

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de MORNAC-SUR-SEUDRE

Dossier n°PA 017 247 23 NOOO2  
Date de dépôt : 20 mars 2023  
Complété le : 20 avril 2023  
Demandeur : SAS "INVESTISSEMENTS ET  
CONSEILS"  
Représenté par: Monsieur PERINET Michel  
Pour : Aménagement d'un lotissement de 21  
lots  
Adresse du terrain : Chemin de la Croix Jubilé  
À MORNAC-SUR-SEUDRE (17113)

**ARRETE n° A.2023.11.134**  
**ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MORNAC-SUR-SEUDRE**

Le Maire de MORNAC-SUR-SEUDRE,

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 20 mars 2023, complétée le 20 avril 2023, par la SAS "INVESTISSEMENTS ET CONSEILS", représentée par Monsieur PERINET Michel, demeurant 2 rue de Hameau à VERNEUIL-SUR-SEINE (78480) ;

Vu l'objet de la demande:

- Aménagement d'un lotissement de 21 lots;

Sur un terrain situé:

- Chemin de la Croix Jubilé à MORNAC-SUR-SEUDRE (17113) ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral;

Vu le décret n°4083 du 21 avril 1852 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L.321-2;

Vu le Code de l'urbanisme;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 avril 2018 et la modification n°1 approuvée le 10 octobre 2022;

Vu les dispositions des zones "1AU", "Ap" et "NI" et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 "Ceinture Sud du bourg dans le prolongement de la Coqueterie";

Vu l'arrêté du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne, du 5 septembre 2005 portant création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) à Mornac-sur-Seudre ;

Vu la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive;

Vu le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive;

Vu l'arrêté préfectoral n°06 17 004 du 23 janvier 2006 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Mornac-sur-Seudre;

Vu le zonage pluvial contenant les prescriptions et les règles pour la coordination stratégique et réglementaire de la gestion des eaux pluviales sur le territoire délimité et approuvé par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique conformément à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales en date du 27 janvier 2023;

Vu la demande de pièces complémentaires de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA (GEPU) service de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) du 13 juillet 2023;

Vu l'avis favorable, sous réserve d'une contribution financière due par la commune, d'ENEDIS du 4 mai 2023 (cf. :annexe ci-jointe) ;

Vu l'engagement de la mairie de Mornac-sur-Seudre du 5 juin 2023 de prendre en charge la contribution financière due à Enedis pour l'extension du réseau électrique;

Vu l'avis, réputé favorable, du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS de la Charente-Maritime) ;

Vu l'avis de la Société de l'Eau Potable Royan Atlantique (SEPPA) du 7 avril 2023 (cf. :annexe ci-jointe);

Vu l'avis favorable de Eau 17 du 23 juin 2023;

Vu l'avis réputé favorable du Service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC Nouvelle-Aquitaine);

Vu la réponse de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA, Service Gestion des ordures ménagères) du 26 avril 2023 notifié le 3 mai 2023 (cf. :annexe ci-jointe);

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA, service Assainissement collectif) du 20 avril 2023 (cf. : annexe ci-jointe);

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP de la Charente-Maritime) du 18 avril 2023 (cf. : annexe ci-jointe);

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé lieu-dit "chemin de la Croix du Jubilé" à MORNAC-SUR-SEUDRE 17113, en la création d'un lotissement de 21 lots.

Considérant que dans le détail, le projet respecte les principes de connexions avec les voies et chemins existants, modère la place de la voiture au sein du futur quartier, prévoit bien le traitement de la frange urbaine via la plantation d'une haie et la création d'un chemin de ronde en transition avec l'espace agricole, concilie bien les enjeux de densité et de valorisation des espaces publics (le taux de densité est bien respecté), intègre les contraintes en termes de gestion des eaux pluviales au

profit de dispositifs à ciel ouvert, en lien avec les espaces verts valorisant le futur quartier et son environnement.

Considérant que dès lors, les orientations ont bien permis de cadrer le projet qui aujourd'hui répond bien aux exigences de la collectivité telles que définies dans son PLU communal. L'esprit du projet est respecté, visant ainsi à réaliser des aménagements qualitatifs.

Considérant que pour rappel, l'orientation d'aménagement s'impose à la différence du règlement écrit et graphique dans un rapport de **compatibilité** et non de conformité. Elle vise ainsi à définir les intentions et orientations de la collectivité,

Considérant que le présent projet tel que présenté dans la demande de permis d'aménager prend bien en compte toutes les thématiques et ne remet pas en cause les orientations d'aménagement.

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1**

L'arrêté n° A.2023.07.094 en date du 19 juillet 2023 refusant la délivrance du permis d'aménager n° PA 01724723N0002 est ANNULÉ.

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit ci-dessous sous réserve des prescriptions suivantes.

### **ARTICLE 2**

La SAS Investissements et conseils est autorisée à lotir un terrain d'une surface totale de 4 140 m<sup>2</sup>, cadastré section n° ZA 262p et ZA 256 situé lieu-dit "La Croix du Jubilé" à MORNAC-SUR-SEUDRE (17113) et délimité sur le plan de composition annexé au présent arrêté.

Ce lotissement est destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes.

La division en lots et l'édification des constructions devra se conformer au plan de composition ci-annexé et aux pièces écrites, en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre de lots constructibles est de 21,
- La surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 7 893 m<sup>2</sup> répartie suivant le tableau du règlement du lotissement joint en annexe du présent arrêté;
- Les règles d'implantation et de volume des constructions sont celles applicables dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé opposable au jour du présent arrêté et du règlement particulier du lotissement.

### **ARTICLE 3**

Tous les travaux d'aménagement définis au programme de travaux sont à la charge du lotisseur. Ils devront tenir compte des prescriptions émises par: les Services Assainissement, Gestion des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (CARA), de la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA) et d'Enedis, annexées au présent arrêté.

Les prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, annexées au présent arrêté, devront être respectées.

#### **ARTICLE 4**

En application de l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, sous peine de caducité du permis, les travaux devront être commencés dans un délai de trois (3) ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une (1) année. Ces dispositions s'appliquent quel que soit le permis, qu'il soit réalisé ou non par tranches.

#### **ARTICLE 5**

Le présent arrêté n'autorise pas le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux d'aménagement du lotissement prescrits.

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R.442-13 du Code de l'urbanisme, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de différer les travaux de finition;

#### **ARTICLE 6**

La délivrance des Permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme:

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis;

#### **ARTICLE 7**

Dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement, en application de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le Permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

#### **ARTICLE 8**

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux taxes suivantes :

- Taxe d'aménagement (part communale part départementale),
- Redevance d'archéologie préventive,
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

#### **ARTICLE 9**

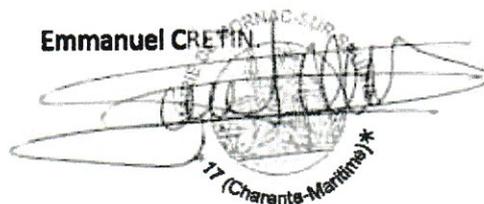
Au lancement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et la faire parvenir en mairie (cf. :DOC ci-jointe).

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et la faire parvenir en mairie (cf. : DAACT ci-jointe).

Fait à MORNAC-SUR-SEUDRE, le 02 novembre 2023.

Le Maire,

Emmanuel CRETIN.



Nota

**Le terrain est aussi concerné par:**

**Risque termite**

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

**Risque sismique**

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, ALEA FAIBLE, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

**Électricité**

La puissance de raccordement pour ce projet sera de 106 kVA triphasé.

**Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de la Charente-Maritime, approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 du 17 mars 2017, devra être respecté.

Il définit les ressources en eau nécessaires aux missions des sapeurs-pompiers et précise les distances maximales autorisées entre une construction et le point d'eau incendie le plus proche. Les ressources en eau nécessaires et les distances autorisées avec le point d'eau incendie le plus proche varient en fonction des caractéristiques de la (des) construction(s) envisagée(s).

Renseignements sur le site : [www.sdis17.fr](http://www.sdis17.fr) ou [www.charente-maritime.gouv.fr](http://www.charente-maritime.gouv.fr)

Le point d'eau incendie le plus proche, situé rue des halles, est implanté à environ 160 mètres linéaires de la propriété Conformément à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme, dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt d'une demande d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager et d'une déclaration préalable, et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de ce dépôt.

En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R./123-6 du Code de l'urbanisme.

Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : .....

Notification au demandeur le : .....

Transmission au contrôle de légalité le : .....

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

**Recours :**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers par courrier (15, rue de Blossac C5 80541 86020 POITIERS Cedex) ou par l'application en ligne Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

**Durée de validité de l'autorisation:**

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois (3) ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une (1) année. En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.-424-21 et R.421-22 du Code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée pour une (1) année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué.

La prorogation est possible deux (2) fois. La demande de prorogation est établie en deux (2) exemplaires et adressée par pli recommandé, ou déposée à la mairie, deux (2) mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois (3) exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet <http://www.service-public.fr>).

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à

A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet <http://www.service-public.fr> ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux (2) mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire au plus tard quinze (15) jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois (3) mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété, ou d'autres dispositions de droit privé, peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du Code des assurances.

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**Département de la Charente-Maritime**  
**Arrondissement de Rochefort**  
**Canton de La Tremblade**  
**Commune de MORNAC-SUR-SEUDRE**

**Dossier n°PA 017 247 23 NOOO2**  
**Date de dépôt : 20 mars 2023**  
**Complété le : 20 avril 2023**  
**Demandeur : SAS "INVESTISSEMENTS ET  
CONSEILS"**  
**Représenté par: Monsieur PERINET Michel**  
**Pour : Aménagement d'un lotissement de 21  
lots**  
**Adresse du terrain : Chemin de la Croix Jubilé  
À MORNAC-SUR-SEUDRE (17113)**

**ARRETE RECTIFICATIF n° A.2023.11.138**  
**ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MORNAC-SUR-SEUDRE**

**Le Maire de MORNAC-SUR-SEUDRE,**

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 20 mars 2023, complétée le 20 avril 2023, par la SAS "INVESTISSEMENTS ET CONSEILS", représentée par Monsieur PERINET Michel, demeurant 2 rue de Hameau à VERNEUIL-SUR-SEINE (78480) ;

Vu l'objet de la demande:

- Aménagement d'un lotissement de 21 lots;

Sur un terrain situé:

- Chemin de la Croix Jubilé à MORNAC-SUR-SEUDRE (17113) ;

Vu le Code de l'urbanisme;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 avril 2018 et la modification n°1 approuvée le 10 octobre 2022;

Vu l'arrêté municipal n° A.2023.11.134 du 02 novembre 2023 accordant le permis d'aménager n° PA 01724723N0002 ;

CONSIDERANT que deux erreurs matérielles sont intervenues dans la rédaction de l'arrêté susvisé, et plus particulièrement au niveau de la surface à lotir et sur la surface de plancher maximale en article 2,

CONSIDERANT l'obligation pour l'administration de rectifier ces erreurs matérielles.

**ARRETE**

## ARTICLE 1

L'arrêté municipal n° A.2023.11.134 du 02 novembre 2023 accordant un permis d'aménager est RECTIFIÉ en ce qui concerne la surface à lotir totale qui est de 14 104m<sup>2</sup> et la surface de plancher maximale envisagée fixée à 4 140 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2

Les autres mentions, réserves et prescriptions de l'arrêté n° A.2023.11.134 du 02 novembre 2023 sont maintenues.

Fait à MORNAC-SUR-SEUDRE, le 03 novembre 2023.

Le Maire,

Emmanuel CRETIN.



Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : ....03 novembre 2023.....

Notification au demandeur le : .....

Transmission au contrôle de légalité le : .....03 novembre 2023.....

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

### Recours :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers par courrier (15, rue de Blossac C5 80541 86020 POITIERS Cedex) ou par l'application en ligne Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

### Durée de validité de l'autorisation:

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois (3) ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une (1) année. En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.-424-21 et R.421-22 du Code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée pour une (1) année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué.

La prorogation est possible deux (2) fois. La demande de prorogation est établie en deux (2) exemplaires et adressée par pli recommandé, ou déposée à la mairie, deux (2) mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois (3) exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet <http://www.service-public.fr>).

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet <http://www.service-public.fr> ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux (2) mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire au plus tard quinze (15) jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois (3) mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé.

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété, ou d'autres dispositions de droit privé, peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du Code des assurances.