

COMMUNE DE GRASSE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS Modification N°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PPR :

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC : du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024

APPROBATION : 03 SEP. 2024

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements - Risques - Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4831

Hugues MOUTOUH

Le présent dossier comporte 9 pages.

Table des matières

COMMUNE DE GRASSE.....	1
1 Introduction et secteur géographique.....	4
2 Procédure de modification.....	4
2.1 Déroulé de la procédure.....	4
2.2 Extraits du code de l'environnement.....	5
3 Justification de la procédure de modification.....	6
3.1 Le PPRI de Grasse en cours.....	6
3.2 Description et justification de la modification n°1 du PPRI de Grasse.....	6
3.3 Décision de l'autorité environnementale sur l'éligibilité à évaluation environnementale.....	7
4 Proposition de modification.....	8
5 Conséquences de la modification.....	9

1 Introduction et secteur géographique

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRI) de Grasse a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 mai 2023.

Cette modification n°1 du PPRI de Grasse vise à compléter le règlement afin de prendre en compte certaines particularités techniques ou environnementales dans les projets concernant les bâtiments industriels, artisanaux et d'entrepôts.

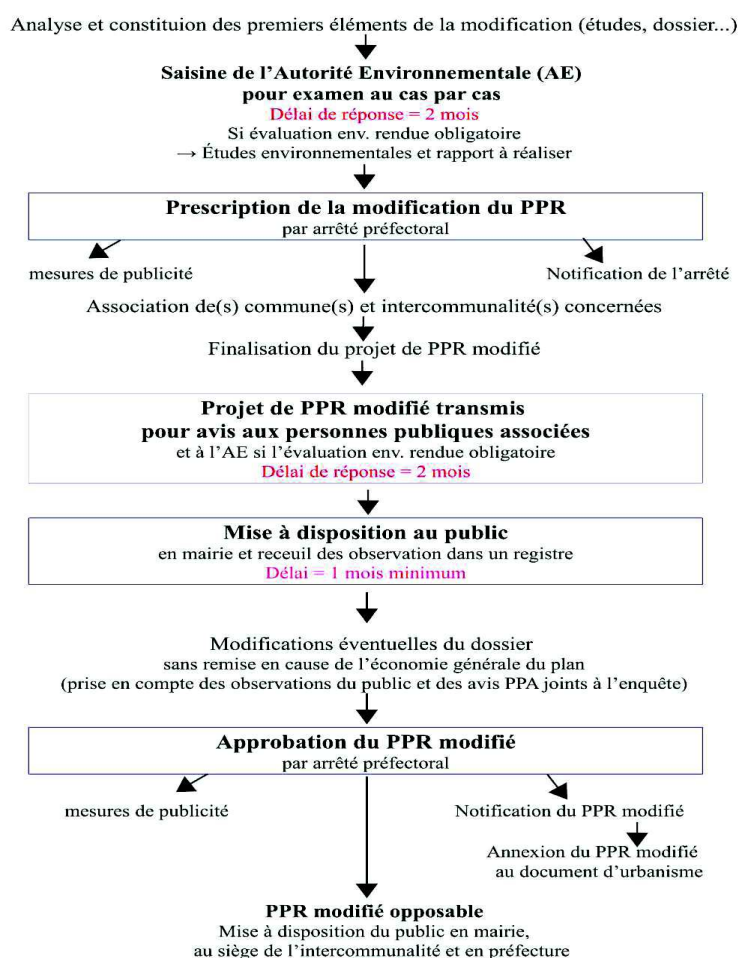
Cette modification n°1 concerne tout le territoire de la commune de Grasse.

2 Procédure de modification

2.1 Déroulé de la procédure

La procédure de modification n°1 du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) d'inondations de Grasse est organisée par les articles R.562-10-1 et R.562-10-2 du code de l'environnement comme détaillée ci-après :

Modification d'un PPRN



La maîtrise d'ouvrage de cette procédure est assurée par le Préfet des Alpes-Maritimes qui confie son élaboration à la DDTM des Alpes-Maritimes.

2.2 Extraits du code de l'environnement

Article R562-10-1 :

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. La procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;
- c) Modifier les documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1, pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

Article R562-10-2 :

I. — La modification est prescrite par un arrêté préfectoral. Cet arrêté précise l'objet de la modification, définit les modalités de la concertation et de l'association des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, et indique le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet arrêté est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché dans chaque mairie et au siège de chaque établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme sur le territoire desquels le plan est applicable. L'arrêté est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

II. — Seuls sont associés les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés et la concertation et les consultations sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la modification est prescrite. Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont mis à la disposition du public en mairie des communes concernées. Le public peut formuler ses observations dans un registre ouvert à cet effet.

3 Justification de la procédure de modification

3.1 Le PPRI de Grasse en cours

Le plan de zonage réglementaire du PPRI approuvé le 25 mai 2023, et son règlement associé, autorise en zone B1 les extensions des bâtiments existants sous réserve du respect de certaines prescriptions, notamment le respect d'une cote d'implantation minimale permettant de mettre hors d'eau les biens et les personnes. La cote d'implantation correspond à la cote de référence (niveau altimétrique exprimé en mètres NGF atteint par la crue de référence du PPRI) augmentée de 20 cm.

On distingue actuellement, dans le règlement approuvé, les deux cas possibles d'extensions suivants (les astérisques renvoient à des définitions énoncées dans la partie lexicale du règlement) :

Sont autorisés :

(e) L'extension dans la limite de 20 % de surface de plancher de la construction existante des ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques* sous réserve :*

- que le 1^{er} plancher aménagé** constituant l'extension soit calé au minimum à la cote de référence + 20 cm,
- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle* (diagnostic de vulnérabilité à établir).*

Cependant, afin de pouvoir implanter les appareils élévateurs nécessaires à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à l'intérieur des bâtiments, une partie du plancher du hall d'entrée, à l'usage exclusif d'espace de circulation, peut être située au niveau du terrain naturel.

*(f) L'extension des bâtiments (à l'exception de ceux cités dans l'alinéa (e) ci-dessus), sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé** constituant l'extension soit calé au minimum à la cote de référence + 20 cm.

Cependant, afin de pouvoir implanter les appareils élévateurs nécessaires à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à l'intérieur des bâtiments, une partie du plancher du hall d'entrée, à l'usage exclusif d'espace de circulation, peut être située au niveau du terrain naturel.

À l'occasion de ces travaux, les mesures de réduction de la vulnérabilité doivent être mises en œuvre.*

Toute transformation d'une annexe ou d'un garage existants en espace dédié à l'hébergement devra respecter la cote de référence + 20 cm.

3.2 Description et justification de la modification n°1 du PPRI de Grasse

Conformément à l'article R562-10-1 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. En application de l'article R562-10-1 du

code de l'environnement, la procédure de modification du PPR peut notamment être utilisée pour :

- a) rectifier une erreur matérielle ;
- b) modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;
- c) modifier les documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L562-1, pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

La présente modification du PPRI de Grasse s'inscrit dans le second cas.

Elle résulte directement du constat selon lequel le PPRI approuvé, pour ce qui concerne son régime d'autorisation des extensions en zone B1, constitue un frein à la mise en œuvre de projets de développement d'activités économiques existantes du secteur industriel et artisanal, quand ces projets démontrent pour autant leur caractère vertueux, en terme de conséquences hydrauliques et d'exposition des enjeux.

Le règlement, dans sa rédaction actuelle, permet les extensions sous réserve du respect de la cote d'implantation (Cote de référence + 20 cm). Or, cette prescription s'avère préjudiciable à l'évolution de certains sites de production déjà en activité sur la commune de Grasse, et situés en zone inondable.

En effet, certaines de ces activités disposent d'un premier plancher aménagé généralement dévolu à la production (lignes robotisées, plateformes de stockage, transit, acheminement) dont les contraintes fonctionnelles rendent impossible la réalisation d'une extension comportant un seuil différent, pour des raisons techniques de continuité des opérations et processus de production. La réorganisation des espaces de production dans le cadre d'un projet de développement, pour respecter la cote d'implantation sur l'ensemble de ceux-ci (existants et à créer), deviendrait excessivement coûteuse car elle obligerait à rehausser l'ensemble d'un plancher au niveau de la cote d'implantation, pour garantir l'absence globale de rupture des processus de fabrication.

Cette procédure de modification a donc pour objet de compléter la partie réglementaire en zone bleue B1 afin de préciser les conditions dans lesquelles l'exemption à la cote d'implantation pouvait être autorisée, pour les seuls projets sur bâtiments existants accueillant des activités artisanales ou industrielles.

3.3 Décision de l'autorité environnementale sur l'éligibilité à évaluation environnementale

Conformément aux articles L122-4, R122-17 et R122-18 du code de l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur a été consultée, dans le cadre de ce projet de modification afin de déterminer l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale.

Par décision en date du 18 mars 2024, la MRAe a indiqué que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Cette décision est annexée à l'arrêté de prescription de la présente modification du PPRI sur la commune de Grasse.

4 Proposition de modification

Les services de la DDTM proposent donc d'intégrer, dans la partie réglementaire concernant les interventions sur les bâtiments existants, la rédaction suivante, qui constituera dès lors un 3ème alinéa relatif à la définition du régime des extensions de bâtiments en zone bleue B1 :

Sont autorisés :

(g) L'extension de surface de plancher des bâtiments industriels, artisanaux et d'entrepôts (à l'exception de ceux cités dans les alinéas (e) et (f) ci-dessus), sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* constituant l'extension soit calé au minimum à la cote de référence + 20 cm.*

Cependant, afin de pouvoir prendre en compte certaines particularités techniques ou environnementales, l'extension pourra être située en dessous de la cote de référence +20 cm, sans pour autant descendre en dessous du niveau du premier plancher aménagé du bâtiment existant. Pour cela, le porteur de projet devra justifier que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Existence de contraintes techniques, environnementales ou juridiques rendant l'implantation à la cote de référence + 20 cm impossible ou manifestement incompatible avec les processus, modalités ou techniques de production de biens ou de services projetés.*
- Réalisation préalable d'un diagnostic de vulnérabilité démontrant la non aggravation de la vulnérabilité des constructions et activités existantes dans le cadre de la mise en œuvre du projet. A l'occasion de ces travaux, les mesures de réduction de la vulnérabilité* doivent être mises en œuvre.*
- Respect des prescriptions concernant l'emprise au sol détaillée dans le présent règlement.*

A noter que cette prescription complémentaire s'applique sur des bâtiments industriels, artisanaux et entrepôts. La définition de cette catégorie de bâtiments est également introduite dans le lexique du PPRI à travers cette modification, très largement inspirée par l'arrêté ministériel définissant les destinations et sous-destinations de constructions :

Bâtiments industriels, artisanaux et d'entrepôts : ces bâtiments répondent aux définitions suivantes :

- bâtiments industriels : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie*
- bâtiments artisanaux : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services*
- bâtiments d'entrepôts : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, et directement liés à une activité industrielle ou artisanale*

Les évolutions introduites par la présente modification ne concernent ainsi que les extensions de constructions existantes, généralement situées dans des zones d'activité. Elles n'ont pas vocation à augmenter les limites d'emprises au sol actuellement fixées par le règlement du PPRI.

Elles introduisent en outre la nécessité pour le porteur de projet d'engager une réflexion globale à l'échelle du ou des bâtiments en matière d'exposition à l'aléa. En effet, l'activation de cette clause particulière du règlement sera subordonnée à la réalisation préalable d'un diagnostic de vulnérabilité par un professionnel, démontrant la non aggravation au regard du risque d'inondations de la vulnérabilité des constructions et activités existantes, et à la réalisation, dans le cadre du projet, des mesures de réduction de la vulnérabilité le cas échéant préconisées (ex : réorganisation des espaces de bureaux pour les localiser dans des zones en hauteur au sein des bâtiments, positionnement des ouvertures à créer ou modifier pour les mettre à l'abri du sens des plus grands écoulements, mise en œuvre de démolition de parties construites trop exposées pour recréer une emprise équivalente sur le site en zone d'aléa plus modéré, etc.).

5 Conséquences de la modification

La modification n°1 du PPRI de Grasse vise à mettre en cohérence le règlement initial , sans modifier les cartes de zonage, afin d'assurer les garanties nécessaires pour la conception de projets de développement économique vertueux au sens du risque d'inondations. De manière générale, cette modification permet d'accompagner l'adaptation au risque de sites situés en zone inondable. Sans cette modification, des projets de ce type ne pourraient pas voir le jour, en dépit de leur réel intérêt en matière de réduction de la vulnérabilité.