

**PROGRAMME IMMOBILIER DE RÉSIDENCE SERVICE SENIORS ET  
DE BÂTIMENTS D'HABITATIONS  
CHEMIN DES FADES  
LE CANNET**

Prise en compte des recommandations du Porter à Connaissance émis par la  
DDTM suite aux inondations du 03/10/2015

**Avant-propos**

Les terrains du programme immobilier de Résidence Services Séniors et de bâtiments d'habitations situés le long du chemin des Fades au Cannet sont concernés par le plan de zonage du Porter à Connaissance de 2017 (PAC) émis par la DDTM. La société Eau et Perspectives a eu pour mission d'adapter les aménagements prévus dans le cadre du projet en fonction des recommandations de ce PAC.

Une première présentation du projet a eu lieu dans les locaux de la DDTM, auprès de M. Molinier, adjoint au chef de pôle risques naturels et technologiques le 25 octobre 2017.

Suite à cette réunion de concertation, une première version de cette présente note a été transmise à M. Molinier le 16 mars 2017, afin de connaître la position du service instructeur sur la prise en compte des recommandations du PAC par le projet.

En retour, des prescriptions complémentaires ont été émises par la DDTM le 22 mars 2018 et ont été intégrées dans cette présente note.

**Situation du projet dans le PAC**

Les terrains du programme immobilier se situent en zone d'aléa modéré de ruissellement (zone jaune) selon le plan de zonage du Porter à Connaissance de 2017 (PAC). Seule la partie est des terrains n'est pas concernée par l'aléa.

Le boulevard Jacques Monod bordant la limite ouest des terrains du projet est classé en zone d'aléa fort de ruissellement (zone rouge).

Le risque d'inondation des terrains du projet, selon le plan de zonage, provient des écoulements se produisant en surface du boulevard Monod lequel correspond à la couverture du vallon du Riou.

En tenant compte de la topographie des terrains du projet, orientée vers le sud-ouest et donc vers le boulevard Monod et de l'altimétrie des terrains, il semblerait que ce soit la partie ouest de l'unité foncière qui soit la plus vulnérable au risque d'inondation par ruissellement.



### Emprise au sol des constructions et installations

L'emprise des constructions a été minimisée tout en prenant en compte les contraintes imposées de surface minimale à respecter pour le plancher du RDC de la résidence services seniors et celles imposées par les règles d'urbanisme pour les bâtiments d'habitations.

A noter que l'unité foncière sur laquelle est déposé le permis de construire est actuellement en partie occupée par un EHPAD avec un niveau de sous-sols et une terrasse extérieure (bâtiment construit avant la crue du 03/10/2015) qui deviendront communs avec le bâtiment de la résidence services seniors.

Le projet de la résidence services seniors correspond à la création d'un bâtiment, à l'extension de la terrasse commune et à l'extension du parking en sous-sol sur les terrains situés au nord de l'EHPAD existant.

Le projet de bâtiments d'habitations correspond à la création de quatre bâtiments sur un niveau de sous-sol commun en partie est des terrains (bâtiments A, B, C et D) et un bâtiment (bât E) avec deux niveaux de sous-sols à l'extrémité est des terrains, le long du passage Napoléon.

Le niveau de sous-sol sera entièrement enterré et recouvert de terre végétale d'une épaisseur minimale de 80 cm afin de reconstituer une surface perméable. Ce recouvrement correspondra aux cotes actuelles du TN.

### La cote d'implantation

La résidence services seniors :

La résidence services seniors sera réalisée attenante à la terrasse existante au nord de l'EHPAD. Cette terrasse sera par la suite commune aux deux établissements.

La cote d'implantation du RDC de l'EHPAD existant, lors de sa conception, avait été calée afin de tenir compte du risque d'inondation depuis le boulevard Monod. Cette cote d'implantation (86,90 m NGF) se situe au minimum à 1 m au-dessus des cotes du TN initial.

La cote d'implantation du RDC de la future résidence services seniors sera calée à la cote 86,88 m NGF.

Cette cote se situe à environ 70 cm au-dessus du TN fini pour la partie nord-est du futur bâti, à environ 50 cm au-dessus du TN fini pour la partie centrale nord du futur bâti et à environ 90 cm au-dessus du TN actuel pour la partie nord-ouest du futur bâti, la plus proche du boulevard Monod.

Les espaces verts situés au nord et à l'ouest du bâtiment projeté de la Résidence Services Seniors seront remodelés afin d'assurer la bonne évacuation des ruissellements de part et d'autre du bâtiment vers un réseau pluvial à créer.

### Les bâtiments d'habitations A, B, C et D :

La cote d'implantation du RDC des bâtiments d'habitations concernés par la zone jaune du PAC sera calée à la cote 87,50 m NGF.

Cette cote se situe à environ 1,70 au-dessus des cotes du TN actuel en partie sud-ouest des terrains, à environ + 1,10 m du TN actuel en partie nord-ouest des terrains, à environ + 0,80 m du TN actuel en partie médiane et nord des terrains (limite de la zone jaune du PAC).

Les bâtiments C et D se situent à cheval sur la limite jaune du PAC et la zone non exposée. Dans ce secteur, la topographie à tendance à remonter avec une pente supérieure à 5 % vers le nord-est. Aux extrémités est, le niveau du RDC des bâtiments C et D sera situé au minimum à + 0,20 m du TN fini qui correspondra à des déblais ponctuels.

Les cotes des espaces verts du programme de bâtiments d'habitations correspondront à l'état projeté aux cotes actuelles.

### Le bâtiment d'habitations E :

Ce bâtiment est situé en dehors de la zone d'aléa concernée par le PAC, en bordure du passage Napoléon. Cependant, afin de tenir compte de possibles écoulements sur la chaussée en cas de pluie intense, le niveau du RDC du bâtiment sera implanté à la cote 89,60 m NGF soit à + 0,30 m minimum de la chaussée du passage Napoléon.

### Voirie :

La voie d'accès commune sera réalisée ponctuellement au-dessus du TN actuel afin de permettre son raccordement progressif au chemin des Fades. Le reste du linéaire est prévu au niveau du TN actuel jusqu'au raccordement sur le Bd Monod dans l'angle sud-ouest des terrains.

La voie d'accès aux parkings des bâtiments d'habitations, longeant la limite sud de propriété, se situe pour une partie en zone jaune du PAC et pour une autre partie en zone non exposée à l'aléa. Cette voie sera réalisée au niveau du TN actuel et ponctuellement en déblais.

### **Marge de recul**

En zone jaune du PAC, les futurs bâtis se situent à plus de 4 mètres des limites de l'unité foncière.

### **Clôtures sans mur bahut**

Les clôtures seront réalisés sans mur-bahut afin d'assurer le libre écoulement des eaux en surface.



### Les parkings souterrains

Le programme immobilier de résidence service seniors et de bâtiments d'habitations nécessite des places de stationnement. L'emprise au sol ayant été réduite uniquement aux bâtis afin de prendre en compte les recommandations du Porter à Connaissance, les stationnements seront réalisés en sous-sols. Leurs accès seront équipés de seuils implantés suffisamment en hauteur afin de prendre en compte le risque d'inondation du secteur.

#### La résidence services seniors :

L'EHPAD existant possède actuellement un sous-sol dont l'accès se fait par une rampe depuis le boulevard Monod. Le haut de cette rampe d'accès ne présente pas de seuil spécifique et se situe à environ 20 cm plus haut que la chaussée du boulevard Monod (trottoir bordure A2). Ce sous-sol n'a pas subi d'inondation lors de l'évènement pluvieux du 03/10/2015.

Cependant, cet accès existant étant situé à proximité immédiate de la zone d'aléa fort du boulevard Monod, le maître d'ouvrage propose, dans le cadre de l'agrandissement du sous-sol existant, de déplacer l'accès actuel vers l'est.

La rampe existante côté ouest sera supprimée et la nouvelle rampe d'accès sera réalisée côté est du futur bâti et sera accessible depuis la voie interne du projet raccordée au chemin des Fades située en limite nord du projet et en dehors de la zone jaune du PAC.

L'accès au sous-sol commun se fera depuis la voie d'accès interne du projet, prévue à la cote 86,75 m NGF, par une rampe remontant jusqu'à un seuil situé à la cote 87,08 m NGF soit à + 0,33 m de la cote projetée de la voie interne.

La cote de ce seuil d'accès au sous-sol se situe également à + 0,20 m du parvis accolé à la terrasse commune et à environ + 0,90 m du TN fini.

Toutes les ouvertures donnant sur le sous-sol seront situées au-dessus de la cote du seuil soit 87,08 m NGF.

Les prescriptions hydrauliques suivantes seront également mises en œuvre :

- Des batardeaux étanches amovibles mécaniques seront mis en place en haut de la rampe d'accès au sous-sol.
- Des pompes de relevage seront mises en place dans des fosses afin d'évacuer d'éventuelles arrivées d'eau. Un clapet anti-retour sera mis en place sur la canalisation de rejet des pompes dans le réseau pluvial afin d'éviter un retour des eaux dans le sous-sol en cas de mise en charge de ce réseau pluvial.
- Les accès au parking en sous-sol (par la rampe d'accès, par l'ascenseur et par les escaliers) seront fermés à partir d'un niveau de Vigilance Orange lancée par Météo France.
- Des panneaux d'information à destination des futurs résidents et du personnel seront apposés dans le sous-sol et dans les étages afin de les avertir sur le risque potentiel d'inondation du sous-sol en cas de fortes pluies (à partir d'un niveau de Vigilance Orange lancée par Météo France) et sur la conduite à tenir dans ce cas : évacuer le sous-sol et remonter aux niveaux supérieurs, et interdiction de descendre dans les sous-sols.

Les bâtiments d'habitations :

Les accès aux sous-sols des bâtiments sont prévus en dehors de la zone jaune du PAC dans la partie sud-est des terrains.

L'accès au sous-sol commun des bâtiments A, B, C et D se fera depuis le point haut de la voie d'accès interne longeant la limite sud de propriété. Cette disposition permettra de protéger les sous-sols en cas de fort ruissellement et sera complétée par des murets périphériques en bordure de la rampe d'accès dont l'arase sera situé au minimum à + 0,15 m au-dessus du TN fini.

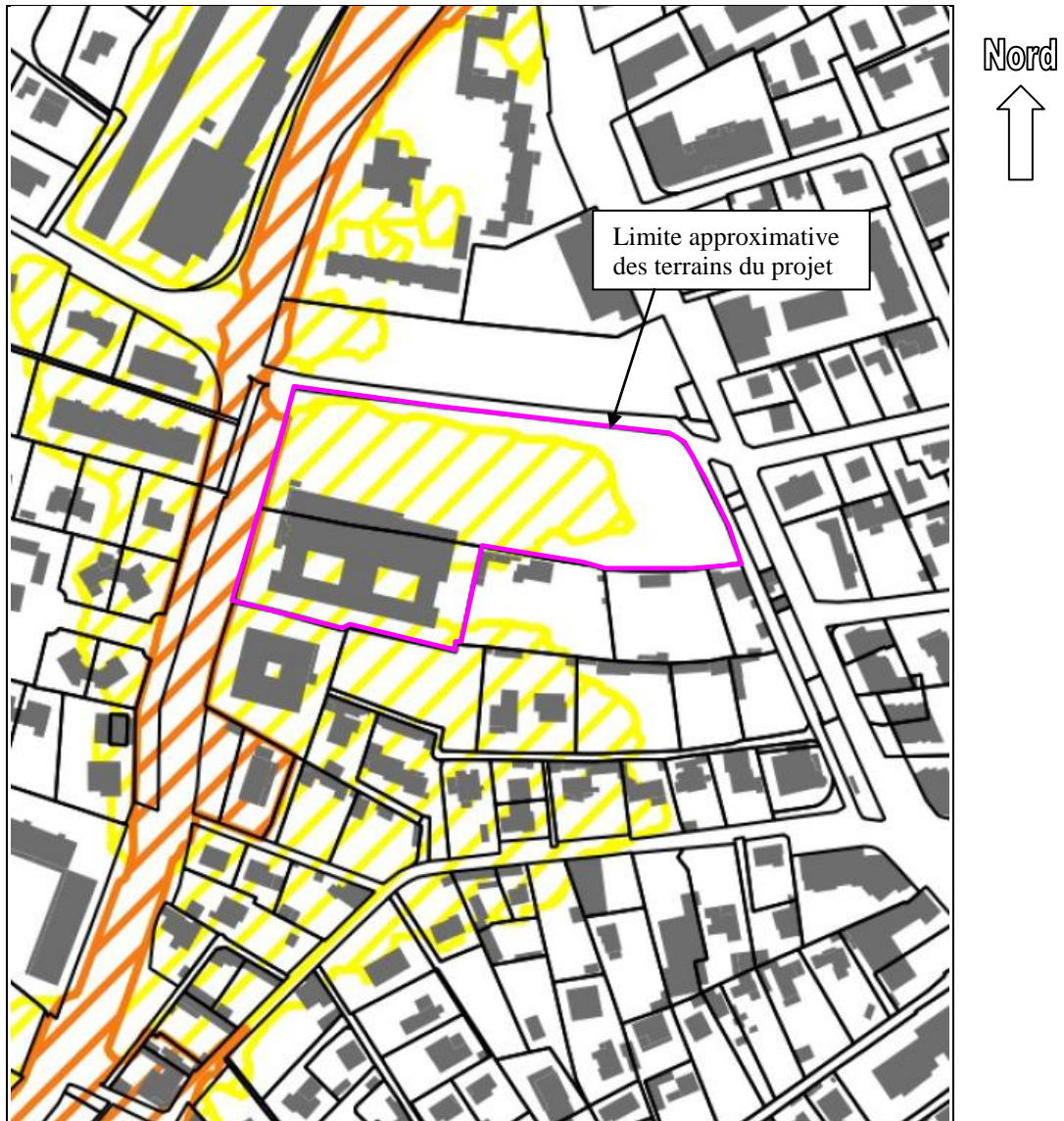
L'accès aux sous-sols du bâtiment E se fera par une rampe montante depuis la voie projetée en limite sud du projet.

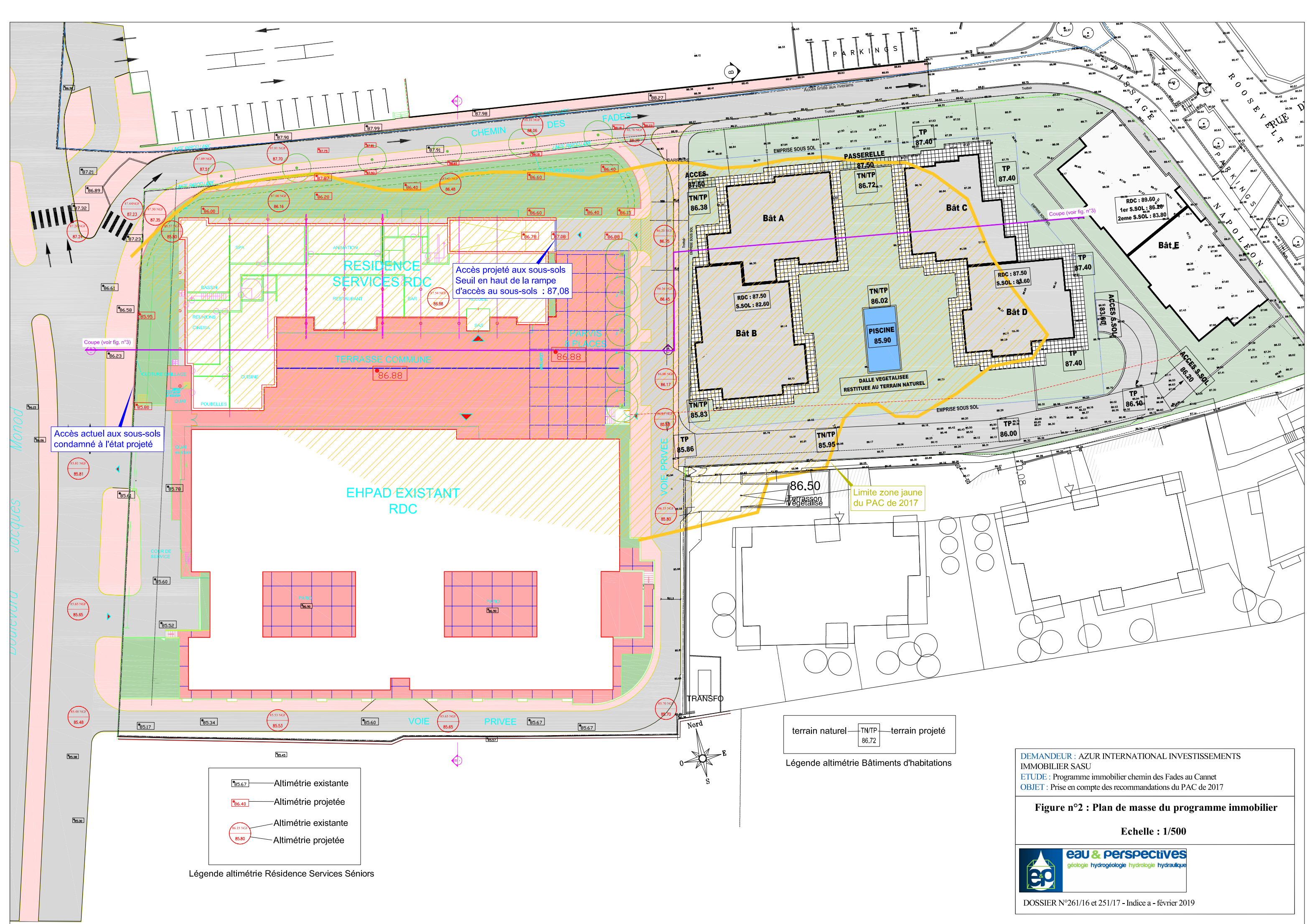
Pour la rampe d'accès au sous-sol commun des bâtiments A, B, C et D, les prescriptions hydrauliques suivantes seront également mises en œuvre :

- Des batardeaux étanches amovibles mécaniques seront mis en place en haut de la rampe d'accès au sous-sol.
- Des pompes de relevage seront mises en place dans des fosses afin d'évacuer d'éventuelles arrivées d'eau. Un clapet anti-retour sera mis en place sur la canalisation de rejet des pompes dans le réseau pluvial afin d'éviter un retour des eaux dans le sous-sol en cas de mise en charge de ce réseau pluvial.
- Des panneaux d'information à destination des futurs habitants seront apposés dans le sous-sol et dans les étages afin de les avertir sur le risque potentiel d'inondation du sous-sol en cas de fortes pluies (à partir d'un niveau de Vigilance Orange lancée par Météo France) et sur la conduite à tenir dans ce cas : évacuer le sous-sol et remonter aux niveaux supérieurs, et interdiction de descendre dans les sous-sols.

**Figure 1 : Extrait de la carte de zonage du PAC de 2017 au droit des terrains du projet**

Sans échelle





Accès projeté aux sous-sols  
Seuil en haut de la rampe  
d'accès au sous-sols : 87,08

Accès actuel aux sous-sols  
condamné à l'état projeté

Limite zone jaune  
du PAC de 2017

- 85.67 — Altimétrie existante
- 86.49 — Altimétrie projetée
- 86.15 NCP — Altimétrie existante
- 85.80 — Altimétrie projetée

Légende altimétrie Résidence Services Séniors

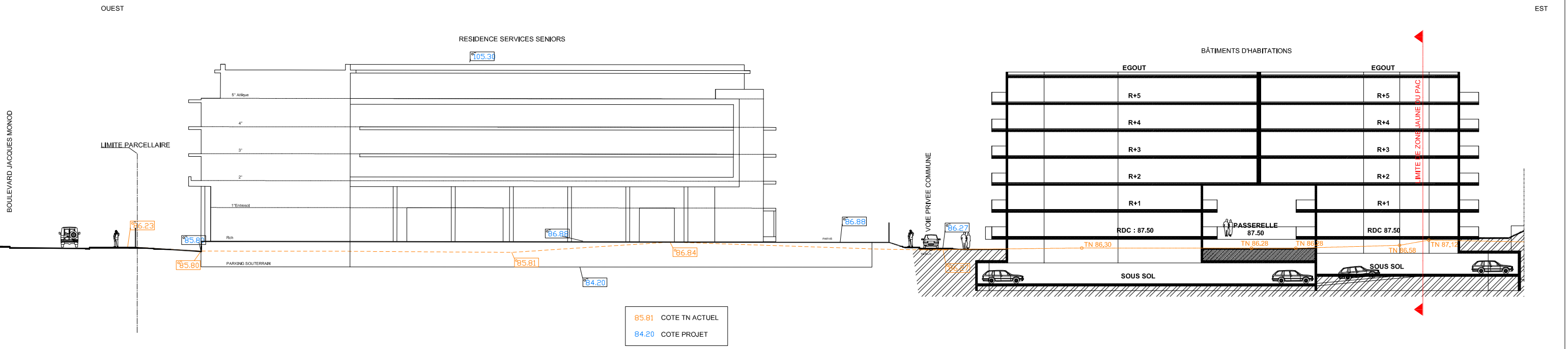
- terrain naturel — TN/TP — terrain projeté
  - 86.72
- Légende altimétrie Bâtiments d'habitations

DEMANDEUR : AZUR INTERNATIONAL INVESTISSEMENTS  
IMMOBILIER SASU  
ETUDE : Programme immobilier chemin des Fades au Cannet  
OBJET : Prise en compte des recommandations du PAC de 2017

Figure n°2 : Plan de masse du programme immobilier

Echelle : 1/500





DEMANDEUR : AZUR INTERNATIONAL INVESTISSEMENTS  
 IMMOBILIER SASU  
 ETUDE : Programme immobilier chemin des Fades au Cannet  
 OBJET : Prise en compte des recommandations du PAC de 2017

**Figure n°3 : Coupe Ouest/Est du programme immobilier**

Echelle : 1/400

