



Département de la Charente-Maritime

# Commune de Semussac

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° 6-3

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du 16 décembre 2025

Le Maire



Michèle CARRE

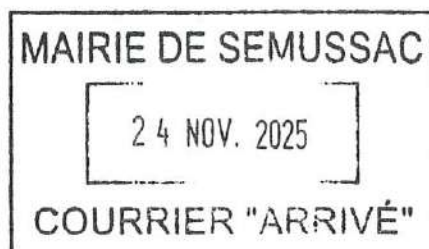




**RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE E25000168/86 .**

Modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de SEMUSSAC (17) .

Commissaire Enquêteur : Jean-Marie CLERGET



## **RAPPORT du Commissaire Enquêteur.**

### **I) : Généralités concernant l'Enquête Publique :**

#### **-11) : Cadre général du projet :**

\*La commune de Semussac dispose d'un plan local d'urbanisme validé en conseil municipal depuis le 17 décembre 2020.

\*Cette commune dispose dans son PLU de deux zones AU, accompagnées de deux OAP dites « La Chasse » et « Fief de la Montagne ».

\*Ces deux zones AU sont situées en périphérie du village de Semussac.

\*Elles ont été ouvertes à l'urbanisme dès validation du PLU de la commune.

\*Le règlement concernant ces zones définit avec précision l'ensemble des obligations à respecter, et, parmi ceux-ci figure à l'article AU9 de ce même règlement, la limitation de l'emprise au sol de chaque construction à 40% de la superficie de la parcelle.

\* Postérieurement à l'adoption par la commune de Semussac de son Plan Local d'Urbanisme, deux projets d'urbanisation distincts ont bénéficié d'un permis d'aménager délivré par la commune de Semussac.

\*Les deux zones concernées sont depuis en cours d'aménagement et les mises en vente par tranches a été accordées.

\*Les lots vendus ou encore à la vente ont des superficies différentes et répondent aux engagements.

\*Depuis, les demandes de permis de construire des futurs propriétaires sont reçues en mairie de Semussac et instruites au niveau de la CARA.

\*En 2025 les services de la Préfecture observent, que certains projets, dont des permis de construire ayant été accordés, dépassent le seuil des 40% de l'emprise au sol autorisée dans chaque lot concerné.

\*Les refus de permis de construire sont signifiés aux demandeurs dépassant les 40% de la surface habitable et, il y a eu également interdiction de construire après délivrance de permis.

#### -12) : Cadre particulier du Projet :

- Face à une situation aussi inédite, les analyses concernant la problématique semblent montrer une « compréhension différente » entre le texte du règlement du PLU et, ceux des deux permis d'aménager concernant la limitation à 40% de surface maximale habitable par parcelles, ou lot.
- Face à certaines difficultés conduisant à interdire la poursuite de construction après obtention de permis, ou, face à certains refus de permis de construire, alors que les projets présentés semblent rester dans la limitation des 40% de la surface habitable par lot (selon le document de référence utilisé), la commune de Semussac a engagé un projet de modification du PLU visant à porter dans son règlement de 40 à 50% la surface habitable par lot pour ces deux zones AU.
- Cette évolution envisagée au règlement du PLU entre dans la procédure de modification de droit commun, telle que définie par le code de l'urbanisme.
- L'ensemble des modifications souhaitées ne sont pas de nature à changer les orientations définies au PADD, il ne modifie aucun ZONAGE, et, celles-ci continuent de s'inscrire dans une zone à urbaniser déjà ouverte depuis 5 ans.
- Ce changement particulier envisagé entre dans la procédure de modification de droit commun du PLU avec enquête publique.

#### -13) : Objet de l'Enquête Publique :

L'enquête publique porte sur la demande d'une seule modification du règlement du PLU en vigueur.

Cette modification souhaitée porte sur l'article 9.1 du règlement, visant à modifier le paragraphe emprise au sol de la manière suivante : « L'emprise au sol maximale de la construction sera de 50% de la parcelle ».

#### -14) : présentation succincte du projet :

La demande de modification numéro 1 du PLU est une disposition visant à s'appliquer à la zone AU recouvrant les deux secteurs suivants :

- La zone AU de la Chasse (Périphérie Est du bourg)
- La Zone AU Fief de la Montagne (Sud du Bourg)

Compte tenu de la nature de la modification demandée, un examen au cas par cas a été réalisé, le 21 juillet 2025, par la personne publique responsable en application des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme pour un PLU. Dans ce cas, la demande d'avis de

non nécessité de réaliser une évaluation environnementale est conforme à celui de le MRAe ;

-Le projet demandé, vise à débloquent une situation permettant ainsi, pour certains propriétaires de représenter un permis de construire, pour d'autres de poursuivre l'achèvement des travaux à l'identique de la demande initiale et, pour le reste d'envisager une augmentation de la surface habitable du bien.

-Une auto-Evaluation a été réalisée, conformément à la rubrique 6 de l'état cas par cas, les conclusions sont détaillées dans le document mis à disposition du public.

## **II) : Organisation de l'enquête :**

### **21 : Désignation du commissaire Enquêteur :**

-Monsieur Jean-Marie CLERGET est désigné commissaire enquêteur, par décision numéro E25000168/86 du 23 Septembre 2025 de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

-Monsieur Guy HUMBERT est désigné commissaire enquêteur suppléant le 23 septembre 2025 par le Tribunal Administratif de Poitiers.

### **22 : Arrêté d'enquête Publique :**

Madame Le Maire de Semussac a pris l'arrêté numéro 02/25 le 02 octobre 2025. Cet arrêté précise toutes les données réglementaires quant à l'objet de l'enquête publique, ainsi que de son déroulement.

### **23 : réunion et visites des lieux avec le porteur de projet :**

Le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Semussac, le 30 septembre 2025, Monsieur Philippe PRINCE, Adjoint à Madame Le Maire, chargé de l'urbanisme. Il était accompagné par Madame RENAUD du bureau d'études ID de VILLE, ainsi que par Madame GIRARD, DGS de la mairie de Semussac.

Un exposé concernant la raison de l'enquête publique a été fait au Commissaire Enquêteur et, le déroulement de cette enquête a été réalisé en parfaite collaboration.

### **24 : Publicité concernant le déclenchement et le déroulement de l'enquête publique :**

*\*La publicité par voie de presse a été réalisée à travers deux journaux :*

-journal **Sud-Ouest** : mardi 07 octobre 2025 et mardi 28 octobre 2025.

-journal **Haute Saintonge** : vendredi 03 octobre 2025 et vendredi 31 octobre 2025.

*\*l'affichage terrain a été réalisé en amont et tout au long de l'enquête, au sein de la commune de Semussac.*

*\*Accès donnés au public :*

-Il n'a pas été ouvert de registre numérique pour cette enquête publique.

-Le dossier d'enquête publique a été déposé, en mairie de Semussac, du lundi 27 octobre 2025 au lundi 10 novembre 2025.

Il est resté à la disposition du public et consultable durant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie.

-Le registre dédié aux observations a été déposé et accessible aux mêmes dates en mairie de Semussac.

-Le public disposait également de la possibilité de faire part de ses observations et propositions par messagerie à l'adresse suivante : [accueil@mairiesemussac.fr](mailto:accueil@mairiesemussac.fr)

-l'avis d'enquête a également été ajouté aux documents accessibles sur le site de la commune : [WWW.Semussac.fr](http://WWW.Semussac.fr)

-Les personnes souhaitant faire part par courrier de leurs observations et propositions pouvaient écrire à : Monsieur Le Commissaire Enquêteur-Mairie de Semussac- 1 place de l'Eglise-17120 Semussac.

25 : composition du dossier présenté au public :

**Le dossier mis à disposition du public a été validé par la mairie après avoir été conçu par le bureau d'études : ID de Ville urbanisme-371 avenue Thiers-33100 Bordeaux.**

Il comprend :

-*Un sous-dossier numéro 1 : Note de présentation.*

-*Un sous-dossier numéro 2 : Règlement* concernant les dispositions applicables à la zone AU.

-*Un sous-dossier numéro 3 : partie environnementale comprenant :*

\*le formulaire cas par cas (pièce 3-1) sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

\*le document d'auto-évaluation (pièce 3-2) (rubrique 6 du formulaire cas par cas).

\*L'avis de la MRAe (pièce 3-3) confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

- *Un sous-dossier numéro 4 : AVIS des Personnes Publiques Associées.*

- *Un sous-dossier numéro 5 :*

*\*Arrêté municipaux de lancement de procédure (Pièce 5-1 du 18/07/2025) et de lancement d'enquête publique (Pièce 5-3 du 02 octobre 2025)*

*\*Délibération municipale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. (Pièce 5-2)*

*\*Nomination par le TA de Poitiers du commissaire enquêteur. (Pièce 5-4).*

*-La Mairie a ouvert un registre d'enquête publique dédié aux observations et propositions. Celui-ci a été laissé disponible au public du lundi 27 octobre 2025 au lundi 10 novembre 2025 à 17h00.*

### **III) : Déroulement de l'enquête :**

#### **31) : Permanences du Commissaire Enquêteur :**

Conformément aux éléments stipulés dans l'avis d'enquête publique édité par la commune de Semussac, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences, en mairie aux dates suivantes :

-Lundi 27 octobre 2025 de 13h30 à 17h00.

-Mardi 04 novembre 2025 de 08h30 à 12h00.

-Lundi 10 novembre 2025 de 13h30 à 17h00.

Aucun incident particulier n'est à signaler.

#### **32) : Réunion publique :**

Aucune réunion publique n'a été réalisée.

#### **33) : Participation du public :**

Le public s'est très peu mobilisé. Deux personnes se sont rendues en Mairie pour rencontrer le Commissaire Enquêteur et, deux personnes ont adressé un mail en mairie à l'attention du CE.

Le registre d'enquête publique est renseigné par 2 écrits en présence du CE et un mail reçu en mairie.

#### **34) : Clôture de l'enquête publique :**

-L'enquête publique a été clôturée par le commissaire enquêteur le 10 Novembre 2025 à 17h00.

-Le dossier présenté au public, ainsi que le registre sont détenus par le CE.

-Le commissaire enquêteur a transmis un mail faisant office de procès-verbal de Synthèse, à la mairie de Semussac le 13 novembre 2025 à 10h36.

#### **Les termes de ce mail sont retranscrits ci-dessous :**

« Bonjour Madame le Maire,

L'enquête publique concernant le projet de modification numéro 1 du PLU de votre

commune de Semussac est terminée.

Trois personnes se sont exprimées concernant cette modification.

Afin de me permettre d'établir rapport et conclusions concernant cette modification, je vous remercie de bien vouloir me transmettre la liste chronologique de tous les permis de construire demandés par lotissement, les dates des demandes et accords, ainsi que le détail des permis accordés et refusés

Afin d'avoir une photographie finale, je souhaite connaître le nombre de maisons construites, ainsi que le nombre de maisons dont les travaux sont débutés et stoppés

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jean-Marie

CLERGET

:Commissaire-Enquêteur »

#### **IV) : Synthèse des avis et décisions formulés :**

\*La MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Semussac. (réf : MRAe 2025ACNA153 du 17 septembre 2025).

\* La Totalité des Personnes Publiques Associées interrogées ont répondu avec un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Semussac.

Fin du rapport.

Signé : Jean-Marie CLERGET, commissaire enquêteur.

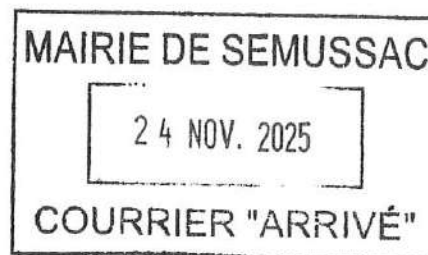
Fait à Dolus d'Oléron le 20 novembre 2025.



**CONCLUSIONS ENQUÊTE PUBLIQUE E25000168/86 .**

Demande de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Semussac.

Commissaire Enquêteur : Jean-Marie CLERGET



## **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du Commissaire Enquêteur.**

### **I) : Généralités concernant l'Enquête Publique :**

#### **-11) : Cadre Général du Projet :**

\*La commune de Semussac, disposant d'un Plan Local d'Urbanisme depuis décembre 2020, a délivré deux permis d'aménager à deux OAP situées en zone AU.

Les deux zones concernées sont :

-le Lotissement « La Montagne » dont le permis d'aménager a été accordé le 01/10/2021.

-le Lotissement « « La Chasse -Anse des Prés » dont le permis d'aménager a été accordé le 19/12/2022.

\*les deux zones concernées sont depuis en cours d'aménagement et, les mises en vente par tranches sont accordées.

\*Au fur et à mesure des ventes de divers lots de ces deux lotissements, les propriétaires ont demandé en mairie de Semussac un permis de construire afin de faire construire une maison.

\*Les demandes de permis de construire sont instruites au niveau de la Communauté d'Agglomération ROYAN Atlantique (CARA), elle-même en lien avec les services de la Préfecture, et, les permis sont accordés par Madame Le Maire de Semussac.

\*En 2025, les services de légalité de la Préfecture observent que certains projets dépassent le seuil des 40% de l'emprise au sol autorisée dans le lot concerné.

\*Les conséquences sont immédiates et variées. Certains propriétaires sont informés du refus de leur demande de permis de construire. D'autres se verront attribuer un permis de construire, et, après avoir débuté les travaux, ils seront informés de l'obligation d'arrêter les travaux. Il en sera de même pour des déclarations préalables déposées qui se verront refusées pour la même raison. (Dépassement du seuil de 40% de l'emprise au sol).

\*Face à cette situation, il en résulte une divergence profonde d'interprétation concernant la mise en application de la notion de 40% d'emprise au sol entre le PLU et les permis d'aménager. Ceci a pour conséquences :

- de refuser certains permis de construire à des projets qui auraient très certainement été acceptés il y a encore quelques mois.
- d'obliger certains acquéreurs à modifier ou annuler leur projet de construction.
- de contribuer à faire perdre sens aux orientations du PLU, visant à faciliter l'accueil et l'implantation de nouvelles familles.

#### -12) : Cadre particulier du projet :

121)Après instruction des dossiers de demande de permis de construire et, de déclarations préalables, la commune de Semussac est forcée de constater une situation unique :

-Alors que certains permis de construire sont accordés et frappés d'une interdiction préfectorale de poursuivre les travaux, d'autres permis et demandes préalables sont refusés pour dépassement de la surface d'emprise au sol sur certains lots des deux lotissements concernés.

-La vente de terrain n'étant pas bloquée, les propriétaires de nouveaux lots, peuvent également se retrouver confrontés à un refus de permis de construire ou de déclaration préalable pour dépassement, au-delà de 40%, de la surface d'emprise au sol, suite à une « distorsion de compréhension » des calculs d'emprise entre les promoteurs et les services de l'état.

-Elle semble ne plus savoir quel texte de référence doit être appliqué face aux deux « interprétations différentes » apparues concrètement suite à la différence d'application concernant la définition de dépassement d'emprise figurant au règlement du PLU et, aux oppositions des lotisseurs qui s'appuient sur les données des permis d'aménager accordés postérieurement au PLU.

122) Cette situation particulière actuelle se traduit par 4 permis de construire et 5 déclarations préalables à travaux refusés ou en interdiction de poursuite de réalisation. Elle semble également mettre en attente un nombre important de demande de permis de construire, en raison de la double interprétation donnée à la notion de « 40% maximum de la surface d'emprise au sol ».

123) au regard de la situation et, après concertations entre la Mairie de Semussac, la communauté d'agglomération CARA et les services de la Préfecture, la commune de SEMUSSAC a voté en conseil municipal « la demande de modification numéro 1 du PLU

« En vue de modifier le règlement de ce dernier en portant de 40% à 50% la surface maximale d'emprise par LOT.

**-13) : Cadre réglementaire du projet :**

La modification numéro 1 du PLU de la commune de Semussac, vise à adapter la superficie de l'emprise au sol maximale pour les constructions en zone AU.

Ce projet, résulte du souhait de la commune de trouver une solution face aux difficultés rencontrées et à venir dans l'application du droit des sols conformément au règlement du PLU en vigueur.

Les ajustements souhaités (faire évoluer la surface d'emprise de 40 à 50% par lot), ne changent pas les orientations du PADD du PLU.

Le changement souhaité entre dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLU avec obligation d'enquête publique.

La procédure de modification de droit commun a été transmise à la MRAe afin de savoir s'il y a nécessité de réaliser une évaluation environnementale. **Celle-ci a confirmé le 17 septembre 2025, de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Semussac.** (Réf : MRAe 2025ACNA153).

**II) : Avis des Personnes Publiques associées :**

Le dossier de modification du PLU a été adressé aux Personnes Publiques Associées le 22 juillet 2025.

**21) : avis favorables sans observations :**

\*Chambre d'Agriculture Charente-Maritime et Dux Sèvres.

\*Eau 17.

\*Direction des Infrastructures de Charente Maritime.

\*Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

\*Mairie de GREZAC.

**22) : avis favorable avec Observations :**

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (**CARA**) est favorable. Cependant, elle fait observer que ce projet ne correspond pas à une régularisation car les permis délivrés sont acquis, de même que la réalisation de constructions annexes ne pourra intervenir tout de suite en raison de la **crystallisation** des règles et de l'application du règlement du lotissement.

*\*Lors des réponses apportées à la CARA, le terme de « régularisation » ne sera plus usité.*

*\*Concernant la cristallisation des droits en urbanisme, la commune émet une appréciation différente de celle de la CARA :*

*Elle estime que :*

a) *la cristallisation des règles et l'application des règlements des lotissements ne sont pas des éléments bloquants.*

b) *l'acquéreur d'un terrain à bâtir issu d'une division a la garantie de pouvoir construire.*

c) *l'acquéreur peut revendiquer l'application de nouvelles règles d'urbanisme plus favorables. (Réf : cour administrative d'appel de Nantes du 04/04/2025).*

d) *Au regard de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut pas être refusé au motif que de nouvelles dispositions soient intervenues depuis la délivrance du permis d'aménager.*

*La commune estime qu'à contrario un permis de construire peut-être délivré sur la base de dispositions nouvelles équivalentes ou plus favorables.*

e) *les règlements des deux lotissements constituent des règles qui prévalent sur le PLU pendant cinq ans. Ainsi, l'emprise au sol maximale fixée par les règlements (40%) s'impose, même si le PLU autorise une emprise plus importante. Toutefois, si les colotis souhaitent bénéficier des dispositions plus favorables du PLU avant les 5 ans, ils peuvent engager une modification de règlement du lotissement.*

## II) : Observations et propositions des personnes rencontrées au cours de l'enquête publique.

Le public s'étant très peu mobilisé, seules deux personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire Enquêteur.

\*Ces deux personnes dont l'une représente un propriétaire, sont celles qui sont pour l'une, directement impactée par un refus de permis de construire et, pour l'autre, après obtention du permis de construire, se voit dans l'interdiction de poursuivre les travaux stoppés à la demande des services de la Préfecture.

Pour les deux propriétaires, l'incompréhension d'une telle situation est totale et, elles demandent que le projet de modification n°1 du PLU soit très rapidement accepté.

\*Deux autres personnes, ont adressé au Commissaire Enquêteur un mail, elles ne sont pas favorables au projet de modification n°1 du PLU, car elles estiment qu'au sein des deux lotissements concernés, la place réservée aux zones vertes sera trop petite et, que la sensation de densification semble refléter un sentiment de non-maitrise du développement urbain.

\*Aucune personne n'a questionné le commissaire enquêteur par voie de courrier postal.

\*Aucune observation, ou proposition, n'est parvenue au Commissaire-Enquêteur, en provenance de la CARA, chargée de l'instruction des dossiers.

## III) : Réponses transmises par la mairie de Semussac :

En réponse au mail du Commissaire Enquêteur, adressé le 13 novembre 2025, à la mairie de Semussac, celle-ci a répondu immédiatement en adressant la totalité des pièces

demandées. Les documents permettent de mieux appréhender l'historique de l'urbanisation des deux OAP et d'avoir ainsi, l'état détaillé des refus et acceptations pour permis de construire et déclarations préalables.

#### IV) : Observations, conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur :

##### 41 : Observations du Commissaire Enquêteur :

-Le Commissaire Enquêteur observe que le public ne s'est pas déplacé en nombre, alors qu'une difficulté réelle et sérieuse est vécue par plusieurs propriétaires des deux lotissements concernés.

-Les documents constituant le dossier d'enquête ne présentent pas toutes les qualités pour contextualiser le projet afin de comprendre la raison qui a conduit à une telle situation de blocage.

-Ces mêmes documents, ne définissent pas suffisamment clairement le périmètre sur lequel le projet de modification n°1 s'applique.

-Lors de la présentation de l'enquête publique, les échanges avec Monsieur l'Adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme, la représentante du cabinet d'études et le Commissaire Enquêteur ont largement porté sur une incompréhension quant à la manière d'appréhender le calcul de la surface d'emprise au sol entre les aménageurs des deux lotissements et le règlement du PLU. Tous se défendent d'appliquer la règle des 40%.

-La MRAe ayant confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, l'Auto-Evaluation réalisée en vue de porter la surface d'emprise de 40 à 50% de la surface de chaque lot et, dont le rendu figure à la pièce 3-2 du dossier d'enquête publique, montre qu'il n'y a aucune incidence négative par rapport à la règle en place des 40%. Le Commissaire Enquêteur, à la lecture du document, s'interroge quant à la qualité de l'affirmation concernant le volet Consommation d'espaces/Artificialisation des sols : « la modification n°1 du PLU n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces ». (absence de réponse concernant l'artificialisation des sols.)

La même observation concernant la rubrique Paysage et Patrimoine interpelle le commissaire-Enquêteur en ce qui concerne « la possibilité de se servir des parties cachées des propriétés pour agrandir les maisons ».

##### 42 : Conclusions du Commissaire Enquêteur :

-La demande de modification n°1 du PLU de la commune de SEMUSSAC pose questions au Commissaire Enquêteur, car à la lecture du dossier de présentation très réduit, ainsi qu'au regard des conclusions de l'auto-évaluation, celui-ci ne parvient pas à percevoir le vrai enjeu d'une telle modification.

- C'est pourquoi, afin de mieux appréhender l'origine de la cause des refus de permis de construire ou de déclarations préalables, il est apparu au commissaire Enquêteur la nécessité de prendre connaissance des deux permis d'aménager autorisés après la validation du PLU. Ceux-ci ont été mis à sa disposition par la Mairie de Semussac.

**Ces deux documents ne figurant pas au dossier d'enquête publique décrivent** avec précision la méthodologie employée par les promoteurs, afin de présenter deux projets qui recevront postérieurement au PLU l'autorisation d'aménager.

Entre le PLU et les deux projets d'aménager, il apparaît une différence dans la terminologie employée dans les 3 documents, en particulier sur la désignation des parcelles, des lotissements, ainsi que des lots.

De plus, la référence de calcul employée dans les permis d'aménager pour répondre aux exigences du PLU, semble ne pas s'appliquer de la même manière. Le commissaire Enquêteur, observe que les futurs aménageurs tiennent compte de l'assiette globale des lotissements afin, de pouvoir définir, après affectation des surfaces dédiées aux aménagements, aux espaces verts, les définitions en nombre et superficie des lots à bâtir.

Quant au règlement du PLU actuellement en vigueur, il exige une application des 40% d'emprise au sol par lot à bâtir.

:

### **33 : Avis du Commissaire Enquêteur concernant le projet de demande de modification n°1 du PLU de la commune de Semussac :**

Le commissaire Enquêteur regrette de ne pas avoir eu un échange avec les services instructeurs de la CARA. Ceci aurait très certainement permis de mieux comprendre les problématiques actuelles et futures en vue de proposer les solutions adaptées face aux refus en cours et aux obligations de ne pas poursuivre les travaux.

La réponse de la CARA concernant l'auto-évaluation réalisée au niveau de la commune, n'apporte aucune aide dans la recherche de solution.

Le commissaire Enquêteur observe qu'à travers le projet de modification du PLU, seuls deux arguments viennent étayer le souhait de passer de 40 à 50% de l'emprise totale sur chaque lot. Ces deux arguments sont décrits dans les observations de l'autoévaluation : (consommation des sols et possibilité de construire côté face cachée du bâti.)

La situation actuelle étant très inédite car :

-les deux lotissements sont en cours de construction et parmi les nombreux propriétaires ayant bénéficié d'un permis de construire, un propriétaire se qualifiant de « non-chanceux » se voit interdire la poursuite de ses travaux de construction et, l'autre se voit refuser le permis de construire pour dépassement des 40% de l'emprise. D'autres propriétaires attendent pour déposer une demande de permis de construire ou une demande de déclaration préalable.

Ces personnes se voyant refuser toute demande ou contraintes de stopper les travaux, ou dans l'attente de solution face au problème de dépassement des 40% de l'emprise au sol, semblent vivre le résultat d'une défaillance de compréhension, de suivi et de contrôle à tous les échelons de l'administration.

Afin, de permettre l'application d'une règle pour tous, afin d'éviter une différence de traitement dans les normes à appliquer quant à la surface maximale de l'emprise au sol des constructions de chaque lot **de toute la zone AU**, et afin de redonner confiance aux administrés concernés, il apparaît particulièrement nécessaire, de modifier le règlement du PLU en faisant voter le changement de 40 à 50% la surface d'emprise autorisée.

**C'est pourquoi, le commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande numéro 1 de modification du PLU de la commune de Semussac.**

*Fin des conclusions*

*Fait à DOLUS d'Oléron le 23 Novembre 2025.*

*Signé : Jean-Marie CLERGET*



# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de SEMUSSAC

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SEMUSSAC

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 212025 en date du 2 octobre 2025 de  
☒ M. le Maire de : la commune de SEMUSSAC  
☐ M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires :	M	_____	qualité	_____
	M	_____	qualité	_____
	M	_____	qualité	_____
	M	_____	qualité	_____
Membres suppléants :	M	_____	qualité	_____
	M	_____	qualité	_____
	M	_____	qualité	_____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 27 octobre 2025 au 10 novembre 2025  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : mairie de Semussac  
Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

## Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : \_\_\_\_\_

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les	<u>lundi 27 octobre 2025</u>	de	<u>13h30</u>	à	<u>17h00</u>	et de	_____	à	_____
les	<u>mardi 04 novembre 2025</u>	de	<u>8h30</u>	à	<u>12h00</u>	et de	_____	à	_____
les	<u>lundi 10 novembre 2025</u>	de	<u>13h30</u>	à	<u>17h00</u>	et de	_____	à	_____
les	_____	de	_____	à	_____	et de	_____	à	_____
les	_____	de	_____	à	_____	et de	_____	à	_____
les	_____	de	_____	à	_____	et de	_____	à	_____

une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 27 octobre 2025 à 8 heures 30

Observations de M<sup>(n)</sup>

P1: 27/10/2025 13h30 à 17h

P2: 04/11/2025 de 9h30 à 12h

P3: 10/11/2025 de 13h20 à 17h

① Mme Guiliez représentant M. LORADOUR Loïc concerné par le permis de construire déposé et refusé du Lot 20 - ZTN°301. Je demande que le PLU soit modifié de manière à présenter de nouveau le permis de construire déposé en mairie au printemps 2025. Si la modification n'est pas acceptée, mon fils sera contraint de modifier le plan de la maison ou de changer de terrain.

A Semussac le 10 novembre 2025

*[Signature]*

② Serge ROBBIA  
4, Tarter des Aies  
N°640 Vaux Sur Mer

Après l'achat du Plot N°28 - ZTN°301-358 et l'obtention de mon permis de construire

PC014524N0036, je reçois des courriers de la préfecture, mairie et EARA m'informant de l'illégalité de mon projet et du retrait de permis de construire accordé.

Je me retrouve donc bloqué depuis le mois de mai 2025 avec l'investissement d'un terrain et de travaux sans issue.

Les voisins qui ont effectué des travaux plus tôt n'ont pas été bloqués par ce problème de PLU et ont pu réaliser des surfaces habitables supérieures au 40% du PLU. (Égalité devant la Loi ?)

Je subis donc une double peine concernant la surface habitable pourtant autorisée dans le règlement du lotissement et le retrait du PC accordé.

*[Signature]*

A Semussac le 10/11/2025

③ mail de m<sup>r</sup> Remy Laric en date du  
03/11/2015 - e<sup>e</sup> 10h02  
(4 pages)

Fin d'entretien  


Le présent registre ainsi que les mail et les 2 branches pièces  
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 24 Mars 2017

à Madame le maire de Semur

(Voir mentions de clôture en page 19)

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE**

**Sujet :** Observations enquête publique modification PLU

**De :** Rémy LAVIE <elbibl.lavie@gmail.com>

**Date :** 09/11/2025, 10:02

**Pour :** Mairie de SEMUSSAC <accueil@mairiesemussac.fr>

3

Bonjour,

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune, je vous prie de trouver en pièce jointe nos observations à l'attention du commissaire enquêteur dont je vous prie d'accuser réception.

Cordialement,

LAVIE Rémy

— Pièces jointes : —

commissaire enquêteur 2025.odt

1,2 Mo

N4

Lydie PELLETANT  
Rémy LAVIE  
8 Fief de la Montagne  
17120 SEMUSSAC

le 8 novembre 2025

A l'attention du commissaire enquêteur  
Monsieur Jean-Marie CLERGET

Objet : observations enquête publique - modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Semussac

Monsieur,

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Semussac, nous tenons à vous formuler les observations suivantes :

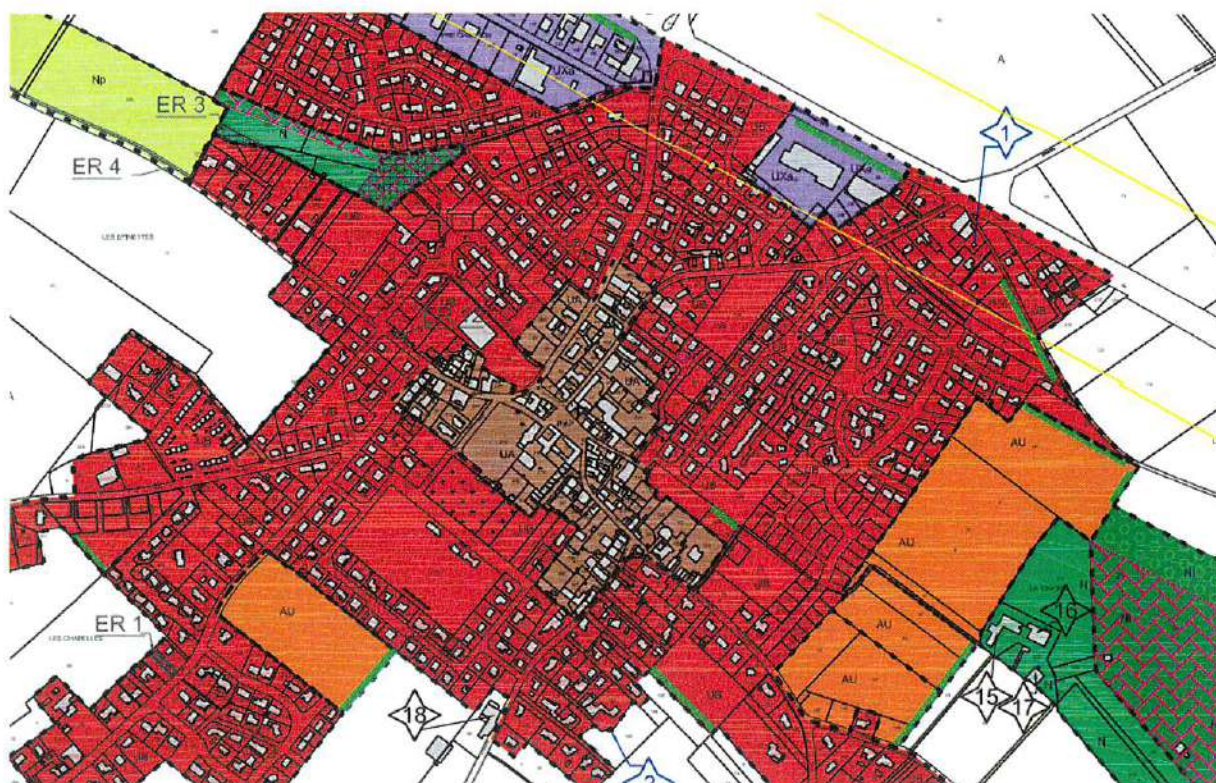
*L'objectif de la « modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Semussac vise à adapter l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions en zone AU, afin de tenir compte des difficultés rencontrées dans l'application du droit des sols, telles qu'elles résultent du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020 ».*

Cette modification concerne uniquement deux zones AU repérées au plan de zonage du PLU, situées dans les extérieurs du bourg de la commune (voir schéma ci-dessous).



Ci-dessous une représentation du zonage du PLU de la commune de Semussac, repérant les zones UA, UB et les deux zones AU concernées par la modification.

3



#### En marron clair : zone UA

Caractère de la zone indiquée dans le règlement du PLU : « il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond au bourg ancien. Elle se caractérise par un tissu urbain dense avec l'implantation des constructions à l'alignement et de manière assez continue. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle. »

Article 9 du règlement de la zone UA du PLU : 40% d'emprise au sol

Article 13 du règlement de la zone UA du PLU : 30% de superficie minimale pour les espaces verts

#### En rouge : zone UB

Caractère de la zone indiquée dans le règlement du PLU : « il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond aux extensions urbaines récentes du bourg, de Trignac/La Valade et de Chez Mouchet. Ces extensions urbaines de type pavillonnaire présentent un tissu urbain plus lâche. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle. »

Article 9 du règlement de la zone UB du PLU : 40% d'emprise au sol

Article 13 du règlement de la zone UB du PLU : 30% de superficie minimale pour les espaces verts

#### En orange : zones AU concernées par la modification

Caractère de la zone indiquée dans le règlement du PLU : « La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale sera l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat seront autorisées seulement en complément, afin de développer la mixité fonctionnelle. »

Article 9 du règlement de la zone AU du PLU : 40% d'emprise au sol

Article 13 du règlement de la zone AU du PLU : 10% de la surface de la zone à aménager au Fief de La Montagne et 15% de la surface de la zone à aménager à La Chasse.

La modification porterait sur l'emprise au sol autorisée dans les deux lotissements de la zone AU, passant ainsi de 40% à 50%.

La zone UB située à proximité immédiate du centre bourg est composée, en moyenne, d'une superficie de terrain comprise entre 500m<sup>2</sup> et 600m<sup>2</sup>.

Les deux lotissements en question, situés à l'extérieur du centre bourg sont composés, en moyenne, d'une superficie de terrain comprise entre 300m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup> (cf : *notice de présentation de la modification du PLU et plan de zonage du PLU de la commune de Semussac*).

De cette modification, on se retrouverait donc avec des secteurs urbanisés, zone UB adjacente au centre bourg, aérés, au regard de la superficie des terrains et du règlement du PLU ; et deux lotissements situés à l'extérieur du centre bourg, fortement urbanisés, au regard de la superficie des terrains et du règlement du PLU.

En conclusion, sur une vue d'ensemble du territoire communal, il y aurait un centre bourg et une zone UB aérée contraints par une emprise au sol maximum autorisée inférieure à deux lotissements denses situés à l'extérieur de ces deux zones.

Par ailleurs, on peut constater que la faible dimension des terrains situés dans les deux lotissements restreint leurs capacités de végétalisation. En outre, les aménagements de ces deux lotissements au regard des secteurs déjà urbanisés situés à proximité, sont venus densifier de manière significative l'ensemble puisque qu'aucune transition végétale entre ces secteurs n'a été réalisée.

Dès lors, cette modification prévue pour les deux lotissements répond-elle à l'intérêt général ?

De plus, cette modification répond-elle aux principes du PADD de la commune ?

En effet, cette augmentation de l'emprise au sol, ainsi que le manque de transition végétale entre les différentes zones de la commune, entraîneront un effet de densification notable sans continuité dans la maîtrise du développement urbain.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces observations, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de nos sincères salutations.

Lydie PELLETANT / Rémy LAVIE