



Département de la Charente-Maritime

Commune de Semussac

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° 4-1

AVIS DES PPA

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

Le Maire

Michèle CARRE





**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

Madame le Maire de Semussac
1 Place de l'Eglise
17120 Semussac

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 31 juillet 2025

Ref/class : CT/AD
Class. : Avis

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Madame le Maire,

Par courrier en date du 22 juillet 2025 vous nous avez sollicités afin de rendre un avis sur la modification n°1 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Après examen de ce dossier, nous émettons un avis **favorable** à ce projet.

Nous vous prions de recevoir, Madame le Maire, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime

Pôle Aménagement durable et mobilité
Affaire suivie par Virginie TROQUEREAU



05.46.22.19.76



v.troquereau@agglo-royan.fr



MADAME LE MAIRE
MADAME MICHELE CARRE
1 PLACE DE L'ÉGLISE
17120 SEMUSSAC

N. Réf. : 2025/BL-VT-CB/74

Objet : Avis PPA sur le projet de modification n°1 du PLU de Semussac

Royan, le 18/08/2025

Madame le Maire,

Par mail en date du 22 juillet 2025, vous sollicitez l'avis de la CARA sur le dossier de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme. Je vous en remercie.

Le projet de modification n°1 du PLU de Semussac doit permettre de mettre en cohérence les règles de densité fixées par des permis d'aménager accordés et celles du PLU. Cela permettra d'appliquer le règlement du lotissement sans être à défaut au regard du PLU.

A la lecture de ce celui-ci, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le dossier, en espérant que les remarques ci-dessous pourront être prise en compte.

J'attire votre attention sur le terme de « régularisation » employé dans la notice (page 6). En effet, il est erroné de parler de régularisation car les permis délivrés sont acquis et on ne peut régulariser à posteriori, de même que la réalisation de constructions annexes ne pourra intervenir tout de suite en raison de la cristallisation des règles et de l'application du règlement du lotissement.

En outre, il serait intéressant de rajouter dans les dispositions générales du règlement l'application de l'article R151-21 du CU.

Le Pôle « Aménagement Durable et Mobilité » de la CARA reste à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans l'évolution de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE
107, Avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

LE PRÉSIDENT
VINCENT BARRAUD

Saintes, le 6 août 2025

Le Directeur Général,

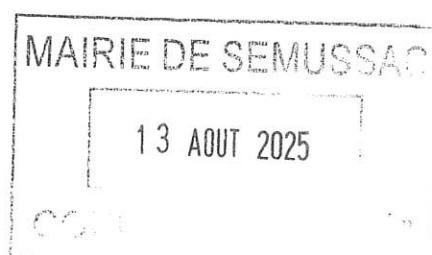
à

Madame le Maire

Place de l'Eglise
17120 SEMUSSAC

Pôle Patrimoine et Prospective
Service Urbanisme/Planification
N/Réf : ND/KP
Affaire suivie par Nicolas DELBOS
☎ 05/46/92/39/96

Commune de Semussac
Demande d'avis sur la modification
n° 1 du PLU arrêtée le 18 juillet 2025



Madame le Maire,

Suite à votre courriel en date du 22 juillet dernier concernant la modification n° 1 du PLU de votre commune et après consultation du dossier (Notice de présentation et Règlement), je vous informe qu'Eau 17 n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce projet.

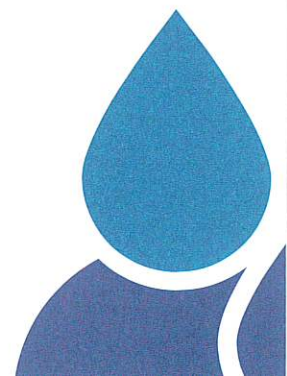
Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,



Denis MINOT

NB - Copie pour information à : Bureau d'études IDDE Ville Urbanisme





La Rochelle, le 01 AOÛT 2025

Direction des Infrastructures

Affaire suivie par : Cécile VENEZIA

N° dossier : 2025-URBA-0024

Tél. : 05 46 97 55 09

Email : di.urbanisme@charente-maritime.fr

Madame Michèle CARRE

Mairie

PLACE DE L'ÉGLISE

17120 SEMUSSAC



Objet : Avis sur projet de modification du PLU

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Semussac et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président du Département,


Gérard PONS





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

Mairie de Semussac

À l'attention de Madame le Maire

Michèle CARRE

V/réf. : Michèle CARRE

michele.carre.17@gmail.com

Châteaubernard, le 28 août 2025

Objet : modification n°1 du PLU de Semussac

Madame le Maire,

Par courriel reçu le 22 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Semussac dans le département de la Charente-Maritime.

Le territoire de la commune de Semussac est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) et des appellations d'origine protégées (AOP) « Cognac Bons Bois », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou », des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique » et de l'IG spiritueuse « Cassis de Saintonge ».

Les communes classées en AOC-AOP et en IG-IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.

La commune de Semussac accueille 3 sièges d'exploitation habilités pour la production de SIQO, dont : 3 produisent en AOC « Cognac », 2 en AOP « Pineau des Charentes » et 2 en IGP « Charentais ». Certains agriculteurs cumulent plusieurs productions de SIQO. La commune est peu viticole avec 22 hectares plantés de vignes en 2022. La quasi-totalité des vignes est destinée à la production d'AOC « Cognac ». L'Institut est attentif à ce que ces parcelles de vignes soient préservées, en raison de leur valeur économique pour les exploitations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Semussac vise à adapter l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions dans une zone à urbaniser AU déjà ouverte à l'urbanisation, et elle ne réduit pas une zone naturelle, agricole ou forestière (zone A ou N).

La commune de Semussac a constaté des difficultés dans l'application du droit des sols dans la zone AU, liées à une discordance entre le règlement de la zone AU et les permis d'aménager délivrés antérieurement au sein de cette zone.

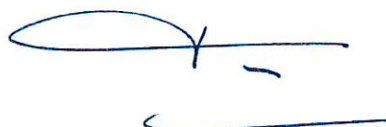
La présente procédure de modification n°1 propose d'augmenter de 40 à 50% l'emprise au sol maximale autorisée des constructions au sein de la zone AU. L'augmentation de l'emprise au sol maximale de 40 % à 50 % permettra

à la fois de faciliter l'adaptation des habitations déjà réalisées, d'optimiser la mobilisation des fonciers non bâtis en extension urbaine et de faciliter la production de terrains à bâtir de taille variée pour faciliter l'accès au logement pour tous différentes catégories de ménages.

Ainsi, après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IG-IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune Semussac POUR AVIS

2 messages

Michèle Carré <michele.carre.17@gmail.com>

22 juillet 2025 à 16:38

À : mairie@grezac.fr

à l'attention de Monsieur le Maire.

Monsieur Le Maire,

Par la présente je vous consulte dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune Semussac, prescrite par arrêté en date du 18 juillet 2025.

Je vous prie de trouver via [le lien suivant](#) : le dossier de consultation.

<https://kdrive.infomaniak.com/app/share/470535/9c30503f-8fc8-45ca-8c61-b23721ad8e0b>

Votre avis devra me parvenir dans un délai d'un mois à compter de sa transmission.

Passé ce délai, votre avis sera réputé favorable.

Merci de bien vouloir accuser réception de ce courriel.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Michèle CARRE

Le Maire

mairie@grezac.fr <mairie@grezac.fr>

1 août 2025 à 09:06

À : Michèle Carré <michele.carre.17@gmail.com>

Bonjour Madame le Maire,

Nous n'aurons pas de réunion de Conseil Municipal dans le délai d'un mois, l'avis sera donc favorable.

Belle journée à vous

Bien cordialement

Palmira JUNCHAT*Secrétaire générale de Mairie***Mairie de Grézac**

14 Route de Saujon
17120 GRÉZAC
Tél : 05 46 90 83 14
Fax : 05 46 90 37 57
Mail : mairie@grezac.fr



De : Michèle Carré <michele.carre.17@gmail.com>

Envoyé : mardi 22 juillet 2025 16:39