

Monsieur Serge CASTEL
Directeur Départemental des Territoires et de la
Mer des Alpes-Maritimes
CADAM, Bâtiment "Cheiron"
147, boulevard du Mercantour
06286 Nice Cedex 3

Nice, le 21 FEV. 2019

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous associer à l'élaboration des Plans de Préventions des Risques d'inondations (PPRi) de 9 communes de l'Ouest des Alpes-Maritimes et nous vous en remercions.

C'est dans ce cadre que nous avons pris connaissance du projet de règlement élaboré suite aux cartes d'enjeux et d'aléas réalisées sur les différentes communes.

Les zones d'activités économiques concernées par un risque inondation sont classées en Autres Zones Urbanisées (AZU). Nous nous sommes ainsi principalement intéressés aux aspects règlementaires des zones B1 (AZU, aléa faible à modéré) et R1 (AZU, aléa fort).

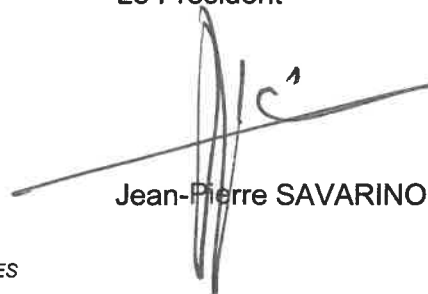
A la lecture du projet de règlement, nous avons constaté qu'il ne prenait pas suffisamment en compte les spécificités du développement économique. Le tissu économique est traité au même titre que le volet habitat alors que les enjeux sont différents. En effet, les mesures proposées dans ce projet de règlement semblent difficilement applicables pour les entreprises existantes.

Il nous paraît essentiel de distinguer l'habitat et le développement économique dans le règlement des PPRi de l'Ouest. Les règles proposées, qui imposent certes des restrictions, doivent tout de même prendre en compte le fonctionnement des entreprises et leur permettre de poursuivre leur activité sur site. Comme vous le savez, la pénurie de foncier à vocation économique ne permettra pas à l'ensemble des établissements impactés de se relocaliser sur notre territoire. Cela pourrait avoir d'importantes conséquences sur l'emploi local.

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, nos remarques plus détaillées sur le volet règlementaire. Nous serons particulièrement attentifs à son évolution qui, nous l'espérons, permettra de maintenir une dynamique économique positive dans les secteurs concernés.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président



Jean-Pierre SAVARINO

*DIRECTION APPUI AUX ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR – Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr
Réf. n°190207-7991R*

vll H

CONTRIBUTION AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

PROJET REGLEMENT

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

Février 2019

Après instruction du projet de règlement des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi) des 9 communes concernées, nous souhaitons formuler un certain nombre d'observations, qui nous l'espérons, pourront enrichir ce document.

LEXIQUE

Tout d'abord, nous avons relevé la définition de **l'emprise au sol** comme étant la « *projection verticale au sol des constructions (hors balcon, saillies, loggias, et terrasses au niveau du terrain naturel), et exhaussements de sol nécessaires aux projets autorisés (notamment aires de stationnement collectives)* ». Il s'agit d'une définition qui diffère des définitions classiques de l'emprise au sol que ce soit dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou même dans d'autres PPRi. En effet, l'emprise au sol se calcule généralement en prenant en compte, uniquement, la projection verticale au sol des constructions.

Le fait de comptabiliser, dans le calcul, les espaces de stationnement de plus de 10 emplacements est difficilement concevable pour les activités économiques comme nous allons le voir dans le règlement de la zone B1.

Nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer cette définition de l'emprise au sol ou, a minima, prévoir une exception pour les bâtiments à usage d'activités où l'emprise au sol sera définie comme la « *projection verticale au sol des constructions (hors balcon, saillies, loggias, et terrasses au niveau du terrain naturel). Les ouvrages nécessaires à l'accès aux planchers calés à la cote (rampes notamment) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.* »

ZONE B1

Article 1 : Sont interdits

La **reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue** est interdite dans le futur zonage B1. Bien que nous comprenions le principe de cette mesure, il apparaît une nouvelle fois compliqué d'envisager son exécution sur notre territoire.

Au vu du peu de foncier économique disponible et dépourvu de tout risque naturel dans notre département, il paraît particulièrement contraignant pour les activités de ne pas permettre la reconstruction des biens à la suite à une crue. Cela condamnerait celles-ci 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 ainsi permettre 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 ».

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).

Comme évoqué précédemment, il semble impératif de revoir la définition de l'emprise au sol dans ce projet de règlement. Il semble en effet 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 collectives.

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.

Actuellement, on peut considérer qu'un projet comprenant des locaux d'activités, type Vallon du Roguez, se répartit avec 1/3 d'emprise au sol « projection verticale des constructions », 1/3 d'accès et parking et 1/3 d'espaces verts. Un tel projet n'aurait pu avoir lieu en réduisant à 30 % l'emprise au sol des bâtiments et des parkings.

Nous réitérons ainsi notre demande concernant la définition de l'emprise au sol. De plus, nous souhaiterions qu'une exception soit rédigée pour les constructions à vocation économique afin qu'elles puissent bénéficier de 50 % d'emprise au sol (sans objectif de transparence hydraulique).

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^{re}, 2^e et 3^e catégorie était permise dans la limite de 20 % de surface de plancher de la construction existante sous certaines réserves 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.

Nous vous proposons de revoir cette condition avec une extension autorisée sous réserve d'une « non aggravation de la vulnérabilité structurelle ».

De plus, nous avons un doute quant à l'autorisation ou non d'une telle extension dans le cas où l'emprise au sol du bâtiment existant serait d'ores et déjà supérieure à 30 %. L'extension des ERP de 1^{re}, 2^e et 3^e catégorie est-elle limitée à 20 % de surface de plancher de la construction existante **et** sous réserve de ne pas dépasser les 30 % d'emprise au sol imposés en B1 (voire 50 % si transparence hydraulique) ?

Sur les extensions des bâtiments existants (à l'exception de ceux cités dans l'alinéa (e)), nous n'avons pas noté de limite quant à la surface possible d'extension. Là aussi, cette extension sera-t-elle limitée aux 30 % voire 50 % d'emprise au sol de la zone B1 ?

Concernant les reconstructions de bâtiments existants

Le règlement autorise « **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation (incendie par exemple)** » avec deux recommandations. Nous nous interrogeons sur les bâtiments concernés par cette mesure. Par exemple, les ERP de 1^{re}, 2^e et 3^e catégorie sont-ils compris dans les « bâtiments détruits par un sinistre » ?

Toujours concernant la **reconstruction des ERP de 1^{re}, 2^e et 3^e catégorie**, celle-ci est admise sous réserve. Comme pour les extensions, ces reconstructions devront-elles se limiter aux 30 % voire 50 % d'emprise au sol ? Si c'est le cas, cette mesure risque d'être problématique.

En effet, beaucoup d'ERP existants, dont certains à usage d'activités et nécessitant une requalification, auront très certainement une emprise au sol actuelle supérieure aux 30 % voire 50 % imposés. Il apparaît difficile d'envisager un renouvellement de l'existant avec une baisse de l'emprise au sol. Cela encouragerait davantage le fait de conserver des bâtiments vieillissants qui ne répondraient pas aux conditions du PPRi notamment sur la cote de référence +20 cm du 1^{er} niveau aménagé.

Afin d'encourager le renouvellement urbain, essentiel à l'attractivité de certains secteurs, il serait intéressant de pouvoir envisager des reconstructions de bâtiments à emprise au sol équivalente ou très légèrement inférieure.

Nous formulons la même remarque concernant la reconstruction des autres types de bâtiments de l'alinéa (l).

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'aire de stationnement pour une entreprise, si un parking silo mutualisé se trouve à proximité ?

ZONE R1

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).

Concernant les reconstructions de bâtiments existants

Nous avons les mêmes remarques et interrogations concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments comprenant ou non les ERP ainsi que les modalités de reconstructions des ERP et autres bâtiments dans la limite ou non des 30 % d'emprise au sol imposés en R1.

Concernant le stationnement des véhicules

Aucune possibilité de réalisation de stationnement pour les entreprises situées en zone rouge R1. En effet, seuls les parking silos nécessaires aux infrastructures publiques de transport sont autorisés sous réserve.

ANNEXE

Nous souhaiterions qu'un modèle de cahier des charges d'un **diagnostic de vulnérabilité** soit inclus en annexe du projet de règlement.