

Pennance du 06/02/22 de 13h à 16h

Enquête publique « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation sur la commune de Cabriès »

0612
Importantes Incohérences et plusieurs erreurs d'appréciation dans la caractérisation des enjeux et la délimitation des occupations du sol !

Quartier du Boulard

Cabriès le 4 février 2022

Monsieur le commissaire enquêteur, nous souhaitons attirer votre attention sur les importantes incohérences et les nombreuses erreurs d'appréciation dans la caractérisation des enjeux et la délimitation des occupations du sol. Dans le rapport de présentation en pages 66 et 67 (3.1.3 Caractérisation des enjeux et paragraphes suivants...) il est stipulé que le PPRI distingue 3 grands types d'occupation du sol :

- Les Centres Urbains (CU), caractérisés par une mixité des usages, une forte continuité et densité du bâti, ainsi qu'une dimension historique importante ;
- Les Autres Zones Urbanisées (AZU), qui bien qu'urbanisées ne répondent pas à l'ensemble des critères du centre urbain ;
- Les Zones Peu ou Pas Urbanisées (ZPPU), souvent à vocation naturelle ou agricole.

Par ailleurs l'article 3.1.3.1 qui définit la méthode d'identification des enjeux précise qu'un espace urbain s'apprécie en fonction de la réalité physique des lieux et que la délimitation des secteurs urbanisés se limite aux espaces « strictement bâtis ».

L'article DG3 du règlement de l'urbanisme du PLU de Cabriès définit la division du territoire communal en zone et la vocation respective de chaque zone :

Copie du règlement du PLU de Cabriès

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre types de zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N

3.1. Les zones urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont :

- La zone UA : zone urbaine des parties anciennes de Cabriès et de Calas.
- La zone UB et les secteurs UBp, UB1, UB1*, UB2, UB2* et UB3 : zone urbaine d'extensions.
- La zone UC et le secteur UC1 : zone urbaine de campagne.
- La zone UR et le secteur UR1 : zone urbaine de rattrapage.
- La zone UE comprenant le secteur UE1 : zone urbaine d'accueil des Constructions et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC).
- La zone US comprenant les secteurs USg, USh et US1 : zone d'équipements et d'hébergements liés à des activités sportives et de loisirs.
- La zone UZ et les secteurs UZa, UZb et UZs : zone d'activités économiques ;
- La zone Uz : ZAC de Grande Campagne.

Nous constatons donc que d'après le règlement du PLU de la commune les zones urbaines comprennent expressément la zone UC !

De plus en page 61 de ce même règlement il est stipulé à propos des zones UC :

La zone UC est la zone urbaine de « campagne ». Il s'agit de secteurs déjà urbanisés au sens de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, dans lesquels il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics, lorsqu'ils existent. Le PLU accompagne l'évolution du bâti existant : seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes ainsi que le changement de destination compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.
La zone UC comprend le secteur UCI

Dans le rapport de présentation du PPRI la figure 58 page 67 et les cartes des enjeux avec la planche 11/15 comportent de nombreuses incohérences et ne tiennent absolument pas compte de la réalité physique des lieux car la zone ZPPU englobe des zones urbanisées ou fortement urbanisées en incluant même des lotissements comme le lotissement du Boulard qui sont qualifiés à tort de ZPPU (cf. copie de la figure 58 ci-dessous + copie de la planche 11 des enjeux).

PPRI de la commune de Cahiers - Rapport de présentation



Figure 68 : Extrait de la carte des enjeux des zones inondables de la commune de Cahiers

Incohérence dans la carte des enjeux qui ne tient absolument pas compte de la réalité physique des lieux car la zone ZPPU englobe des zones urbanisées en incluant une partie du lotissement du Boulard



Au regard des éléments exposés ci-dessus la cartographie des enjeux qui englobe dans la zone ZPPU la grande partie du lotissement du Boulard et les terrains situés sur l'impasse de la Noria est sans fondement urbanistique et ne tient pas compte des réalités physiques des lieux. De plus la cartographie des enjeux et la délimitation des occupations des sols ignore totalement le règlement du PLU et va même à son encontre.

Ceci est sans fondement urbanistique et de nature à créer un doute sérieux !

Nous demandons la requalification totale du quartier du Boulard et de l'impasse de la Noria en zone AZU et non en zone ZPPU.



Nous demandons la requalification totale du quartier du Boulard et de l'impasse de la Noria en zone AZU et non en zone ZPPU.

[Redacted text]

13480 CHARENTAIS

4/02/2022

[Redacted text]

13

La zone UB est une zone urbaine identifiant les extensions de Cabrières, Calas et Le Verger.

Elle comprend :

- le secteur **UBe** pour l'aménagement d'un secteur d'équipements collectifs et commerciaux au Sud du Piton de Cabrières ;
- le secteur **UBp** pour le versant Nord du Piton de Cabrières ;
- les secteurs **UB1, UB1*, UB2, UB2*** et **UB3** de différentes densités.

Dans le rapport de présentation du PPRI la figure 58 page 67 et les cartes des enjeux dont la planche 12/15 comportent de nombreuses incohérences et ne tiennent absolument pas compte de la réalité physique des lieux car la zone ZPPU englobe des zones urbanisées ou fortement urbanisées incluant même des zones d'habitations très denses comme la route de Violès qui sont qualifiées de ZPPU (cf. copie de la figure 58 ci-dessous + copie de la planche 12 des enjeux).

PPRI de la commune de Cabrières - Rapport de présentation **modifié** **scénario A** **scénario B** **scénario C**



Figure 68. Extrait de la carte des enjeux des zones inondables de la commune de Cabrières

Incohérence dans la carte des enjeux qui ne tient absolument pas compte de la réalité physique des lieux car la zone ZPPU englobe des zones urbanisées en incluant la partie amont de la route de Violès.



... la zone ZPPU... Cette zone ZPPU... les enjeux... la densité de la zone... de Cabrières... la partie... des enjeux... la route de Violès... la zone ZPPU... la partie amont de la route de Violès... la zone ZPPU... la partie amont de la route de Violès...

B :
n de Cabrières :

ont la planche
de la réalité
urbanisées en
qualifiées à tort

ts la
qui ne
t pas
alité
ux car
globe
es en
mont
lési

une zone située le long de la route de Violési est actuellement classée dans la zone UB3 du PLU de Cabrières. Cette zone est définie comme une zone urbaine et une extension du cœur villageois de Cabrières. Les parcelles comprises dans cette zone sont raccordées à l'assainissement collectif !

Cependant incongru de classer la partie supérieure de la route de Violési en zone ZPPU au regard des constructions dans ce secteur et de l'appartenance à la zone UB du PLU de la commune. De plus sur la planche 12/15 des enjeux la partie aval de ce quartier est qualifiée en AZU mais l'amont qui est en ZPPU alors qu'elles présentent pourrait toutes deux une urbanisation identique.

En fait de ce secteur en deux enjeux distincts (AZU en aval et ZPPU en amont) ne tient pas du tout la réalité physique des lieux. Nous observons par ailleurs que quelques parcelles comprises dans ces zones sont qualifiées en AZU et la plupart des autres en ZPPU ... ! Ceci est totalement incohérent et il faut créer une distorsion sans fondement entre différents propriétaires. De plus la cartographie ne tient pas totalement le règlement du PLU qui stipule qu'il s'agit d'un secteur urbain et d'une zone du cœur villageois.

Les éléments exposés ci-dessus la cartographie des enjeux qui englobe dans la zone ZPPU une partie du quartier de la route de Violési et les terrains situés en amont de ce quartier est sans fondement urbanistique et ne tient pas compte des réalités physiques des lieux. De plus la cartographie des enjeux et la délimitation des occupations des sols ignore totalement le règlement du PLU et ne tient pas son contenu.

Il est sans fondement et de nature à créer un doute sérieux !

Toutefois nous demandons la requalification totale du quartier de la route de Violési en AZU et en ZPPU.



Nous demandons la requalification totale du quartier de la route de Violési en AZU et non en ZPPU.

01/02/2022

01/02/2022

ête

n sur votre

sement en

n zone UR

aisons de

l'égout,
t entourés
canalisée

entre

pour

07
01/02/2022

(14)

Je déclare ce jour les observations ci-dessus énoncées
ou celle du 14 janvier 2022.

[Signature]

(15)

Année B1290 3261 route de Viêt Nam CHARGES

Un permis d'aménager P4 013 019 18 K0006 nous a été accordé
le 17 juillet 2019 nous nous sommes fait par un architecte notre projet
un maison d'un étage de la surface mesuré inexactement de ses services.
Notre terrain a traversé en extrême limite de la zone à laquelle de plus
par le PPA1 et ce par un malheureux cuisinant entre un garage
détruit et un étage modifié extrêmement faible. Les travaux
donnent à cette déviance une étude INTRUS de notre parcelle et un
engouffrement violent par notre opposé. Ceux-ci démontrent que
notre projet de maisons individuelles n'a aucun impact sur la
usage et nous engageons à appeler les préconisations de
l'étude hydrologique parallèle. Au regard de tous ces informations
nous demandons donc la réévaluation de notre parcelle en zone
A21 afin que notre projet puisse aboutir. A titre d'information,
le maire et le 1^{er} adjoint à l'urbanisme ne sont pas hostiles
à notre projet.

[Signature]

(16)

Aucune observation faite sur le nouveau plan de zonage
à 16h30 et le 14/07/22 à 13h30

Remarque du 14/07/22 de 13h30 à 16h30

Intervention des experts négatifs
démontre l'absence de possibilité
pour la mise en œuvre de l'opération, de pose en

[Signature]

Je dépose ce jour au dossier complet contenant
un dossier avec mes observations, ainsi qu'un
jeu de photo de ma parcelle



18

01

parcelle section BM n° 74 page voir BM 326

Situé au bordure du nouveau d'Argence dans
la partie ouest, je n'ai jamais déposé 35 ans
cibule. Le maillage de bécodemes de ce niveau.
Il est alimenté par un bécodeme de facile
surface et je ne comprend pas que la réglementation
des zones inondables porte s'applique à ce secteur.



189

Le jour je dépose des observations concernant la propriété
containing du parcelle BE n° 99.100-103-116-117-118 et 119
appartenant à M.

et

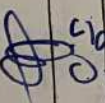
parcelles situées avenue Marcel Pagnol

à Calais.

L'objet de mes observations porte sur les éléments

Page 14

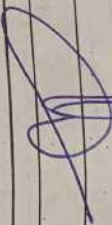
concernés qui ont permis d'identifier le passage de
un qui m'indique à voir que fait cela que les études



0813

en notre possession nous ne sommes pas en possession publique.
Nous demandons que le motif de ne pas avoir été
laissé.

Destinée de l'ouvrage public pour le 14/02/11
à 16h30 (fin de la permanence)
et 0800h



Page 15

