SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION LE VILLAGE DU CHAT SARL

Le Chat
16220 ÉCURAS

À l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord
2 rue des Vieilles Écoles
16220 MONTBRON

Écuras, le 7 octobre 2026

Objet : Observations concernant le projet de PLUi – Demande de maintien de la constructibilité des terrains du Village Le Chat à Écuras

Monsieur le Président,

La **Société d'Exploitation Le Village du Chat SARL**, propriétaire de plusieurs terrains situés au Village Le Chat à Écuras, souhaite par la présente vous faire part de ses observations concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Nous vous demandons que cette observation soit intégrée au dossier de l'enquête publique et qu'elle soit examinée par la Commission d'Enquête, notamment lors de la permanence prévue le **20 octobre 2026 à la mairie d'Écuras**.

La Société souhaite attirer tout particulièrement l'attention de la Commission sur l'historique du Village Le Chat, la situation des terrains concernés, les démarches administratives déjà entreprises, les investissements réalisés ainsi que les conséquences importantes qu'aurait une perte de constructibilité.

1. Une situation particulière au sein du Village Le Chat

Le Village Le Chat constitue depuis de nombreuses années un ensemble résidentiel existant et largement urbanisé sur le territoire de la commune d'Écuras.

Le Village compte actuellement environ **244 habitations**, alors que le projet initial prévoyait environ **300 habitations**.

La Société d'Exploitation Le Village du Chat SARL est propriétaire de plusieurs parcelles situées dans et autour de cet ensemble résidentiel, notamment :

AA 246, AA 247, AA 248, AA 249, AA 250, AA 251, AA 252, AA 253, AA 254, AA 256, AA 257, AA 259, AA 260, AA 464, AA 576 et AA 572.

Ces terrains doivent être appréciés dans le contexte particulier du Village Le Chat. Il ne s'agit pas d'un secteur isolé ou vierge de toute urbanisation, mais d'un ensemble résidentiel existant depuis plusieurs décennies.

Le relevé de propriété établi par la **Direction Générale des Finances Publiques**, délivré le **11 août 2026**, confirme par ailleurs que plusieurs parcelles appartenant à la Société sont fiscalement identifiées comme **« terrains à bâtir »**, notamment les parcelles AA 247, AA 248, AA 249, AA 250, AA 251, AA 252, AA 253, AA 254, AA 256, AA 257, AA 259 et AA 260.

La Société est consciente que cette qualification fiscale ne se confond pas, à elle seule, avec la qualification urbanistique qui résultera du PLUi. Elle constitue néanmoins un élément objectif de la situation actuelle des terrains et doit, selon nous, être pris en considération dans l'examen du projet de classement.

2. Un projet d'aménagement ayant déjà fait l'objet d'une autorisation

La situation de la Société ne repose pas sur une simple intention future d'aménager ces terrains.

Un **Permis d'Aménager n° PA01612422C0001** a été délivré le **29 juin 2022**.

Ce permis concerne le projet :

« Le Lotissement de la Rue du Bois »
Rue du Bois – Le Chat
16220 Écuras.

L'autorisation prévoit la création de **10 lots, dont 9 destinés à la construction d'une maison**, avec une surface de plancher maximale de **2 720 m²**.

Le permis fait notamment référence aux parcelles cadastrales **AA-532 et AA-534**.

Cette autorisation démontre qu'un projet concret d'aménagement du secteur a été étudié et a fait l'objet d'une autorisation administrative officielle.

3. Des investissements importants déjà réalisés

Afin de préparer la réalisation du projet, la Société a engagé des dépenses auprès du cabinet **Hétéria Géomètre-Expert à Angoulême**.

Une première facture, en date du **17 mars 2021**, concerne notamment la préparation du dossier de Permis d'Aménager pour une opération supérieure à 2 500 m².

Une seconde facture, en date du **10 juillet 2023**, concerne notamment le dossier de Permis d'Aménager portant sur **9 lots et un reliquat**, comprenant la constitution du dossier, les plans, la description du projet, le plan des travaux ainsi que le projet architectural et paysager avec intervention d'un architecte.

Ces démarches représentent plusieurs milliers d'euros d'investissements.

Elles démontrent que la Société a engagé des moyens financiers et administratifs importants dans la perspective d'un développement concret du secteur.

4. Des difficultés économiques ayant retardé le projet

La réalisation du projet n'a pas pu intervenir dans les délais initialement envisagés en raison notamment des conditions économiques difficiles rencontrées au cours des dernières années.

Ces difficultés ne signifient toutefois nullement que la Société ait abandonné son projet.

Au contraire, les études réalisées, les frais engagés, les démarches administratives entreprises et l'obtention du Permis d'Aménager démontrent la volonté constante de la Société de poursuivre la valorisation et l'aménagement des terrains concernés.

Il serait dès lors particulièrement préjudiciable que ces terrains deviennent désormais inconstructibles alors qu'un projet concret a déjà fait l'objet d'une procédure administrative et d'une autorisation officielle.

5. Intervention des services de l'État

Le dossier du Permis d'Aménager a également fait l'objet d'un examen par les services compétents de l'État.

Le courrier du **Service régional de l'archéologie**, en date du **27 mai 2022**, relatif au dossier **PA01612422C0001**, indique qu'au regard des données archéologiques connues et de la nature du projet, aucune prescription d'archéologie préventive n'a été imposée.

Cette démarche constitue un élément supplémentaire démontrant que le projet a fait l'objet d'un examen administratif préalable.

6. Un secteur déjà urbanisé dans un environnement largement boisé

Le Village Le Chat est implanté dans un environnement comportant une importante présence d'espaces boisés et naturels.

La Société considère que cette situation constitue précisément une qualité du site.

Les terrains concernés se trouvent dans ou à proximité immédiate d'un ensemble résidentiel existant. Leur maintien dans une logique d'urbanisation maîtrisée ne signifie donc pas la disparition de l'environnement naturel du secteur.

Le Village Le Chat est déjà entouré d'espaces boisés importants.

Il apparaît dès lors difficile de justifier la transformation en zone naturelle de terrains situés dans la continuité immédiate d'un secteur résidentiel existant, alors même que certains de ces terrains ont été identifiés fiscalement comme « terrains à bâtir » et que des démarches d'aménagement ont déjà été engagées.

7. Un enjeu économique pour Écuras

Le Village Le Chat représente également une activité économique pour la commune d'Écuras et pour les communes environnantes.

Le maintien d'un secteur résidentiel vivant contribue à préserver :

- l'activité économique locale ;
- la valeur du patrimoine immobilier ;
- l'attractivité du secteur ;
- les investissements privés déjà réalisés ;
- et les possibilités de développement futur du Village Le Chat.

La poursuite d'un développement maîtrisé nous paraît donc compatible avec les caractéristiques résidentielles et naturelles du secteur.

8. Les conséquences d'une perte de constructibilité

La Société souhaite également attirer l'attention de la Commission sur les conséquences financières importantes qu'aurait un éventuel classement des terrains concernés en zone naturelle ou en zone non constructible.

La différence de valeur entre un terrain susceptible d'être construit et un terrain classé en zone naturelle peut être considérable.

Pour une société propriétaire de terrains depuis de nombreuses années, une modification substantielle de leur constructibilité pourrait entraîner une **dépréciation importante du patrimoine foncier**.

Cette conséquence doit être appréciée en tenant compte notamment :

- de l'ancienneté de la propriété des terrains ;
- de leur situation au sein d'un ensemble résidentiel existant ;
- de la qualification fiscale de plusieurs parcelles comme « terrains à bâtir » ;
- des études déjà réalisées ;
- des frais de géomètre engagés ;
- du Permis d'Aménager délivré en 2022 ;
- et des différentes démarches administratives déjà effectuées.

9. Demande de la Société

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la **Société d'Exploitation Le Village du Chat SARL** demande respectueusement à la Commission d'Enquête :

1. de prendre en considération l'histoire du Village Le Chat et son caractère de secteur résidentiel déjà largement urbanisé ;

2. de prendre en considération la situation fiscale des parcelles qui sont identifiées dans le relevé de propriété de la Direction Générale des Finances Publiques comme **« terrains à bâtir »** ;

3. de prendre en considération le **Permis d'Aménager n° PA01612422C0001 délivré le 29 juin 2022** ;

4. de tenir compte des investissements déjà réalisés, notamment auprès du cabinet Hétéria Géomètre-Expert ;

5. de tenir compte des difficultés économiques qui ont retardé la réalisation du projet, sans considérer ces retards comme un abandon du projet ;

6. d'éviter un classement en zone naturelle qui aurait pour conséquence de remettre en cause de manière disproportionnée les possibilités d'aménagement de terrains situés dans la continuité d'un secteur résidentiel existant ;

7. et, en conséquence, de **maintenir la constructibilité des terrains concernés**, ou à tout le moins de prévoir un classement permettant la poursuite et l'achèvement des projets d'aménagement déjà engagés.

Conclusion

Monsieur le Président,

La Société d'Exploitation Le Village du Chat SARL ne demande pas une extension incontrôlée de l'urbanisation.

Elle demande que soient pris en considération **la réalité du Village Le Chat, son histoire, son urbanisation existante, les investissements réalisés, les autorisations administratives obtenues ainsi que la situation particulière des terrains concernés**.

Le maintien d'une possibilité d'aménagement maîtrisé de ces terrains nous paraît compatible avec les caractéristiques du Village Le Chat et avec la nécessité de préserver parallèlement les nombreux espaces naturels et boisés qui l'entourent.

Nous vous demandons donc de bien vouloir prendre en compte la présente observation dans le cadre de l'enquête publique et de la transmettre à la Commission d'Enquête afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre de son rapport et de ses conclusions.

Nous restons naturellement à la disposition de la Commission pour fournir tout document ou renseignement complémentaire qui pourrait être utile à l'examen de cette observation.

Nous vous prions d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de notre considération distinguée.

Pour la Société d'Exploitation Le Village du Chat SARL

Nom : Hazendonk Cornelis

Qualité : .Gérant

Signature :

Pièces jointes

Pièce n° 1 – Document de la Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord.

Pièce n° 2 – Plan des parcelles établi par Hétéria Géomètre-Expert.

Pièce n° 3 – Permis d'Aménager n° **PA01612422C0001**, délivré le **29 juin 2022**.

Pièce n° 4 – Courrier du Service régional de l'archéologie / Direction régionale, en date du **27 mai 2022**.

Pièce n° 5 – Facture Hétéria Géomètre-Expert du **17 mars 2021**, montant TTC : **2 448 €**.

Pièce n° 6 – Facture Hétéria Géomètre-Expert du **10 juillet 2023**, montant TTC : **5 712 €**.

Pièce n° 7 – Relevé de propriété **2026 – Direction Générale des Finances Publiques**, délivré le **11 août 2026**.