



Département de la Charente-Maritime

Commune de Semussac

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° 4-2

DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITE SUITE AUX AVIS DES PPA

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

Le Maire



Michèle CARRE



MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SEMUSSAC

Décisions de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1

Le dossier de modification simplifiée du PLU, a été transmis le 22 juillet 2025 aux personnes publiques associées.

Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :

1/ Avis de la Chambre d'agriculture de Charente-Maritime Deux-Sèvres	Avis reçu le 20 août 2025
2/ Avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	Avis reçu le 25 août 2025
3/ Avis de l'eau 17	Avis reçu le 13 août 2025
4/ Avis de la Direction des Infrastructures de Charente-Maritime	Avis reçu le 8 août 2025
5/ Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité	Avis reçu le 1 ^{er} septembre 2025
6/ Avis de la commune de Grezac	Avis reçu le 1 ^{er} août 2025

En l'absence de réponse dans les délais fixés par le Code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SEMUSSAC

Décisions de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1

Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime Deux-Sèvres AVIS FAVORABLE	
« Après examen de ce dossier, nous émettons un avis <u>favorable</u> à ce projet ».	La commune prend acte.

Avis	Décision de la collectivité
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique AVIS FAVORABLE	
<p>« 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.</p> <p>En outre, il serait intéressant de rajouter dans les dispositions générales du règlement l'application de l'article R151-21 du CU. »</p>	<p>Le terme de « régularisation » sera modifié.</p> <p>Toutefois, au sujet de la cristallisation des droits en lotissement, la commune ne partage pas l'avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.</p> <p>En effet, la cristallisation des règles et l'application du règlement du lotissement ne sont pas des éléments bloquants.</p> <p>Au sujet de la cristallisation, ce régime a été mis en place pour protéger l'acquéreur d'un terrain à bâtir issu d'une division, en garantissant la constructibilité du lot.</p> <p>Cependant, et comme rappelé par une décision de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 4 avril 20225 (n°22LY03542), l'acquéreur peut toujours revendiquer l'application de nouvelles règles d'urbanisme plus favorables.</p> <p>Au regard de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut pas être refusé au motif que de nouvelles</p>

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SEMUSSAC

Décisions de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1

	<p>dispositions soient intervenues depuis la délivrance du permis d'aménager.</p> <p>A l'inverse, il faut à contrario en déduire qu'un permis de construire peut-être délivré sur la base de dispositions nouvelles équivalentes ou plus favorables.</p> <p>Le règlement du lotissement constitue une règle autonome qui prévaut sur le PLU pendant cinq ans (art. L.442-9 du Code de l'urbanisme). Ainsi, l'emprise au sol maximale fixée par le règlement (40 %) s'impose, même si le PLU autorise une emprise plus importante.</p> <p>Toutefois, si les colotis souhaitent bénéficier des dispositions plus favorables du PLU avant l'expiration de cette période, il leur appartient, conformément à l'article L.442-10 et suivants du Code de l'urbanisme, de procéder à une modification du règlement du lotissement, qui devra être approuvée par l'assemblée des colotis.</p>
--	---

Avis	Décision de la collectivité
Eau 17	
<i>« Je vous informe qu'Eau 17 n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce projet. »</i>	La commune prend acte.

Avis	Décision de la collectivité
Direction des Infrastructures de Charente-Maritime	
AVIS FAVORABLE	
<i>« J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière. »</i>	La commune prend acte.

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SEMUSSAC

Décisions de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1

Avis	Décision de la collectivité
Institut National de l'Origine et de la Qualité AVIS FAVORABLE	
<i>« 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) (...) 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. »</i>	La commune prend acte.

Avis	Décision de la collectivité
Commune de Grezac AVIS FAVORABLE	
<i>« Nous n'avons pas de réunion de Conseil Municipal dans le délai d'un mois, l'avis sera donc favorable ».</i>	La commune prend acte.