



Maître Laura MORE
58 Avenue de la République
06300 NICE
V. Ref. : 2025130 GUERY / FARAUT

Nice, le 3 Mars 2026

DESIGNATION DU BIEN

Commune : ST ANDRE (06)
Propriétaire : M. FARAUT
Acheteur : GUERY
Adresse du bien : 109, 117, 119 quai de la Banquière
Références cadastrales : AK 126 (8411 m²), AK 129 (755 m²), AK 131 (3438 m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :

La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS).

PLU METROPOLITAIN APPROUVE LE 25.10.2019 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 21.10.2021 - MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 du 06.10.2022 - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ET MISE EN COMPATIBILITE DU 30.11.2023 - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU 11.07.2025

Secteur et zone :

- **UBf** : zone urbaine correspondant à un tissu dense et continu de quartiers urbains
C.E.S. : 50%

Alignements ou réserves pour voirie :

- Emplacement réservé V12 du PLU au Sud de la propriété pour l'élargissement du chemin du Souvenir de 9 à 12m de plateforme

Prescriptions particulières :

Eléments de paysage à créer sur le quai de la Banquière

Servitudes publiques :

Périmètre de protection de monument historique.
Servitudes relatives aux réseaux de distribution et de transport de gaz (chemin du Souvenir)
Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (quai de la Banquière)
Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

Risques naturels de mouvements de terrain (PPR approuvé le 22.07.2011) :

Zone blanche.

DROIT DE PREEMPTION

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département
- Immeuble inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (DPU simple)
- La propriété est dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.

OBSERVATIONS

- Périmètre vélo correspondant à une zone où l'usage du vélo est facilité (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Trame verte : Zone 4 Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Ce sont des espaces pouvant avoir un rôle écologique variable, allant de très fort à secondaire ; ces espaces sont contraints par les pressions anthropiques en réservoirs de biodiversité. Ce sont des espaces abritant les principaux noyaux de population d'espèces animales qui ont servi à déterminer la trame verte et bleue, à partir desquels les individus se dispersent. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos)

CERVANT
ES
Vanessa

Signature numérique : CERVANTES
Vanessa
DN : C=FR, E=v.cervantes@bigazzi-
urbalex.fr, O=BIGAZZI-URBALEX,
CN=CERVANTES Vanessa
Date : 03/03/2026 11:07:32 +01:00

Nice, le 3 Mars 2026

**DOCUMENT ANNEXE
ST ANDRE**

Références cadastrales : AK 126 (8411 m²), AK 129 (755 m²), AK 131 (3438 m²)

1 - La commune de SAINT ANDRE DE LA ROCHE se situe en zone de sismicité moyenne, zone de sismicité 4 (décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique).

2 - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels majeurs incendies de forêts est à l'étude pour la totalité du territoire communal (les éventuelles possibilités d'utilisation et d'occupation du sol peuvent être limitées au titre de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme)

3 - La commune de Saint André de la Roche **est intégrée** au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.02.02 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

4 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 20.12.00 concernant notamment les logements construits avant le 1^{er} janvier 1948.

5 - La commune a délibéré en vue d'instaurer la taxe forfaitaire en vertu de l'article 26 de la Loi ENL - art. 1529 et 1379 II du CGI.

6 - La commune ne fait pas partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU.

LÉGENDE

	Limites de commune
	Zonage réglementaire PLUm U. A. N et AU
	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV de Nice)
	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Périmètre de l'Opération d'Intérêt National "Eco Vallée" (décret du 7 mars 2008)
ER ET SERVITUDES	
	Emplacement réservé voirie et équipement public**
	Servitude indiquant la localisation prévue des voies et ouvrages publics**
	Servitude d'attente de projet d'aménagement**

MIXITE SOCIALE

	Emplacement réservé pour mixité sociale**
	Périmètre de mixité sociale**

COMMERCES

	Linéaires commerciaux à protéger
	Secteur de diversité commerciale au titre du L151-16 du CU
	Commerces repérés au titre du L151-16 du CU
	Commerce, artisanat, entrepôt ou équipements d'intérêt collectif et services publics imposés en rez-de-chaussée sur 60% de la largeur de façade sur voie

DEPLACEMENTS DOUX

	Limite d'implantation des ouvrages aériens de cheminement
	Piste cyclable existante, à créer ou à conserver
	Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques PPR représentés à titre indicatif, se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique	
	Risques majeurs liés aux PPR
	Risques modérés liés aux PPR
AUTRES	
	Zone de tirants
	Afouillement de plus de 3m de hauteur interdit sur une profondeur de 20m en bordure de voie
	Zone de protection des tunnels
	Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine
	Zone de protection des nappes alluviales
	Zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Nica Côte d'Azur (avec indication de la zone)

SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU
PLAN DE ZONAGE

	Immeuble dont la surélévation est admise sous conditions
	Périmètre de hauteur minimale des constructions *
	Périmètre de hauteur maximale des constructions *
	Périmètre d'emprise au sol maximale et/ou d'espaces verts exigés
	Périmètre soumis à spécificité réglementaire indiquée au règlement

AUTRES REGLEMENTATIONS

	Secteurs de plan masse ***
	Secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la démolition des bâtiments existants
	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

	Marge de recul en entrée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur
	Marge de recul en bordure de voie
	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
	Marge de recul paysagère
	Marge de recul en bordure de limite séparative
	Limite d'implantation des constructions au-dessus du sol
	Limite d'implantation des constructions
	Implantation obligatoire des bâtiments
	Alignement directiel
	Transparences visuelles à ménager
	Sens préférentiel des façades
	Dispositions architecturales particulières
	Règle de recul des derniers niveaux

PATRIMOINE

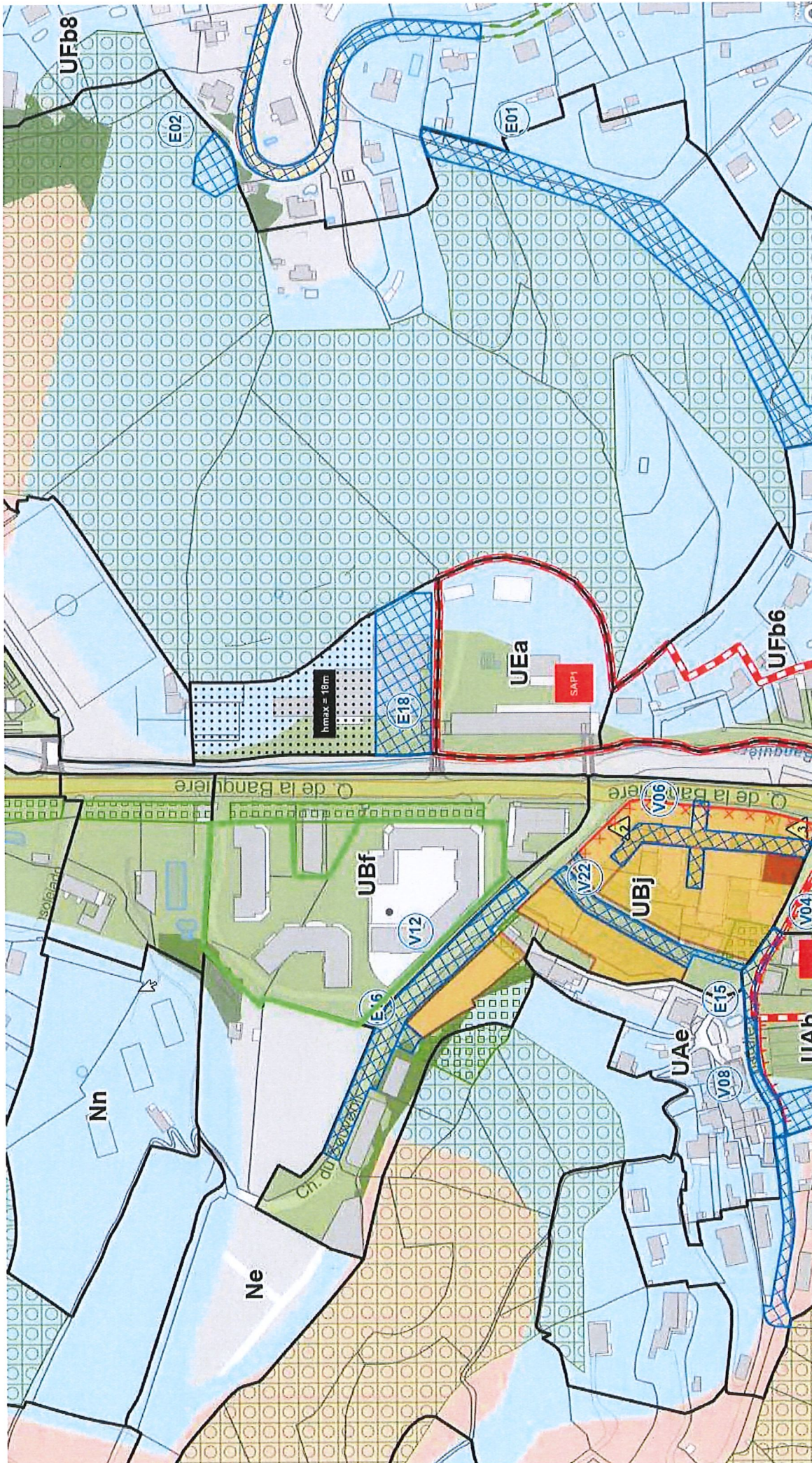
	Espaces boisés classés
	Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales
	Espace de protection des vallons
	Espaces paysagers des bords de voie
	Espaces verts de transition
	Restanques à protéger, à créer
	Espace Vert Identifié
	Jardin d'Intérêt Majeur
	Éléments de paysage à créer
	Éléments de paysage à protéger
	Secteur de protection des zones humides
	Élément remarquable linéaire à protéger

* Lorsque les hauteurs ne sont pas indiquées au plan de zonage, se référer au règlement de la zone concernée.

** Lorsque les numéros ne sont pas indiqués au plan de zonage et/ou que les échantillons ne sont pas indiqués, se reporter à l'Annexe Patrimoniale - contenue dans les pièces réglementaires. (annexe pièce 4)

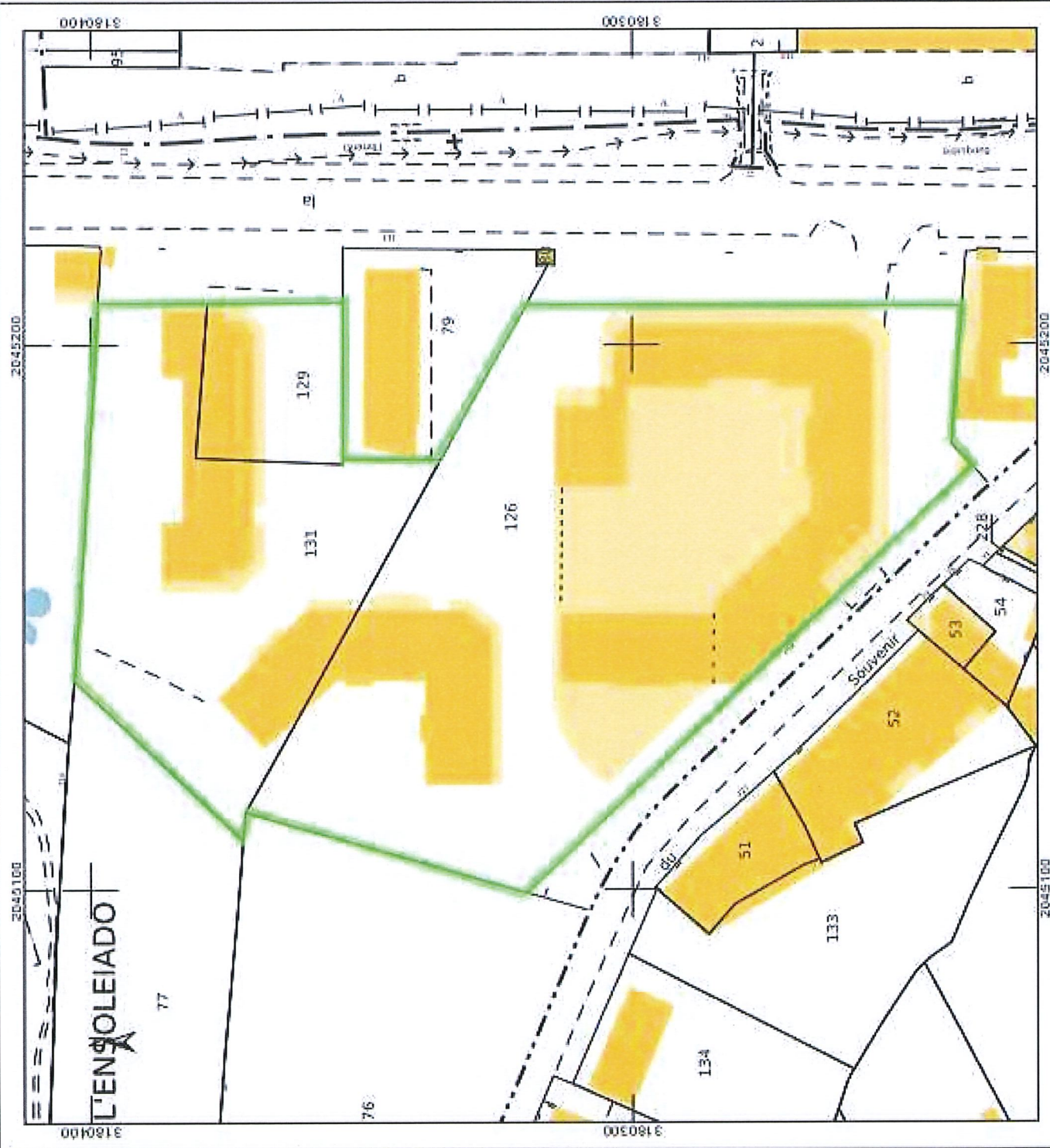
*** Les périmètres de "secteurs de plan masse" découlent de règlements de plan masse prescrits au sein de plans spécifiques disponibles dans le dossier de PLUm. (annexe pièce 5)

Nota : les traces des servitudes d'utilité publique ainsi que des autres documents graphiques indiqués aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme ne sont pas affichés sur le présent plan. Ces traces sont accessibles sur les plans situés en annexe du dossier de PLUm.



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : ALPES MARITIMES Commune : SAINT-ANDRÉ DE LA ROCHE	Section : AK Feuille : 000 AK 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 03/03/2020 (niveau horizon de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CD44	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CDIF de NICE Centre des Finances Publiques 22, rue Joseph Cardot 06172 06172 NICE CEDEX 2 tel 04 92 09 45 00 - fax cdif.nice@egf.fr finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques
--	--	---	---





Maître Laura More

A l'attention de
58 avenue de la République

06300 NICE

FACTURE N° 00051522

Date	03/03/2026	Code client	MORE
------	------------	-------------	------

Référence	Désignation	Quantité	Prix unitaire	Montant HT
NRU (CP)	NRU Note de Renseignements d'Urbanisme	1	125,00	125,00

Notes : Clause de réserve de propriété - loi 80-335 du 12.05.80 Facturation - Base légale : articles 289 I du CGI et L441-9 du Code de commerce

Total HT	Taux TVA	Total TVA		Total TTC	Acompte	Net à payer
125,00	20,00 %	25,00		150,00		150,00 €

Paiement par Virement au 03/04/2026

Société Générale - BIGAZZI URBALEX
BIC : SOGEFRPPXXX
IBAN : FR7630003032840002003377049

Facturation - Base légale : articles 289 I du CGI et L441-9 du Code de commerce

La facture sera établie au nom indiqué sur le présent devis. Conformément aux dispositions légales, toute modification de l'identité du client après émission nécessite l'établissement d'un avoir et la création d'une nouvelle facture.

Dans le cas où le règlement est effectué par un gestionnaire ou une société tierce, il appartient au signataire de mentionner l'intitulé exact souhaité au moment de la signature du devis.

Toute demande de modification postérieure à l'émission de la facture entraînera l'émission d'un avoir et d'une nouvelle facture, et fera l'objet de frais de gestion forfaitaires de 50 € HT.

URBANISME | EXPERTISES | COPROPRIETE | DIAGNOSTICS IMMOBILIERS | MAITRISE D'OEUVRE

SAS BIGAZZI-URBALEX

N° Siret : 517 856 084

N° TVA FR65517856084

APE 7112B

203 avenue Sainte Marguerite

Les Cigales B1

06200 NICE

Tel : 0493898019

urba@bigazzi-urbalex.fr

CONDITIONS GENERALES DE VENTE DE PRESTATIONS DE SERVICE

Les présentes conditions générales de vente l'emportent sur toutes autres dispositions, clauses, lettres ou documents émanant du cocontractant, même postérieur en date.

1. Objet et champ d'application

Ces Conditions Générales de Vente (CGV) régissent l'ensemble des prestations fournies par BIGAZZI-URBALEX à ses clients non professionnels ou consommateurs. Toute validation d'une commande entraîne l'acceptation pleine et entière de ces conditions générales, sauf accord contraire explicitement validé par écrit par BIGAZZI-URBALEX.

2. Devis et Commandes

Un devis détaillé, gratuit et sans engagement est établi préalablement à chaque prestation. Ce devis précise clairement les prestations proposées, leur prix et les modalités particulières éventuelles. La durée de validité du devis est fixée à trois mois, sauf indication contraire. La commande devient définitive à réception du devis signé et de l'acompte versé par le client. Toute demande de modification ultérieure devra obligatoirement être acceptée par écrit par BIGAZZI-URBALEX.

3. Conditions d'exécution des prestations

Les prestations seront réalisées conformément aux normes professionnelles en vigueur, aux conditions prévues par le devis validé, et débiteront après remise par le client de tous documents nécessaires (titre de propriété, plans, etc.). En cas d'événements imprévus ou de modifications des conditions initiales d'intervention, BIGAZZI-URBALEX soumettra au préalable un devis complémentaire que le client devra approuver par écrit avant toute poursuite des travaux.

4. Réclamations et conformité

Toute réclamation sur la qualité ou la conformité de la prestation devra être formulée par écrit, accompagnée des justificatifs pertinents, dans les 30 jours suivant la réalisation des prestations. Passé ce délai, les prestations seront réputées conformes et définitivement acceptées par le client.

5. Annulation, résiliation et indemnités

En cas d'annulation par le client après validation de la commande, l'acompte versé restera définitivement acquis à BIGAZZI-URBALEX à titre d'indemnisation forfaitaire. En cas d'annulation par le client d'une prestation déjà en cours de réalisation, une indemnité complémentaire correspondant à 20 % du montant restant dû sera facturée, en réparation du préjudice subi par BIGAZZI-URBALEX. Par ailleurs, BIGAZZI-URBALEX peut résilier le contrat si la prestation ne peut être correctement exécutée du fait d'un manquement du client à ses obligations (communication insuffisante d'informations nécessaires notamment). Dans ce cas, les prestations déjà réalisées seront facturées.

6. Prix et modalités de paiement

Les prix indiqués sur le devis validé par le client sont fermes et définitifs, hors taxes (TVA de 20 % en sus). Le règlement des factures doit intervenir à réception, sauf pour les prestations dont l'exécution s'étend au-delà d'un mois, pour lesquelles des paiements intermédiaires peuvent être prévus. Tout retard de paiement entraîne automatiquement, sans nécessité d'une mise en demeure préalable, l'application d'intérêts de retard au taux de refinancement de la BCE majoré de 10 points, ainsi qu'une

indemnité forfaitaire de recouvrement de 40 € conformément à la réglementation en vigueur.

7. Garanties et responsabilités

BIGAZZI-URBALEX garantit ses prestations contre tout vice caché ou défaut de conformité identifié dans un délai de 15 jours après la réalisation de la prestation. À réception d'une réclamation valable, BIGAZZI-URBALEX s'engage à rectifier la prestation ou procéder au remboursement, sous réserve de validation du défaut. La responsabilité de BIGAZZI-URBALEX est limitée aux seuls dommages directs résultant d'une faute prouvée, et ne saurait excéder le montant total facturé pour la prestation concernée. BIGAZZI-URBALEX est couvert par une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès d'AXA.

8. Délais de prescription

Toute action du client envers BIGAZZI-URBALEX se prescrit par cinq ans à compter de la réalisation des prestations concernées. À l'inverse, toute action de BIGAZZI-URBALEX envers son client non professionnel se prescrit par deux ans, ou cinq ans pour les clients professionnels.

9. Propriété intellectuelle et réserve de propriété

BIGAZZI-URBALEX conserve l'intégralité des droits de propriété sur tous les livrables, études, plans ou documents fournis jusqu'au paiement intégral des sommes dues. Toute utilisation anticipée non autorisée entraînera l'application automatique d'une indemnité de 10 € par jour d'utilisation non autorisée.

10. Protection des données personnelles

Conformément à la législation sur les données personnelles, le client dispose d'un droit permanent d'accès, de rectification, d'opposition et de portabilité de ses données personnelles traitées par BIGAZZI-URBALEX.

11. Médiation et litiges

En cas de litige non résolu par un règlement amiable, le client pourra solliciter le recours à une médiation auprès de SAS Médiation Solution (www.sasmediationsolution-conso.fr). À défaut d'accord amiable ou de succès de la médiation, toute contestation relative à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation des présentes CGV sera portée exclusivement devant les tribunaux compétents du ressort du siège social de BIGAZZI-URBALEX, situé à NICE.

Signature du client avec la mention manuscrite :

'Lu et approuvé, bon pour accord' ; 'Nom, prénom' et 'tampon de la société'.

URBANISME | EXPERTISES | COPROPRIETE | DIAGNOSTICS IMMOBILIERS | MAITRISE D'ŒUVRE

SAS BIGAZZI-URBALEX – SIRET N°517 856 084 - Code APE 7112B - N° TVA intracommunautaire FR 65 517 856 084
203 avenue Sainte Marguerite, Les Cigales B1, 06200 NICE, Tel. : 04.93.89.80.19 - Courriel : urba@bigazzi-urbalex.fr

ZONE UB Extension des centres urbains - quartiers denses continus.

Sous-zone - UBf

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques, figurant dans les pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage document 5 des pièces réglementaires du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm.

1.2.3 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : le 1er niveau habité devra être mis hors d'eau de la nappe phréatique et les niveaux inférieurs exposés aux remontées de la nappe phréatique devront être protégés par tous dispositifs appropriés.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée dans le document 7 des pièces règlementaires du PLUm.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces règlementaires du PLUm.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 m de la limite de l'emprise publique des voies publiques
- 6 m de la limite de l'emprise des voies privées
- 4 m de la limite d'emprise des chemins

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des voies et emprises publiques.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter :
 - o Soit en limite ;
 - o Soit à une distance minimale de 4m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2.2 Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

2.2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou de badigeon.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : la modification de l'aspect extérieur des constructions ayant pour objet la création de surface par la fermeture de balcons, loggias, terrasses ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

2.2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc....) Ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.2.7 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur-bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur-bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont décrites dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- Soit d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs-bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur est proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-André de la Roche : la hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

2.2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

– **Pour le stationnement des véhicules légers**

- La Gaude, Falicon, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - o Pour la commune de Saint-André-de-la-Roche, la règle susmentionnée s'applique également pour les changements de destination vers du logement.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Gattières :
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - o Logements :
 - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher ;

- 2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m² ;
- 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m² ;
- Pour les logements de + de 180m² : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m² ;

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.
- Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- Pour le stationnement des vélos
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc.

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Relevé de propriété

Année de référence : 2025	Département : 06 0	Commune : 114 SAINT-ANDRE DE LA ROCHE	TRES : 028	Numéro communal : F00169
Titulaire(s) de droit(s)				
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : MBQ93Z Né(e) le 19/03/1966 À 06 NICE		
Nom : FARAUT Prénom : JEAN-CLAUDE				
Adresse : SOUS MANDAT BONFORT 21 RUE CAFFARELLI 06000 NICE				

Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés						Identification du local						Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
10	AK	126		109	QUAI DE LA BANQUIERE 002 LOT 0000305 892/100000	0028	A	01	01	02001	061141038516	114A	C	H	AP	S	1807							P		1 807
10	AK	126		109	QUAI DE LA BANQUIERE 002 LOT 0000391 67/100000	0028	PE	01	00	06001	061141038824	114A	C	H	PK	D	70							P		70
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
1 877 euro(s)						0 euro(s)						1 877 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)																																
Désignation des propriétés										Évaluation										Livre foncier												
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille									
Contenance totale					Total de la part communale												Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles									
HA					A	CA	Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu exonéré					Revenu imposé					0
							0					0					0					0					0					0