

COMMUNE DE GRASSE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS Modification n°2

RAPPORT DE PRÉSENTATION


Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4898
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

PRESCRIPTION : arrêté du 5 décembre 2017 modifié le 11 mai 2018 et prorogé le 23 septembre 2020

APPROBATION : arrêté préfectoral du 25 mai 2023

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 : arrêté préfectoral du 3 septembre 2024

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 : arrêté préfectoral du 25 août 2025

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC : du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 : **30 DEC. 2025**

Table des matières

Introduction.....	3
1. Extraits du code de l'environnement.....	4
2. Contexte.....	5
2.1. Caractéristiques du PPRI inondation de Grasse.....	5
2.2. Renouveau urbain du centre de Grasse : projet de la ZAC Martelly.....	7
3. Objet de la modification n°2 du PPRI.....	11
3.1. Modification du règlement de la zone R1.....	11
3.2. Modification de la carte d'enjeux.....	13
4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées.....	15
4.1. Le secteur concerné.....	15
4.2. Enjeux environnementaux des territoires.....	15
5. Principales incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé humaine.....	17
5.1. Effets potentiels sur l'étalement urbain et le report d'urbanisation.....	17
5.2. Effets potentiels sur les zones naturelles et agricoles.....	17
5.3. Effets potentiels sur le patrimoine bâti, les sites et paysages.....	17
5.4. Conclusion sur les incidences de la modification n° 2 du PPRI :.....	17
6. Carte annexée au présent rapport.....	19
Annexe 1 : Croisement du périmètre du projet de PPR avec les principaux zonages environnementaux sur la commune de Grasse.....	19

Introduction

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.

La DDTM a initié en 2024 une modification du règlement de la zone B1 du PPRI, introduisant un nouvel article, spécifique aux projets d'extension des bâtiments industriels, artisanaux et d'entrepôts. Cette modification n°1 a été approuvée le 03 septembre 2024.

La procédure de modification n°2 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 :

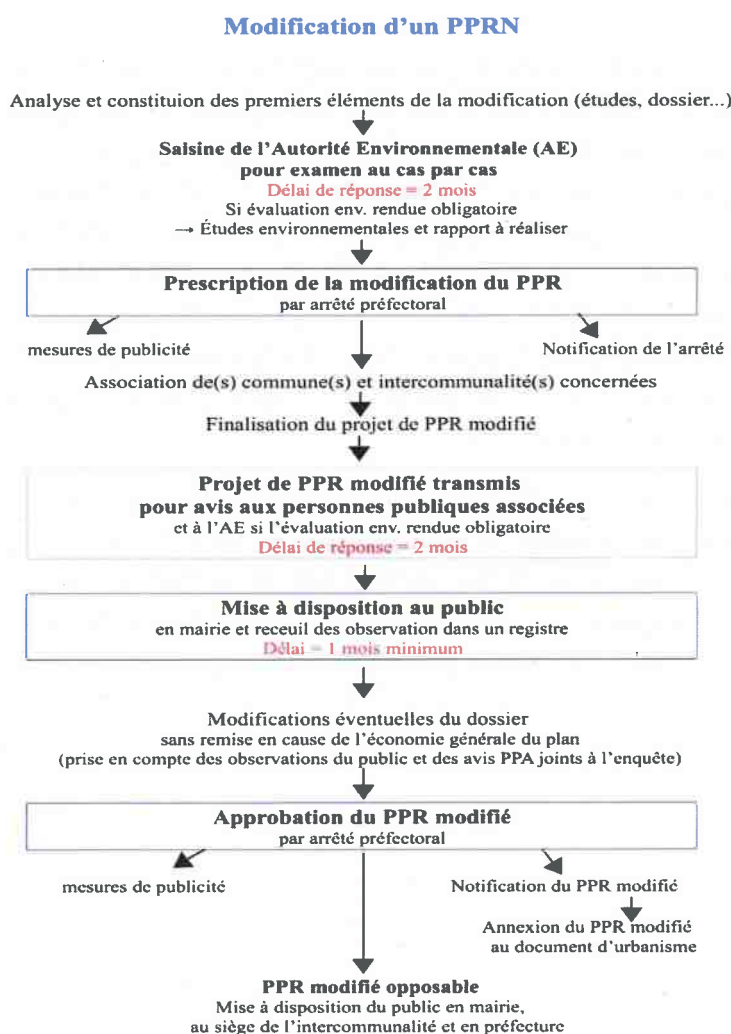


Figure 1: Procédure de modification d'un PPR

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.

1. Extraits 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. 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.

2. Contexte

Le plan de prévention des risques (PPR) naturels est un outil réglementaire essentiel de la politique de prévention des risques menée par l'État. Les PPR sont élaborés sur les territoires les plus exposés aux risques après analyse des aléas et des enjeux présents, ils permettent de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

2.1. Caractéristiques du PPRI inondation de Grasse

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la commune de Grasse a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 mai 2023. Son zonage réglementaire comporte trois types de zones :

La zone **bleue** correspond à une zone où s'applique un **principe général de constructibilité sous conditions**.

Les zones **rouges** correspondent aux zones où s'applique un **principe général d'inconstructibilité** (sauf exceptions)

La zone **rouge (R0)** correspond aux bandes de terrain constituées des lits mineurs des cours d'eau.

Ce zonage a été obtenu par le croisement d'une carte d'aléa d'inondation et d'une carte d'enjeu, selon la grille suivante :

		ENJEUX		
		ZPPU	Zones urbanisées	
			AZU	CU
ALEAS	Aléa fort	R1	R1	R3
	Aléa faible à modéré	R2	B1	B2

Figure 2: Tableau de croisement du zonage réglementaire du PPRI de Grasse

L'aléa inondation provient de modélisation hydraulique des axes d'écoulement pour la crue de référence du PPRI. Les résultats du modèle permettent de qualifier l'aléa en trois niveaux d'intensité (faible, modéré, fort), suivant les caractéristiques des écoulements (hauteurs d'eau, vitesse).

La méthodologie d'élaboration des PPR distingue trois type de contexte urbain, correspondant à des occupations du sol différentes:

- **Les centres urbains (CU)** : ce type correspond à des quartiers historiques caractérisés par une occupation importante du sol, avec une continuité du bâti et un usage mixte des bâtiments propre aux centres-villes (logements, commerces et services).

- **Les autres zones urbanisées (AZU) :** cela concerne les zones urbanisées qui ne sont pas des centres urbains. Le bâti est discontinu, de dense à moyennement dense.
- **Les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) :** le bâti y est clairsemé ou absent, ce qui donne à ces zones un rôle d'écrêtement dans la dynamique des crues. Les terrains de sport sont également classés en ZPPU.

Depuis le décret de 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine », dit « décret PPRI », les règlements des PPRI autorisent, en centre urbain, les constructions réalisées dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité, et ce, quel que soit le niveau d'aléa. Ainsi les zones R3/B2 (en centre urbain) des PPRI récemment approuvés dans le département (Cannes, Pégomas, Mandelieu, etc) disposent de règles allégées par rapport aux autres zones urbanisées afin de favoriser le renouvellement des bâtiments existants, et la densification de ces zones déjà très urbanisées, tout en garantissant une réduction de la vulnérabilité.

Dans le PPRI de Grasse, il ne résulte du croisement aléa/enjeux brut aucune zone bleue B2 et uniquement deux pastilles R3. Compte tenu de leur faible emprise et, en conséquence, de leur manque de lisibilité à l'échelle cartographique du zonage, ces pastilles R3 ont été confondues avec la zone R1 dans le rendu post-traité.

Le zonage réglementaire du PPRI de Grasse ne comporte ainsi que 3 zones (bleue B1, rouge R1 et rouge R2), dont aucune ne régit spécifiquement les centres urbains.

2.2. Renouveau urbain du centre de Grasse : projet de la ZAC Martelly

La ville de Grasse compte près de 50 000 habitants (INSEE 2021), elle est la principale commune de la communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG) et accueille la sous-préfecture des Alpes Maritimes.



Figure 3: Périmètre de la ZAC Martelly



Figure 4: Aperçu du programme d'aménagement de la ZAC

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Martelly est l'opération de restructuration urbaine et commerciale majeure du programme de renouvellement urbain financé par l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU), pour relancer durablement le centre historique de Grasse, et par l'État au travers du fond pour le recyclage des friches. Le projet s'inscrit également dans le projet national « Action Coeur de Ville »

Porté par la société publique locale (SPL) Pays de Grasse Développement, il se situe en entrée nord du centre-ville de Grasse, et vise une redynamisation, notamment commerciale, du quartier.

Le projet consiste aujourd'hui à acquérir des immeubles vacants et non vacants, afin d'y réaliser des travaux de démolition, de dépollution, de voirie et réseaux divers, de réhabiliter certains bâtiments existants, pour d'une part céder les bâtiments réhabilités par la SPL à des tiers afin d'y réaliser leur activité, et d'autre part céder les bâtiments à réhabiliter et les charges foncières à un opérateur, en vue de réaliser un programme mixte :

- 70 logements dont 20 LLS et 50 logements en accession libre ;
- un cinéma de 4 à 6 salles ;
- environ 6 500 m² de commerces ;
- un hôtel de 3 000 m² ;
- 5 800 m² d'espaces publics, dont 1 400 m² d'espaces verts en plein terre et 800 m² d'espaces verts sur dalle ;
- environ 1 200 m² de bureaux ;
- deux parkings constituant un volume de 200 places supplémentaires par rapport à l'existant ;
- des plateaux logistiques de livraison pour desservir les commerces du site et ceux du centre ville.

D'une manière générale, l'opération Martelly est considérée comme un projet exemplaire de renouvellement urbain.

Les deux premières opérations de cette ZAC sont l'extension du parking Notre Dame des Fleur, et la réhabilitation du bâtiment ayant abrité l'ancien garage Rolland, nommé par la suite bâtiment Rolland.

Réhabilitation du bâtiment Rolland

Haut de 5 étages, le bâtiment Rolland est situé en bordure immédiate du Riou Blanquet, vallon busé depuis les usines à parfum, à 120 mètres au Nord, ressortant au droit du bâtiment par une arche perchée, d'une hauteur d'environ 2,5 mètres. Le vallon est alors à ciel ouvert sur tout le linéaire longeant le bâtiment. Le PPRI classe une partie du bâtiment en zone rouge d'inondation R1, compte tenu du niveau d'aléa fort des débordements du Riou Blanquet sur le secteur.

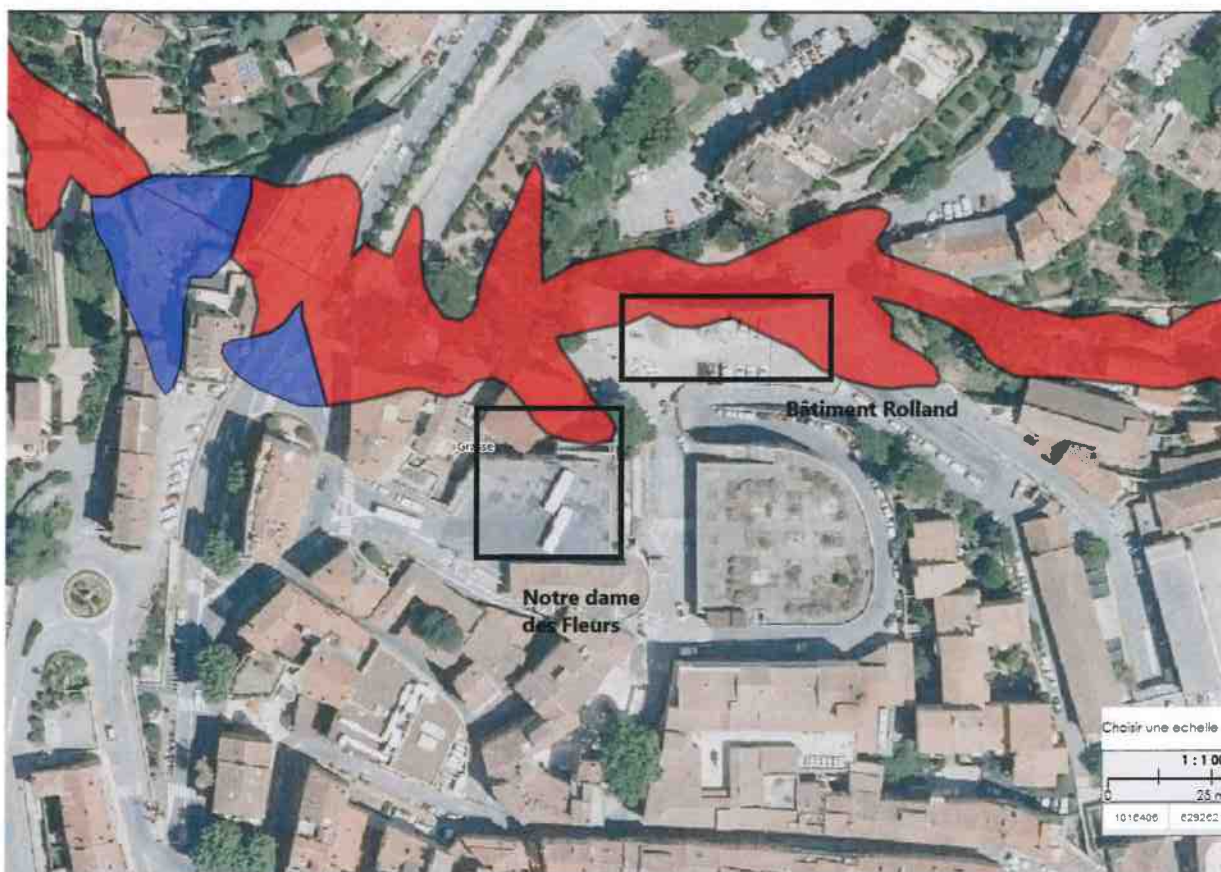


Figure 6: Zonage du PPRI (rouge R1 et bleu B1) au droit de la ZAC

Le projet de réhabilitation vise à installer un bassin de rétention d'eaux pluviales sur les deux niveaux inférieurs, à rénover le bâtiment existant en conservant un usage de parking sur trois niveaux, et à créer un nouvel espace de vie, ouvert sur l'allée du 8 mai, comprenant la création de cellules commerciales et d'un parvis public. Pour des raisons de stabilité de la structure, le projet implique une reprise de certaines fondations, et donc d'une démolition/reconstruction partielle du bâtiment.

3. Objet de la modification n°2 du PPRI

Le règlement de la zone R1 du PPRI Grasse ne permet pas la mise en œuvre des deux opérations envisagées de la ZAC, et ce, malgré un travail préalable des architectes et de la SPL pour adapter au mieux le projet avec celui-ci. En effet, la limitation de l'emprise au sol des constructions, les restrictions d'usage et de surface de planchers pour les opérations de démolition/reconstructions constituent respectivement des freins à l'extension du parking Notre Dame des Fleurs et à l'implantation de commerces et services dans le bâtiment Rolland.

Or, ces deux projets, essentiels pour la redynamisation du centre historique, pourraient voir le jour s'ils bénéficiaient de règles d'aménagement dévolues au centre urbain, telles que l'on rencontre dans les PPRI de même génération.

L'objectif de la modification n°2 est donc d'introduire, dans le règlement du PPRI de Grasse, les prescriptions dispensées en centre urbain (zone R3) de PPRI analogues, nécessaires à la réalisation de la ZAC. Cette modification permettra, par ailleurs, au PPRI de Grasse de s'aligner avec les grands principes actuels des politiques publiques en matière d'aménagement en zone inondable, tels que le décret PPRI de 2019 ou encore le plan de gestion du risque d'inondation du bassin Rhône Méditerranée, qui encouragent l'émergence de projet de renouvellement urbain résilient.

Ces prescriptions ne s'appliqueront qu'au secteur de centre urbain défini dans la carte d'enjeu. Or, lorsque cette carte fut élaborée, le bâtiment Rolland n'y a pas été inclus, bien qu'il présente les mêmes caractéristiques que les parkings Martelly et Notre Dame des Fleurs, situés de l'autre côté de la route et inscrits dans le centre urbain. Aujourd'hui partie intégrante de la ZAC, qui constituera à terme un véritable îlot dynamique du centre-ville, le bâtiment Rolland doit intégrer le périmètre du centre urbain pour bénéficier de ses règles. Le second objet de la modification du PPRI de Grasse sera d'inclure le bâtiment Rolland dans la catégorie « centre urbain » de la carte d'enjeux.

3.1. Modification du règlement de la zone R1

Les présents ajouts de la modification proviennent du règlement des zones R3 du PPRI de Pégomas.

A) En introduction, est ajoutée une mention indiquant que le règlement de la zone R1 contient des prescriptions spécifiques pour le centre urbain, tel qu'il est identifié dans la carte d'enjeux :

« La partie réglementaire R1 contient des prescriptions spécifiques pour les secteurs situés en centre urbain (CU) sur la carte des enjeux ».

B) Le chapeau de l'article 2 (Sont admis) est complété avec des règles générales spécifiques au centre urbain, dont celles permettant au projet de se soustraire à la limite d'emprise au sol et aux exigences des cotes de références.

« Prescriptions spécifiques relatives aux secteurs situés en centre urbain (CU) dans la carte des enjeux :

Il est rappelé que le calage du 1er plancher aménagé* des constructions autorisées au-dessus de la cote de référence est la mesure la plus adaptée pour diminuer la vulnérabilité* des biens et des personnes.

Dans le centre urbain (CU), les 1er planchers aménagés de certaines constructions (extension) peuvent toutefois être situés sous la cote de référence si le pétitionnaire justifie formellement qu'il n'est pas possible de caler le 1er plancher aménagé* à la cote de référence + 20 cm.

Cette argumentation doit porter sur des motifs d'insertion dans le tissu urbain existant ou de nécessité d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et, dans ce cas, les niveaux situés sous la cote de référence + 20 cm :

- Ne doivent pas être destinés à des locaux d'hébergement, à l'exception des garages.
- Doivent disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone de refuge située au-dessus de la cote de référence + 20 cm

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf mention contraire dans les règles ci-après »

C) Le projet du bâtiment Rolland s'appuie sur une opération de démolition/reconstruction. Les règles de ce type d'opération, ainsi que du stationnement associé, sont ajoutées aux parties correspondantes :

« (m) La reconstruction des bâtiments situés en secteur de centre urbain (CU) dans la carte des enjeux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, (à l'exception de ceux cités au (j) et (k) ci-dessus) sous réserve :

- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle* (diagnostic de vulnérabilité à établir). Ce diagnostic sera à établir à l'échelle du périmètre de l'opération de renouvellement urbain.
- que l'emprise au sol* projetée à l'échelle de la partie de l'unité foncière située en R1 ne soit pas augmentée,
- que le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote de référence + 20 cm, sauf sujétion technique particulière pour les reconstructions partielles des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation (incendie par exemple). 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.
- que la démolition et la reconstruction fassent l'objet de la même autorisation administrative.
- que les stationnements associés soient intégrés au bâtiment (garage fermé et communiquant) et situés au-dessus de la cote de référence + 20 cm. »

« (o) La création de stationnements lié à la reconstruction des bâtiments situés en secteur de centre urbain (CU) de la carte des enjeux (comme définie au (m) ci-dessus), ou dans l'enceinte d'une opération de renouvellement urbain, sous réserve :

- que les stationnements soient intégrés au bâtiment (garage fermé et communiquant) et situés au-dessus de la cote de référence + 20 cm,
- que l'espace soit à usage exclusif de parking,
- de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité* s'attachant notamment à démontrer que les structures présentent une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
- que le site fasse l'objet d'un affichage du caractère inondable. »

3.2. Modification de la carte d'enjeux

La carte d'enjeux du PPRI approuvé, centrée sur le secteur d'intérêt, est la suivante :

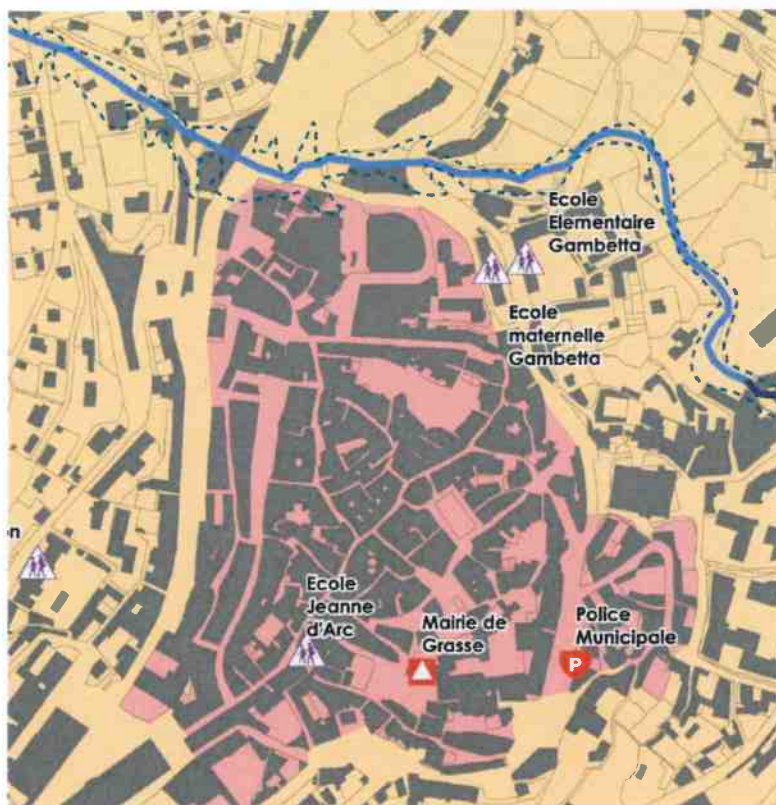


Figure 7: Carte d'enjeux du PPRI approuvé (2023)

En y incluant le bâtiment Rolland, elle est modifiée comme suit :

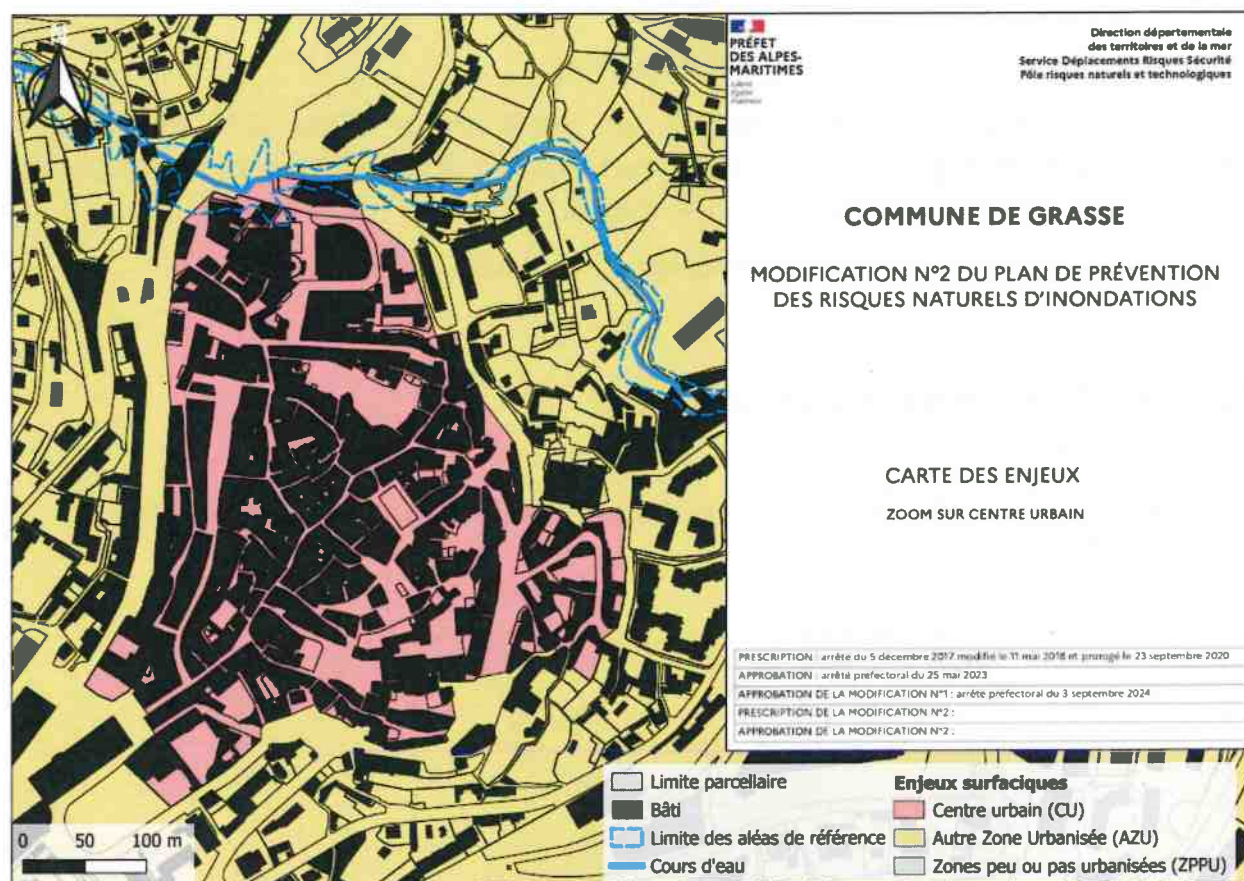


Figure 8: Carte d'enjeux de la modification d°2 du PPRI

4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

4.1. Le secteur concerné

Les modifications apportées ne concernent que la partie Nord du centre urbain de Grasse.

Les nouvelles prescriptions, puisque ne s'appliquent qu'au centre urbain en zone inondable, ne bénéficieront qu'à une superficie de 1 900 m² du territoire grassois (hachures rouges ci-dessous)



Figure 9: Impact de la modification n°2 du PPRI de Grasse (hachure rouge)

Les autres zones du PPRI de Grasse demeurent inchangées, ainsi que les règles qui s'y appliquent.

4.2. Enjeux environnementaux des territoires

Type de zone	Existence sur la commune	Interférence avec la modification du PPR
SAGE	Oui	Non
Cours d'eau identifiés comme réservoirs biologiques dans le cadre du SDAGE	Non	Non
SRCE	Oui	Non
Natura 2000	Oui	Non
ZNIEFF	Oui	Non
Arrêté de biotope	Non	Non

Zones humides	Oui	Non
Parc ou réserve naturelle	Oui	Non

La commune de Grasse est concernée par plusieurs zones naturelles à enjeux (cf. cartes ci-dessous) :

La ZNIEFF de type 2 n°930012586 impactant légèrement la partie sud de la commune sur le secteur de la pénétrante de Grasse (RD6185) et en limite de la commune d'Auribeau-sur-Siagne ;

- le site classé n°93C00002 englobant la partie nord non urbanisée de la commune ;
- le Parc naturel Régional situés également sur la partie nord non urbanisée de la commune ;

Par ailleurs, mise à part la partie centrale urbanisée, certaines sections de la commune sont identifiées comme un réservoir de biodiversité au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

L'ensemble des zones évoquées sont représentées en Annexe 1 sous forme de cartographie.

La modification du PPRI envisagée n'impactera pas ces différentes zones et ne portera pas de prescriptions de nature à impacter les enjeux environnementaux pré-cités.

5. Principales incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé humaine

5.1. Effets potentiels sur l'étalement urbain et le report d'urbanisation

Les règles spécifiques au centre urbain, introduites par la présente modification, favorise le renouvellement urbain d'espaces bâtis. Il permettra, via la réalisation de la ZAC de redynamiser une partie du centre-ville, dont les projets se tiendront en lieu et place de bâtiments existants, ou dans des espaces déjà fortement bâtis et imperméabilisés.

La modification ne grèvera aucune parcelle vierge d'inconstructibilité, ni n'ouvrira à l'urbanisation un secteur qui ne l'était pas auparavant. A l'inverse, elle concentrera les enjeux dans un espace restreint, en veillant à réduire la vulnérabilité des constructions nouvellement érigées ou rebâties.

5.2. Effets potentiels sur les zones naturelles et agricoles

La modification ne concerne que les zones urbanisées du centre urbain

Elle n'affectera pas le classement des zones naturelles ou agricole et n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement, ni sur la santé.

5.3 Effets potentiels sur le patrimoine bâti, les sites et paysages

Cette modification aura un effet bénéfique sur le patrimoine bâti, dans la mesure où elle permettra la mise en œuvre d'un programme de renouvellement dans le centre-ville de Grasse, qui comprend notamment la réhabilitation d'une friche bâtie (bâtiment Rolland), et la réfection des façades des parkings.

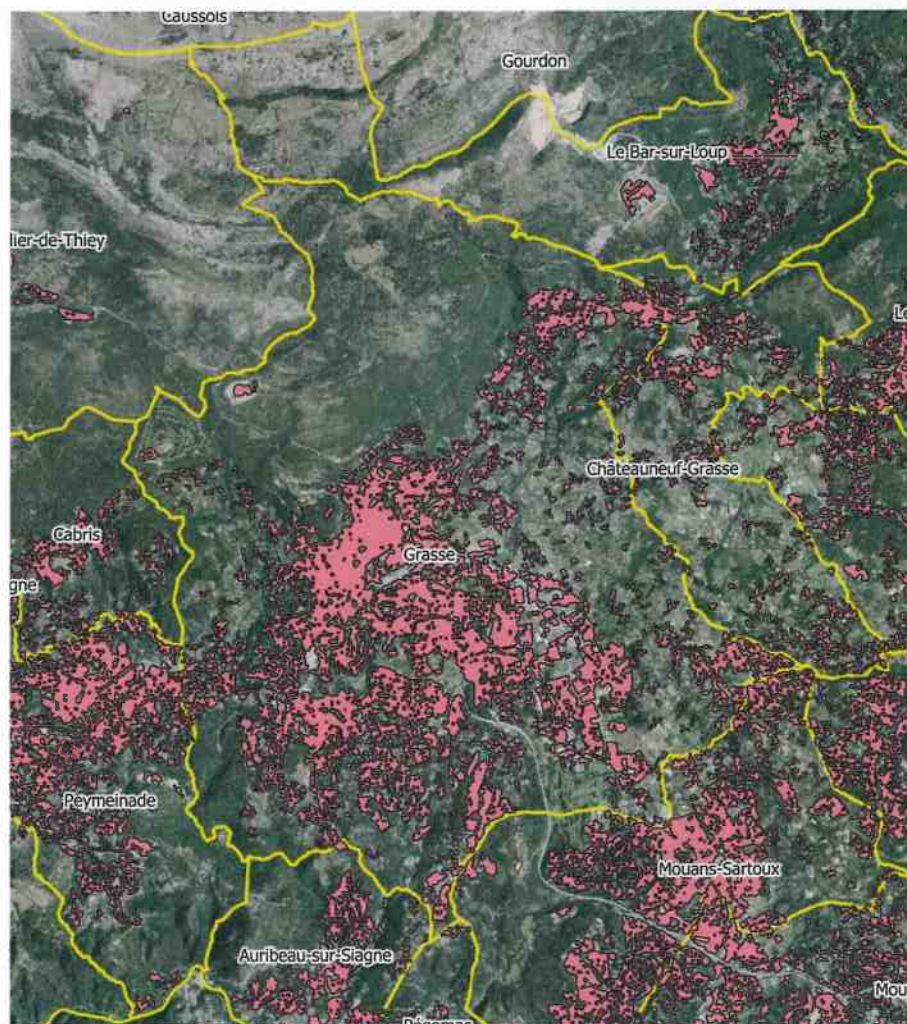
5.4. Conclusion sur les incidences de la modification n° 2 du PPRI :

De manière générale, cette modification permet d'accompagner l'adaptation au risque de sites situés en zone inondable. Sans cette modification, les projets de la ZAC ne pourraient pas voir le jour, en dépit de leur réel intérêt en matière de renouvellement urbain, de dynamisme économique et sociale du centre ville et en matière de réduction de la vulnérabilité.

De ce fait, la modification du plan n'aura pas d'incidences sur l'environnement, ni la santé humaine. Elle n'aura donc en aucun cas pour effet de permettre ou de faciliter des aménagements ayant des incidences environnementales.

6. Carte annexée au présent rapport

Annexe 1 : Croisement du périmètre du projet de PPR avec les principaux zonages environnementaux sur la commune de Grasse




**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

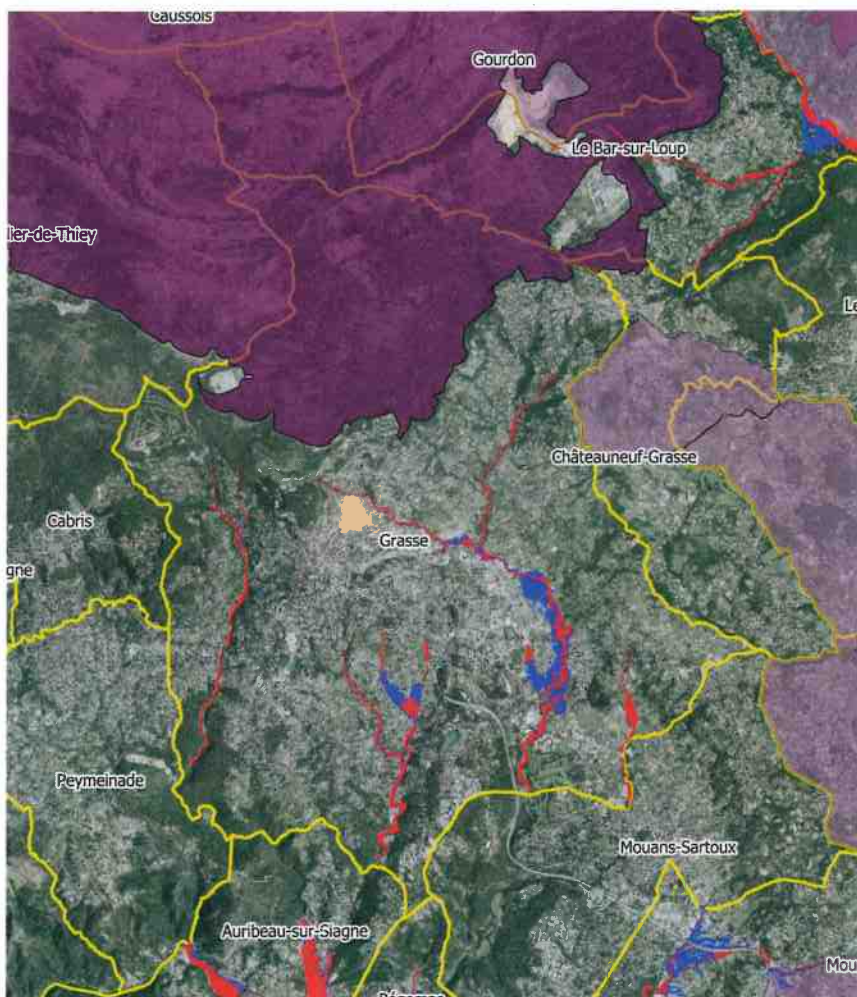
Modification n°2 du plan de
prévention des risques naturels
prévisibles d'inondations de Grasse

Périmètres de protection
réglementaire

-  Estimation des Parties Urbanisées
-  Communes BD TOPO

0 1 2 km


Sources : BDOrtho 2020



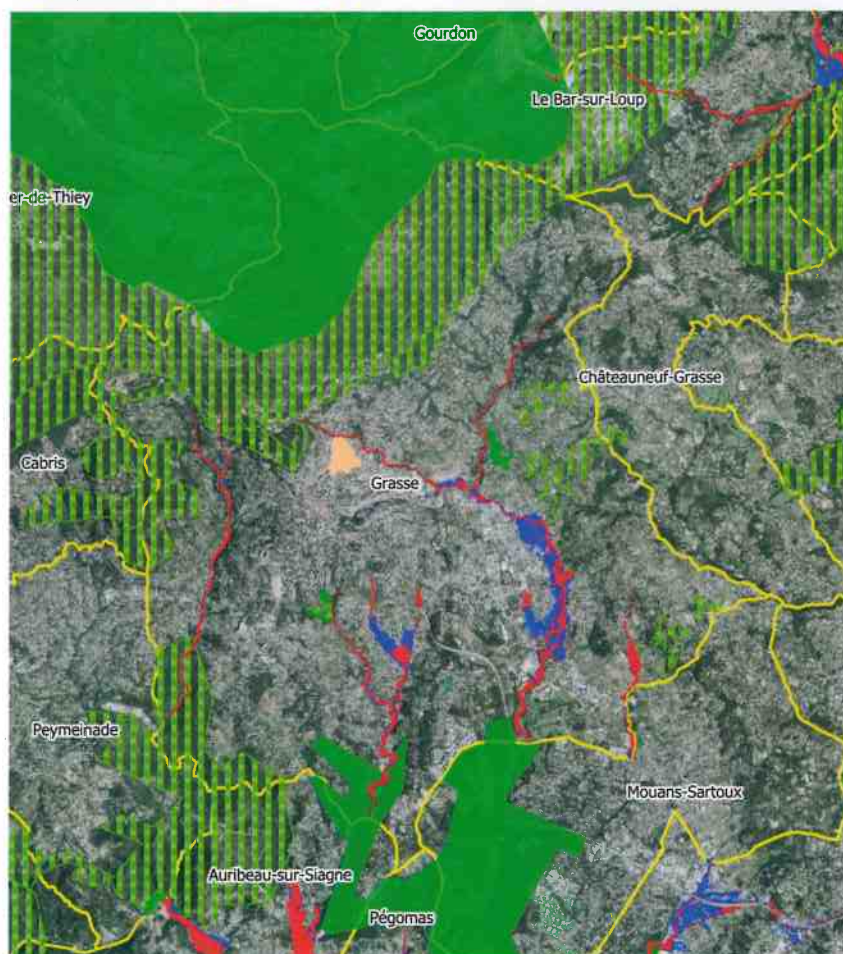
Modification n°2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations de Grasse

Périmètres de protection
réglementaire

- Sites inscrits
- Sites classés
- Communes BD TOPO
- PPRI
- zone rouge
- zone Bleue
- Centre urbain (CU)

0 1 2 km

Sources : BDOrtho 2020



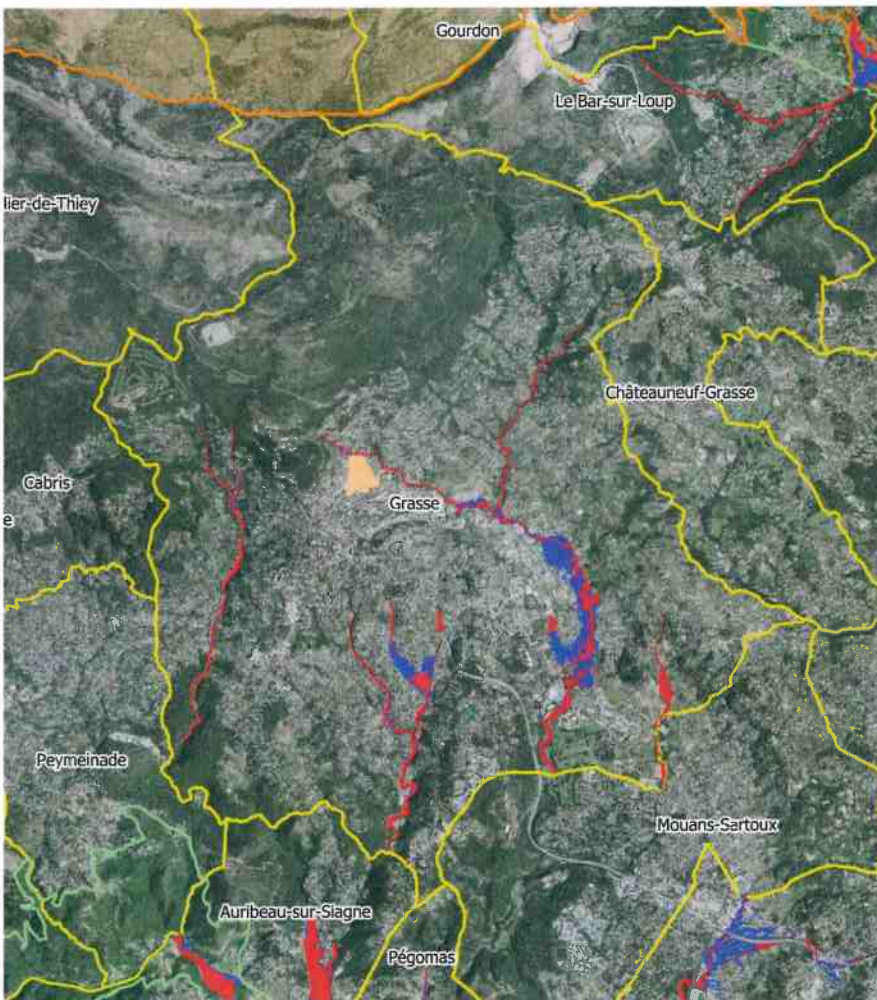
Modification n°2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations de Grasse

Schéma Régional de Cohérence
Ecologique (SRCE)

- Réservoirs du SRCE
- A préserver
- A remettre en bon état
- Communes BD TOPO
- PPRI
- zone rouge
- zone Bleue
- Centre urbain (CU)

0 1 2 km

Sources : BDOrtho 2020



Modification n°2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations de Grasse

Sites Natura 2000
(ZSC et ZPS)

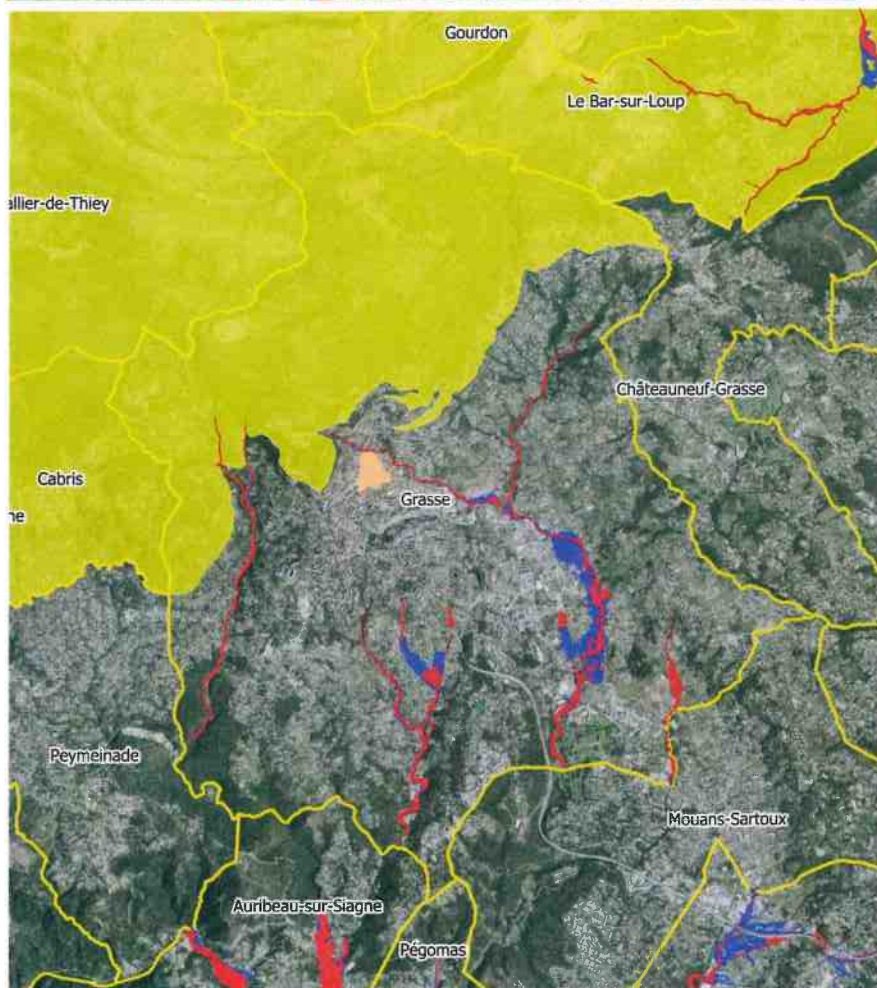
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC)
- Communes BD TOPO

PPRI

- zone rouge
- zone Bleue
- Centre urbain (CU)

0 1 2 km

Sources : BDOrtho 2020



Modification n°2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations de Grasse

Parc naturel Régional

- Parc Naturel régional
- Communes BD TOPO

PPRI

- zone rouge
- zone Bleue
- Centre urbain (CU)

0 1 2 km

Sources : BDOrtho 2020

