

## Observations relatives au PLUI.

### I. Règlement écrit :

#### Zone A :

Certaines dispositions applicables en zone A sont injustifiées ou contradictoires:

Pages 219 et 221 :

L'hébergement est interdit, mais autorisé sous condition pour le tourisme dans les exploitations agricoles.

**Cette discrimination est injustifiée.**

Pages 219 et 220 :

Conditions d'extension des constructions existantes :

*" En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logement supplémentaire... "*

Quelle est la justification de cette disposition ? Une famille peut se trouver contrainte d'héberger ses proches et serait dans l'impossibilité de le faire.

**Pourquoi interdire la possibilité d'un hébergement touristique, par ailleurs autorisé dans une annexe existante ?**

Pages 220 et 221 :

Conditions relatives aux annexes fonctionnelles des constructions existantes :

Le règlement précise que :

*" Les annexes fonctionnelles aux constructions existantes et piscines devront être accolées au bâtiment principal ou se situer à 10 mètres maximum... "*

Ces distances arbitraires peuvent s'avérer impossible à respecter (pente du terrain, situation du bâtiment principal sur la parcelle, limites de propriétés...).

Par contre il ne fixe aucune distance pour les abris pour animaux :

*"Les annexes à usage d'abris pour animaux sont autorisées (hors activité agricole principale), à condition de ne pas être raccordées aux réseaux, d'être démontables et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres. ..."*

Pourquoi interdire le raccordement aux réseaux (eau, électricité) d'un abri pour animaux ?

**Quelle est la justification de ces contraintes et de ces dispositions contradictoires ?**

Zone 2AUb Règle applicable sur la zone :

Page 215 :

Il est noté que *" Les règles qui s'imposeront sur ce secteur, une fois les procédures de modification du PLU réalisées, seront celles de la zone 2AUb "*.

N'y a-t-il pas une erreur ? Il semblerait plus logique de noter *"...celles de la zone 1AUb"*

Zone N :

Tableau page 236 :

- les hôtels ne sont ni autorisés, ni interdits

- les hébergements touristiques sont à la fois autorisés sous conditions et interdits

## II. Règlement graphique :

Ce document est incontestablement éloigné de la réalité dans la représentation des différentes zones. L'étude sur le terrain est insuffisante et un contact plus étroit avec les municipalités aurait été nécessaire, notamment pour élaborer les limites des zones naturelles et agricoles.

A titre d'exemples, les nombreuses anomalies relevées sur les communes que je connais (sans doute en est-il de même pour les autres) :

### Zone A :

- plusieurs hameaux déjà urbanisés sont classés en zone A ou N. Ce classement doit être reconsidéré, car le règlement de ces zones est inadapté pour ces propriétés. Un classement en zone UB serait plus approprié.

Exemples : (*hameau des Cailloux sur les communes de RONGÈRES et VARENNES/ALLIER, hameau des Bessons sur les communes de CRÉCHY et SANSSAT, hameau de Bellevue sur la commune de LANGY, hameaux de Bois Dieu, Le Plot, Chaillat et Montolin sur la commune de TRETEAU ...*)

- des parcelles construites sont classées en zone A alors qu'elles sont contiguës à des parcelles classées en zone UB.

Exemples : (*hameau de Coutant à TRETEAU, lieu-dit La Gare à RONGÈRES...*).

### Zone N :

- une zone naturelle à CRÉCHY est située entre la voie communale n° 5 (*dite chemin du Chambon*) et la RD 75 alors qu'il s'agit d'une zone de grandes cultures. Le classement de ces parcelles en zone A serait plus approprié.

- une zone naturelle est représentée sur la quasi-totalité de SAINT GÉRAND le PUY, de SANSSAT, de MONTAIGU le BLIN, et une grande partie de VARENNES/ALLIER avec toutes les contraintes que ce classement comporte.

Est-on allé visiter ces communes ? Mises à part les ripisylves des ruisseaux et les quelques zones boisées, à classer en zone N, le reste de ces communes devrait être en zone A.

- une zone naturelle recouvre plus de la moitié de la commune de LANGY, alors qu'il s'agit d'une zone de grandes cultures quasi sans arbres ni haies qui devrait être classée en zone A.

- la rivière *Allier* n'est pas reconnaissable sur les cartes de CRÉCHY et VARENNES/ALLIER. Par contre, certains ruisseaux insignifiants et parfois temporaires sont représentés.

Enfin il faut noter que :

Les numéros de certaines parcelles ne sont pas mentionnés, d'autres ont été modifiés au cadastre.

Les tracés des lignes électriques THT et conduites de gaz ainsi que les zones non aedificandi, non sylvandi y afférentes ne sont pas mentionnés. Il s'agit pourtant d'une obligation. Ce point ne manquera pas de faire l'objet d'une remarque des gestionnaires des réseaux.