

Maître ROUILLOT  
12 boulevard Carabacel  
06046 NICE  
V. Ref. : Mme FORTUNI

Nice, le 24 Septembre 2025

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : GRASSE (06)  
**Propriétaire** : SUCCESSION LE GUEN  
**Acheteur** : 240328 - DOMAINE / SUCCESSION LE GUEN  
**Adresse du bien** : 22, Rue des Augustins  
**Références cadastrales** : BH 43 (82 m<sup>2</sup>)

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

n'ayant pas pour objet de définir la constructibilité du bien

#### **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)*

#### **PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) APPROUVE LE 06.11.2012 - MODIFICATION DU 19.02.2014**

##### **Secteur et zone :**

- **US** : secteur sauvegardé du vieux Grasse (immeuble situé dans le périmètre du secteur sauvegardé de Grasse - arrêté interministériel du 25.11.74); application des dispositions du PSMV.

Selon le PSMV, immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

##### **Alignements ou réserves pour voirie :**

Néant.

##### **Prescriptions particulières du PSMV :**

- Eléments de Patrimoine à conserver et mettre en valeur (Entablement, Menuiserie/ferronnerie, façade à décor).

##### **Servitudes publiques :**

Servitude de ZPPAU

Périmètre de protection de monument historique

Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

Servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

**Risques naturels de mouvements de terrain (P.P.R. approuvé le 01.06.04) :**

Zone bleue d'aléa limité où la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortations pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa (aléa de glissement)

**Risques naturels d'incendies de forêt (PPR approuvé le 13.07.09) :**

Zone blanche, zone sans prescription particulière.

**Risques naturels (zones d'aléas ruissellement selon porter à connaissance au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme)**

Propriété hors zone réglementée de cette étude

**Risques naturels (zones d'aléas inondations connues du Grand Vallon et du Vallon des Ribes selon porter à connaissance au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme )**

Parcelle hors zone d'aléas

**Risques technologiques (selon porter à connaissance du 31.03.2021 lié aux établissements SEVESO Seuil BAS JEANNE ARTHES et CENTIPHARM ) :**

Parcelle hors périmètre

**Risques naturels d'inondation (PPR approuvé le 25.05.2023)**

Parcelle hors zone inondable du PPR

**DROIT DE PREEMPTION**

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département
- L'immeuble est inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain étendu aux cessions et aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (*D.P.U. RENFORCE - conformément à l'article L-210.1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet des Alpes-Maritimes pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence*)
- 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**

Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur  
Zone de saisine archéologique

Nice, le 24 Septembre 2025

**DOCUMENT ANNEXE  
GRASSE**

**Références cadastrales :** BH 43 (82 m<sup>2</sup>)

1 - La commune de GRASSE se situe en zone de sismicité modérée, zone de sismicité 3 (décret 2010-21254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique).

2 - Un plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'élaboration pour la commune de Grasse (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 GRASSE **n'est pas 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<sup>er</sup> janvier 1948.

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

## LEGENDE



Périmètre du Secteur Sauvegardé.



Sections cadastrales.

### Monuments historiques (MH-ISMH)



Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques, soumis à la prescription de la loi du 31 décembre 1913.



Façade ou fragment, toiture, jardin, protégé(e) par la législation sur les Monuments Historiques, soumis à la prescription de la loi du 31 décembre 1913.

### Constructions existantes



Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, l'altération et la modification sont interdits.



Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt urbain à conserver, dont la démolition totale, l'enlèvement sont interdits, où la modification à des fins d'amélioration est autorisée.

### Eléments de Patrimoine à conserver et mettre en valeur



Elément façade



Façade à décor



Appareillage



Elément toiture



Arc



Elément distributif / escalier



Linteau



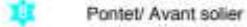
Elément décor intérieur



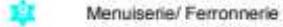
Entablement



Baie



Pontet/ Avant solier



Menuiserie/ Ferronnerie



Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.



Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.



Encrétement.



Surélévation possible.



Règle architecturale figurant au règlement.



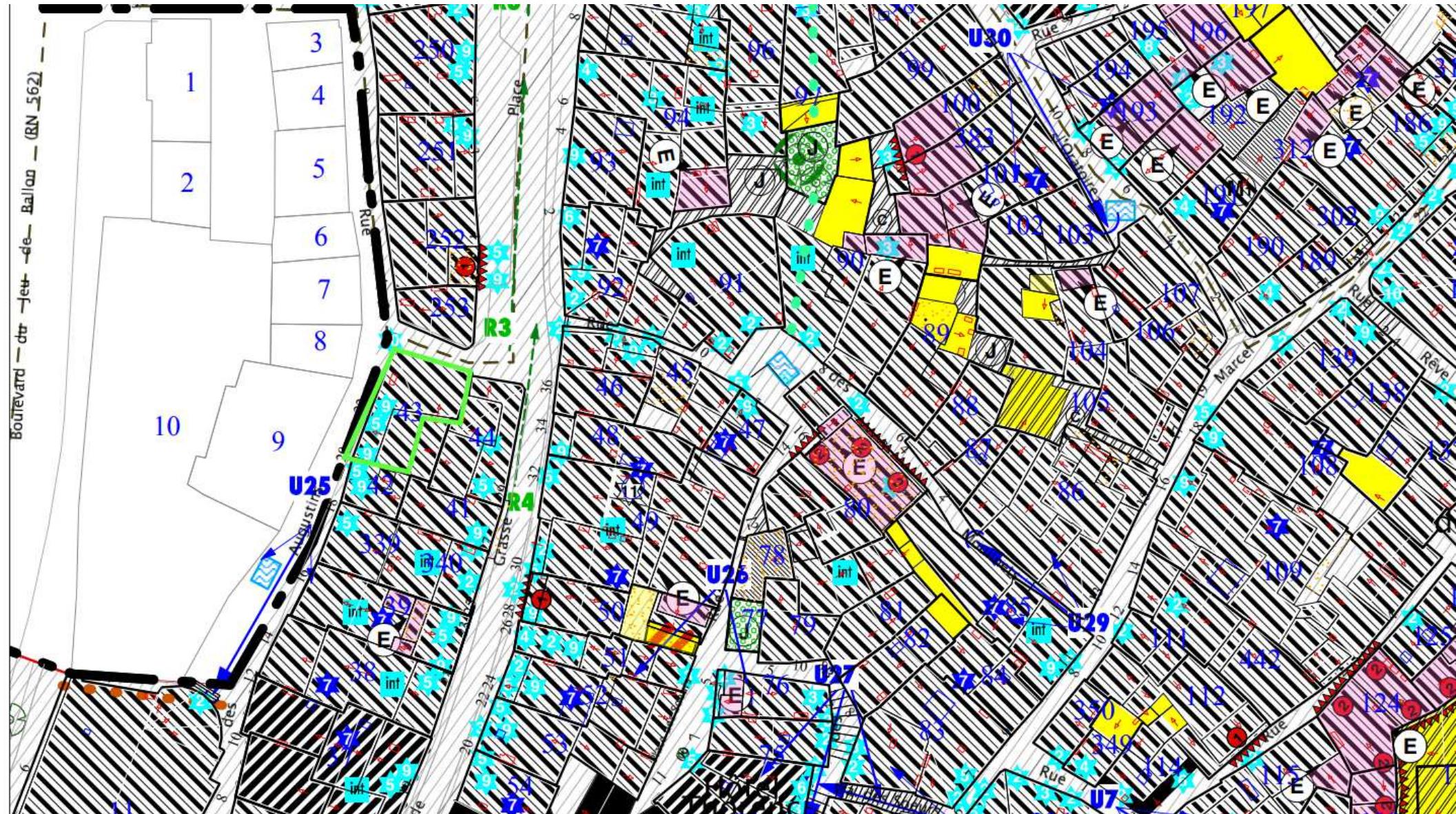
Garde corps en bord de toiture interdit.  
marge de recul d'1 mètre exigée.



Présentation de l'égout de toiture.



Dépose des éléments parasites.



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

---

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune  
GRASSE

Section : BH  
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/09/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
**GRASSE**

Centre des Finances Publiques 29 TRAVERSE DE  
LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403600 -fax  
[cdfip.grasse@dfip.finances.gouv.fr](mailto:cdfip.grasse@dfip.finances.gouv.fr)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr)

