Observations sur le projet de PLUi

À :
Monsieur le Président / Commission d'enquête
Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord
2 rue des Vieilles Écoles
16220 MONTBRON
France

Objet : Observations sur le projet de PLUi – parcelles AA 482, AA 551 et AA 553 – Village Le Chat, Écuras

Copie à :
Mairie d'Écuras
Le Bourg
16220 ÉCURAS
France

Houten, le 26 septembre 2026

1. Introduction

La soussignée, J.C.E. Putman-Broekhuizen, est propriétaire des parcelles cadastrées commune d'Écuras, section AA, numéros 482, 551 et 553, d'une superficie totale d'environ 5 000 m2 et situées dans les limites de Village Le Chat.

Par les présentes observations, je réagis au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour le territoire de l'ancienne Communauté de communes Seuil-Charente-Périgord. Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2025 en vue de la poursuite de la procédure.

Sur le plan de zonage d'Écuras faisant partie du projet de PLUi, mes parcelles précitées ne sont plus incluses dans une zone dans laquelle les possibilités existantes de construction et de développement peuvent être poursuivies, mais sont classées en zone Np – secteur naturel protégé.

Je ne peux souscrire à cette modification proposée. À mon avis, mes parcelles ne peuvent être considérées comme des terrains non bâtis isolés en zone rurale. Elles font historiquement et spatialement partie du développement de Village Le Chat et se trouvent en relation directe avec les constructions et infrastructures déjà existantes dans ce secteur.

À cet égard, il est particulièrement important que Village Le Chat soit lui-même reconnu dans le projet de PLUi comme une zone déjà urbanisée et que certaines de ses parties soient classées en zone UB. Le PLUi décrit Village Le Chat en grande partie comme un secteur déjà urbanisé comprenant des habitations, des jardins et les espaces de loisirs associés.

En outre, le projet de PLUi prévoit explicitement à Le Chat une extension de la zone UB. La motivation donnée pour cette extension est que le secteur concerné répond aux critères permettant son inclusion dans l'enveloppe urbaine, dispose des infrastructures nécessaires et que la poursuite de la densification au sein d'un noyau urbain déjà constitué s'inscrit dans une utilisation prudente et économe de l'espace.

J. PUB

Cela rend, à mon avis, difficilement compréhensible le choix proposé pour les parcelles AA 482, AA 551 et AA 553. Alors que, dans le même Village Le Chat, des terrains sont classés en UB et qu'une extension de cette zone constructible est même prévue, mes parcelles sont au contraire classées dans la zone Np, nettement plus restrictive.

Je souscris à l'intérêt général d'un aménagement du territoire soigneux et à la protection de la nature, du paysage, de la biodiversité et des continuités écologiques. Toutefois, en ce qui concerne mes parcelles, je ne vois aucune raison de modifier la situation urbanistique existante et les possibilités de construction et de développement qui y sont liées. Les parcelles font historiquement et spatialement partie de Village Le Chat et je demande donc le maintien des possibilités existantes pour ces parcelles.

Un changement vers l'affectation très restrictive Np – secteur naturel protégé supprimerait non seulement presque entièrement les possibilités existantes de construction et de développement, mais aurait également un effet négatif substantiel sur la valeur économique des parcelles. Je considère donc qu'une modification aussi importante de la situation existante n'est pas justifiée.

Par les présentes observations, je demande donc le maintien de la situation urbanistique existante et des possibilités existantes de construction et de développement des parcelles AA 482, AA 551 et AA 553.

Ci-après, j'expose la situation historique et factuelle des parcelles et de Village Le Chat et j'explique pourquoi, à mon avis, ces parcelles doivent également conserver dans le nouveau PLUi leurs possibilités existantes de construction et de développement.

2. Historique et destination initiale des parcelles

Pour l'appréciation de la modification proposée de l'affectation, l'historique et la situation factuelle de mes parcelles revêtent une grande importance. Il ne s'agit pas de terrains isolés situés à l'extérieur de Village Le Chat. Les parcelles font effectivement partie de Village Le Chat et se trouvent à l'intérieur du parc, derrière le portail d'accès. Elles se situent ainsi dans le même environnement physique et fonctionnel que les habitations existantes de Village Le Chat.

Ce lien existe également depuis longtemps sur les plans juridique et historique. L'acte notarié de transfert de 2006 mentionne que les terrains acquis font partie de l'Association des Propriétaires de Village Le Chat, créée le 25 novembre 1977. [Annexe E]

En outre, les parcelles n'ont pas été créées ou acquises en tant que terrains naturels. Dès l'origine, elles étaient destinées à la construction de logements au sein de Village Le Chat. Cela ressort non seulement de la manière dont les terrains ont été vendus en 2006, mais également des préparatifs concrets en vue de la construction de logements qui avaient déjà été engagés plusieurs années avant notre acquisition par le propriétaire et vendeur de l'époque, Krovak Vastgoed B.V.

2.1 Préparation de la construction de logements par Krovak Vastgoed B.V.

Avant même notre acquisition, Krovak Vastgoed B.V. travaillait activement au développement de logements sur ces terrains.

Le 22 mai 2001, Monsieur Kochheim, dirigeant de Krovak Vastgoed B.V., a fait réaliser une étude de sol. Cette étude portait spécifiquement sur la composition du sol, sa capacité portante, les conditions des eaux souterraines et le type de fondation approprié pour les futures constructions. Il en ressort que, dès 2001, des préparatifs concrets étaient déjà entrepris en vue de construire sur les parcelles. [Annexe A]

J. PB

Les informations de vente de Krovak Vastgoed B.V. montrent également que les terrains étaient développés et proposés en combinaison avec la réalisation de logements. [Annexe B]

En septembre 2005, des préparatifs ont ensuite été entrepris pour viabiliser les terrains. En 2006 ont notamment suivi des travaux concernant la conception et la production de panneaux publicitaires destinés aux lots ainsi que le défrichement et le dégagement du terrain. [Annexes C et D]

Tout cela a eu lieu avant que nous n'achetions les terrains. Le développement en vue de la construction de logements n'était donc pas une intention ultérieure de notre part, mais faisait déjà partie du développement et de la vente de ces parcelles par Krovak Vastgoed B.V.

2.2 Acquisition en tant que terrain à bâtir au sein de Village Le Chat

Le 12 septembre 2006, J.C.E. Putman-Broekhuizen et Th.J.B. Putman ont acheté à Krovak Vastgoed B.V. les trois parcelles suivantes :

- AA 482 – 43a 01ca
- AA 483 – 14a 22ca
- AA 484 – 12a 78ca

L'acte notarié de transfert revêt une importance particulière pour l'appréciation de la destination initiale. Dans cet acte, le terrain vendu est explicitement désigné comme un terrain destiné à la construction. Il ressort également de l'acte que les biens vendus font partie de Village Le Chat et sont soumis à l'association de propriétaires et au cahier des charges correspondants. [Annexe]

Cela correspond à la situation de fait. Les parcelles se trouvent à l'intérieur de Village Le Chat, derrière le portail d'accès du parc, ne sont accessibles que depuis Village Le Chat et font spatialement partie du complexe existant. Il ne s'agit donc pas de terrains situés à l'extérieur de Village Le Chat qui seraient intégrés après coup à la zone bâtie.

Un plan est en outre annexé à l'acte de transfert, sur lequel trois maisons sont dessinées : une maison sur chacune des trois parcelles cadastrales de l'époque. [Annexe E]

La combinaison de la désignation juridique figurant dans l'acte, de la situation de fait à l'intérieur du portail d'accès de Village Le Chat et des maisons dessinées confirme que, lors de l'acquisition, les parcelles étaient effectivement considérées comme des lots à bâtir au sein de Village Le Chat et ont été acquises en tant que tels.

2.3 Certificat d'urbanisme pour trois maisons d'habitation

Avant même le transfert à notre profit, une demande a été déposée le 8 décembre 2005, portant spécifiquement sur la construction de trois maisons d'habitation sur un terrain d'environ 7 000 m². [Annexe E – certificat d'urbanisme ; voir chronologie.]

À la suite de cette demande, un certificat d'urbanisme a été délivré. Il ressort de ce certificat que le terrain pouvait être utilisé pour la construction projetée conformément à la demande déposée. Le certificat a été joint en annexe à l'acte de transfert. [Annexe E – certificat d'urbanisme ; voir chronologie.]

Au moment de notre acquisition, il ne s'agissait donc pas seulement d'une attente générale selon laquelle les terrains pourraient être construits à l'avenir. Il existait un projet concret de trois maisons d'habitation, une demande avait déjà été déposée à cet effet et l'autorité compétente avait délivré un certificat d'urbanisme dont il ressortait que le terrain pouvait être utilisé pour la construction projetée.

J.P.B.

L'acte de transfert renvoie expressément au certificat d'urbanisme délivré le 23 août 2006 sous le numéro CU16 124 05 P0045. [Annexe E]

La combinaison des travaux préparatoires de Krovak Vastgoed B.V., du contenu de l'acte notarié de transfert, de la situation au sein de Village Le Chat, du plan de situation correspondant comportant trois maisons et du certificat d'urbanisme pour la construction de trois maisons d'habitation ne laisse, à mon avis, aucun doute quant à la nature et à la destination initiales des terrains acquis : les parcelles ont été acquises et développées comme terrains à bâtir destinés à la construction de logements au sein de Village Le Chat.

Il ne s'agit donc pas ici d'une demande visant à rendre pour la première fois possible la construction de logements sur des terrains qui auraient toujours été considérés comme des terrains naturels. Il s'agit du maintien des possibilités de construction et de développement sur des parcelles qui, avant même notre acquisition, étaient déjà développées en vue de la construction de logements, ont été vendues comme terrains à bâtir et font partie de Village Le Chat.

2.4 Viabilisation, réalisation des infrastructures et construction effective de logements

Après notre acquisition, le développement des terrains en vue de la construction de logements a effectivement été poursuivi. Il ne s'est pas limité à des projets, des plans et au certificat d'urbanisme. Les parcelles ont été viabilisées et dotées d'infrastructures destinées à la construction de logements envisagée.

Dans le cadre de la viabilisation, d'importants travaux de terrassement et d'infrastructure ont été réalisés. Le terrain a été préparé, des tranchées et des tracés de conduites ont été aménagés et des dispositifs ont été mis en place pour l'évacuation des eaux et le drainage des terrains. À cet effet, les fossés et dépressions existants ont notamment été adaptés et des conduites et dispositifs de raccordement ont été installés. [Annexe D.1]

En outre, l'infrastructure pour l'assainissement et l'évacuation des eaux usées a été réalisée. Des canalisations d'assainissement et des dispositifs de raccordement pour les différents lots à bâtir ont été installés et le raccordement au réseau existant au sein de Village Le Chat a été prévu. [Annexe D.1]

Des équipements ont également été réalisés pour l'électricité et l'eau potable. Pour l'électricité, une commande a été passée le 18 septembre 2007 auprès de SDEG16 pour la réalisation du réseau jusqu'aux lots. Le 9 septembre 2008, une autorisation a été demandée pour l'extension du réseau électrique jusqu'aux parcelles à bâtir. [Annexes F et K]

Pour l'alimentation en eau potable, des conduites et raccordements ont été réalisés. Le 27 janvier 2009 a suivi la facture de SAUR pour le raccordement à l'eau. [Annexe M]

Des dispositifs ont également été réalisés pour l'évacuation des eaux pluviales, notamment des conduites et des possibilités de raccordement distinctes pour les lots à bâtir. [Annexe D.1]

Les terrains disposaient ainsi d'infrastructures spécialement réalisées en vue du développement des lots pour la construction de logements. Les parcelles n'étaient donc pas seulement destinées, sur le papier, à la construction de logements. Des investissements ont effectivement été réalisés pour viabiliser les terrains et les desservir par les infrastructures nécessaires à la réalisation de logements.

Les parcelles initiales, d'une superficie totale de 7 000 m2, ont ensuite fait l'objet d'un nouveau découpage. Le 17 juin 2008, un plan a été établi pour la modification des parcelles initiales AA 483 et

JPB

AA 484. Le 24 octobre 2008 ont suivi les travaux du géomètre pour le plan de division. [Annexes J & L]

Les parcelles initiales AA 483 et AA 484 ont ainsi été remembrées. De cette opération sont finalement issues les parcelles AA 550, AA 551, AA 552 et AA 553.

Il est particulièrement important que le développement ait ensuite effectivement conduit à la construction de logements. Les parcelles détachées AA 550 et AA 552 ont été vendues et bâties avec des maisons. Une partie du projet initial de construction de logements a ainsi été effectivement réalisée.

Pour la parcelle AA 552, cette évolution peut également être suivie directement à partir des documents disponibles. Cette parcelle a été vendue le 21 décembre 2009 comme terrain à bâtir. Dans l'acte notarié, la parcelle est explicitement décrite comme « une parcelle de terrain à bâtir ». [Annexe N]

Lors de cette vente, il était en outre fait référence à un nouveau certificat d'urbanisme du 1er décembre 2009 et à la délivrance d'un permis de construire. [Annexe N]

Une maison a ensuite effectivement été construite sur AA 552. AA 550 a également été vendue et bâtie. Les parcelles actuellement non bâties AA 551 et AA 553 constituent ainsi les parties restantes du même remembrement dont AA 550 et AA 552 sont désormais bâties avec des maisons. En outre, subsiste la parcelle initiale AA 482, avec encore environ 5 000 m2 à développer sur les 7 000 m2 initiaux.

Cette évolution factuelle est, à mon avis, essentielle pour l'appréciation du classement Np proposé. Les parcelles actuelles AA 482, AA 551 et AA 553 ne sont pas des terrains naturels isolés sur lesquels la construction de logements serait aujourd'hui proposée pour la première fois. Elles appartiennent à une opération existante et partiellement réalisée de construction de logements au sein de Village Le Chat. Les terrains ont été acquis pour la construction de logements, viabilisés, dotés d'infrastructures et remembrés, après quoi des maisons ont effectivement été construites sur deux des lots à bâtir détachés.

Le plan cadastral montre également clairement cette cohérence spatiale. Il montre que les parcelles AA 482, AA 551 et AA 553 font partie de Village Le Chat et jouxtent directement les constructions existantes du parc. Les parcelles se trouvent en outre à l'intérieur du parc et ne sont accessibles que depuis celui-ci. Elles ne constituent donc pas un secteur distinct ou isolé situé à l'extérieur de Village Le Chat, mais se raccordent directement aux habitations et infrastructures existantes. [Annexe O]

La situation cadastrale montre également clairement le lien avec les logements déjà réalisés. Les parcelles actuelles AA 551 et AA 553 sont issues du même remembrement que AA 550 et AA 552, sur lesquelles des maisons ont désormais été réalisées. Les lots encore non bâtis et les lots déjà bâtis ont donc la même histoire de développement et font spatialement partie du même secteur de Village Le Chat.

2.5 Vente actuelle des parcelles

Les lots non bâtis restants sont encore actuellement activement proposés à la vente. Un panneau de vente a été installé sur place à cet effet. [Annexe P]

Un intérêt est manifesté de temps à autre pour les lots. Toutefois, la procédure PLUi en cours et la modification qui y est proposée vers l'affectation Np – secteur naturel protégé créent une grande incertitude quant aux futures possibilités de construction et de développement des parcelles.

Cette incertitude rend actuellement la vente des lots de fait impossible. Il peut en effet difficilement être attendu d'un acquéreur potentiel qu'il achète un lot à bâtir tant qu'il demeure incertain que les possibilités existantes de construction et de développement seront maintenues dans le PLUi définitif.

Cela souligne que les conséquences de la modification d'affectation proposée ne sont pas seulement théoriques ou futures. La procédure PLUi en cours a d'ores et déjà des conséquences directes sur la possibilité de vendre les parcelles et, par conséquent, sur leur valeur économique.

Les parcelles sont toujours proposées à la vente et suscitent de l'intérêt. C'est précisément l'incertitude concernant leur futur statut urbanistique qui empêche actuellement de procéder à la vente.

L'affectation Np proposée aurait en outre pour conséquence qu'au sein d'une seule et même opération historique de construction de logements, les lots déjà bâtis continueraient à faire partie du Village Le Chat bâti, tandis que les lots restants encore non bâtis, directement adjacents, perdraient leurs possibilités existantes de construction et de développement.

C'est précisément la combinaison de la destination historique en tant que terrain à bâtir, de la situation au sein de Village Le Chat, de la cohérence cadastrale avec les constructions existantes, des infrastructures réalisées, des maisons effectivement déjà construites et de l'intention de vente toujours existante qui montre, à mon avis, que AA 482, AA 551 et AA 553 doivent être considérées comme faisant partie de l'opération existante de construction de logements de Village Le Chat.

3. Conclusion et demande

Il ressort, à mon avis, clairement de l'historique décrit ci-dessus que les parcelles AA 482, AA 551 et AA 553 ne peuvent être considérées comme des terrains naturels autonomes.

Les parcelles font partie de Village Le Chat, sont situées à l'intérieur du parc derrière le portail d'accès et jouxtent directement les habitations existantes. Elles ont initialement été développées et vendues comme terrains à bâtir destinés à la construction de logements. Des projets concrets de logements existaient pour ces terrains, un certificat d'urbanisme a été délivré, les parcelles ont été viabilisées et des infrastructures ont été réalisées, notamment pour l'eau, l'électricité, l'assainissement et l'évacuation des eaux. Un remembrement a ensuite eu lieu et certaines parties des terrains initiaux ont effectivement été vendues et bâties avec des maisons.

Les parcelles actuelles AA 551 et AA 553 sont issues de la même opération et du même remembrement que les parcelles AA 550 et AA 552 désormais bâties. La situation cadastrale actuelle montre également clairement que les parcelles restantes se raccordent spatialement aux constructions existantes de Village Le Chat. [Annexe O]

À cela s'ajoute que le projet de PLUi reconnaît lui-même Village Le Chat comme une zone déjà urbanisée et y applique un classement UB. Le projet prévoit même à Le Chat une extension de la zone UB pour un terrain situé dans l'enveloppe urbaine et disposant des infrastructures nécessaires.

Dans ce contexte, je ne peux souscrire à l'intention de classer précisément mes parcelles restantes en Np – secteur naturel protégé. Cela ferait presque entièrement disparaître des possibilités de construction et de développement historiquement liées à ces terrains et sur lesquelles il a été compté lors de l'acquisition et des investissements ultérieurs.

Les conséquences s'en font en outre déjà sentir. Les parcelles sont toujours activement proposées à la vente et suscitent de l'intérêt, mais l'incertitude quant à l'issue de la procédure PLUi actuelle rend leur vente de fait impossible à l'heure actuelle. [Annexe P] La modification proposée a ainsi non

seulement des conséquences sur les possibilités futures d'utilisation, mais déjà aujourd'hui sur la possibilité de vendre les parcelles et sur leur valeur économique.

Je demande donc à la commission de prendre en considération mes observations dans le cadre de la poursuite de l'examen du projet de PLUi et de reconsidérer le classement Np envisagé pour les parcelles AA 482, AA 551 et AA 553.

Ma demande est de maintenir les possibilités existantes de construction et de développement de ces parcelles et de leur attribuer dans le PLUi définitif une destination correspondant à leur fonction historique, à leur situation de fait et à leur position au sein de l'opération existante de construction de logements de Village Le Chat.

Je suis naturellement disposée à fournir des explications complémentaires sur l'historique décrit dans les présentes observations et sur les documents joints.

Monsieur Cees Hazendonk, ancien gestionnaire de Village Le Chat et, à ce titre, connaissant la situation et le développement du parc, pourra, si cela est souhaité, présenter en mon nom des explications complémentaires sur les présentes observations à la commission lors de la réunion du lundi 20 octobre à la mairie d'Écuras.

Une copie des présentes observations, annexes comprises, est adressée simultanément à la Mairie d'Écuras, les parcelles auxquelles se rapportent les présentes observations étant situées sur le territoire de la commune d'Écuras.

Je demande à la commission de prendre en considération mes observations ainsi que les pièces qui y sont jointes dans le cadre de son examen et attends avec intérêt la suite qui leur sera donnée.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées,

J.C.E. Putman-Broekhuizen
Propriétaire/ayant droit

Ruitercamp 155
3992 BZ Houten
Pays-Bas

J. Putman-Broekhuizen

YPB