

Commune de La Cadière d'Azur

---oOo---

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

VALANT PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Arrêté du Maire N°2017/05 du 6 décembre 2017

Objet :

Renouvellement

de la demande de prise en compte de la problématique pluviale du « Lotissement AUMADE » - Quartier LE LANDENET

Et :

Demande d'inscription du raccordement du « Lotissement AUMADE » au réseau communal d'Assainissement des Eaux Pluviales

Les demandeurs :

La copropriété du « Lotissement AUMADE »

La justification de la demande :

Les dommages pluviaux subis par les territoires communaux en pied du massif du Défends et tout particulièrement par le « Lotissement AUMADE » en raison de l'évolution des contextes pluviaux et de la réglementation d'urbanisme de la commune.

Le cadre administratif de la demande :

La présente demande est effectuée en relation avec le projet de construction de logements sociaux sur les parcelles cadastrées AC 462 et AC 153 en limite EST du « Lotissement AUMADE » - inscrit à l'emplacement réservé « ER 42 - Le Landenet - Chemin du Pas d'Antuni » au dossier de création d'une ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) par Arrêté Préfectoral du 9 novembre 2017 et des ouvrages de son raccordement au réseau communal d'assainissement des eaux pluviales permettant de conjointement prendre en compte celui de son dispositif pluvial individuel par puits perdu et désormais inapproprié aux nouveaux contextes pluviaux et d'urbanisme communal.

Dépôt de la demande en date du 12 février 2018 au titre de la Révision Générale du POS valant PLU

Le projet a été autorisé sur la base d'un dossier de pièces et de documents techniques précisant les divers aménagements qui seraient mis en oeuvre en fonction des caractéristiques physiques et géologique du site d'implantation, des conditions pluviométriques connues à l'époque de sa conception et de la planification de l'urbanisation de la commune qui était alors en vigueur.

Une simple relecture de ces documents suffit à mettre en évidence toutes les modifications qui sont intervenues depuis sa réalisation et la nature et importance de leurs impacts sur le « vécu » du lotissement :

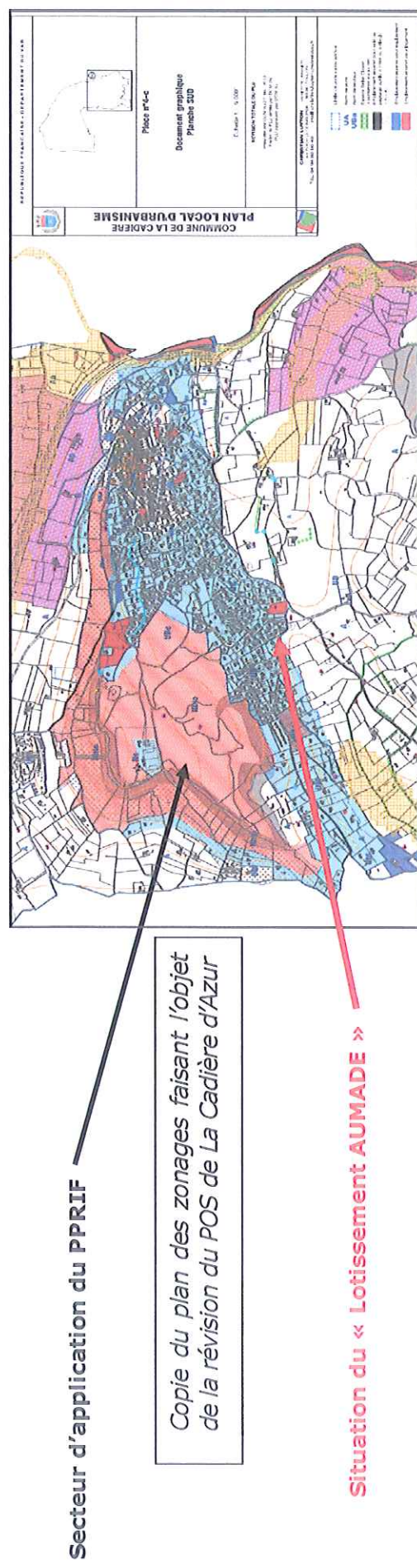
- Les plans topographique et de situation du terrain.

L'implantation du « Lotissement AUMADE » se situe au pied du massif du Défends qui au début des années 1990 était :

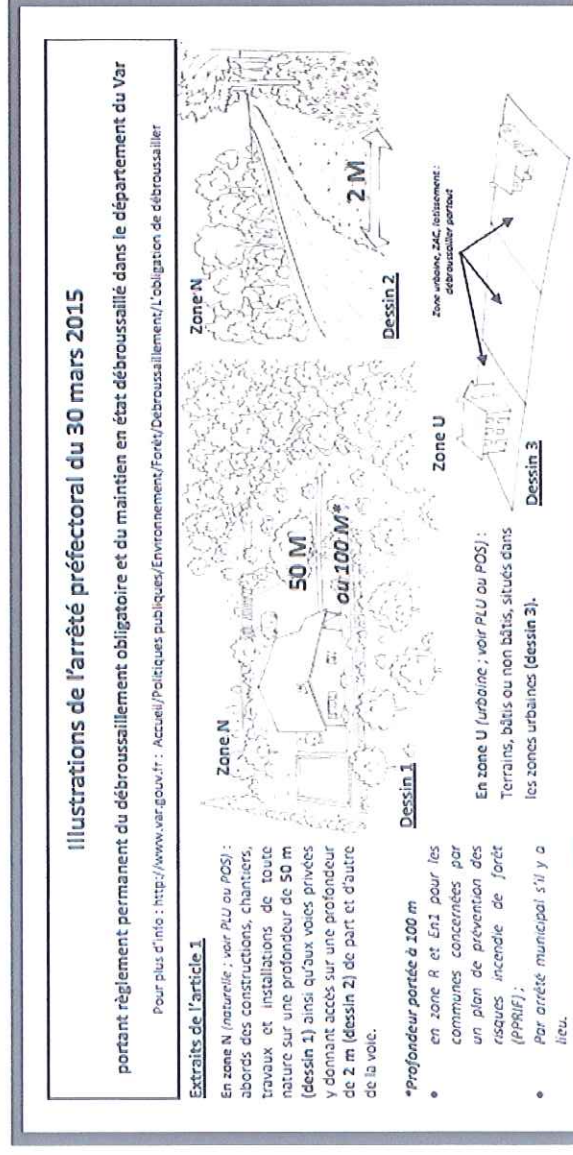
- . une zone majoritairement naturelle avec un couvert forestier et une végétation de sous bois denses et quelques espaces d'activités agricoles aménagées en restanques qui assuraient l'infiltration des ruissellements pluviaux en provenance des crêtes supérieures ;
- . un « secteur protégé » par un classement en zone NB au POS de la commune ne présentant qu'une urbanisation éparse et de faible densité.

Depuis, ce contexte a connu de très nombreuses modifications :

- . le développement de l'urbanisation sur le massif du Défends qui devrait d'autant plus s'accroître que l'économie d'espace prévaut désormais dans les règlements d'urbanisme communaux. Elle conduit à désormais privilégier la densification des anciennes zones NB, objectif inscrit aux « principes forts » du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de La Cadière d'Azur approuvé en préalable à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de la présente révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).



. l'application du PPRIF (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendies de Forêts) par arrêté préfectoral du 14 avril 2014 et les obligations de débroussaillage et d'abattage des essences inflammables dans les zones urbanisées.



Le respect des préconisations ci-contre allié aux objectifs de densification qui réduisent la surface des parcelles constructibles conduisent à la destruction progressive de tout le couvert forestier et de la végétation de sous bois notamment des anciennes Zone NB du versant du Défends.

Ces mesures suppriment non seulement le rôle précédemment joué par la végétation pour contenir les ruissellements pluviaux mais aggravent, aussi, le phénomène d'érosion des pentes et du ravinement qui, d'années en années, « creusent » de nouveaux sillons d'écoulements et modifient les grands axes géologiques du massif (analyse détaillée en annexes).

. la rareté des terrains constructibles sur la commune de La Cadière d'Azur - en raison de sa géologie, du PPRIF et de la préservation de l'espace agricole - qui conduit la municipalité à délivrer des autorisations de construire dans des secteurs dits « difficiles » et souvent à forte pente. Leur construction nécessite d'importants travaux d'adaptation des assiettes foncières - excavations, terrassements, soutènements, remblaiements - qui contribuent, eux aussi à modifier de façon très substantielle la géologie du massif.

. les épisodes de pluies torrentielles qui se multiplient sur le pourtour méditerranéen et produisent, plusieurs fois par ans, d'importants niveaux de précipitations qui dévalent d'autant plus vite les pentes que les espaces naturels d'infiltration s'amenuisent toujours plus.

Aujourd'hui, face aux nouvelles conditions climatiques, les communes sont amenées à devoir reconsidérer et renforcer leurs schémas d'assainissement des eaux pluviales.

Les effets des nouvelles conditions climatiques sur les territoires de La Cadière d'Azur peuvent être aisément constatés par tous les amas de terre et graviers qui sont laissés sur les chaussées après chaque épisode pluvieux et imposent la régulière intervention du service municipal de la voirie pour le déblaiement et nettoyage des axes de circulation. Déplorés par de nombreux CIQ (Comité d'Intérêt de Quartier), ils nécessiteraient une révision du schéma d'assainissement des eaux pluviales afin de prendre en compte tous les nouveaux axes d'écoulements qui se sont créés (schéma suivant) du fait du développement de l'urbanisation et de l'application du PPRF.

Concernant le secteur du Landenet, de nombreuses constructions « dans la pente » ont été autorisées au « coup par coup » et le secteur supérieur au « Lotissement AUMADE » est désormais totalement bâti. Cette urbanisation autorisée dans une « combe géologique » a non seulement supprimé la zone naturelle d'infiltration des ruissellements pluviaux mais également contribué à créer un nouvel axe d'écoulements qui affecte directement le site d'implantation du « Lotissement AUMADE » (analyse du phénomène en annexes).

Or, comme le montre la copie du diagnostic pluvial produit tant pour l'élaboration du PLU qu'au titre de la présente révision du POS communal, ce dernier ne tient absolument pas compte de ce nouvel axe d'écoulement pluvial signalé par plusieurs courriers et une pétition du collectif du « Lotissement AUMADE ».

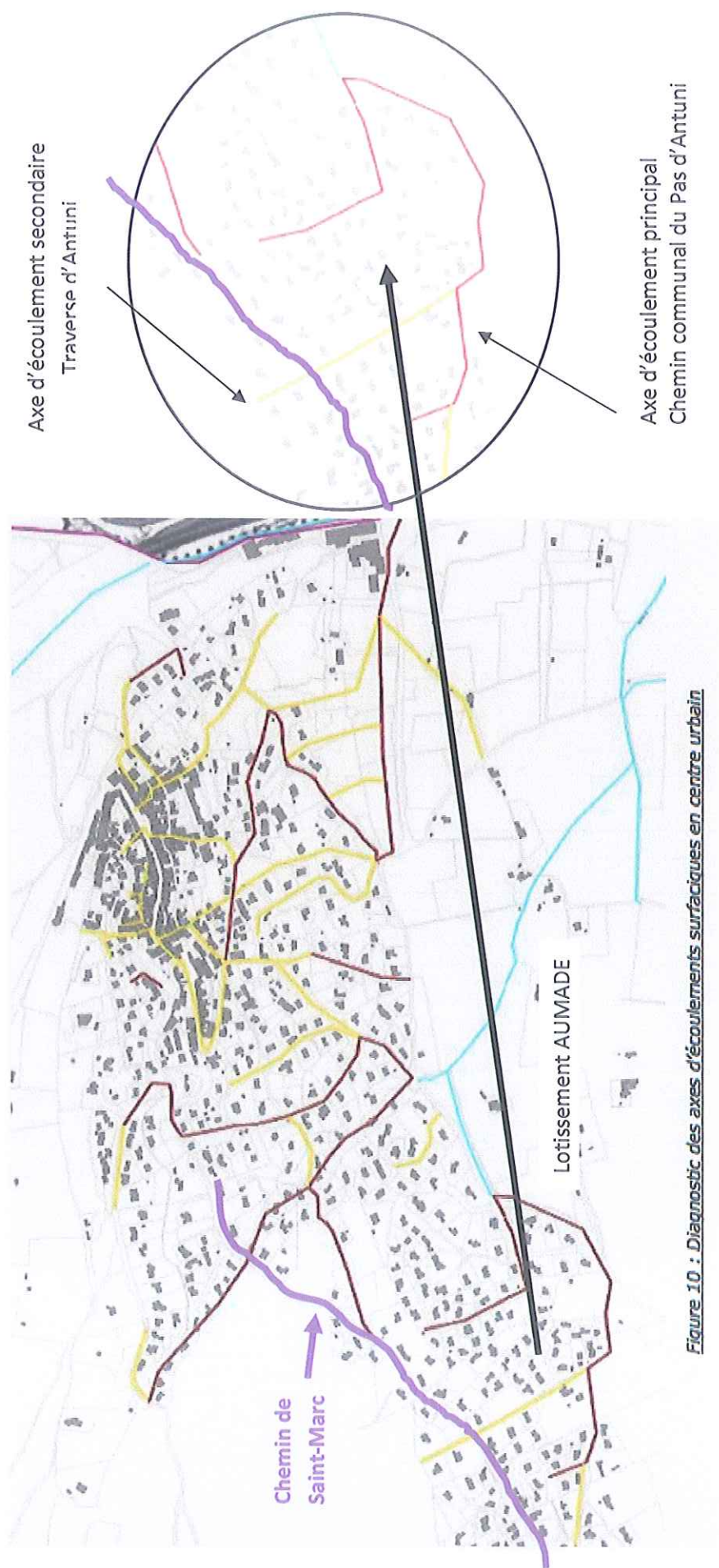
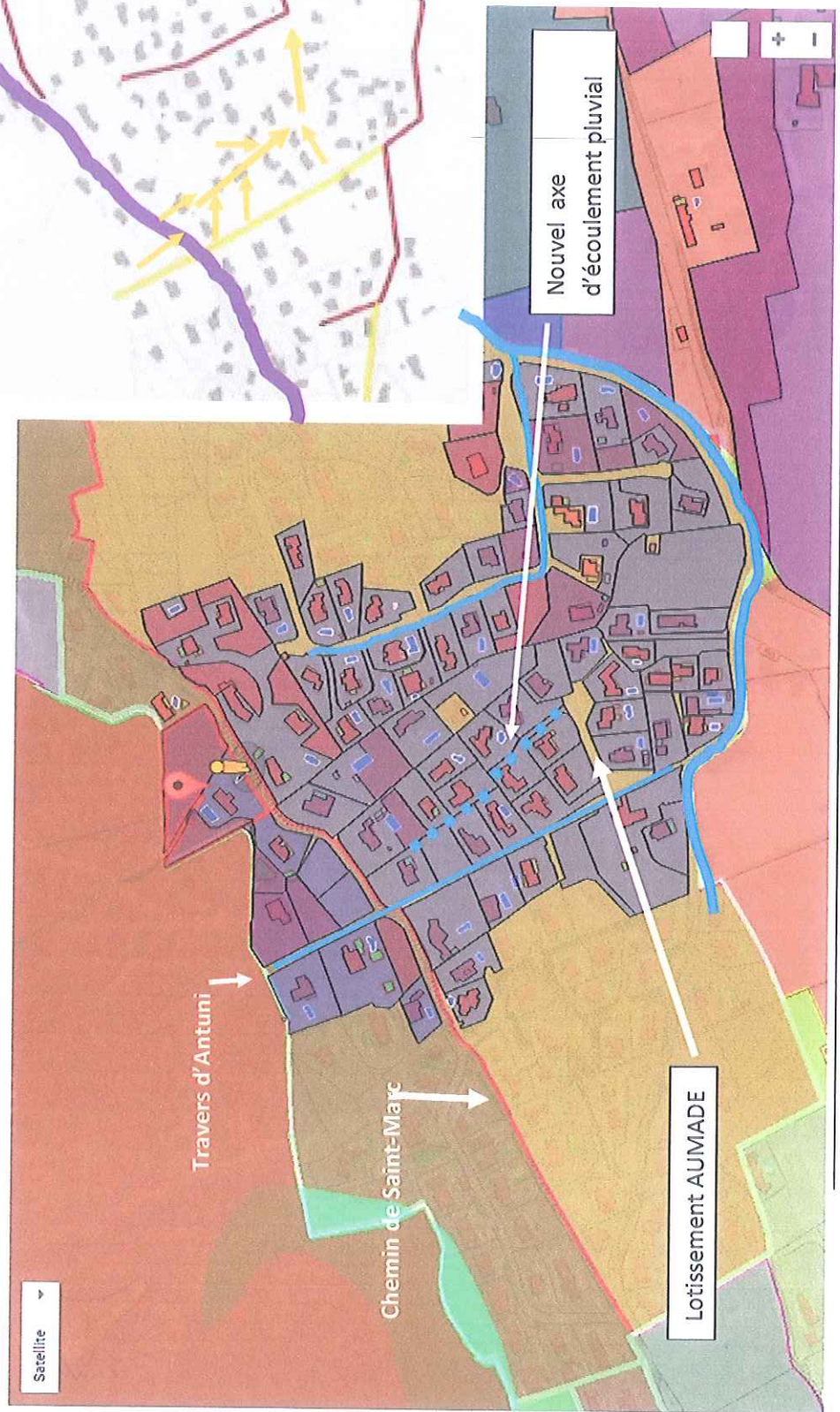


Figure 10 : Diagnostic des axes d'écoulements superficiels en centre urbain

D'autre part, le chemin créé pour la desserte intérieure de la « combe géologique » se comporte comme un canal de collecte et conduite des eaux pluviales vers le point bas du site d'implantation du « Lotissement AUMADE » et de son équipement d'assainissement pluvial individuel par puits-perdu. Sa capacité n'ayant pas été prévue pour recevoir les importants volumes d'eaux en provenance du drainage des zones urbanisées supérieures, son aire de stationnement et plusieurs de ces lots en subissent de régulières inondations que la copropriété n'est pas en mesure de pouvoir gérer sans une prise en compte de la problématique au niveau du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales.



- Le plan de morcellement du « Lotissement AUMADE » comportant 10 lots.

Les aménagements du lotissement et ses équipements ont été conçus pour les 10 lots constructibles initialement prévus.

Depuis, 4 nouvelles autorisations de construire ont progressivement été délivrées dans la « combe géologique » en amont de son site d'implantation. Elles conduisent aujourd'hui à la création d'une nouvelle zone d'habitation en « greffe » de sa voirie et de ses équipements d'origine.

- L'option d'un drainage pluvial du « Lotissement AUMADE » par puits perdu.

Le détail du « calcul complexe » qui figure aux servitudes du règlement de copropriété montre clairement que sa contenance n'était prévue que pour le strict drainage de son assiette fondrière et les hypothèses de flux pluviaux considérés ne correspondent absolument plus à ceux ni connus ni regus désormais (vu ci-dessus).

« Les eaux de pluies, recueillies par la voie, seront évacuées le long des bordures de trottoir, vers le regard-avaloir (...) situé sur la voie face à la limite des lots 4 et 5. Ce regard sera relié (...) à un puits perdu situé dans la zone non aeficandj des lots 3, 4, 6, 10. Les dimensions de ce puits perdu ont été calculées suivant l'instruction technique du 22 juin 1977 pour une pluie de période de retour de 10 ans (voir note de calcul et schéma de principe joint) ».

Conclusion de l'analyse de toutes les modifications du contexte initial de conception du « Lotissement AUMADE » :

Nul ne saurait contester, aujourd'hui, que l'option initialement choisie d'un drainage pluvial du lotissement AUMADE uniquement assuré par un puits perdu à infiltration naturelle en sous sol n'est plus du tout adaptée et qu'un « exutoire » doit impérativement lui être trouvé en privilégiant autant que possible son raccordement au réseau communal d'assainissement des eaux pluviales (schéma général ci-après).

Comme les décisions d'urbanisme et les autorisations de construire progressivement délivrées par la municipalité ont grandement contribué à la constitution de la problématique pluviale qui l'affecte, une demande de concours à sa résorption se justifie pleinement.

Contribution qui peut être envisagée, aujourd'hui, par une prise en compte jointe aux travaux qui devront être réalisés pour le raccordement pluvial - ou les raccordements pluviaux suivant le volume des flux qui devront être drainés - du projet de logements sociaux prévu - programmation à l'horizon 2020 - sur les parcelles cadastrées AC 462 et AC 153 en limite NORD-EST du « Lotissement AUMADE » et inscrit à l'emplacement réservé « ER 42 - Le Landenet - Chemin du Pas d'Antuni » au dossier de création d'une ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) par Arrêté Préfectoral du 9 novembre 2017 (carte ci-après et documents ci-annexés).

2) Les possibilités de raccordement du puits perdu du « Lotissement AUMADE » au réseau communal d'assainissement des eaux pluviales :

Situation du Lotissement AUMADE par rapport au :

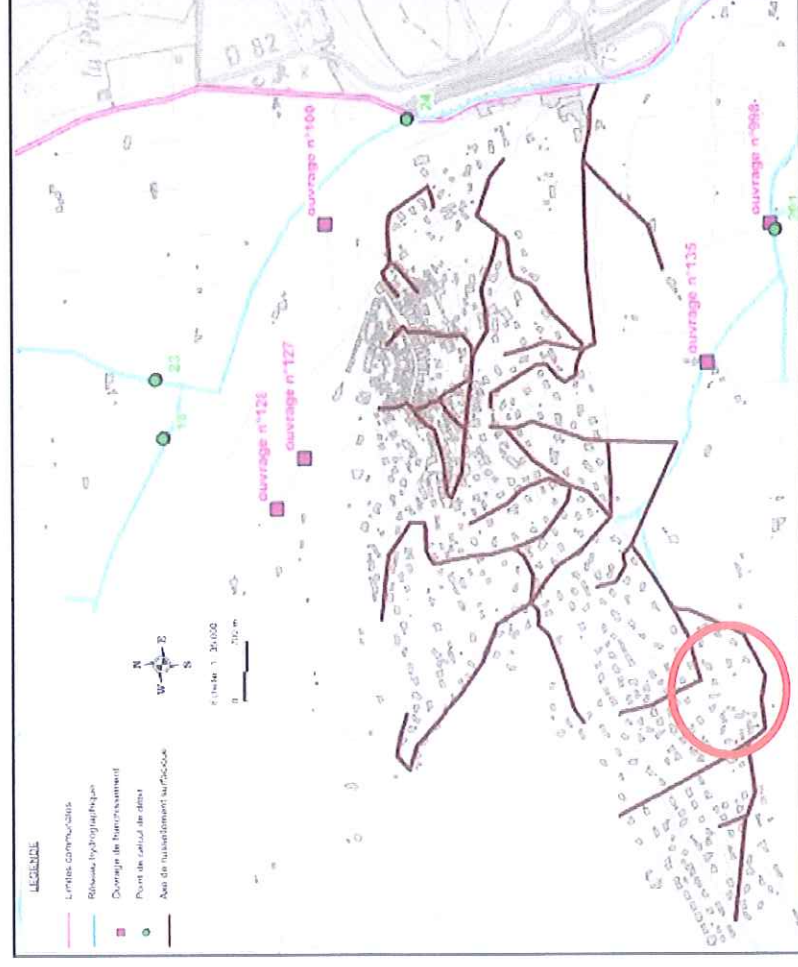
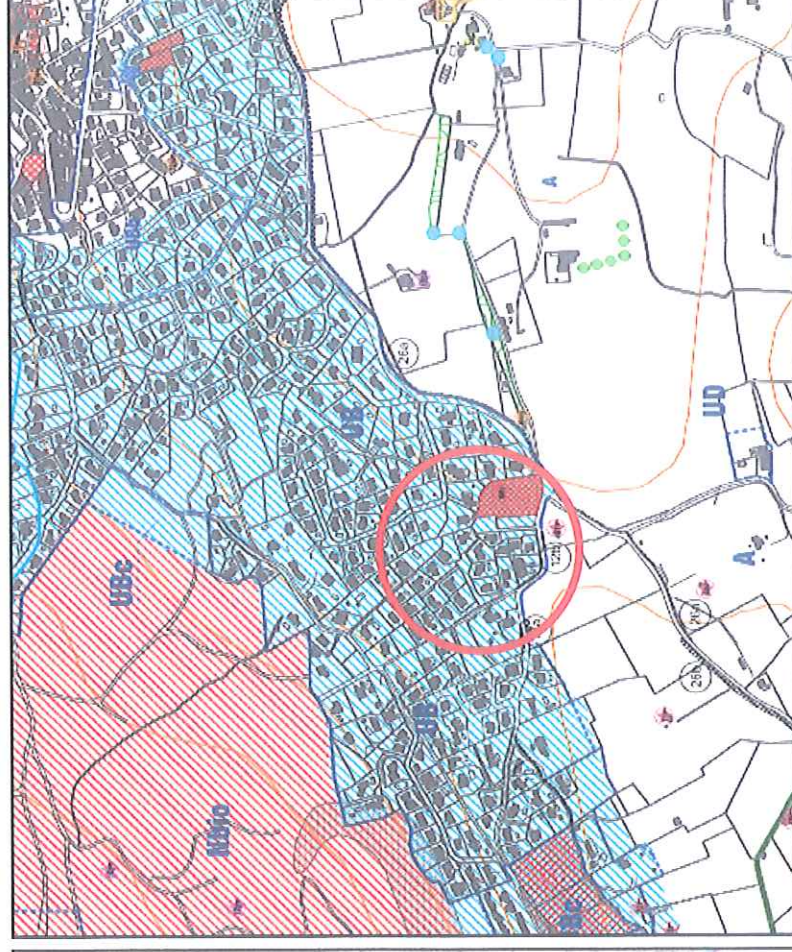


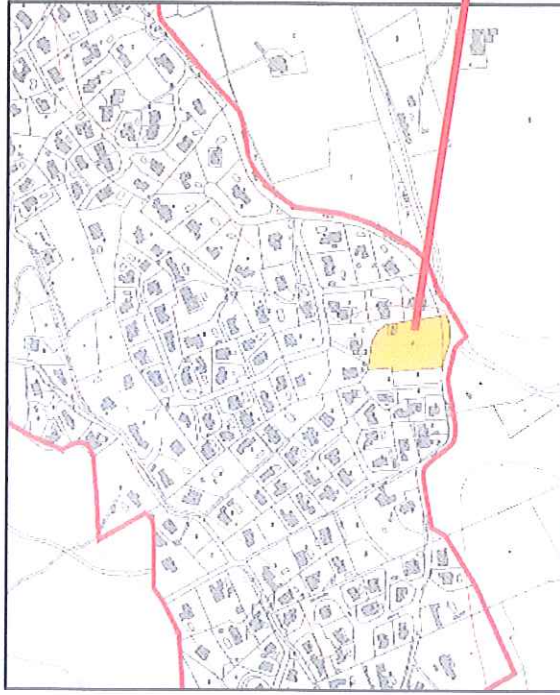
Schéma communal d'assainissement des eaux pluviales



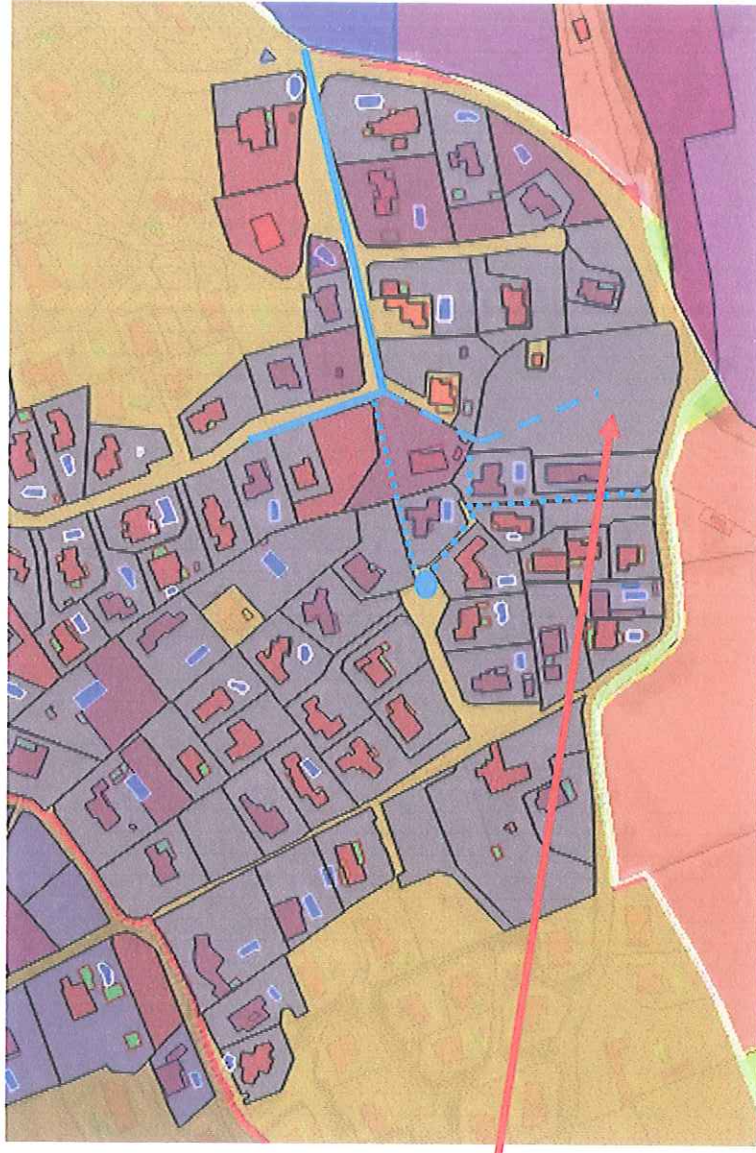
Plan des Emplacements Réserves dont les parcelles AC462/AC153

Le règlement de copropriété du lotissement consigne diverses servitudes dont celle d'un passage piétons et de pose de conduites souterraines en limite NORD-EST du « Lotissement AUMADE ». D'une largeur de 1,50 m, cette servitude se prolonge le long de la voie d'accès des 2 lots désormais construits sur les terrains contigus au futur programme de logements sociaux. Elle pourrait être empruntée pour le passage de conduites de raccordement :

- Soit directement au réseau communal d'assainissement des eaux pluviales
- Soit en étant jumelé à un des ouvrages pluviaux du futur programme de logements sociaux en limite NORD-EST.



Une seconde possibilité de raccordement plus direct peut être envisagée en traversant deux propriétés, dont 1 lot de la copropriété du Lotissement et 1 tiers voisin dont il faudra obtenir l'accord.



Chacune de ses options doit faire l'objet d'études pour en préciser la faisabilité technique et le coût de mise en œuvre.

Études que la copropriété du Lotissement AUMADE souhaiterait voir prendre en compte dans le cadre de celles qui seront conduites pour le raccordement pluvial du programme de logements sociaux d'initiative communale considérant l'impact que les décisions municipales d'urbanisme a eu sur la constitution de la problématique pluviale qu'il subit.

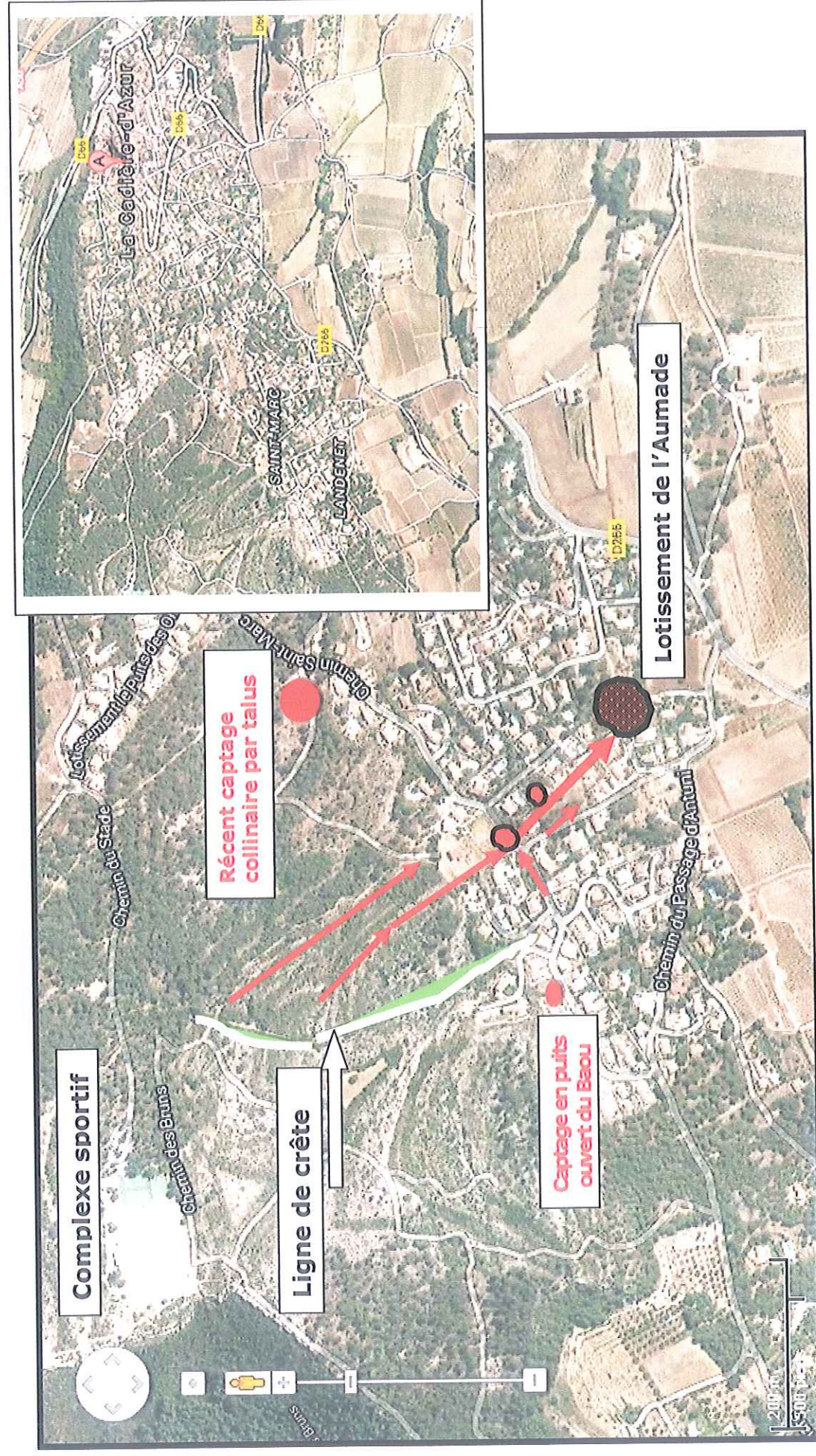
ANNEXES

Graphismes explicatifs de la constitution de la problématique pluviale du « Lotissement AUMADE »
extraits d'une étude conduite en 2015.

+

PHOTOS

Le comportement du contexte pluvial général du Massifs du Défends en amont du Landenet :

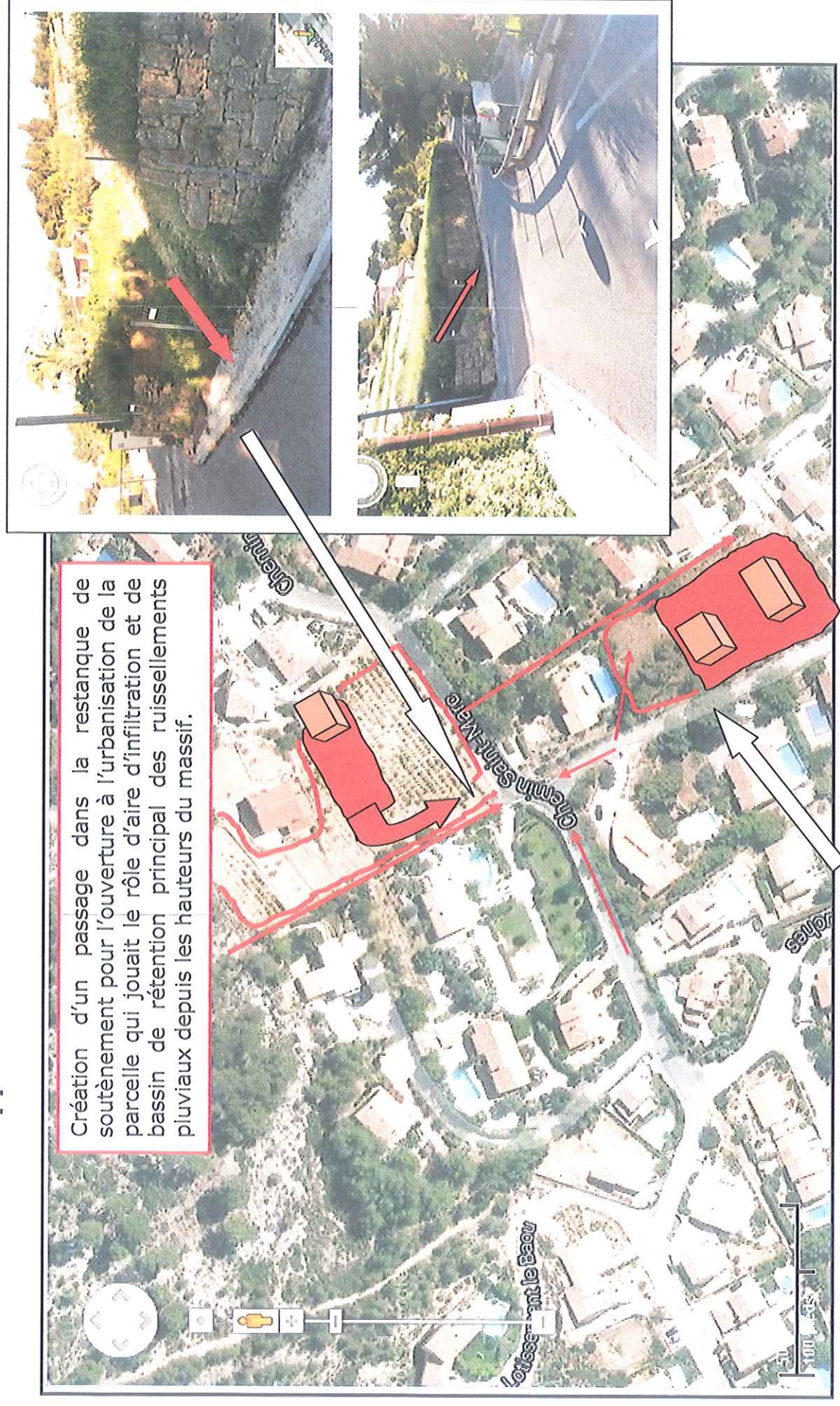


Formes de pentes du massif, sens des ruissellements pluviaux libres et zones inondée

Le fonctionnement primitif des aires d'infiltration / rétention des ruissellements pluviaux :

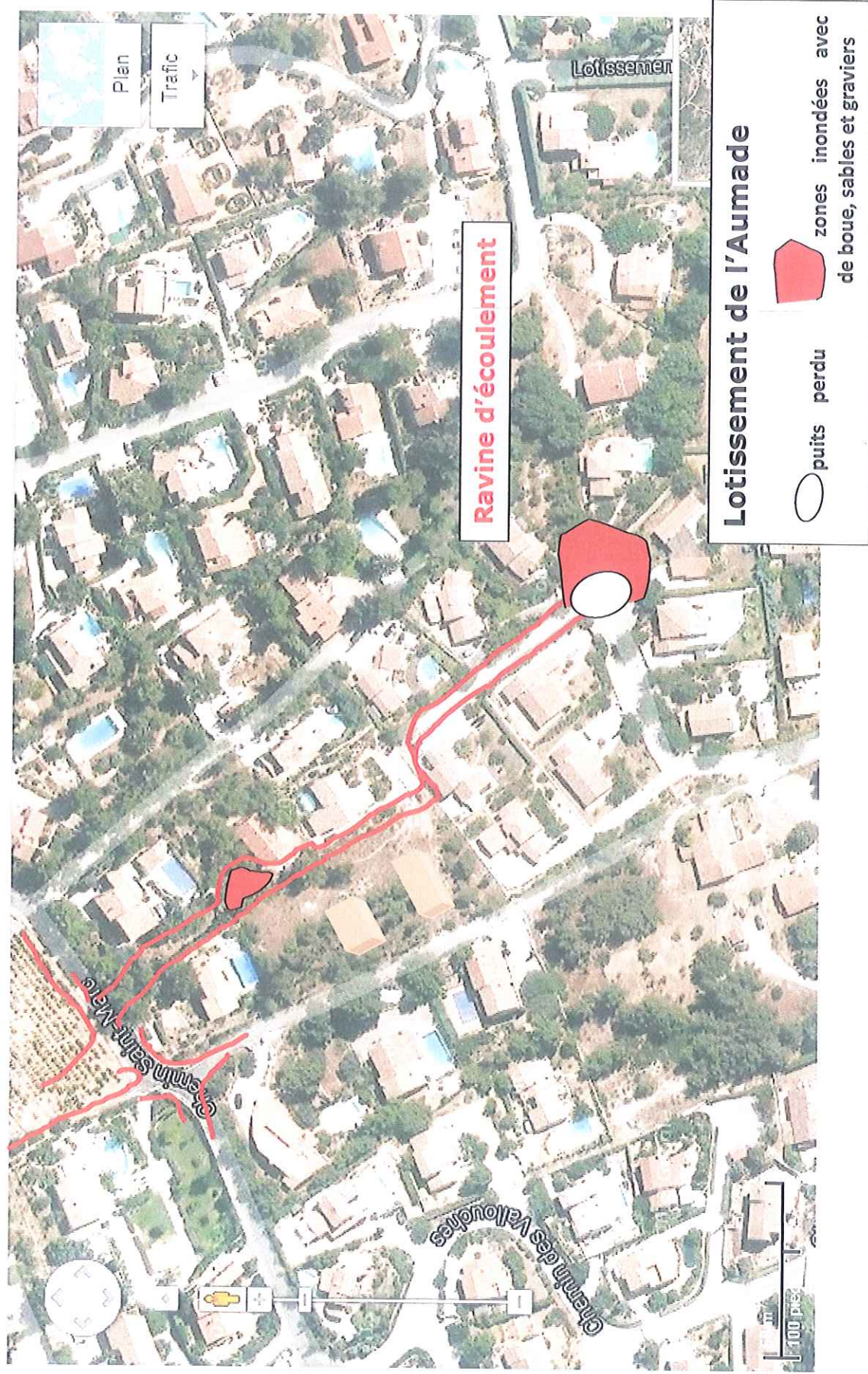


Les modifications apportées aux « zones réservoirs » :



Construction de deux maisons sur les 2/3 de la surface de la seconde aire d'infiltration.

Le contexte pluvial spécifique au lotissement de l'Aumade :



Traverse du Pas d'Antuni : où l'on voit que le revêtement est incliné vers le lotissement L'Aumade



→ LOTISSEMENT
L'AUMADE

Vue d'en bas



LOTISSEMENT
L'AUMADE ←

Vue d'en haut

Traverse du Pas d'Antuni :

Où l'on voit que le boudin de canalisation est interrompu au niveau du lotissement L'Aumade



Vue d'en bas à mi-chemin



↳ LOTISSEMENT
L'AUMADE

Interruption du boudin au niveau du lotissement

Lotissement L'Aumade : où l'on voit le niveau de la montée des eaux pluviales sur les murs - Planche 1



Lotissement L'Aumade : où l'on voit le niveau de la montée des eaux pluviales - Planche 2 – L'eau arrive au plancher des voitures



Lotissement L'Aumade : où l'on voit les dégâts causés par le ravinement du chemin, notamment la boue

