



Monsieur Bernard GONZALEZ  
Préfet des Alpes-Maritimes  
CADAM, Bâtiment "Cheiron"  
147, boulevard du Mercantour  
06286 Nice Cedex 3

Nice, le 26 JUIN 2020

Monsieur le Préfet,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) de Mandelieu-La Napoule et nous vous en remercions.

En tant que personne publique associée, nous avons suivi avec beaucoup d'intérêt la révision du PPR inondation de cette commune. Nous avons pris connaissance du plan de zonage révisé et du nouveau règlement offrant plus de souplesse notamment en zone rouge. Nous soulignons la prise en compte d'un grand nombre de nos remarques et suggestions tout au long de la procédure.

Cependant, deux points nous semblent particulièrement contraignants pour le développement économique des zones inondables notamment en B1 (risque faible à modéré en autres zones urbanisées). Le premier concerne les aires de stationnement collectif et l'emprise au sol. Le second porte sur la reconstruction d'un bien suite à l'effet d'une crue.

Sur la base d'une analyse fine du tissu économique, nous avons identifié plus de 270 entreprises directement concernées par ce projet de PPRi. Parmi elles, plus de 60 seront fortement impactées par un risque plus élevé que dans le PPRi en vigueur. Les projets de développement de ces activités seront d'autant plus contraints.

C'est pourquoi, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis défavorable sur ce projet de PPRi de Mandelieu-La Napoule.

Vous trouverez l'ensemble de nos observations et recommandations dans le document, ci-joint.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de notre haute considération.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

PJ. 1.

*Copie à Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule*

DIRECTION APPUI AUX ENTREPRISES ET TERRITOIRES  
Dossier suivi par Sylvie TOPOR – Quentin VIANNES  
Email : [sylvie.topor@cote-azur.cci.fr](mailto:sylvie.topor@cote-azur.cci.fr) – Tél. 04 93 13 75 22  
Email : [quentin.viannes@cote-azur.cci.fr](mailto:quentin.viannes@cote-azur.cci.fr) – Tél. 04 93 13 73 46  
Réf. n° 200623-9360R

## CONTRIBUTION AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION DE MANDELIEU-LA NAPOULE

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

Juin 2020

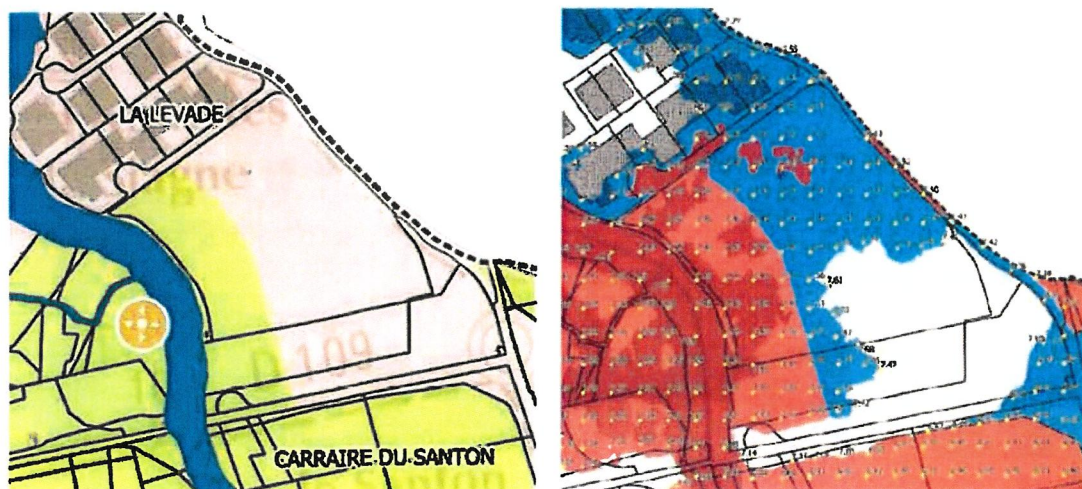
### POINTS DE VIGILANCE / COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE

L'analyse du zonage du PPRi a permis d'identifier plus de 270 entreprises en zone bleue ou rouge dont près d'une soixantaine qui connaît une évolution négative par rapport au PPRi en vigueur (passage d'une zone neutre à une zone bleue voire rouge ou passage d'une zone bleue à une zone rouge).

Parmi les entreprises concernées par ce projet de PPRi, certaines comptent plus de 20 salariés (Volkswagen, Casino, Castorama, Zolpan, Décathlon, Burger King, Ubaldi, Norauto, Intersport, Nec Plus Ultra Propreté, Sup Viandes, Fuel Littoral, SOTAME, ...) et participent activement au développement économique local.

En effet, de nombreux sites économiques se situent en zone inondable et seront contraints par le règlement du PPR inondation : le Parc d'Activités de la Siagne, la Zone d'Activités des Tourrades, la Zone d'Activités de la Roubine, le centre-ville et le secteur Minelle, les espaces potentiellement disponibles pour accueillir de nouvelles activités économiques se faisant de plus en plus rare sur la commune.

Nous saluons la prise en compte de l'extension sud du parc d'activités de la Siagne dans la carte des enjeux. Au vu du contexte économique, cet espace représente un enjeu important dans le renforcement du tissu local. Nous comprenons votre souhait d'instaurer un périmètre tampon entre le projet de zone d'activités et le cours d'eau. Celui-ci est matérialisé sur la carte des enjeux par une zone peu ou pas urbanisée (ZPPU). Dans l'objectif d'optimiser ce foncier et au vu du risque modéré, il serait intéressant de réduire au maximum la zone peu ou pas urbanisée de la carte des enjeux. Cela permettrait de bénéficier d'une zone bleue B1 plus large et ainsi accueillir un projet économique répondant aux besoins des entreprises. Nous suivrons avec intérêt les évolutions réglementaires nécessaires pour mener à bien ce projet (ouverture à l'urbanisation de la partie nord du site).

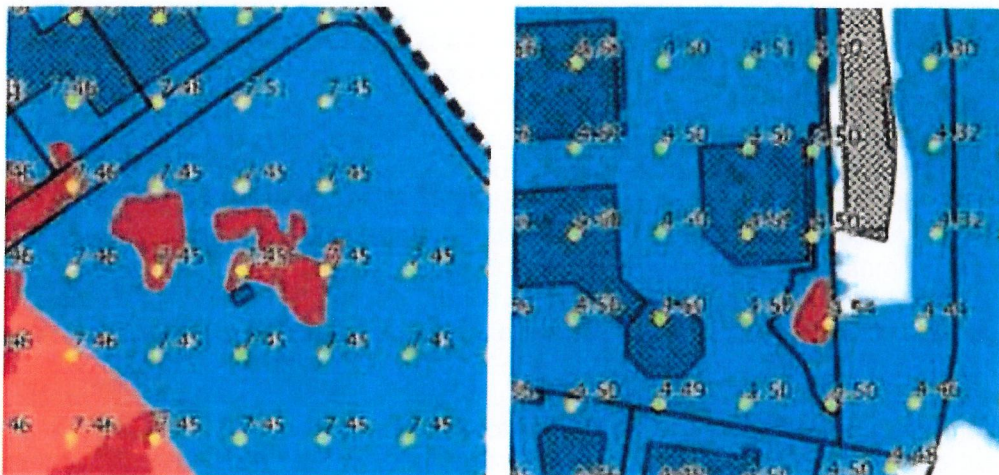


Le groupe Casino avait pour projet initial une restructuration du centre commercial Minelle qui prévoyait une extension et un réaménagement des abords. Cette extension n'est plus envisageable avec ce nouveau zonage et règlement. L'objectif du projet était de rénover cet équipement vieillissant. Pour assurer un équilibre financier, ce projet intégrait un développement de l'activité commerciale sur la partie sud du site d'implantation actuel.

La Chambre de Commerce et d'Industrie est de principe favorable à la requalification des équipements commerciaux existants en lien avec les besoins constatés plutôt que d'envisager la création de nouveaux projets. Nous vous rappelons que cet espace d'activité représente près de 600 emplois au total. En l'état actuel du PPRi, plusieurs points du règlement rendent ce projet inenvisageable.

Cela nous permet d'illustrer l'un des deux points évoqués dans notre courrier, à savoir les aires de stationnement collectives de plus de 10 places. Celles-ci devant être comprises dans le calcul de l'emprise au sol, cela rend l'opération incompatible avec le règlement du PPRi. Sur ce projet, la solution la plus envisageable serait de démolir-reconstruire avec l'instauration de la règle des moins 10%.

Plus généralement, pour faciliter la lecture mais aussi les futures instructions par les services compétents, il aurait été intéressant de lisser, d'harmoniser et simplifier le découpage des différents zonages. Nous avons remarqué des poches isolées, comme sur les deux exemples ci-dessous, qui pourraient être supprimées.



Nous avons été contactés par la société C2SC se situant rue Yves Brayer pour nous faire part de son inquiétude en lien avec le risque fort prévu dans le PPRi révisé. Son activité nécessite du stockage extérieur de véhicules devenu incompatible avec le risque inondation et a été mise en demeure. Au vu des contraintes de son activité, il semble difficile de lui proposer une solution de relocalisation.

Le stockage extérieur est un aspect essentiel pour de nombreuses activités économiques. Quelles seraient les solutions pour ce type de situation ?

Parmi les évolutions positives, on note avec satisfaction le classement hors zone inondable du port à sec ainsi que des parcelles situées au nord classées en UZsm. Nous suivrons avec attention l'avancement du projet de Pôle Nautique d'excellence répondant aux besoins de ce secteur d'activité.

## REMARQUES TECHNIQUES SUR LE PROJET DE REGLEMENT

### LEXIQUE

---

Tout d'abord, nous saluons la modification de la définition de l'**emprise au sol** qui se présente désormais comme la « *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » à laquelle s'ajoute un certain nombre d'exceptions qui sont assez bien détaillées. Il est ainsi noté que l'emprise au sol peut regrouper les aires de stationnement et voiries surélevées. Il convient donc de se référer aux différents règlements de zones pour connaître les obligations ou recommandations concernant la création ou l'extension d'aires de stationnement.

### ZONE B1

---

#### **Article 1 : Sont interdits**

Désormais, le PPRi interdit la **reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue**. Bien que nous comprenions le principe de cette mesure, il apparaît compliqué d'envisager son exécution sur notre territoire sur un risque faible à modéré.

Au vu du peu de fonciers économiques disponibles et dépourvus de tout risque naturel dans notre département, il serait particulièrement contraignant pour les activités de ne pas permettre la reconstruction des biens à la suite d'une crue. Cela les condamnerait à fermer définitivement leur établissement sur site et à envisager une relocalisation, potentiellement hors Alpes-Maritimes. L'impact de cette mesure pourrait être considérable en termes d'emplois.

Nous souhaiterions qu'il soit possible de reconstruire des bâtiments d'activités sous conditions et permettre ainsi une reconstruction adaptée au risque faible à modéré de cette zone B1.

Nous avons également noté l'interdiction de « *Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.* ». Or, de nombreuses activités ont des besoins en termes de stockage et dépôts de matériaux. Une des solutions aurait pu être de stocker ces matériaux au sein d'un bâtiment pour éviter qu'ils soient emportés lors d'une nouvelle catastrophe. Néanmoins, la construction d'un tel bâtiment sera contrainte par la limite de l'emprise au sol autorisée. Nous comprenons tout à fait les enjeux et les risques liés aux dépôts de matériaux. Il est en revanche essentiel de proposer des solutions plutôt qu'une interdiction totale.

Nous proposons ainsi d'autoriser « *les dépôts de matériaux à condition d'arrimer les matériaux susceptibles d'être emportés, d'étanchéifier les équipements de stockage de produits polluants (citernes de fioul notamment) ou à défaut de les stocker au-dessus de la cote de référence +20 cm. Il sera alors vivement recommandé d'établir un diagnostic de vulnérabilité permettant de diminuer la « vulnérabilité structurelle ».*

Nous avons de plus noté que les citernes et cuves enterrées ou non ne sont plus autorisées même en étant arrimées ou étanchéifiées. Il aurait été intéressant de maintenir cette disposition voire de l'étendre aux dépôts de matériaux.

## **Article 2 : Sont admis**

En B1, l'emprise au sol totale de la construction et des exhaussements de sol doit être inférieure ou égale à 30 % de cette surface inondable ou jusqu'à 50 % si cette emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à un objectif de transparence hydraulique (construction sur pilotis ou porte-à-faux, ou encorbellement, par exemple).

Concernant le **stationnement des véhicules**, nous notons avec satisfaction la distinction faite avec l'hébergement dans les articles (n) et (o) dans le cas des aires de stationnement de moins de 10 véhicules. Dans ce cas, pour des locaux d'activités, il s'agit simplement d'une recommandation quant à la surélévation des espaces de parking (cote de référence +20 cm).

En revanche, pour les **aires de stationnement collectives** (de 10 véhicules et plus), il n'y a pas de distinction entre l'hébergement et l'activité économique. La réalisation de plus de 10 espaces de parking est autorisée sous réserve de les implanter à la cote de référence +20 cm. Au regard de la définition de l'emprise au sol, il s'agit donc d'aires de stationnement surélevées. Ce stationnement devra être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Or, il semble particulièrement difficile d'envisager des projets à vocation économique où 30 % de la parcelle seraient dédiés à la fois à la projection verticale du bâtiment, mais aussi aux aires de stationnement.

Nous avons bien noté la possibilité de monter à 50 % d'emprise au sol sous réserve de transparence hydraulique. Cette option semble peu adaptée aux entreprises notamment de production où l'activité se réalise en rez-de-chaussée. De plus, la création de parking surélevé en transparence hydraulique est une solution peu fréquente et relativement coûteuse.

Nous demandons donc une exception concernant les locaux d'activités concernant le stationnement collectif de 10 véhicules et plus. Nous souhaitons dans l'article (m) qu'il ne s'agisse plus d'une réserve pour les locaux d'activités, mais d'une simple recommandation quant à la mise en œuvre à la cote de référence +20 cm.

### **Concernant les interventions sur les bâtiments existants (extension, changement de destination, modification)**

Nous avons noté que l'extension des Etablissements recevant du Public (ERP) de 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories étaient permises dans la limite de 20 % de surface de plancher de la construction existante sous certaines conditions dont une diminution globale de la vulnérabilité structurelle. Il apparaît très compliqué, à l'échelle d'une simple extension, de réduire la vulnérabilité « globale » du bâtiment.

Il semble intéressant que les ERP de 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories puissent bénéficier de cette extension de 20 % de surface de plancher quelle que soit l'emprise au sol initiale du bâtiment (sans la limite des 30 % maximal de l'emprise au sol). Même remarque pour l'article (f) concernant les extensions des bâtiments existants (à l'exception de ceux cités dans l'alinéa (e)).

### **Concernant les reconstructions de bâtiments existants**

Nous saluons la nouvelle règle permettant la reconstruction d'un bien existant avec une « décote » de 10 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de ce projet de PPRi. Cela permettra d'encourager la démolition de bâtiments exposés au risque avec une reconstruction moins vulnérable selon les nouvelles dispositions du PPRi. Cette nouvelle disposition aura un effet majeur sur la faisabilité des nombreux projets de renouvellement urbain prévus en zone inondable.

Daniel Roulette  
Commissaire Enquêteur

### **Concernant le stationnement des véhicules**

Les parkings souterrains n'étant pas autorisés, la création de parking silo apparaît comme étant une solution pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Il semble ainsi important de mener une réflexion, en lien avec les collectivités, sur la création de parkings silos mutualisés en zone d'activités. Cela pourrait apporter en partie, une réponse au stationnement des salariés de la zone et sécuriser les accès en limitant le stationnement en bordure de voies.

Toutefois, s'il existe un parking silo au sein d'une zone d'activités à proximité d'une entreprise, nous souhaiterions savoir si des ajustements pouvaient être réalisés dans le PLU. Concrètement, peut-on envisager une dérogation de l'obligation de création d'aires de stationnement pour une entreprise, si un parking silo mutualisé se trouve à proximité ?

### **ZONE R1**

Concernant les zones rouges et particulièrement la zone R1, nous saluons les évolutions qui permettront de mettre en sécurité les bâtiments concernés. Il semble particulièrement judicieux de permettre la reconstruction sous conditions voire quelques extensions plutôt que de geler toute construction comme le règlement en vigueur.

#### **Article 2 : Sont admis**

Nous avons bien noté qu'en zone rouge R1, l'emprise au sol est strictement limitée à 30 %.

#### **Concernant les interventions sur les bâtiments existants (extension, changement de destination, modification)**

Nous avons les mêmes remarques et interrogations concernant les modalités dans lesquelles doivent s'inscrire les extensions autorisées en R1 et particulièrement concernant l'alinéa (e). Il serait intéressant que les locaux d'activités puissent bénéficier de cette extension de 20 % de surface de plancher quelle que soit l'emprise au sol initiale (sans la limite des 30 % maximale de l'emprise au sol).

### **Concernant le stationnement des véhicules**

Nous regrettons qu'aucune possibilité de réalisation de stationnement ne soit autorisée pour les entreprises situées en zone rouge R1. En effet, seuls les parkings silos nécessaires aux infrastructures publiques de transport sont autorisés sous réserve.