Émilie Aiden Schneider et Ivan Schneider
1 route de la Vallade
16380 Charras

Charras, le 24 octobre 2026

Monsieur le Président
de la commission d'enquête
PLUi ex Seuil-Charente-Périgord
2 rue des Vieilles Écoles
16220 Montbron

Objet : Projet de PLUi ex Seuil-Charente-Périgord — demande de classement en zone A de la parcelle A 608 à Charras

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée section A n° 608, au lieu-dit Chante Merle, à Charras (3,60 ha). Le projet de PLUi la classe entièrement en secteur Ap. Nous demandons qu'elle soit classée en zone A, pour les raisons suivantes.

1. La parcelle a une vocation agricole, et un projet agricole s'y prépare.

Elle porte depuis 2023 un verger d'une vingtaine d'arbres fruitiers et mellifères, 90 m de haies brise-vent plantées en 2024 et 2026, qui seront prolongées d'environ 120 m cet hiver, et un étang. Nous étudions avec Élodie Plassin, pépiniériste installée à Hautefaye, certifiée en agriculture biologique et titulaire du BPREA, la création d'une pépinière en agriculture biologique sur l'ensemble de la parcelle : production de plants fruitiers et de haies, jardins fruitiers de plein champ, et vente des plants produits sur place. La parcelle est engagée en agriculture biologique.

Ce projet a besoin d'abris de culture : deux serres d'environ 600 m² et une troisième d'environ 300 m², soit environ 1 500 m². La surface sous serre ne dépassera pas 2 000 m² ; son dimensionnement définitif sera arrêté avec le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Le secteur Ap rend ce projet impossible.

En secteur Ap, le règlement n'admet que des structures agricoles démontables, sans imperméabilisation du sol, au nombre de trois par unité foncière, de 50 m² d'emprise chacune, soit 150 m² au total, et y interdit le commerce de détail (règlement écrit, zone A, art. 2.3, p. 273 et 275, et art. 4.1, p. 283). Une seule serre de production dépasse déjà ce plafond. Le rapport de présentation cite pourtant les serres parmi les « structures légères liées à l'exploitation agricole » que l'Ap doit permettre (p. 306) : avec 50 m² par structure, aucune serre de production n'y est possible.

3. Les raisons données pour ce classement ne s'appliquent pas ici.

Le rapport de présentation explique qu'un zonage Ap vient border les bourgs « lorsqu'il n'y a pas de besoin agricole spécifique et que certaines franges méritent d'être préservées strictement » (p. 367). Sur A 608, le besoin agricole existe : c'est l'objet de cette demande.

Pour Charras, la seule justification donnée est la protection des « sections paysagères » le long des RD163 et RD93, « en arrivant depuis l'Est sur le bourg de Charras, préservant l'effet de grand plateau agricole ouvert » (p. 307). A 608 ne borde ni la RD163 ni la RD93, qui passent à plus de 300 m ; elle longe la RD109 et la RD104.

4. La protection des abords est déjà assurée.

La parcelle est dans les abords de l'église Saint-Vivien et du château. Tout projet de construction y est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut fixer l'implantation, la hauteur et l'aspect des serres. Le secteur Ap ajoute à ce contrôle une interdiction presque totale. Nous nous engageons à concevoir l'implantation avec l'ABF, et à accompagner les serres de haies, comme celles déjà plantées.

Nous notons aussi que la carte communale en vigueur classe déjà une partie de la parcelle (environ 2 370 m²) en secteur constructible. Le passage en Ap serait un net recul pour une parcelle agricole.

5. Une limite de vente adaptée à une exploitation qui vend sa production.

En zone A, « la surface de plancher des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail autorisées dans le prolongement de l'acte de production agricole est limitée à 50 m² » (règlement écrit, art. 4.1, p. 283). Une pépinière vend des plants vivants, qu'il faut présenter à l'abri. Le projet de PLUi reconnaît lui-même le besoin de vendre à la ferme, puisqu'il réserve 0,7 ha en zone d'activités au magasin de la ferme du Boucheron, à Charras (rapport de présentation, p. 395 et 401). Nous demandons que le règlement de la zone A permette, pour les exploitations qui vendent leur propre production, une surface de vente supérieure à 50 m², proportionnée à l'activité.

Nos demandes :

1. classer la parcelle A 608 en zone A ;
2. à défaut, délimiter dans la parcelle un secteur où les serres et bâtiments agricoles nécessaires au projet sont admis, dont l'implantation serait arrêtée avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
3. permettre en zone A une surface de vente des produits de l'exploitation supérieure à 50 m², proportionnée à l'activité.

Nous restons à la disposition de la commission pour tout complément.

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

Émilie Aiden Schneider et Ivan Schneider
1 route de la Vallade, 16380 Charras

Pièces jointes : plan de situation et extrait du plan cadastral de la parcelle A 608 ; photos du verger et des haies.