



Commune de Châteauneuf-Grasse
Château
Monument Historique Inscrit

Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)
Rapport de présentation

au titre de l'article L621-30 du Code du Patrimoine

DRAC PACA - UDAP 06 – août 2026

Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
des affaires culturelles

Arrêté

portant inscription au titre des monuments historiques
du château à CHATEAUNEUF-GRASSE (Alpes-Maritimes)

**Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud,
Préfet des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

Vu l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture en date du 30 Novembre 2023,

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

CONSIDÉRANT que le château de CHATEAUNEUF-GRASSE (Alpes-Maritimes) présente un intérêt historique et artistique suffisant pour en rendre désirable la préservation, en raison de la qualité décorative de ses aménagements successifs,

ARRETE

Article premier : Est inscrit au titre des monuments historiques, en totalité, l'ensemble formé par la propriété du château, tel que délimité sur le plan annexé, composé des éléments suivants :

- Le château
- La dépendance agricole
- Le jardin d'agrément avec son puits
- La cour
- Les clôtures et portail d'entrée
- La parcelle d'assiette n° 105

Situé 14 place Georges Clémenceau à CHATEAUNEUF-GRASSE (Alpes-Maritimes) sur la parcelle n°105 d'une contenance de 1810 m², figurant au cadastre section AM,

et appartenant à la SCI LE BOSQUET, Société civile immobilière dont le siège social est à CHATEAUNEUF-GRASSE (Alpes-Maritimes), 14 place Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 511 462 798 et dont les gérants sont Mme Hortense DE GEOFFROY DU ROURET et Mme Victoria DE GEOFFROY DU ROURET. Elle en est propriétaire par acte du 16 aout 2008 passé devant Me DE BOYSSON-FERRE, notaire à NICE (06), publié au service de publicité foncière de NICE (06) le 27 février 2009, volume 2009 P n° 728.

Cet acte a été suivi d'un acte rectificatif du 8 septembre 2012 passé devant Me DE BOYSSON-FERRE, notaire à NICE (06), publié au service de publicité foncière de NICE (06) le 30 octobre 2012, volume 2012 P n° 4301.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire et au maire de la commune concernée, et, le cas échéant, à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales et la Directrice régionale des affaires culturelles sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Marseille, le - 5 SEP, 2024

Le Préfet de Région,


Christophe MIRMAND

Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Introduction

Le château, ses dépendances et la parcelle d'assiette (cadastre 105) sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 5 septembre 2024.

Ils bénéficient chacun d'un rayon de protection de 500 m

Dans ce périmètre artificiel, automatiquement créé lors de la protection, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur les autorisations d'urbanisme à condition de prouver la covisibilité avec le monument.

Afin d'établir une démarche pleinement cohérente, il est indispensable de définir un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Il se fonde sur une analyse du tissu urbain du village et de son environnement pour garantir la préservation de l'écrin de ce monument historique.

Dans ce PDA, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera conforme, sans aucune notion de covisibilité, clarifiant et simplifiant ainsi les démarches administratives.

Le présent rapport propose une délimitation réfléchie du périmètre de délimitation des abords.

Extraits du code du patrimoine

Article L.621-30

I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – **La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31.** Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

Article L.621-31

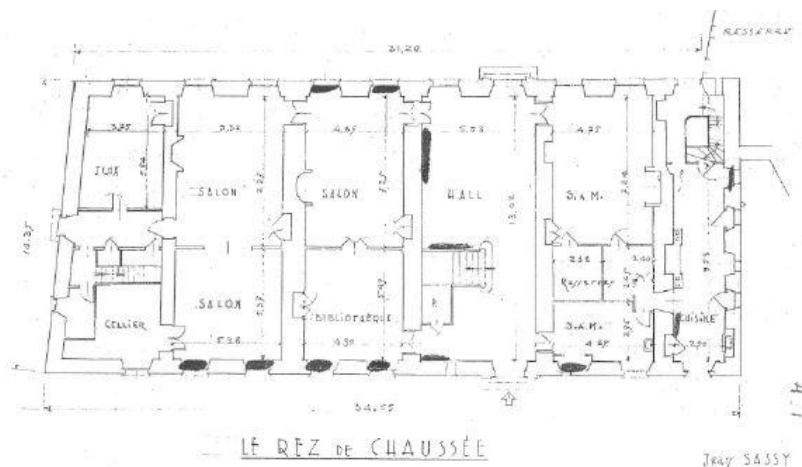
Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. [...]

Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

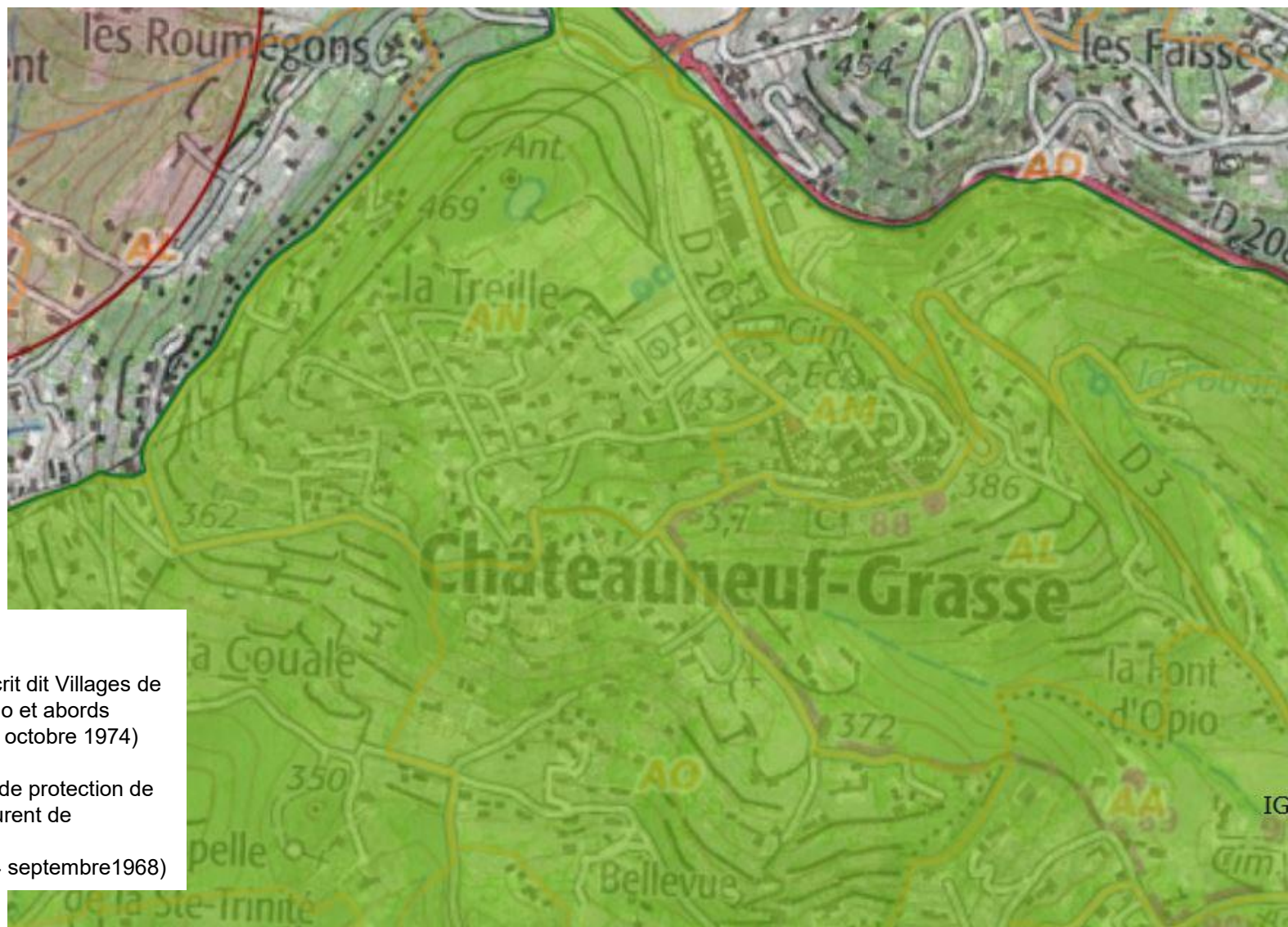
Description du château

Le château est situé sur le point culminant du centre ancien de Châteauneuf-Grasse. Sa situation trouve son origine dans sa fonction castrale autour de laquelle s'est construit le village.

Sa composition classique entre cour et jardin s'inscrit dans clôture qui ceint la propriété. Au sud, une grande terrasse ouvre des perspectives panoramiques sur le grand paysage tout autant qu'elle révèle la façade sobre et régulière de la bâtisse quand on observe le village depuis les points de vue lointains.



Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)



Sur fond de carte IGN :

- en fond, le Site Naturel Inscrit dit Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords (protection par arrêté du 10 octobre 1974)
- À l'angle en haut : le rayon de protection de Eglise paroissiale Saint-Laurent de Magagnosc (inscription par arrêté du 24 septembre 1968)

Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)



Sur fond de photo aérienne:

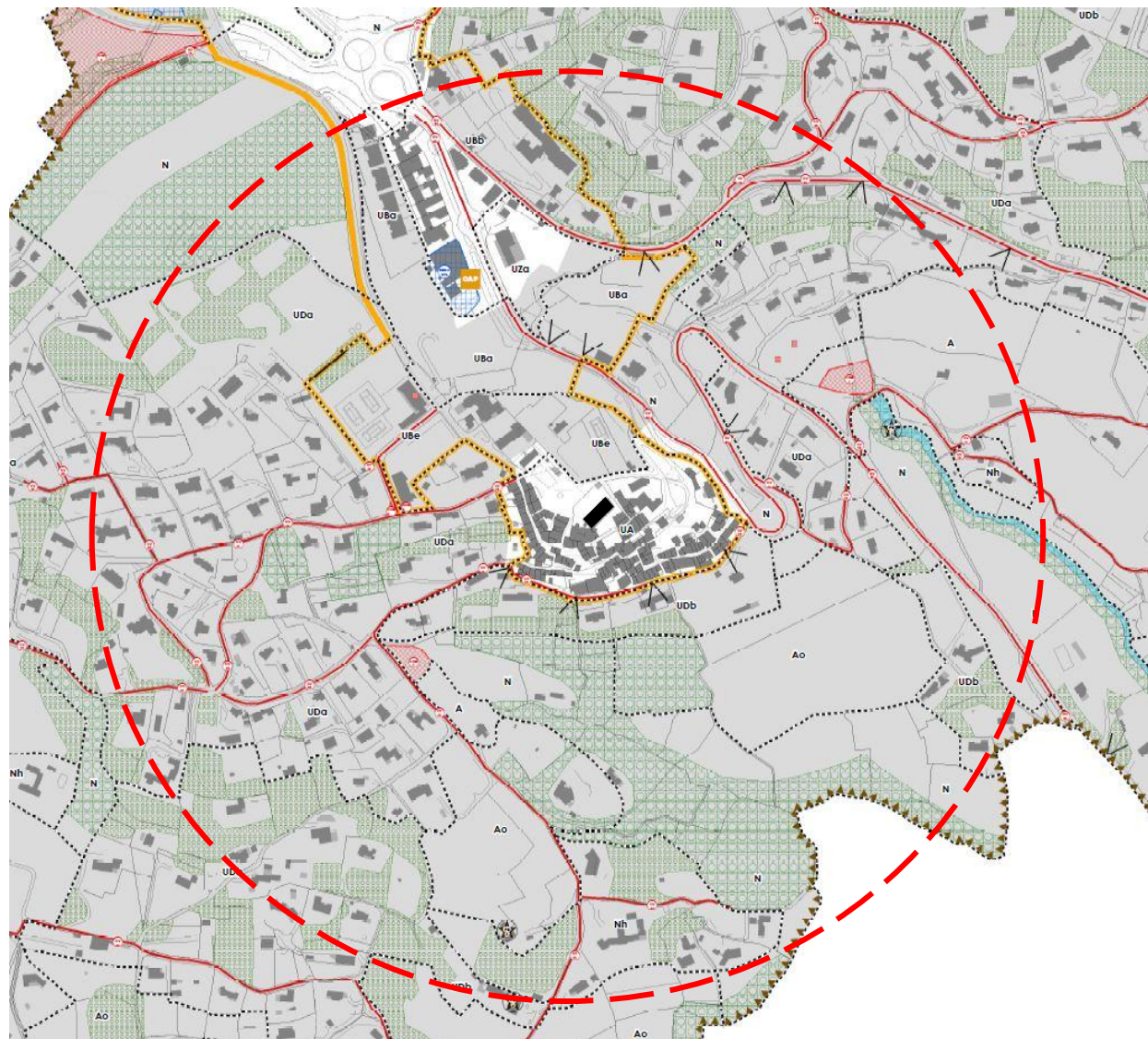
- en fond, le Site Naturel Inscrit dit Villages de Chateauneuf-Grasse et Opio et abords (protection par arrêté du 10 octobre 1974)
- À l'angle en haut : le rayon de protection de Eglise paroissiale Saint-Laurent de Magagnosc (inscription par arrêté du 24 septembre 1968)

Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)**PLU - Extrait du plan de zonage**

Au centre du village perché, secteur patrimonial sensible, le château est naturellement localisé en zone Ua : Zone de vieilles villes et vieux villages.

Tandis que les espaces verts à préserver au Sud du pied du socle sont repérés en zones N et A : Zone à tissu naturel.

Le périmètre de 500 m déborde à l'Est, à l'Ouest et au Nord sur la continuité de la ville ancienne et ses faubourgs, zone Uba et Ao



Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Etude des co-visibilités

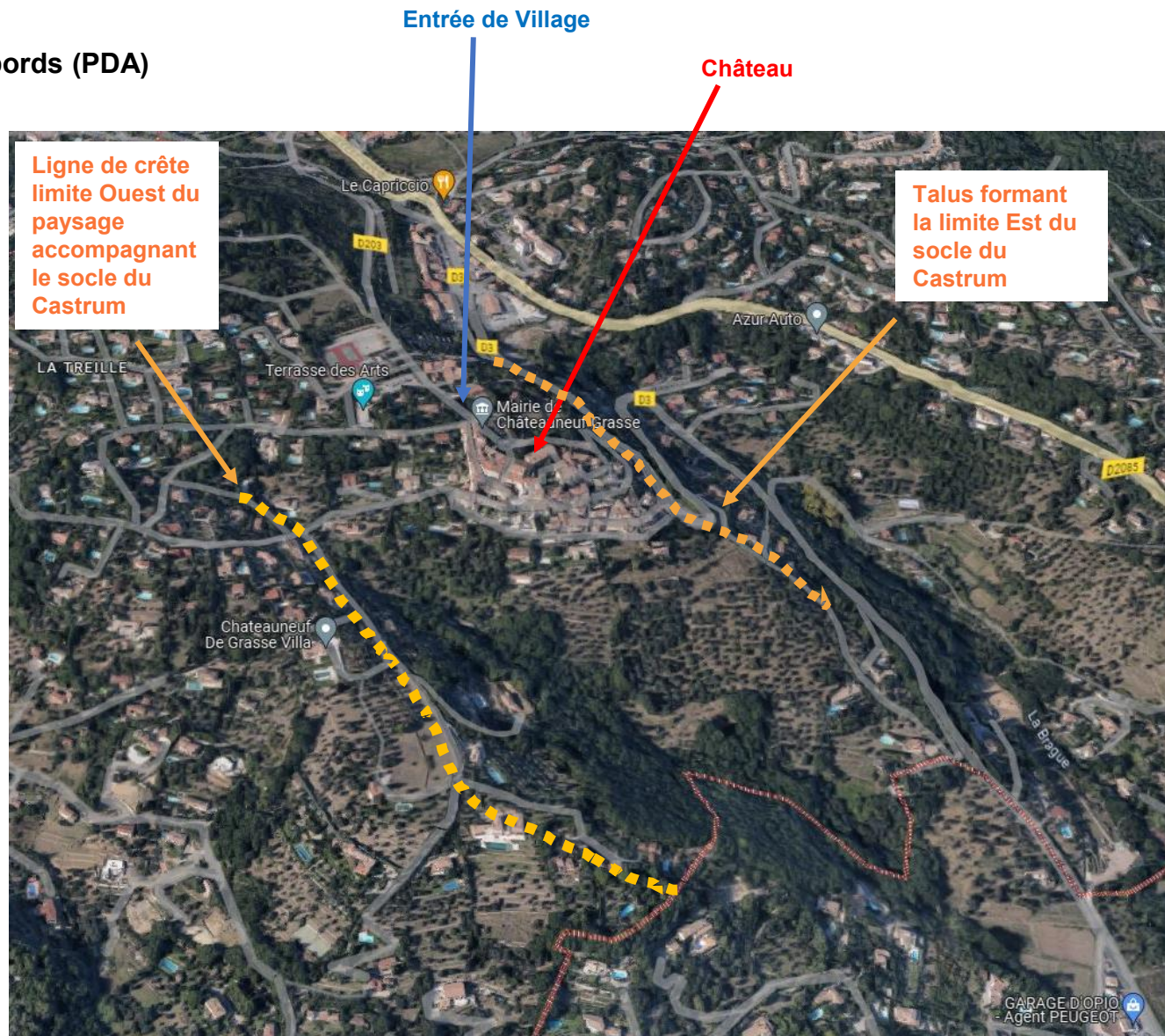
Depuis le village la morphologie des versants des collines trace naturellement les limites du grand paysage environnant château et village.



La colline de la Couale forme une limite paysagère à l'Ouest en dissimulant à la fois le développement urbain de Grasse et en donnant un contact lointain avec la mer



A l'Est, le talus est plus abrupt. La route d'Opio marque nettement le pied de la colline socle du village



Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Etude des co-visibilités

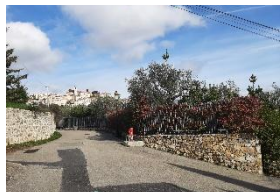
Le château et le village émergent au sommet du socle en formant un signal dans la continuité des collines.



1 depuis l'école maternelle



2 depuis carrefour chemin de la Couale



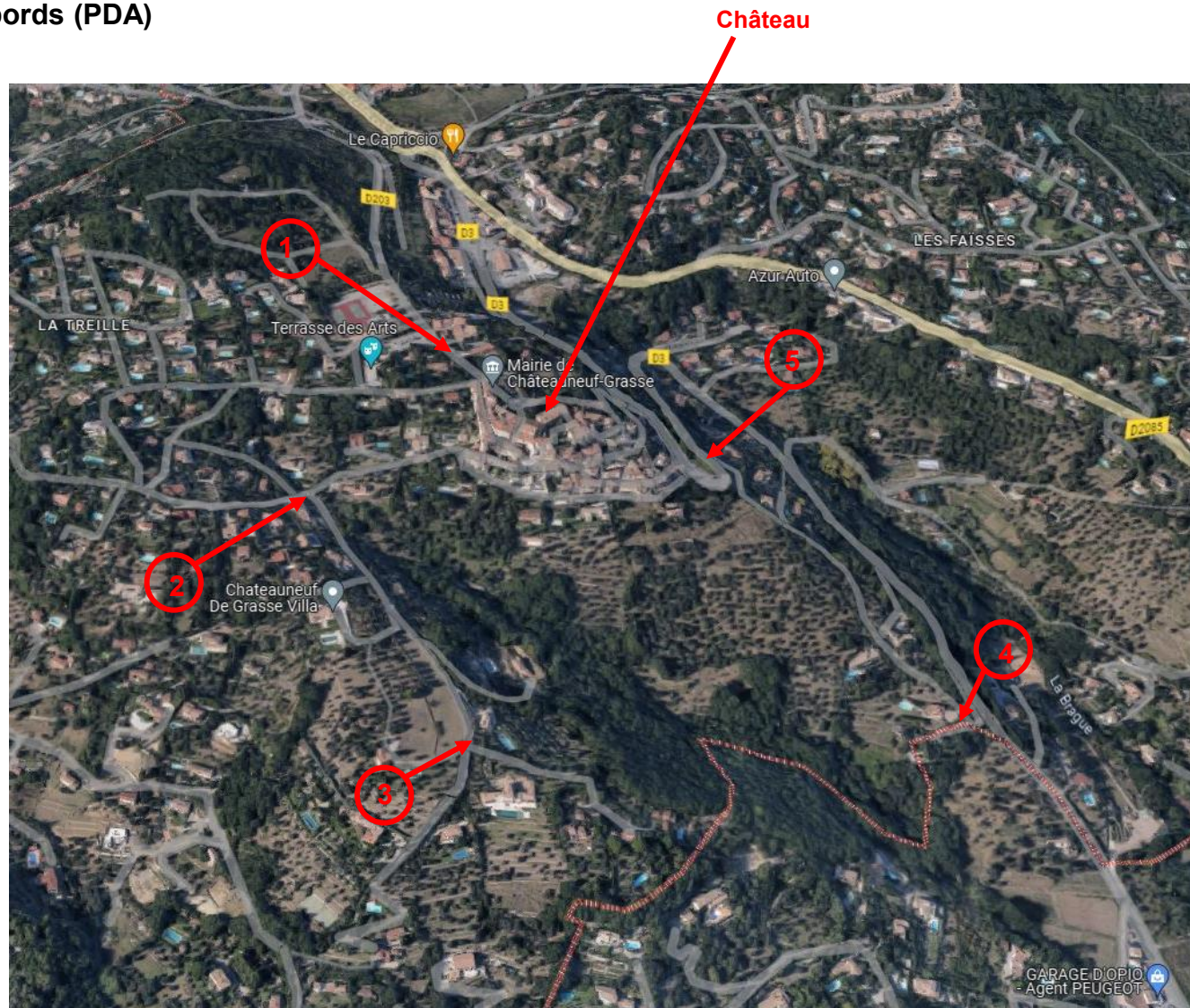
3 depuis chemin de bellevue



4 depuis route d'Opio



5 depuis chemin de la Cazette



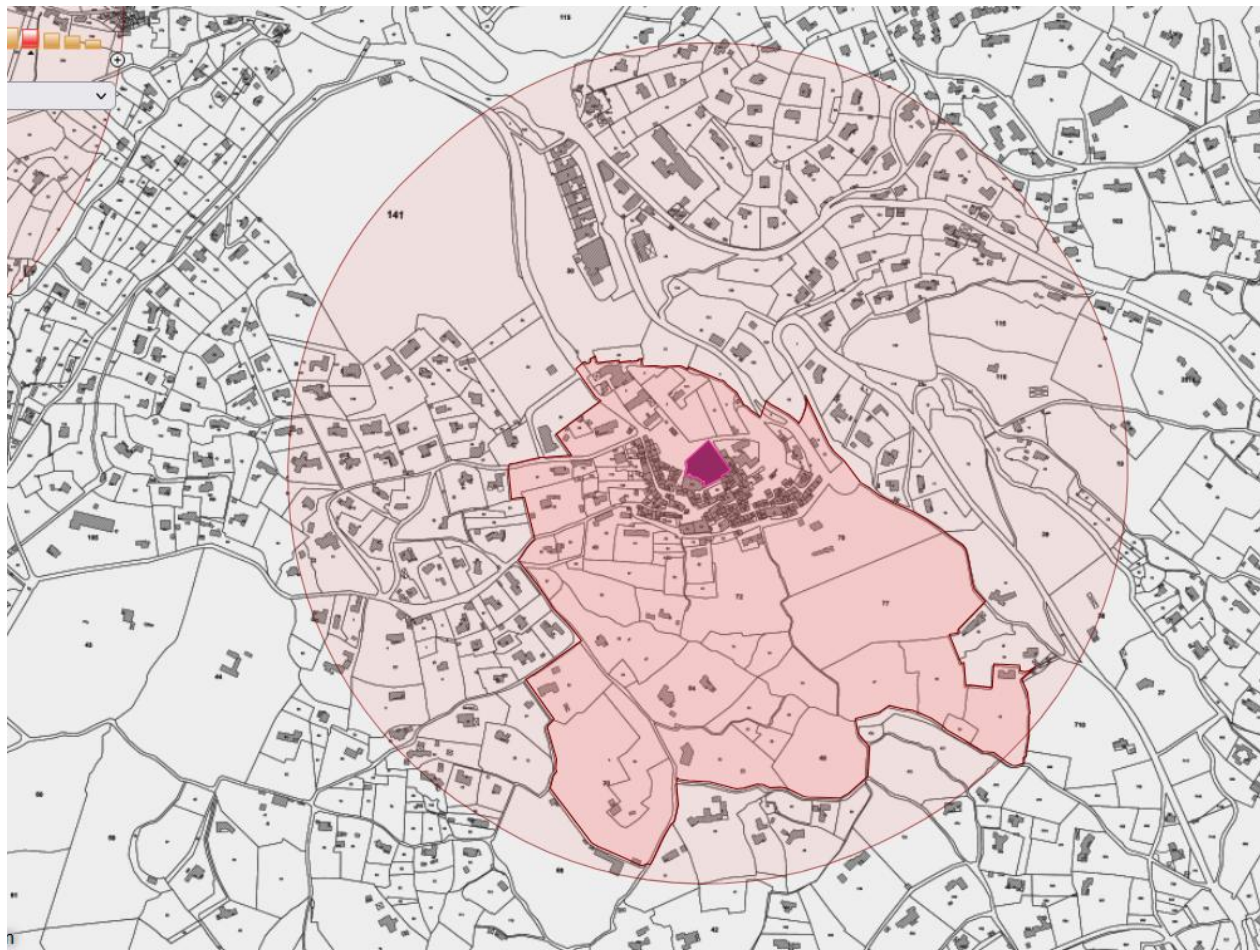
Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Proposition sur fond Cadastre : superposition du tracé avec le rayon automatique des 500 m

-  Protection au titre des abords Monument Historique (rayon de 500 mètres)
-  Proposition de périmètre délimité des Abords (PDA)
-  Monument Historique

L'ensemble urbain du centre ancien est naturellement mis en valeur par son contexte collinaire surmonté par l'émergence des deux Monuments Historiques.

La transcription de l'écrin du château à la limite parcellaire englobe l'entièreté du village et de son socle mais demeure réduit par rapport au tracé automatique.



Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Proposition sur fond Cadastre : nouveau tracé

 Proposition de périmètre délimité des Abords (PDA)

 Monument Historique

Le périmètre délimité s'appuie naturellement sur cette morphologie du village perché et propose une prise en compte patrimoniale et paysagère rationnelle avec la réalité morphologique du site.

