

Département de la Charente-Maritime

Commune de Semussac

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° 1

NOTICE DE PRÉSENTATION

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

Le Maire

Michèle CARRE



NOTE DE PRESENTATION

1. Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Commune de Semussac – 1 place de l'Eglise, 17120 Semussac, France.

2. Objet de l'enquête

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 du PLU en vigueur.

3. Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 du PLU a été retenu

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Semussac porte sur une disposition réglementaire couvrant la zone à urbaniser (zone AU) déjà ouverte à l'urbanisation, et ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La présente modification n°1 ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU en vigueur.

La modification n°1 n'a pas d'incidence significative sur l'environnement au regard des dispositions déjà autorisées par le PLU en vigueur et de leur évaluation environnementale.

4. Le cadre réglementaire de la modification de droit commun

L'évolution envisagée de la pièce écrite du règlement du PLU entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, telle que définie par le Code de l'urbanisme.

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, au regard de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des risques graves de nuisances,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Également, en vertu de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique lorsque le projet a pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le changement envisagé entre donc dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLU avec la tenue d'une enquête publique.

5. Information du public dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLU

Au titre de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, la modification d'un Plan Local d'Urbanisme est soumise à concertation préalable obligatoire lorsqu'elle fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente procédure de modification de droit commun a été transmise à l'Autorité environnementale, qui est consultée pour se prononcer sur la nécessité de soumettre le projet de modification n°1 à évaluation environnementale. À l'issue de cette décision, et si une évaluation environnementale est à mener, la commune arrêtera les modalités définitives d'information du public, conformément aux dispositions précitées.

6. Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Semussac et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Articles du code de l'Urbanisme	Articles du code de l'Environnement
Partie législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4 L. 153-41 à L.153-44	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Article L. 153-36 du code de l'urbanisme

«Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Article L. 153-37 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	<p align="center">Procédure de modification de droit commun</p> <p align="center">L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme</p>
Initiative	Le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
Concertation préalable	Oui si l'autorité environnementale impose la réalisation d'une évaluation environnementale.
Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification	Oui
Enquête publique	<p align="center">Oui</p> <p>Le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif.</p> <p>Le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement.</p> <p>L'enquête publique dure 1 mois.</p> <p>Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.</p> <p>Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p>À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a 1 mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.</p> <p>Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.</p>
Approbation	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune.

7. Incidence de la modification sur le rapport de présentation et sur la pièce écrite du règlement

La commune de Semussac souhaite faire évoluer le cadre réglementaire de la zone AU de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Semussac comporte deux secteurs classés en zones AU, couvertes par des OAP :

- L'OAP « La chasse », à l'est du bourg ;
- L'OAP « Fief De La Montagne », au sud du bourg, entre le lotissement Fief de La Montagne et celui de l'Estuaire.



Localisation de la zone AU et des OAP du PLU de Semussac les couvrant

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. En effet, la zone AU a d'ores et déjà été ouverte à l'urbanisation à travers la délivrance de permis d'aménager couvrant tout ou partie de la zone AU :

- Le permis d'aménager n° PA 01742518N0003 délivré le 13 mars 2019 portant sur la création de 100 lots à bâtir sur la zone AU et l'OAP « La chasse ». A ce jour, 94 lots ont déjà été bâtis dans ce lotissement.
- Le permis d'aménager n° PA 01742521N0001 délivré le 1er octobre 2021 portant sur la création de 41 lots à bâtir sur la zone AU et l'OAP « Fief de la Montagne ». A ce jour, 25 lots ont déjà été bâtis dans ce lotissement.

Localisation des permis d'aménager autorisés sur la zone AU de Sémussac



Or le règlement de ces permis d'aménagement s'est basé sur un calcul d'emprise au sol maximale des constructions erroné, entraînant une discordance avec le règlement de la zone AU du PLU en vigueur applicable aux terrains. Il en résulte aujourd'hui l'impossibilité de délivrer des autorisations de construire à la fois sur les terrains qui ont été bâtis au sein de la zone AU depuis la délivrance des autorisations d'aménager, et sur les lots à bâtir encore en cours de commercialisation.

La commune a donc décidé de procéder à la modification du PLU, en accord avec les services de l'Etat et de la CARA, pour apporter une solution adaptée aux pétitionnaires en attente et à l'incohérence des règles applicables sur les terrains couverts par la zone AU.

Ainsi, la présente procédure de modification n 1 propose d'augmenter de 40 à 50% l'emprise au sol maximale des constructions autorisée au sein de la zone AU. Cette augmentation de l'emprise maximale autorisée permettra notamment :

- > la réalisation de constructions annexes (de type abri de jardin) sur les terrains déjà bâtis ou à bâtir,
- > l'assouplissement des règles applicables aux terrains qui ont été bâtis au sein de la zone AU depuis la délivrance des autorisations d'aménager et qui présentent déjà une emprise au sol supérieure à 40%.

Cette augmentation de l'emprise au sol n'a pas d'incidences significative sur la capacité d'accueil de la zone AU, en autorisant plutôt la réalisation de maisons plus grandes. Théoriquement, elle pourrait conduire à une légère augmentation du programme de construction qui serait de l'ordre d'environ 5 logements de plus¹, ce qui n'est pas de nature à modifier l'économie générale du PADD et du PLU. De

¹ Avec une emprise au sol portée à 50 % pour des maisons de 130 m² en moyenne, la surface minimum de chaque terrain serait de 264 m², ce qui permettrait d'atteindre 52 logements par hectare, soit 5 de plus que ce qui serait théoriquement possible de réaliser avec 40% d'emprise au sol maximale (pour des maisons de la même superficie qu'actuellement, mais sur des terrains plus petits, ce qui permettrait d'en construire davantage).

même, cette augmentation de l'emprise au sol maximale facilite la mise en œuvre de l'objectif de densité minimale de 18 logements à l'hectare imposée par les OAP couvrant la zone AU. Elles prévoient d'ailleurs « une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg » et fixant un nombre de logement « à minima » pour chacun des secteurs de la zone AU.

Pour mémoire, le règlement de la zone AU et les OAP prévoient d'ores et déjà des dispositions ou des orientations pour accompagner l'urbanisation et assurer son insertion dans le site (obligation d'une part d'espaces verts minimale au sein des opérations, gestion des eaux pluviales, maillage viaire et cheminements, etc.).

L'augmentation de l'emprise au sol maximale de 40 % à 50 % dans la zone AU permettra donc 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.

Cette modification s'inscrit pleinement dans la dynamique de croissance démographique de la commune et dans la mise en œuvre opérationnelle des orientations définies par le PADD et les OAP.

Est modifié en conséquence :

- L'article 9 du règlement de la zone AU (p.54)