et les « **arbres remarquables** » ★.

Initialement, ces mesures n'ont de valeur que de recommandation. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Dans certains cas néanmoins, des éléments de patrimoine remarquable nécessitent un niveau de protection plus fort, imposant des prescriptions aux demandeurs. Ce niveau de protection est alors indiqué dans la fiche.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal.

NIVEAU DE PROTECTION

Type 1

Valeur uniquement de recommandation ; les travaux, installations et aménagements qui ont pour effet de supprimer ou modifier l'élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

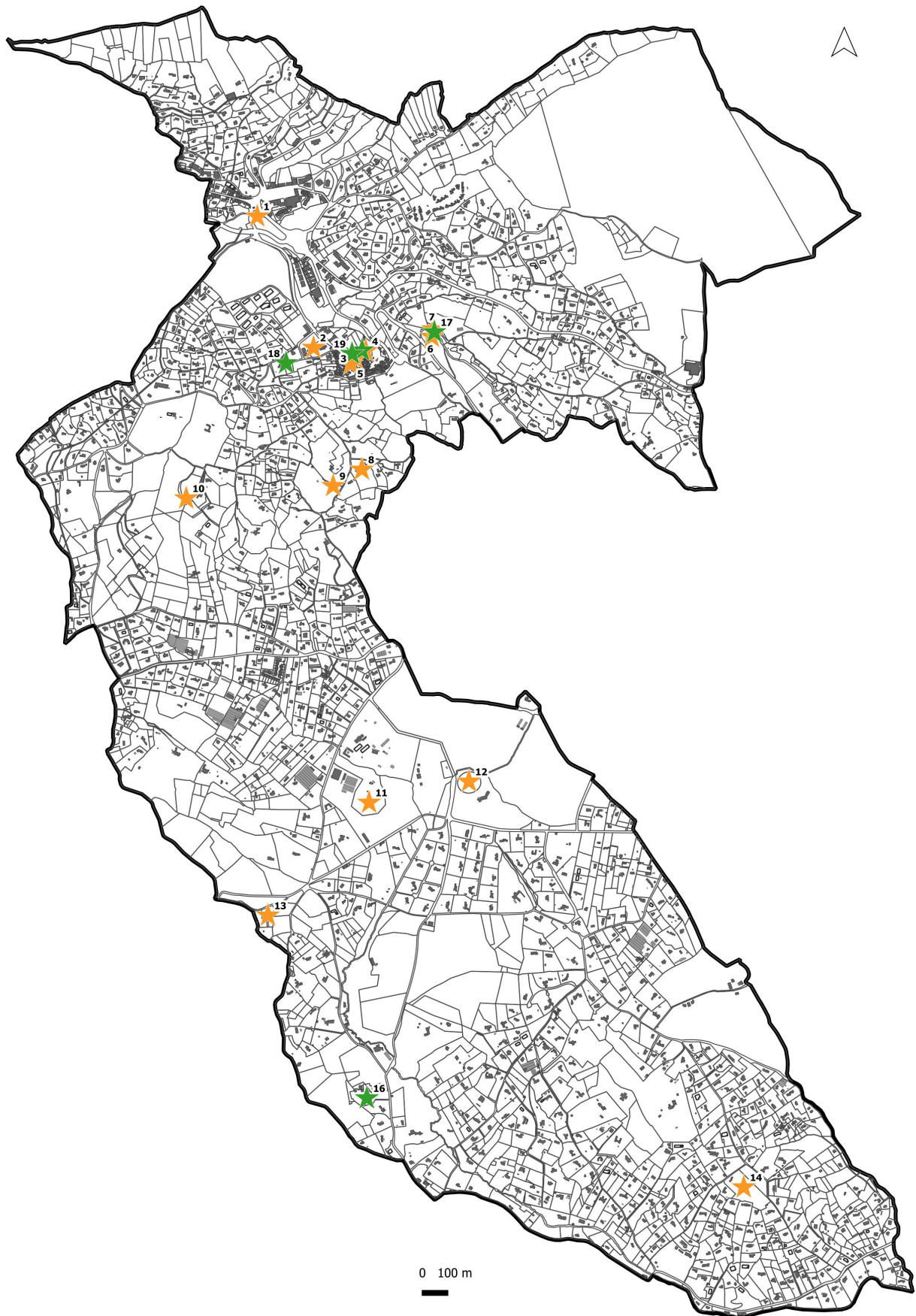
Type 2

Protection forte ; l'ensemble de l'élément identifié doit être préservé dans son aspect originel et avec ses caractéristiques architecturales ou naturelles initiales.

Type 3

Préservation des ensembles naturels, végétation...

Arbres isolés : ils seront protégés en totalité. Les coupes et abattages sont admis uniquement pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Les aménagements et constructions doivent se faire en dehors de la surface au sol couverte par le houppier nécessaire au développement de l'arbre.



1 - Ferme du Marquis du Rouret

Niveau de protection :
1



REPRÉSENTATION

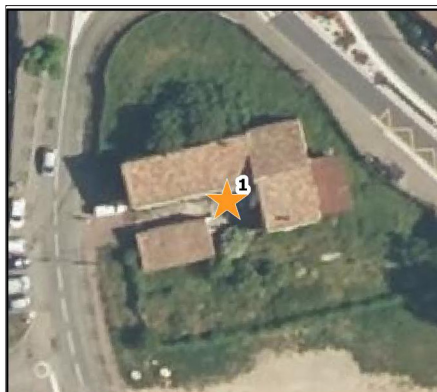
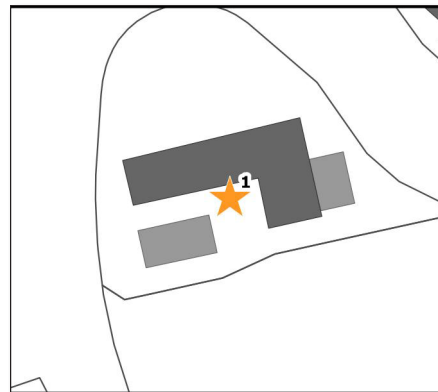


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AC 217. Dans le secteur de Pré du Lac, à proximité immédiate du giratoire, carrefour entre les RD 2085, RD 203 et RD 2210

Description, particularité, intérêt :

Ancien corps de ferme en pierre à préserver du renouvellement urbain programmé dans le quartier. Il s'intègre dans un secteur urbain, conservant la trace de l'activité agricole communale.

2 - Aire de battage

Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION

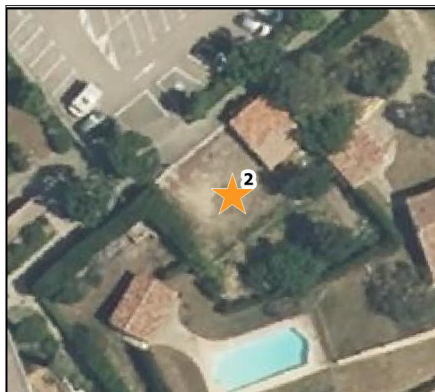
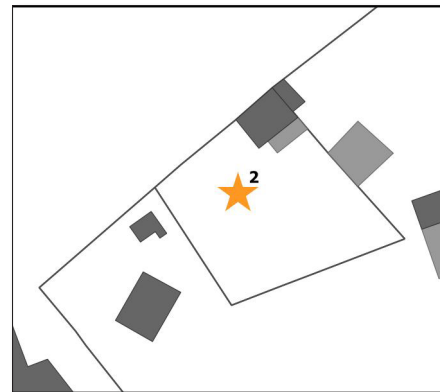


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AN 25, dans le quartier du Village.

Description, particularité, intérêt :

Aire aménagée en 1874. La date est gravée sur une des pierres qui en délimitent la surface. Immense rosace réalisée avec des pierres taillées et finement jointoyées. Protégé par une clôture, l'endroit évoque la vie rurale d'antan, où campagne et village n'étaient pas séparés et que moult activités agraires se déroulaient intra-muros.

Soigneusement désherbée, l'aire de battage qui apparaît ainsi nettement dessinée, conserve son empierrément original qui évoque les calades d'autrefois.

3 - Château du Marquis du Rouret

Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AM 105, dans le quartier du Village.

Description, particularité, intérêt :

Située sur la place du village, cette imposante bastide a été construite en 1625 par le Baron du Puget sur les ruines de l'ancien château fort dont il subsiste les fondations, transformées en caves, et les traces de l'ancienne chapelle castrale. Ce château de style classique présente tous les caractères architecturaux du début du XVII^{ème} siècle : simplicité, sobriété et grande maîtrise de l'équilibre des masses aux proportions rigoureuses. L'édifice de trois étages se développe avec une double façade, identique côté cour et côté jardin. L'entrée au centre est ornée d'un élégant portique composé de pilastres engagés à chapiteaux toscans soutenant une corniche décorée de part et d'autre de pots à feu. Côté jardin s'ouvre une porte semblable. Le premier étage contient des chambres et un salon d'hiver dont le plafond est richement décoré. Le deuxième étage comprend plusieurs chambres avec alcôve autrefois destinées aux domestiques.

4 - Maisons Lorgues

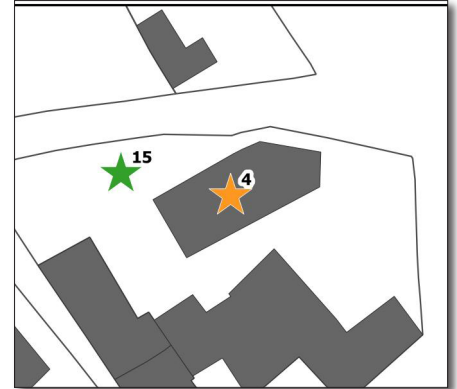
Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AM 100, dans le quartier du Village.

Description, particularité, intérêt :

Le Baron du Puget, au début du XVII^{ème} siècle, avait cédé à une famille de notaires royaux, les Daver, un terrain jouxtant le château où ils firent édifier un édifice typique des maisons bourgeoises du XVII^{ème} siècle provençal.

Cette demeure terminée en 1630 avait une façade scandée de six travées avec une corniche sculptée de gypseries et complétée au XIX^{ème} siècle par des motifs de céramique de Vallauris.

À l'origine un balcon composé de jolies balustres ornait la façade. Il fut réduit lorsqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle, les propriétaires, ayant acquis la chapelle Saint Michel désaffectée, aménagèrent la terrasse actuelle, véritable jardin suspendu.

À l'arrière de cette demeure, il faut noter la présence d'un ancien moulin à huile donnant sur le chemin du Noyer et où l'on remarque les restes d'une ancienne tour féodale.

En vis-à-vis sur la « Placette » une charmante demeure édifiée en 1805 paraît avoir ses fondations dans les soubassements des anciennes fortifications. Crépie en rose, à deux étages, elle est ornée d'un balcon d'où l'on embrasse largement un paysage étendu. Elle est un exemple séduisant d'une jolie demeure bourgeoise du début du XIX^{ème} siècle.

AUTRES REPRÉSENTATIONS :



5 - Église Saint Martin

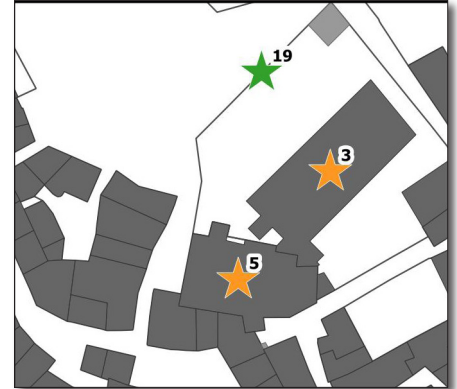
Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AM 106, dans le quartier du Village.

Description, particularité, intérêt :

Présente au cœur du village, cette église du X^{ème} siècle, a été restaurée en 1627. Elle domine Châteauneuf de son campanile et abrite un retable du XVIII^{ème} siècle.

Rue de l'Église, s'élève, au-dessus de quelques marches, la façade occidentale sur laquelle s'ouvre l'entrée principale ornée d'un porche (début XVI^{ème} siècle). Par la Rue du Presbytère qui longe le jardin seigneurial, on découvre l'église dominée par son haut clocher carré refait en 1826.

À la manière d'une chapelle castrale, l'église se dresse près de la Maison Noble avec laquelle on pouvait communiquer directement. Ceci n'est pas sans rappeler la première église édifiée avec la création de Châteauneuf au XII^{ème} siècle et qui était alors une petite chapelle romane située dans l'enceinte du château fort qui occupait tout le sommet du village actuel.

6 - Source de la Brague

Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Chemin de la Grande Fontaine, à proximité de la route d'Opio (RD 3), entre le centre village et le secteur de la Fouan.

Description, particularité, intérêt :

Source du XIV^{ème} siècle.

A cette époque, le village se procurait l'eau de la source la plus proche des habitations. Par la suite, l'alimentation du village en eau se fit par le canal du Foulon.

7 - Lavoir de la Grande Fontaine

Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

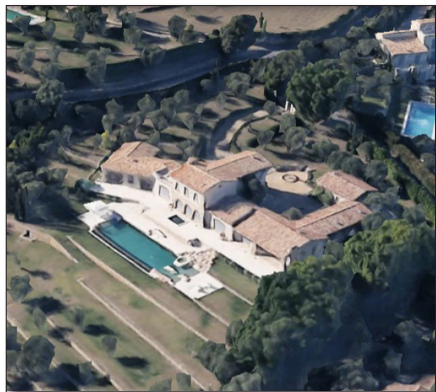
Chemin de la Grande Fontaine, à proximité de la route d'Opio (RD 3), entre le centre village et le secteur de la Fouan.

Description, particularité, intérêt :

Ce sont les sources de la Brague qui alimentent ce lavoir récemment restauré. On peut également y observer deux abreuvoirs et une auge pour laver le blé et la laine. Ce site est ombragé par des platanes centenaires, également protégés.

8 - Villa « Sweet Revenge »

Niveau de protection :
1



REPRÉSENTATION

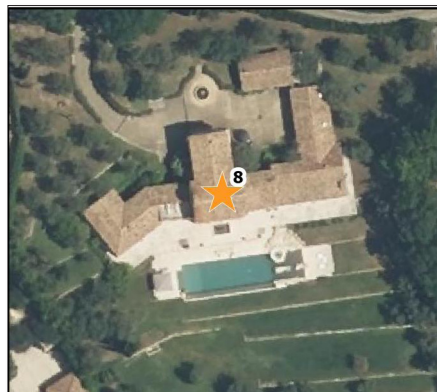
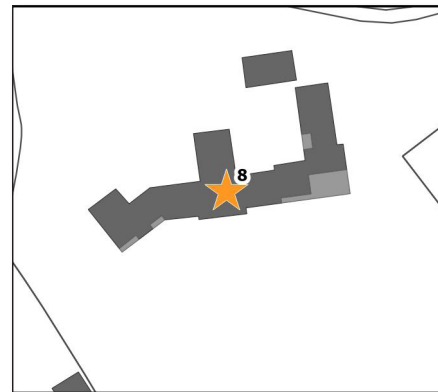


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AO 32, chemin de Bellevue

Description, particularité, intérêt :

Accessible depuis le chemin du Moulin, cette villa est issue du début du XX^{ème} siècle et est intégrée dans un paysage de restanques peuplées d'oliviers. Au titre de la qualité de son architecture et de son intégration paysagère, il convient de la préserver de toute nouvelle construction à proximité immédiate.

9 - Le Moulin

Niveau de protection :

1



REPRÉSENTATION

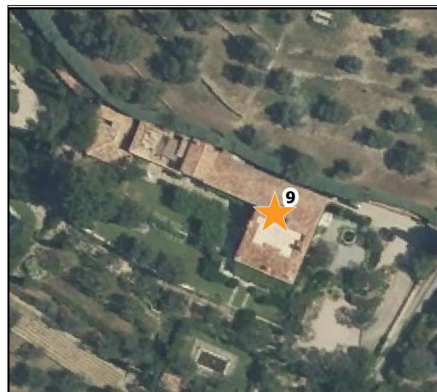
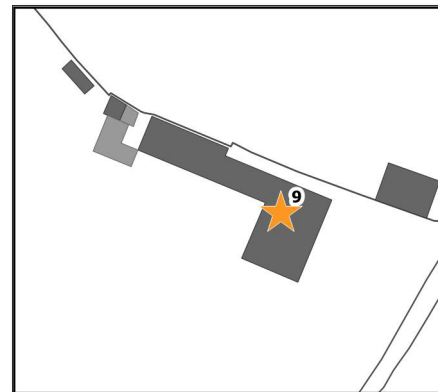


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AO 65, chemin du Moulin

Description, particularité, intérêt :

Accessible depuis le chemin du Moulin, il s'agit d'une grande villa en extension d'un corps de ferme (ancien mas). Les récentes extensions contemporaines s'intègrent au bâti originel et au paysage de restanques plantées d'oliviers. Au titre de la qualité de son architecture et de son intégration paysagère, il convient de la préserver de toute nouvelle construction à proximité immédiate.

10 - Chapelle de la Trinité

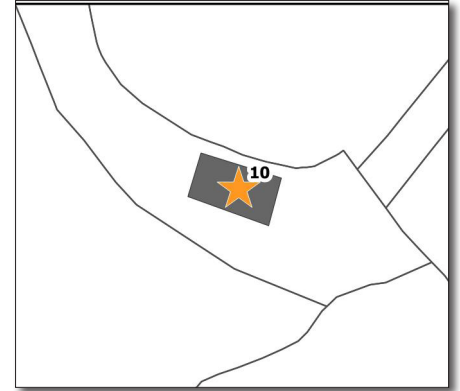
Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle BL 58, quartier du Haut Clermont

Description, particularité, intérêt :

Au bout d'un chemin perpendiculaire au chemin des Groules, la Chapelle de la Sainte Trinité de Clermont se trouve dans un écrin de verdure préservé par des espaces boisés classés définis au PLU. Nichée au milieu des chênes sur la colline de Clermont, la chapelle de la Trinité fait partie de la commune de Châteauneuf depuis 1822, quand son territoire fut rattaché au sien par décision royale. La chapelle est bien conservée dans son ensemble et s'intègre à un environnement naturel remarquable.

11 - La Bastide

Niveau de protection :

1



REPRÉSENTATION

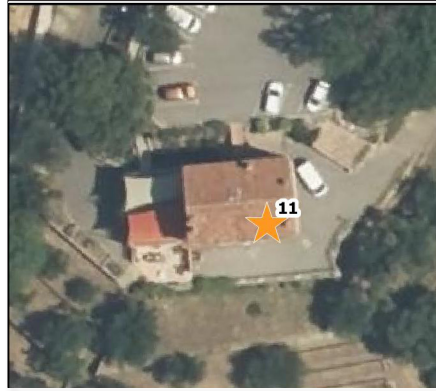
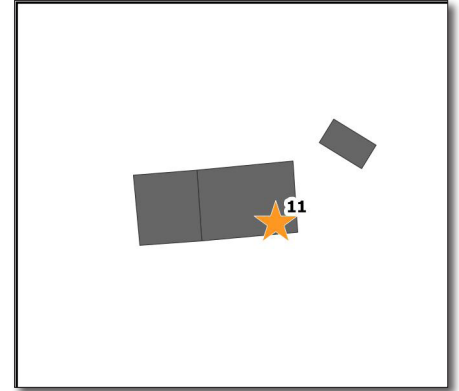


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle BE 48, quartier de la Grande Bastide

Description, particularité, intérêt :

A proximité de la zone d'expansion du Camp de Tende, l'ancienne magnanerie (maison de l'élevage du vers à soie) de Châteauneuf est située sur un promontoire, encerclée d'oliviers. Ce bâtiment à l'époque destiné à l'élevage de vers à soie, il était entouré de plantation de mûriers jusqu'au XIX^{ème} siècle.

12 - Tombeau Riou-Aune

Niveau de protection :
2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AS 21, quartier de la Grande Bastide

Description, particularité, intérêt :

Situé au lieu-dit de La Tour, le tombeau Riou – Aune est à l'entrée du golf de la Grande Bastide. Le tombeau de la famille Riou-Aune, à Châteauneuf-de-Grasse, s'élève sur une butte circulaire entièrement plantée de chênes verts et de chênes blancs. On y accède par une allée de 12 m de large bordée de cyprès, et un escalier en pierre de taille de 87 marches. Le monument, construit en 1924 par l'architecte Roger SEASSAL. En 1936, le couple fit don du tombeau à la commune, qui s'engagea à en assurer l'entretien et à n'effectuer aucune modification, même dans la végétation.

13 - Ferme des Ormeaux

Niveau de protection :
1



REPRÉSENTATION

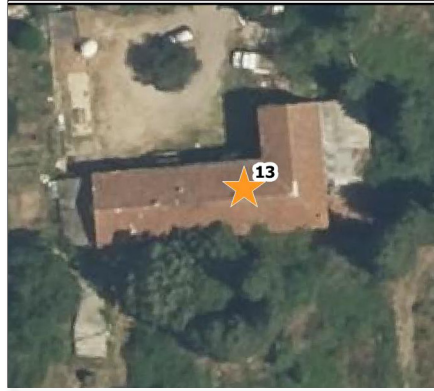
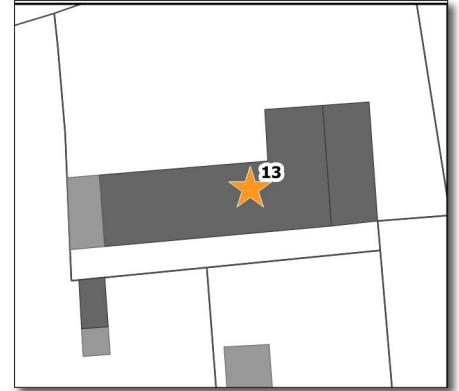


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle BD 2, 3 et 5, chemin de la Rourée

Description, particularité, intérêt :

Bastide remarquable située à proximité du chemin de la Rourée.

14 - Mas du Riou

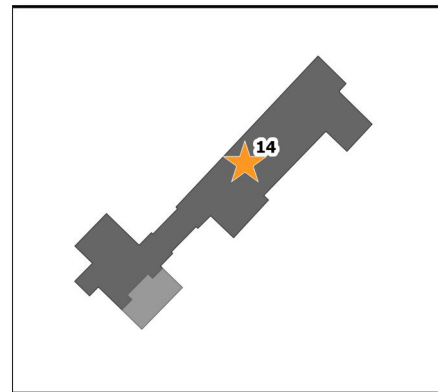
Niveau de protection :
1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AX 93, chemin des Jasmins

Description, particularité, intérêt :

Vaste bastide située le long du chemin des Jasmins dans un grand domaine planté d'oliviers.

15 - Cèdre, maison Lorgues

Niveau de protection :
3



REPRÉSENTATION

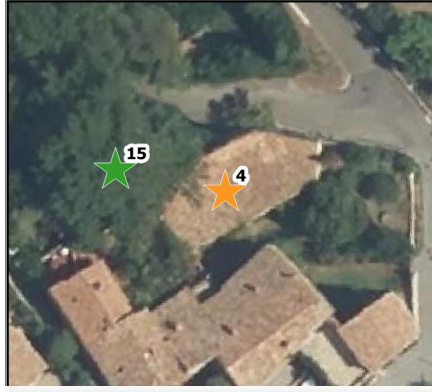
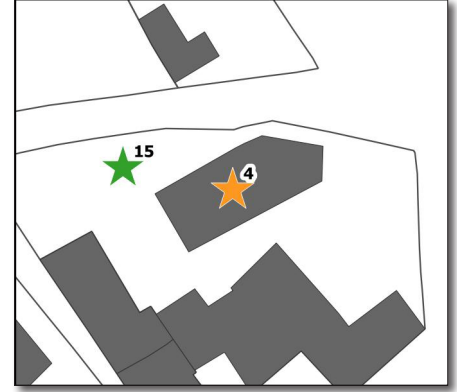


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AM 100, à proximité de la Maison Lorgues

Description, particularité, intérêt :

Cèdre majestueux, implanté dans la cour de la propriété.

16 - Tilleul (Rancurel)

Niveau de protection :
3



REPRÉSENTATION

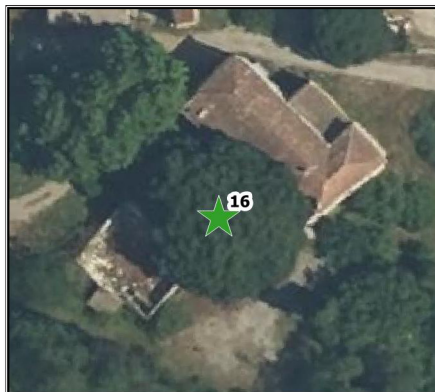


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle BA 47

Description, particularité, intérêt :

Tilleul majestueux, implanté dans la cour de la propriété.

17 - Platanes de la Grande Fontaine

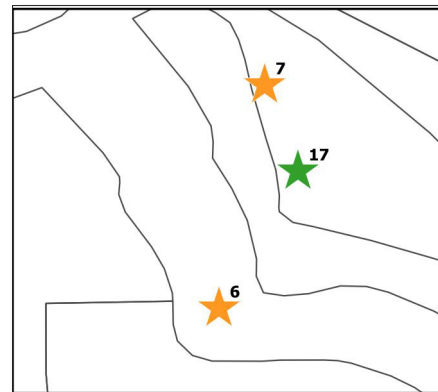
Niveau de protection :
3



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Chemin de la Grande Fontaine, à proximité de la route d'Opio (RD 3), entre le centre village et le secteur de la Fouan.

Description, particularité, intérêt :

Plusieurs platanes, à proximité de la Grande Fontaine et de la source de la Brague.

18 - Chêne, chemin des Allées

Niveau de protection :
3



REPRÉSENTATION

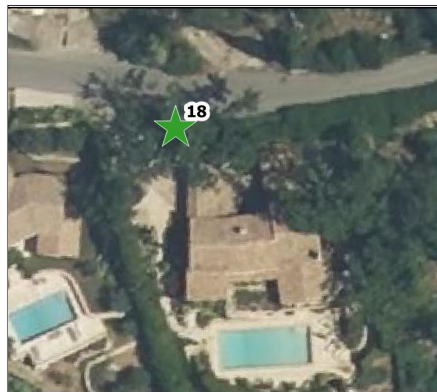
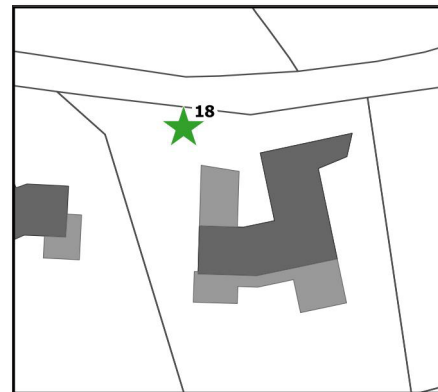


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

A l'entrée de la propriété de la parcelle AN 35, chemin des Allées.

Description, particularité, intérêt :

Chêne remarquable, particulièrement visible depuis le domaine public.

19 - Micocoulier, Château du Marquis

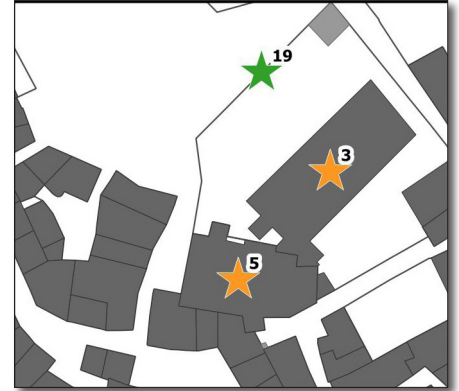
Niveau de protection :
3



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

Localisation :

Parcelle AM 35, à l'angle nord-est du jardin du château, côté place du village.

Description, particularité, intérêt :

Micocoulier