



**COURRIER ARRIVÉ**  
**28 DEC. 2021**  
 D.D.T.M. 06  
 Service Déplacements Risques Sécurité

PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES  
 Alpes  
**28 DEC. 2021**  
 SECRETARIAT DU PRÉFET

*SPG fait*  
 +  
**DDTM**  
*[Signature]*

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

Nice, le **21 DEC. 2021**

Monsieur le Préfet,

Vous avez bien voulu nous associer à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) de Grasse 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.

Sur la base d'une analyse du tissu économique, nous avons identifié plus d'une centaine d'entreprises directement concernées par ce projet de PPRi. Les projets de développement de ces activités seront d'autant plus contraints avec notamment une baisse significative de l'emprise au sol maximale autorisée.

Plusieurs points nous semblent particulièrement contraignants pour le développement économique des zones inondables notamment en B1 (risque faible à modéré en autres zones urbanisées) avec les aires de stationnement collectives incluses dans l'emprise au sol et la reconstruction interdite d'un bien suite à l'effet d'une crue.

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

Vous trouverez les raisons de cet avis ainsi que 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,

*[Signature]*  
 Jean-Pierre SAVARINO

**Maurice LESECCQ**  
 Commissaire Enquêteur

*[Signature]*

PJ. 1.

Copie à Monsieur le Maire de Grasse

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° ...

DDTM 06	Direction					Services						
Signalé <input type="checkbox"/>	DIR	DA	DAL	MDI	ME	SAT	SACH	SAUP	SDRS	SHRU	SM	SEAFEN
Réponse <input type="checkbox"/>												
Date .....												
Chrono DIR <input type="checkbox"/>												
Pr attribution												
Relation avec												
Pour info												
Observations												

*Pré*

*[Signature]*

**CONTRIBUTION AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION  
DE GRASSE**

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

Décembre 2021

**POINTS DE VIGILANCE / COMMUNE DE GRASSE**

L'analyse du zonage du PPRi a permis d'identifier plus d'une centaine d'entreprises en zone bleue ou rouge. Parmi les entreprises concernées par ce projet de PPRi, plusieurs comptent plus de 20 salariés (Tournaire, Kerry Flavours, Perrenot Grasse, Safram...) 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 : Sainte-Marguerite, Camperousse, La Paoute, Le Carré Marigarde et Saint Antoine.

Nous avons noté de réelles différences entre le zonage réglementaire de ce projet de PPRi et la carte d'aléa inondation « Grand Vallon et vallon des Ribes » présente dans le PLU de Grasse. Les nouvelles modélisations ont permis d'affiner la connaissance de l'aléa. Nous avons constaté une proportion moins importante de zones rouges de risque fort. La majorité des entreprises concernées par ce projet de PPRi sera en zone bleue de risque modéré moins impactante qu'un risque fort.

Avec un règlement plus complet que les éléments inscrits actuellement au PLU, des possibilités de développement ou de renouvellement seront envisageables. C'est notamment le cas pour la friche Biolandes qui représente un enjeu majeur en termes de foncier économique.

En revanche, malgré un zonage constitué majoritairement de zones bleues, il est important de souligner les conséquences pour les entreprises concernées d'un point de vue réglementaire et principalement concernant l'emprise au sol.

Le PPRi de Grasse induit une baisse de l'emprise au sol maximale autorisée, en particulier pour les zones UGa (Biolandes, Saint Antoine) et UGi (Sainte Marguerite, Camperousse) du PLU de Grasse. Ces zones permettent actuellement 60% d'emprise au sol avec divers bonus possibles. En zone UGc (Carré Marigarde, La Paoute), l'emprise au sol est de 50%. Avec le règlement du PPRi, cette emprise au sol sera limitée à 30% en zone bleue B1 avec la possibilité d'avoir 50% sous réserve de transparence hydraulique. En zone rouge, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30%. Ces différences sont non négligeables pour les entreprises concernées.

De plus, la définition même de l'emprise au sol, incluant les aires de stationnement collectives, limitera davantage l'emprise au sol des projets de développement des entreprises concernées (voir remarques zone B1, page 3).

Sur la commune de Grasse, l'approbation de ce PPRi aura donc des conséquences en matière de développement économique bien qu'il aura permis d'améliorer la connaissance de l'aléa inondation. L'une des conséquences majeures est la baisse de l'emprise au sol maximale autorisée qui limitera considérablement la faisabilité des projets de développement des entreprises existantes. Le foncier économique étant une ressource de plus en plus rare et convoitée, les possibilités de relocalisation sont de plus très faibles.

A

Vous trouverez, ci-après, nos remarques techniques sur le règlement du PPRi.

## REMARQUES TECHNIQUES SUR LE PROJET DE REGLEMENT

### LEXIQUE

---

Nous notons que la définition de l'**emprise au sol** du PPRi est la « *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » et peut inclure « *l'emprise au sol des aires de stationnement et voiries surélevées* ». La définition est donc différente de celle présentée dans le PLU de Grasse où il ne s'agit que de la « *projection verticale du volume de la construction* ». Cette différence peut porter à confusion. La définition du PPRi entraîne des contraintes supplémentaires notamment sur les aires de stationnement développées, ci-après.

### ZONE B1

---

#### Article 1 : Sont interdits

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 foncier économique disponible et hors 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.

Bien que la probabilité d'avoir des destructions en zone bleu du PPRi soit relativement faible, nous souhaiterions qu'il soit possible de reconstruire des bâtiments d'activités sous conditions et permettre ainsi une reconstruction adaptée.

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 ».*

H

## 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 principalement en rez-de-chaussée.

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. Néanmoins, il nous semble compliqué, à l'échelle d'une simple extension, de réduire la vulnérabilité « globale » du bâtiment.

### Concernant les reconstructions de bâtiments existants

Nous saluons la 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.

### 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.

## **ZONE R1**

---

Concernant les zones rouges et particulièrement la zone R1, nous saluons les évolutions des nouveaux règlements PPRi du département qui permettront de mettre en sécurité les bâtiments concernés. Il semble, en effet, préférable de permettre la reconstruction sous conditions voire quelques extensions plutôt que de geler toute construction et garder des bâtiments vulnérables.

### **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)**

Il serait intéressant que les locaux d'activités puissent bénéficier une seule fois de l'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.

*ll*