Paulette Marc de Coutures
7 ch des vignes
16290 **SAINT-SATURNIN**
Tél. 06 81 38 45 92 / 06 28 37 67 24
paulette.decoutures@gamil.com

à

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Communauté de communes La Rochefoucauld Porte du Périgord
Enquête publique
2 rue des Vieilles Écoles
16220 MONTBRON
plui-scp@democratie-active.fr

Fait à Saint-Saturnin, le 27 octobre 2026

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi de l'ex-Seuil-Charente-Périgord - commune de Charras

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Par la présente, nous sollicitons la prise en compte de nos observations concernant les terrains situés en zone **1AU** de la commune de **Charras**, plus précisément les parcelles cadastrées **section B n° 625, 626 et 645** pour une superficie totale de **8 251 m²**.

Cette zone est soumise aux dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), complétées par les prescriptions spécifiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Nos remarques portent précisément sur ces dernières dispositions.

Le texte actuel n'envisage qu'une seule modalité d'urbanisation pour ces terrains : la création d'un **lotissement de 9 lots**, **d'une surface moyenne de 648 m² (de 286 m² à 1 040 m²)** incluant la réfection des **89 m de l'allée** et la création de **84 mètres de voirie** soit **173 mètres linéaires**, le tout planifié **en deux phases maximales** selon un ordonnancement imposé.

Or, ce projet d'aménagement présente **des incohérences majeures et des erreurs manifestes d'appréciation** rendant sa viabilité technique incertaine et s'avérant contraires aux intérêts de la commune.

Contrairement aux mentions de la notice explicative, **le bâtiment existant** n'est pas un ancien bâtiment agricole. Il s'agit **historiquement d'une habitation** avec un atelier de menuiserie attenant, servant par la suite d'entrepôt de matériel et d'entretien pour une activité de scierie itinérante. Les **ouvertures principales de l'habitation sont orientées vers la rue** et vers la zone où le lotissement est projeté. **Cette maison est louée, à usage exclusif d'habitation principale, depuis 12 ans**.

Cet ensemble immobilier présente une valeur patrimoniale et paysagère avec son recul au bout d'une allée de 89 mètres. Bien que modeste, son architecture offre une harmonie d'ensemble avec ses bâtiments utilitaires de part et d'autre.

L'urbanisation projetée prévoit l'abandon des terrains d'agrément actuels depuis la route jusqu'à une limite parcellaire située à seulement 5 mètres de l'habitation, en bordure de la cour servant d'aire de stationnement.

Ce projet porte atteinte à l'intégrité de l'unité foncière de 2 hectares et compromet durablement la préservation de ce bien. En raison de la création de **vues directes, d'une densification excessive** induisant 9 logements supplémentaires - source de nuisances sonores et visuelles - ainsi que de **l'enclavement progressif** de l'habitation existante, **cette opération entraînera une dépréciation manifeste de sa valeur vénale et locative.**

À la sortie du bourg**, depuis l'école jusqu'à la limite de l'agglomération**, la typologie de l'habitat se caractérise exclusivement par **une implantation linéaire en simple rangée d'une vingtaine de maisons de part et d'autre de l'axe routier**. Historiquement, cette configuration répond à deux critères :

- garantir un accès foncier direct et économique, et
- préserver de grandes parcelles privatives sur les façades latérales et à l'arrière des habitations.

Le projet de lotissement proposé introduit **un modèle d'urbanisme périurbain en totale rupture avec cette identité paysagère et architecturale locale**.

Tranche 1 : pour 6 lots, La desserte serait assurée par la reconversion de l'allée actuelle en une voie provisoire à double sens.

Tranche 2 : création d'**une bretelle de circulation** pour desservir **3 nouveaux lots**. La circulation ne serait plus autorisée que dans une seule direction, l'élargissement de la voie actuelle, combiné à la création ultérieure de la bretelle, générerait **un linéaire total de voirie de 173 mètres.**

L'analyse du projet d'aménagement met en évidence plusieurs **contraintes techniques majeures et un déséquilibre financier** qui remettent en cause la viabilité de l'opération.

L'aménagement de l'allée d'accès actuelle en vue de desservir le lotissement présente des difficultés techniques bloquantes :

- Dans sa première tranche, la voie configurée en impasse se développera sur une longueur de 89 mètres. Cette typologie impose réglementairement la **création d'une aire de retournement** pour les véhicules des services de secours. L'implantation de cette infrastructure transforme, de fait, **la bande de terrain longeant la maison existante en une voie publique subie**.
- Le passage de **la voie en double sens** nécessite de porter la bande de roulement à une largeur minimale de 5 mètres. L'élargissement de la voie à 5 mètres impose des **terrassements importants dans le talus** existant. Avec un **dénivelé d'environ 1 mètre**, l'aménagement nécessite **une rampe d'accès de 8 à 10 mètres de long.**
- Ces travaux de terrassement vont gravement **endommager le système racinaire des arbres. Des arbres seront supprimés**. Cette intervention **détruit définitivement l'aspect paysager d'"allée arborée"** que le projet initial prétendait pourtant préserver.

Les ratios d'aménagement et les coûts de construction font apparaître un déficit certain : **173 mètres linéaires de voirie** pour distribuer seulement **5 833 m² de terrain constructible** représente un ratio d'efficience particulièrement faible.

En raison des contraintes techniques, **le coût estimé de la voirie** (rampes, terrassement et chaussée, restructuration totale des réseaux, éclairage public, frais de géomètre, de bureau d'études, taxes...) **s'élève à plus de 200 000 €, soit 34 € le m² de terrain loti. Ce montant correspond strictement au prix de revient des travaux, sans aucune marge bénéficiaire.**

Les **prix de marché locaux pour le foncier viabilisé gravitent autour de 23 € le m²**. Le budget prévisionnel de cette opération dépasse largement ces ratios de référence, ce qui annule toute marge bénéficiaire. En l'état, ce projet s'avère structurellement déficitaire et présente un risque financier majeur.

Les terrains affichant une valeur résiduelle négative, **aucun aménageur ou lotisseur ne prendra le risque d'acquérir ce foncier** pour y développer une opération à perte.

Enfin, sur le plan de la viabilité des lots, le découpage parcellaire présente une anomalie majeure : le lot de **286 m²** dispose d'une **assise foncière insuffisante** pour permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un **système d'assainissement autonome réglementaire**.

Au vu de ces éléments - blocages techniques liés à la voirie, destruction de l'environnement paysager, non viabilité économique et non-conformité sanitaire du lot de 286 m² - le projet de lotissement tel qu'envisagé apparaît irréalisable et non viable. **Ces contraintes réglementaires aboutiront à une inconstructibilité de fait et définitive des parcelles en raison d'une impasse foncière.**

De plus, l'opération présente **un risque majeur d'invendabilité** au vu du marché immobilier actuel à Charras. L'attractivité résidentielle de la commune de Charras est aujourd'hui compromise par plusieurs facteurs critiques :

- **La commune dispose déjà de 6 lots à bâtir qui n'ont pas trouvé preneur.** L'investisseur initial a déclaré forfait, confirmant le manque de viabilité financière et l'absence de débouchés pour ce projet. La maire a constaté la carence de l'acquéreur qui avait signé le compromis pour les 6 lots du lotissement communal. Un nouveau partenaire immobilier a estimé **la valeur de commercialisation des lots de 840 m² à 14 € le m².**
- **La fermeture de l'école,** élément inconnu au moment de la rédaction de la note de présentation initiale, constitue un frein rédhibitoire. Les locaux scolaires ont été fermés au 31 août 2026 au profit de la **création d'un regroupement pédagogique** concentré à **Marthon avec 7 communes dont Charras.**

La perte de ce service public de proximité compromet durablement l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages, annulant ainsi le potentiel d'accueil de nouvelles familles.

Comme le souligne **la note de présentation, la demande locale émane principalement de ménages à budget limité**. Pour ces profils, l'éloignement des centres économiques doit impérativement être compensé par un foncier à bas coût, motivé par la recherche d'espaces naturels et de grandes parcelles. Le projet actuel va à l'encontre de ces attentes.

La note de présentation (paragraphes 3.6 et suivants) aborde **l'optimisation des "dents creuses"** pour accroître l'offre de terrains à bâtir, tout en mentionnant la gouvernance de ces parcelles par leurs propriétaires. **Il est regrettable que les propriétaires n'aient pas été consultés en amont de ces études**.

En effet, si cette dent creuse était mobilisée, **seule une bande foncière** (dont la largeur reste à définir) **pourrait être affectée à la création de trois lots en bordure de voie**. Cette configuration permettrait de respecter le règlement de la zone 1AU ainsi qu'une densité de 10 logements par hectare, tout en préservant une réserve foncière suffisante le long de l'allée pour de futurs aménagements à long terme.
Cette approche alternative présente des arguments solides :

- **Préservation de l'environnement :** elle respecte la typologie du quartier et limite l'artificialisation des sols en évitant la création d'une nouvelle voirie.
- **Viabilité financière : les réseaux nécessaires à ces futurs lots ont déjà été anticipés et prévus en attente** lors des précédents travaux d'effacement de réseaux.
- **Adéquation avec les besoins :** elle répond précisément à la faible demande en terrains à bâtir estimée pour la prochaine décennie.

En maintenant l'obligation de réaliser 9 lots, **le PLUi gèle artificiellement ce terrain et transforme cette parcelle en une "dent creuse" définitivement bloquée**. A l'inverse, une division parcellaire simple et viable économiquement, en bordure de route, sans la création d'une voirie interne coûteuse et imperméabilisante, répondrait aux objectifs d'urbanisation de la commune.

Au vu de **la structure des coûts, de la saturation du marché et de la perte d'attractivité scolaire de la commune**, cette opération immobilière présente un risque d'échec commercial élevé et n'apparaît pas viable en l'état.

Pour l'ensemble de ces motifs, afin de concilier la préservation de l'identité patrimoniale et la viabilité financière du territoire, nous demandons une révision des orientations d'aménagement sur ce secteur.

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

Paulette de Coutures

Marc de Coutures
architecte honoraire

PJ :
projet du lotissement présenté dans l'OAP

Copie :
à **Madame la Maire de Charras**
secretariat@mairie-charras.fr

Les Sables

