

Contribution à l'Enquête Publique relative au PLUIH de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier

À Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Observations et demandes associées relatives au déclassement de constructibilité des terrains appartenant à M. & Mme BARDEZ ainsi qu'au respect des orientations du PADD suite à l'adoption du PLUIH par la CC Entre Dore et Allier

Monsieur le Président,

Nous avons assisté à la réunion d'information du 16 octobre 2024 à la salle polyvalente de Crevant-Laveine. Suite à cette réunion où il nous a été dit qu'il fallait voir avec les maires des communes concernées les éventuels changements de statut des terrains nous avons posé des questions par courriel à Monsieur le Maire de Culhat en date du 7 décembre 2024 (voir annexe 1).

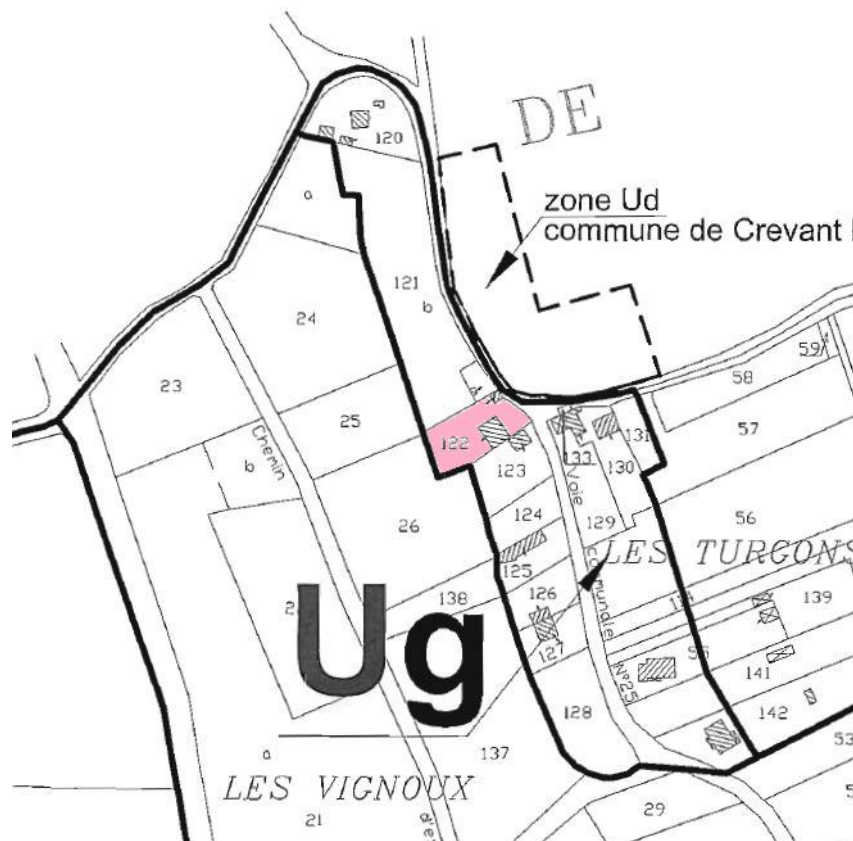
La réponse donnée le 10 décembre 2024 (voir annexe 2) par la mairie de Culhat est que les destinations des parcelles évoquées dans notre courriel *"devraient, en principe, rester inchangées bien qu'il soit possible qu'il y ait quelques ajustements"*.

Force est de constater que la lecture des documents publiés sur le site de la CC Entre Dore et Allier concernant l'adoption du PLUIH va à l'encontre de cette réponse.

1. Terrain Z0122 sur la commune de CULHAT

1.1. Situation au PLU

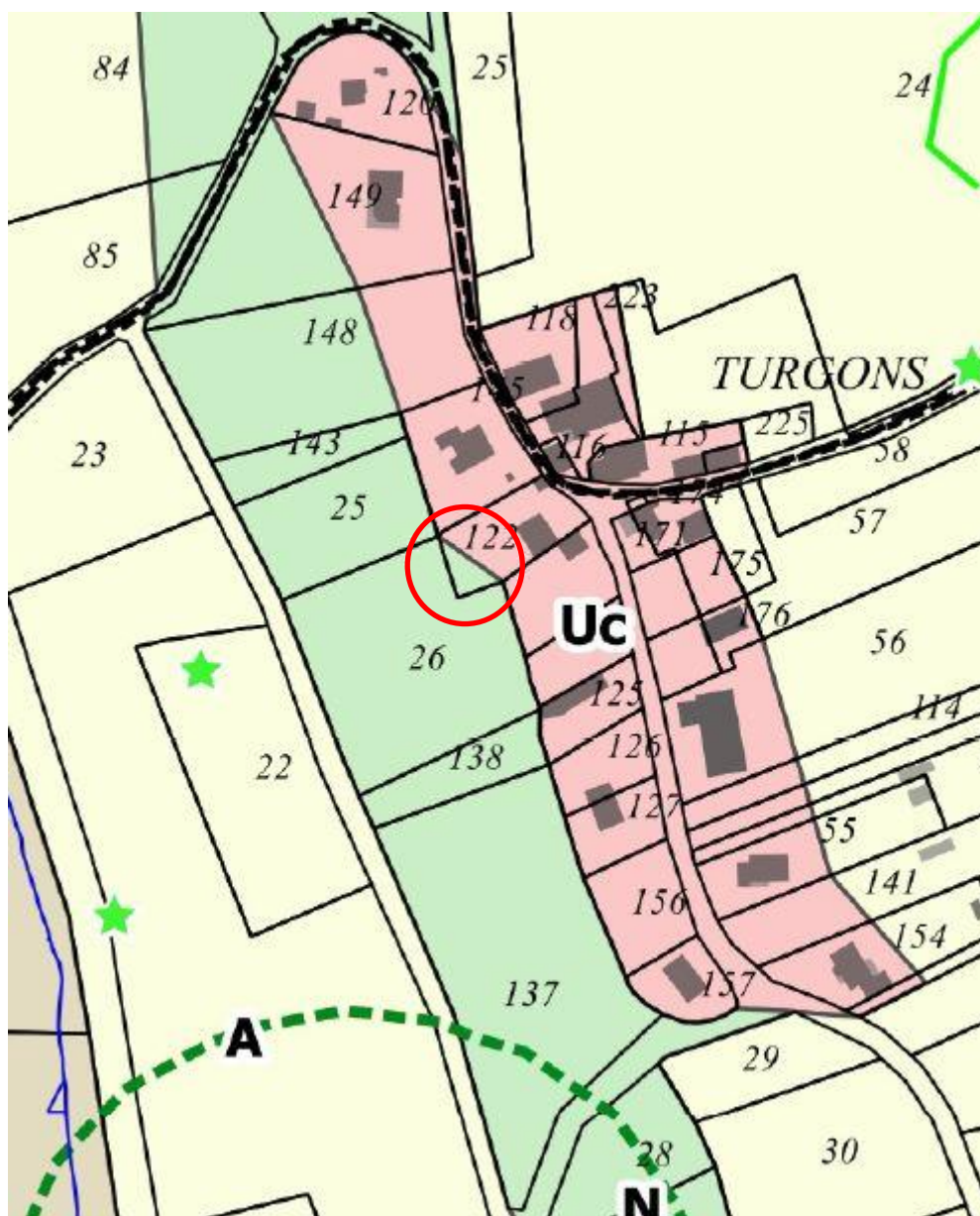
La parcelle Z0122 était classé en zone "Ug" au PLU de la commune de Culhat dans sa version du 26/09/2007 :



Document graphique du PLU de 2007

1.2.Situation AU PLUIH

Une partie triangulaire de la parcelle a été placée en zone "N"



Règlement graphique du PLUIH 2025

1.3.Différence

Nous constatons un reclassement d'une partie triangulaire de la parcelle ZO122 en zone "N". Nous supposons que le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLUIH s'est borné, comme souvent, à une observation sur photographies aériennes et non à une étude sur le terrain en se déplaçant sur site.

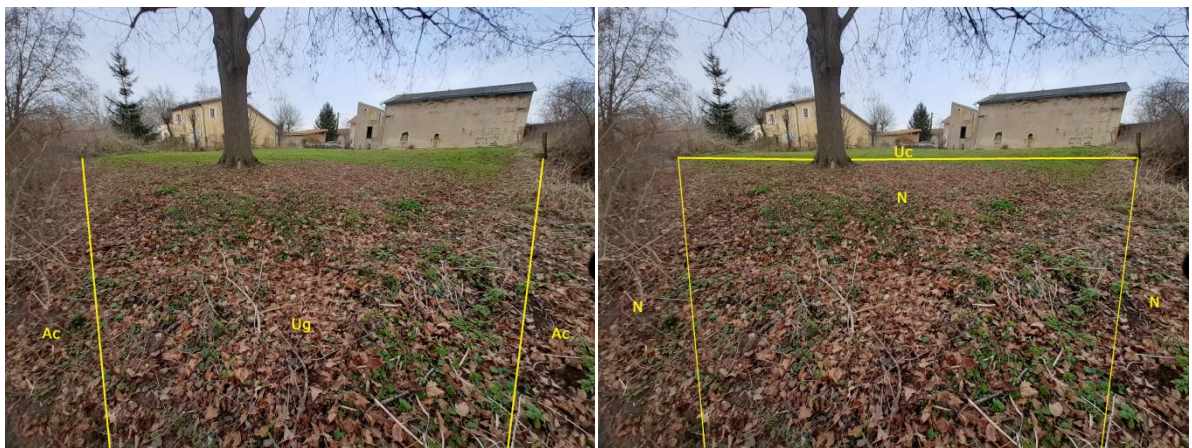


Vue aérienne de la parcelle ZO122 (document Géoportail)

Si les photographies aériennes disponibles (exemple : Géoportail ci-dessus) laissent supposer que ce triangle fait partie du tertre objet d'un corridor écologique, une visite sur le terrain montre qu'il n'en est rien et que la parcelle ZO122 est entièrement de même niveau, dégagée et engazonnée. Si la vue aérienne d'un tilleul suffit à laisser penser que ce triangle fait partie du tertre des bois attenants, ce n'est pas le cas. Les photographies suivantes en attestent :



Représentation sur le terrain de la partie reclassée en zone "N" de la parcelle ZO122



Comparaison entre PLU et PLUIH

Lors de l'achat de la parcelle ZO122, entièrement constructible, en 2022 un certificat d'urbanisme (reproduit ci-après) a été délivré à la demande du notaire en charge de la vente.

COMMUNE de CULHAT

CERTIFICAT D'URBANISME N° CUa 063.131.22.L0037

Le Maire,

VU la demande de certificat d'urbanisme déposée 29 septembre 2022 par Maître Charlotte CHALAFRE-HERROU - domiciliée 3 place Michel de l'Hospital - 63350 MARINGUES concernant le bien situé à 21 route des Turgons - Les Turgons cadastré section ZO parcelle n°122.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1 - Dispositions d'urbanisme et situation du terrain

Document d'urbanisme applicable sur la commune	Dispositions d'urbanisme applicables au terrain	
Carte communale	Dates d'approbation : DCM du Arrêté préf. du	Règlement National d'Urbanisme (selon la case) <input type="checkbox"/> Zone C <input type="checkbox"/> Zone N
Plan Local d'Urbanisme (voir la mention inscrite)	Approuvé le 22 - 09 - 2007 Modifié Révisé Modifié et révisé Mis en révision le	Zone Ug : 970 m²

Droit de préemption urbaine (DPU)

- ☒ - Le terrain est soumis au DPU au bénéfice de la Commune de CULHAT
☐ - Le terrain n'est pas soumis au DPU

Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

- ☐ - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
☐ - Servitudes relatives à l'établissement de câbles électriques moyenne tension enterrés (Enedis)
☐ - Périmètre de protection des monuments historiques
☐ - Zone Submersible de l'Allier
☐ - Servitude attachée à l'établissement de lignes électriques aériennes moyenne tension Enedis
☐ - Servitude autour des cimetières
☐ - Servitude EL11 : interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes

Divers

- ☒ - Zone de sismicité
☐ - Terrain situé à proximité de la salle des fêtes
☐ - Zone de bruit d'une voie classée par arrêté préfectoral
☐ - Terrain situé à proximité de l'autoroute, interdiction d'accès et zone affectée par le bruit
☐ - Limitation particulière d'implantation des bâtiments
☐ - Zone d'aléas fort
☒ - Zone d'aléas faible
☐ - Périmètre agricole
☒ - Assainissement - diagnostic de l'existant en préalable à une vente mobilière, voir article 4

Article 2 - Fiscalité de l'aménagement

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire ou d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement (TA)

Part Communale	Taux en % :	5 %
Part Départementale	Taux en % :	1 %

Redevance d'archéologie préventive (RAP)

Taux en % :	0,40 %
-------------	--------

Article 3 – Participations

Les participations ci-dessous peuvent être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date de permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable :

Participations préalablement instaurées par délibération du conseil municipal :

Article du code	Nature de la participation (cases à cocher)	Date de la DCM
L.1331-7 du Code de santé publique	<input type="checkbox"/> - Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) *	
L.421-3 du Code urbanisme	<input type="checkbox"/> - Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) *	
L.332-11-1 du code urbanisme	<input type="checkbox"/> - Participation Voies et Réseaux (PVR) *	
L.332-9 du Code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/> - Participation au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)	

* Ces participations ne sont pas exigibles si la commune a instauré un taux de TA supérieur à 5 %

Participations exigibles sans délibération préalable :

Article du code urbanisme	Nature de la participation
L. 332-8	<input type="checkbox"/> - Participation pour équipements publics exceptionnels
L. 332-11-3	<input type="checkbox"/> - Projet Urbain Partiel
L.331-4	<input type="checkbox"/> - Participation en ZAC

Article 4 – Observations

Assainissement : Diagnostic de l'existant fortement recommandé en préalable à une vente immobilière. Le rapport est à la charge du vendeur. S'il existe un rapport de moins de 3 ans celui-ci est encore valable.

Fait à CULHAT le 15 septembre 2022

Le Maire,

Gilles BERGAMASCHI

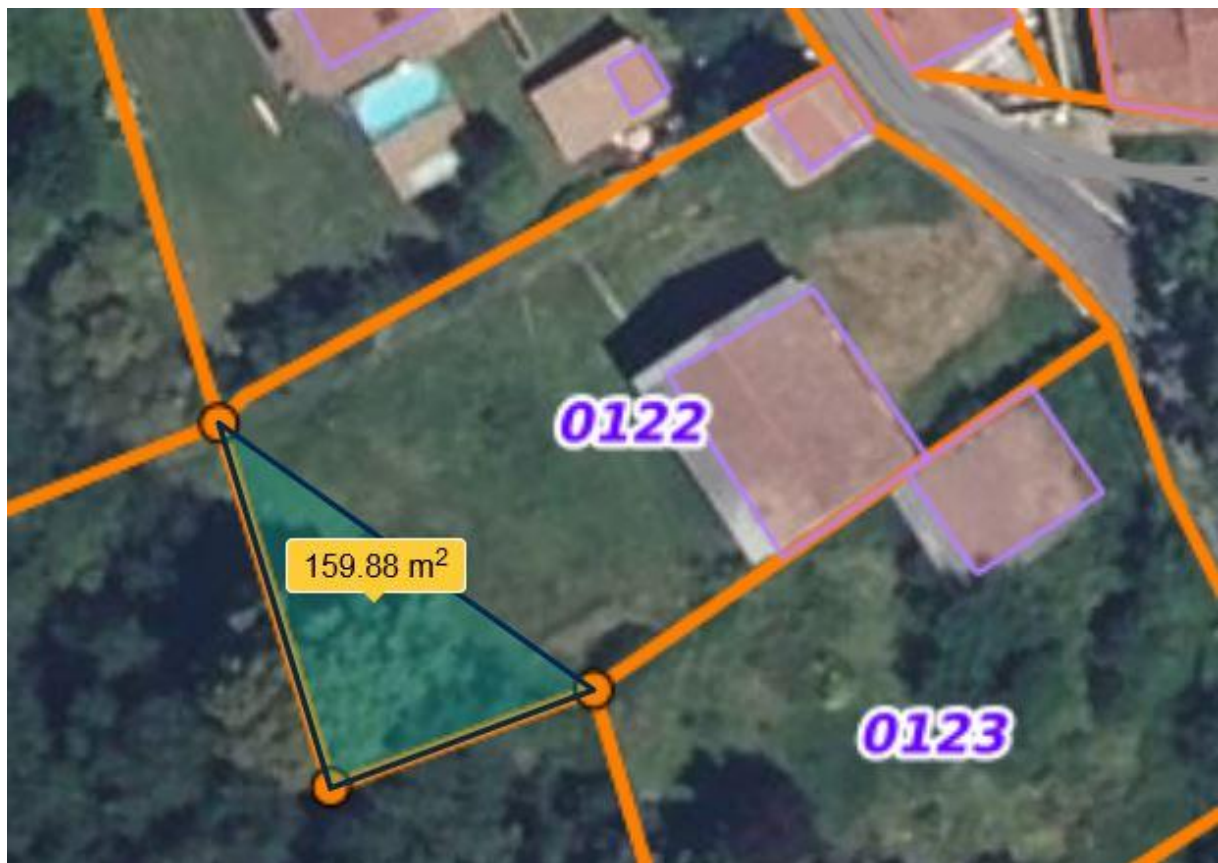
Délai et voies de recours. Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés décrets ou ceux de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme. Conformément à l'article L.410-1 (4e alinéa) du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager, de détruire ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être modifiés en cours d'exécution des dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération d'urbanisme.

Le classement en zone "N" de 160 m² de la parcelle ZO122 représente une diminution de 16,5 % de sa surface constructible.

Le prix d'achat du m² de cette parcelle en décembre 2022 était de 72 €/m², le classement en zone "N" d'une partie de la parcelle laisse supposer aujourd'hui une valeur vénale de cette partie à 2 €/m² soit une perte de 160 x 70 = **11 200 €**.



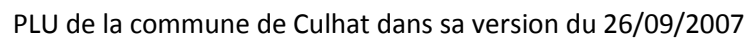
Surface déclassée de la parcelle ZO122

1.4.Demande

Nous ne comprenons pas l'objet de ce déclassement alors même que la parcelle ZO148 plus au nord aurait pu elle aussi faire l'objet d'un déclassement ce qui n'a pas été le cas (voir illustration plus haut) ou que nous constatons entre les lieux-dits Bassinet et La Côte de Bassinet une création de constructibilité sur des terrains classés Ac au PLU de 2007.

Nous demandons donc le rétablissement de la constructibilité de la parcelle entière ZO122 et son classement dans son intégralité en zone "Uc".

1.5.Situation au PLU



Document graphique du PLUIH 2025

1.7.Différence



Surface déclassée des parcelles AI202 et AI025

Environ 370 m² des parcelles ne sont plus constructibles. La valeur vénale du m² de la partie constructible de cette parcelle était de 70 €/m² au PLU, le reclassement en zone "N" laisse supposer aujourd'hui une valeur vénale de 2 €/m² soit une perte de 370 x 68 = **25 160 €**. Pour rappel, les frais de mutation de ces parcelles ont été calculés et réglés sur la base de la valeur PLU.

1.8.Demande

Dans le cadre de l'objectif 1.1 du PADD et de ses enjeux:

- "La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus (perte de terres agricoles due à l'artificialisation des sols, développement de l'urbanisation diffuse et linéaire le long des voies, ...)"
- "L'optimisation des capacités foncières et l'intégration des objectifs de densification dans la stratégie de développement urbain à moyen terme"

Dans les souhaits de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier il y a l'objectif n° 4.1:

"En organisant un développement concentré pour stopper l'effet fragmentant de l'urbanisation diffuse liée à la présence de nombreux hameaux relativement importants (Bort-l'Etang, Saint-Jean-d'Heurs, Peschadoires...) et de la dispersion de l'habitat le long des axes (Orléat, Culhat, Crevant-Laveine, Vinzelles, Ravel, Joze ...)"

Nous ne comprenons pas la perte de constructibilité de ces parcelles en cœur de village qui permettent le développement concentré de la commune de Culhat alors qu'il ne s'agit pas de zone naturelle mais de dent creuse.

Nous demandons donc le reclassement de cette partie des parcelles AI0025 et AI0202 en zone "Ua" selon le précédent tracé du PLU.

3. Conclusion relative au déclassement des parcelles Z0122, AI0025 et AI0202

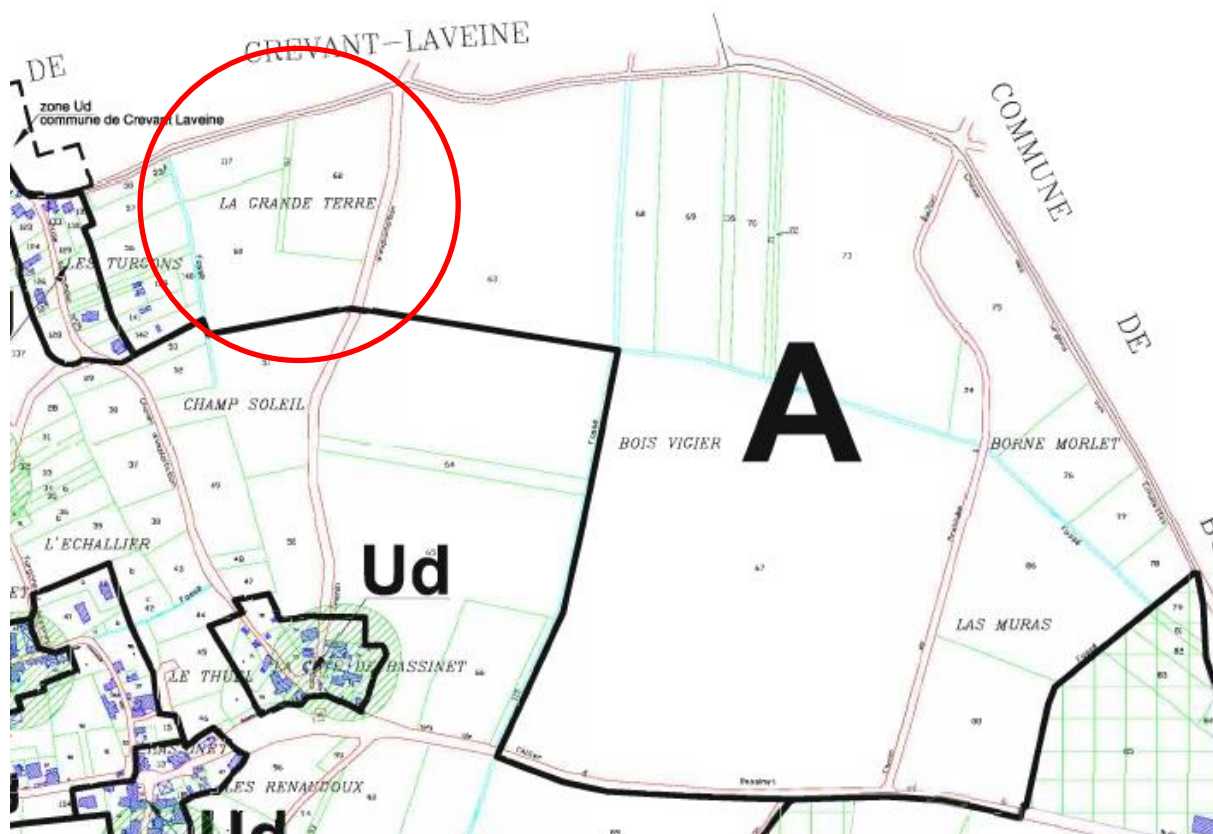
Nous déplorons une dépréciation totale de **36 360 €** de nos biens suite à l'élaboration du PLUIH de la CC Entre Dore et Allier, sans prendre en compte les frais de mutation réglés lors de l'acquisition de ces biens.

Nous demandons le rétablissement de la constructibilité de nos parcelles Z0122, AI0025 et AI0202 telle qu'elle était au PLU, dont la modification du classement au PLUIH n'est ni démontrée, ni justifiée, ceci dans le respect des objectifs du PADD.

4. Lieu-dit « La grande terre »

1.9.Situation au PLU

Le lieu-dit « La Grande Terre » était classé zone "A" au PLU de la commune de Culhat dans sa version du 26/09/2007, c'est-à-dire "Agriculture non constructible" :



Classement en Zone A du lieu-dit "La Grande Terre" au règlement graphique du PLU de 2007

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A2 ci-après.

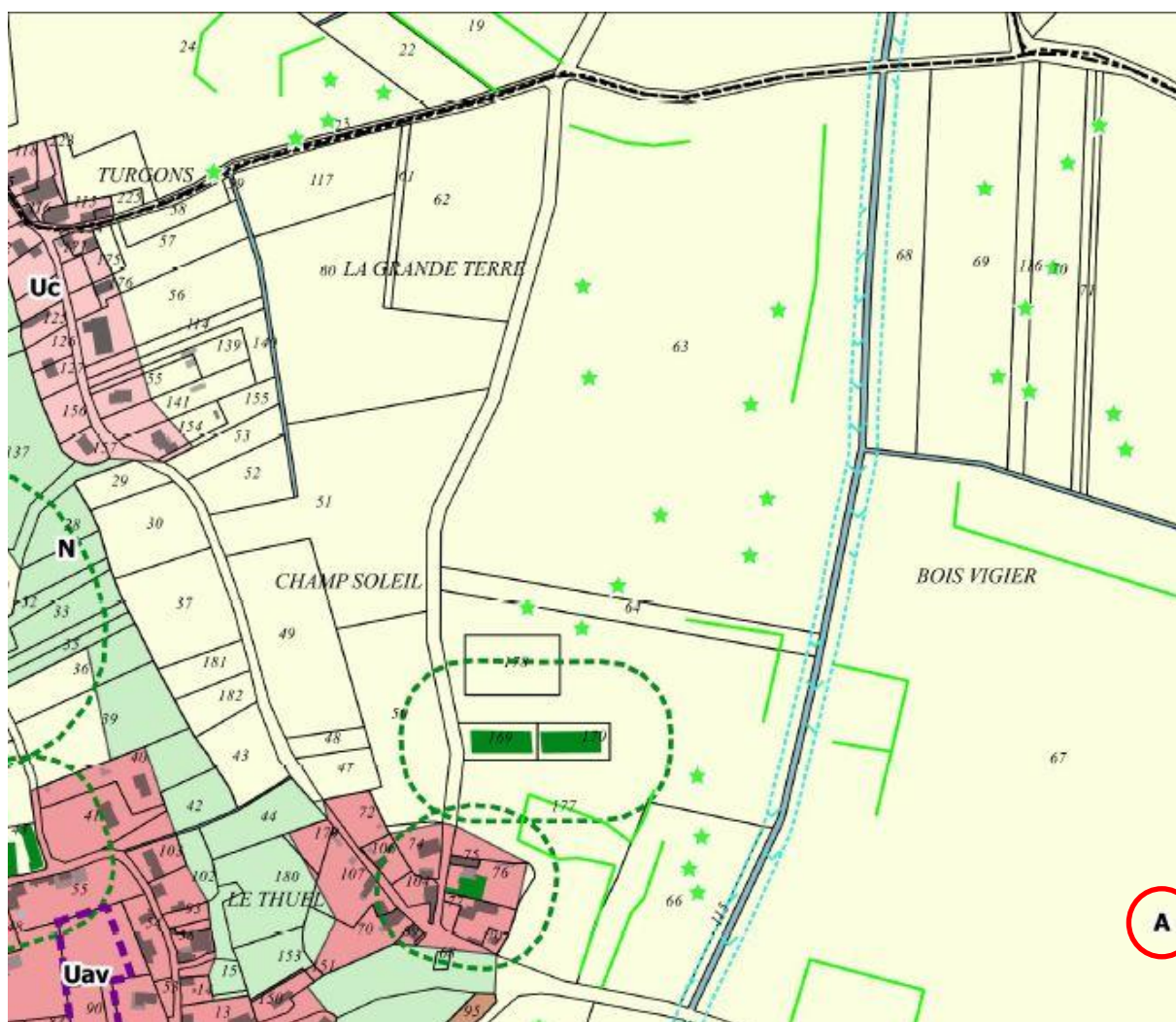
ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du Règlement d'Urbanisme du PLU de 2007

1.10. Situation AU PLUIH

Comme nous pouvons le constater dans la figure qui suit le lieu-dit "La Grande Terre" est maintenant classée en zone "A" :



La constructibilité des zones « A » au PLUIH est reprise ci-après dans le règlement du PLUIH:

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

A - Zone agricole à préserver

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.

Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions*	
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✗
	Restauration		✗
	Commerce de gros		✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✗
	Hôtels		✗
	Autres hébergements touristiques		✗
	Cinéma		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✗
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs		✗
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✗
	Entrepôt		✗
	Bureau		✗
	Centre de congrès et d'exposition		✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✗

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières	✓ sous conditions*	
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	✓ sous conditions*	
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	✓	
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	✓ sous conditions*	

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Article A 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole et sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne aux activités agricoles environnantes ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole), dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H, sans que la surface de plancher totale après transformation n'excède 300 m² ;
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole) d'une emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation ;
- Les changements de destination des constructions repérées au règlement graphique (cf. article DG 29 - Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, dès lors qu'elles sont situées dans un secteur identifié au règlement graphique du PLUi-H comme protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque dès lors qu'elles correspondent à des installations agrivoltaïques telles que définies par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Dispositions générales

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions s'adaptent au profil du terrain naturel ou s'effectuent en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.



Les constructions neuves à vocation agricole présentant une longueur totale supérieure à 60 m devront être fractionnées en deux ou trois volumes différenciés par leur traitement architectural tel que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, couleurs et/ou aspects différents, etc.

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment).

1.11. Différence

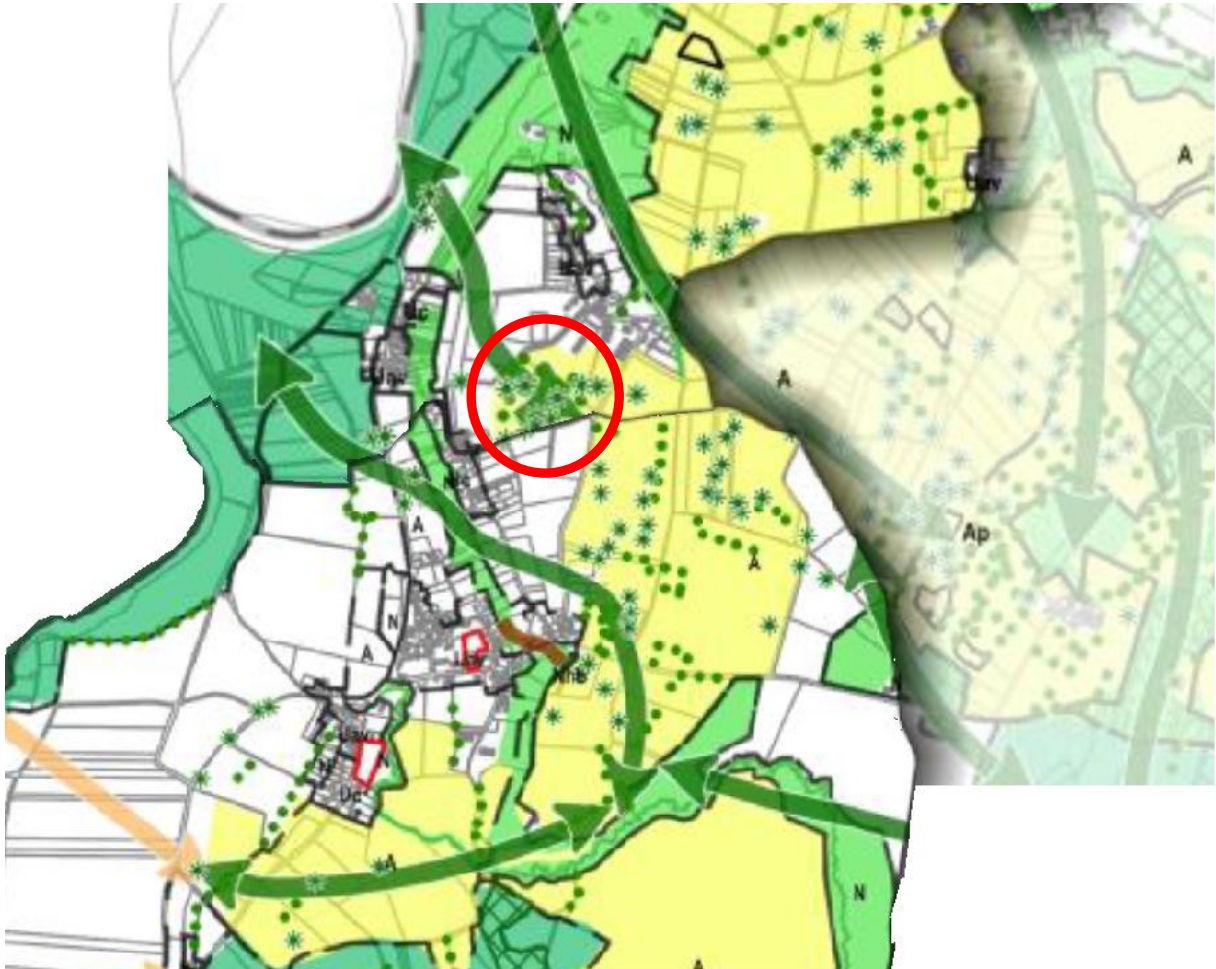
Le lieu-dit "La Grande Terre" est donc passé de non-constructible à constructible.

1.12. Demande

Pourquoi les corridors écologiques (trames vertes) ne sont-ils plus protégés comme ils l'étaient précédemment ? En effet le lieu-dit "La Grande Terre" était classé zone "A" dans le PLU c'est-à-dire

"agricole non constructible" or il passe maintenant en zone "A" dans le PLUIH dont la constructibilité à des fins agricoles est autorisée, alors que la continuité logique eut été un classement en "Ap" c'est-à-dire "agricole protégé" (de toute construction).

Ce lieu-dit est un corridor écologique par ailleurs non représenté au niveau du document " **Mozaïque environnementale**" du PLUIH dans ses pages 73 et 75 assemblées ci-après :

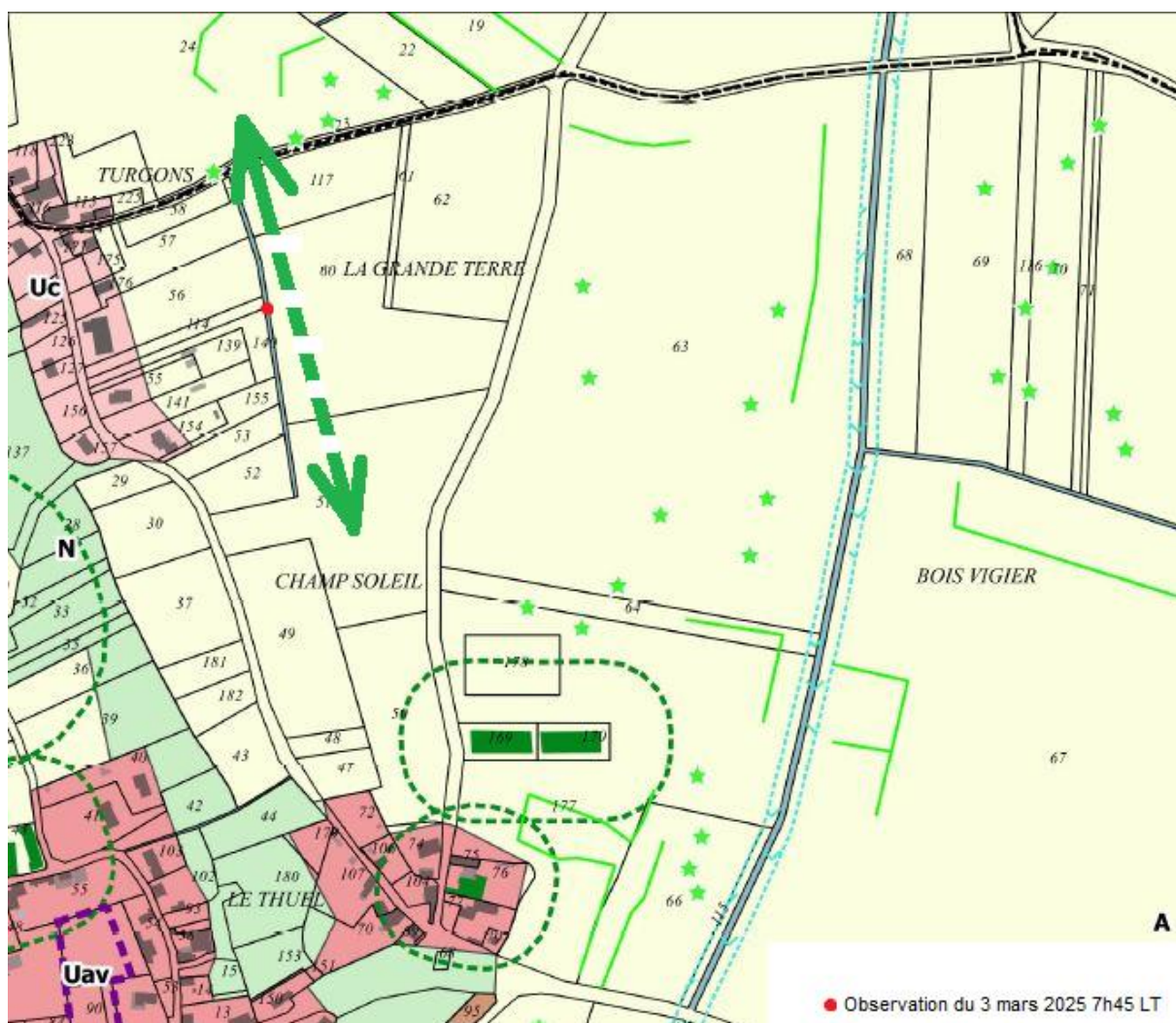


Document " Mozaïque environnementale" du PLUIH pages 73 et 75 assemblées (Communes de Culhat et Crevant-Laveine ici réunies sur une même planche)

En effet un des corridors de la trame verte est représenté comme un cul-de-sac (cercle rouge ci-dessus), ce qui n'est pas censé. L'observation sur site montre, par exemple, le passage de la faune au petit matin depuis ce lieu pour rejoindre la trame verte plus au sud comme l'atteste la photographie suivante (nous disposons également d'une vidéo montrant le passage des animaux).



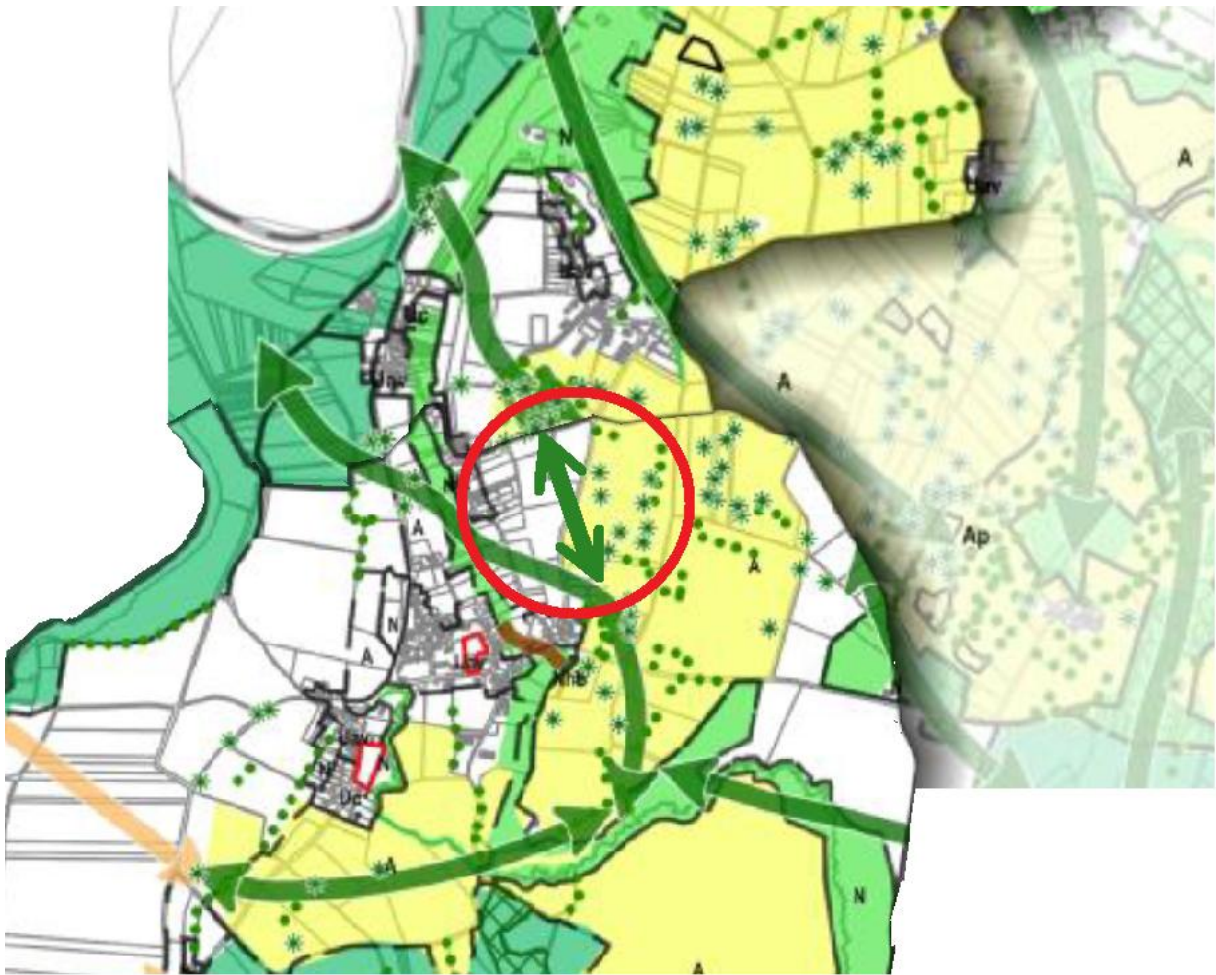
Photographie prise le 3 mars 2025 à 7h45 heure locale



Corridor objet de la photographie présentée plus-haut

Au vu de l'argumentaire ci-dessus,

Nous demandons la **modification du document 5-2.2 "Mozaïque environnementale" dans ses pages 73 et 75 afin de tenir compte des observations du passage de la faune par un corridor de la trame verte des communes de Crevant-Laveine et Culhat tel que décrite dans la figure suivante.**



Modification du document 5-2.2 "Mozaique environnementale" dans ses pages 73 et 75

- Au titre de la protection du potentiel biologique du lieu-dit "La Grande Terre", afin de *"favoriser une prise en compte accrue des enjeux liés à la biodiversité et au vivant dans le cadre de l'aménagement et du développement du territoire communal"* tel que défini dans les orientations du PADD, en particulier le respect de *"La préservation des corridors écologiques de l'urbanisation et la préservation de coupures vertes dans les secteurs de risque de perte de perméabilité"* enjeu de l'Axe n°4 du PADD.
- Afin de protéger ce corridor de toute construction, en particulier de hangars photovoltaïques dont la vocation agricole ne sert que de prétexte aux promoteurs pour leur construction. La construction de ces hangars allant à l'encontre de la volonté de réduire l'imperméabilisation, enjeu de l'objectif 4.2 du PADD.

Nous demandons le classement du lieu-dit "**La Grande Terre**" en zone "**Ap**"

Fait à Culhat le 19 mai 2025,

Lionel et Véronique BARDEZ

18 route des Turgons

63350 CULHAT

5. Annexes

Annexe 1 : Courriel de questionnement à M. le Maire de Culhat en date du 7 décembre 2024

De : lionel.bardez@free.fr <lionel.bardez@free.fr>

Envoyé : samedi 7 décembre 2024 11:43

À : Mairie Culhat <mairie@culhat.fr>

Objet : PLUIH / Questions à M. le Maire

Bonjour Monsieur le Maire,

Ayant assisté aux réunions organisées par la ComCom Entre Dore et Allier, nous venons par la présente vous poser des questions relatives à l'élaboration du PLUIH et en particulier sur le devenir de la constructibilité (ou non) des certaines parcelles de notre commune.

En particulier:

Les parcelles AI 025, AI 028 et AI 202 faisant partie d'une même propriété, possèdent une surface constructible en zone Ud. Cette surface sera-t-elle amené à évoluer? Voir schéma 5RSV de la situation actuelle (partie rose constructible de la propriété entourée de rouge).

La parcelle ZO 122 entièrement constructible en zone Ug, le reste-t-elle? Voir schéma 21RDT de la situation actuelle (partie rose constructible de la propriété entourée de rouge).

Les parcelles ZO 172 + ZO 175 d'une même entité foncière sont actuellement constructibles en zone Ug, le restent-elles? Voir schéma 20RDT de la situation actuelle (partie rose constructible de la propriété entourée de rouge).

La parcelle ZO 114 possède une surface constructible en zone Ug. Cette surface sera-t-elle amené à évoluer? Voir schéma 16RDT de la situation actuelle (partie rose constructible de la propriété entourée de rouge).

Nous sommes également inquiets du devenir des parcelles ZO 60, ZO 61, ZO 62 et ZO 117 du lieu-dit "La grande terre" placées actuellement en zone A et donc non constructibles, le resteront-elles (zone Ap) ? Nous serions fortement impactés par un bâtiment type hangar photovoltaïque placé dans la perspective vue de notre demeure. Voir schéma LGT de la situation actuelle (partie non constructible entourée de bleu).

Nous restons à votre disposition pour nous entretenir de ces préoccupations.

Bien cordialement,

Lionel & Véronique BARDEZ

18, Route des Turgons

Les Turgons

63350 CULHAT

tél: 06 19 87 13 42

Annexe 2 : Réponse de la mairie de Culhat en date du 10 décembre 2024

Sujet : RE: PLUIH / Questions à M. le Maire

De : <mairie@culhat.fr>

Date : 10/12/2024, 14:35

Pour : <lionel.bardez@free.fr>

Bonjour,

Nous avons bien pris connaissance de votre mail. Si vous avez assisté aux réunions organisées par la ComCom vous savez que les habitants devront attendre l'enquête publique qui se tiendra au premier semestre 2025, pour consulter les documents et soumettre leurs demandes. Monsieur le maire a fait de son mieux pour que tous les terrains constructibles le restent dans le nouveau PLUih. Les parcelles que vous mentionnez devraient, en principe, rester inchangées, bien qu'il soit possible qu'il y ait quelques ajustements.

Nous regrettons de ne pas pouvoir vous donner une réponse plus précise, mais nous sommes également en attente des résultats de nos propositions. Nous vous encourageons vivement à vous rendre aux permanences de l'enquête publique pour avoir l'opportunité de faire valoir vos observations.

Bien Cordialement,

Sandra LOPEZ – Monsieur Gilles BERGAMI

Mairie de CULHAT

4 Place de la Charme

63350 CULHAT

Tél.: 04-73-70-23-69

mairie@culhat.fr