

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 00002 M01
Date de dépôt : 16 décembre 2025
Complété le : 16 janvier 2026
Demandeur : SAS "INVESTISSEMENTS ET CONSEILS"
Représenté par : PERINET Michel
Pour : Modification du règlement du lotissement et du plan de composition
Adresse du terrain : Chemin de la Croix Jubilé
À MORNAC-SUR-SEUDRE (17113)

ARRETE n° A.2026.02.016
ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MORNAC-SUR-SEUDRE

Le Maire de MORNAC-SUR-SEUDRE,

Vu la demande de modification d'un Permis d'aménager délivré en cours de validité présentée le 16 décembre 2025 et complétée le 16 janvier 2026 par la SAS "INVESTISSEMENTS ET CONSEILS", représentée par PERINET Michel, demeurant 2 rue de Hameau à VERNEUIL-SUR-SEINE (78480) ;

Vu l'objet de la demande de modification pour :

- Modification du règlement du lotissement et du plan de composition ;

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, et notamment son article L.442-10;

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 la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2014 décidant de mettre à l'étude la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2021 approuvant l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le territoire de la commune de Mornac-sur-Seudre ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2021 actant la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et devenant Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le territoire de la commune de Mornac-sur-Seudre ;

Vu le Permis d'aménager initial n°PA 017 247 23 N0002 délivré le 2 novembre 2023, rectifié le 3 novembre 2023 pour l'aménagement d'un lotissement de 21 lots sur un terrain situé chemin de la Croix Jubilé à MORNAC-SUR-SEUDRE (17113) ;

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) réceptionnée en mairie le 18 février 2025 ;

Vu l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP de la Charente-Maritime) du 7 janvier 2026 (cf. : annexe ci-jointe) ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

La demande de modification n°1 du Permis d'aménager n°PA 017 247 23 N0002 est accordée, **sous réserve de respecter :**

- les conditions particulières prescrites à l'arrêté du Permis d'aménager initial qui sont intégralement maintenues.

ARTICLE 2

Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du Permis d'aménager initial.

Les plans d'exécution se substituent aux plans d'exécution annexés au Permis d'aménager rappelé ci-dessus.

Fait à MORNAC-SUR-SEUDRE, le 23 février 2026.

Le Maire,

Emmanuel CRETIN



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.423-6 du Code de l'urbanisme.

Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : 23/02/2026

Notification au demandeur le :

Transmission au contrôle de légalité le : 23/02/2026

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

- INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

Délais et voies de recours :

I- 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 saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent (15 rue Blossac – 86000 POITIERS) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de sa notification.

Le tribunal administratif peut être saisi par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

II- Par ailleurs, le demandeur peut introduire un recours gracieux ou un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme dans un délai d'un mois suivant sa notification ou son affichage. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

III- Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée ci-dessus n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

IV- Conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable est obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.

Caractère exécutoire de l'autorisation :

L'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise (article R.452-1 du code de l'urbanisme).
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquies et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité de l'autorisation :

- Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre la décision de non opposition le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 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.

Par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R.* 424-17 et à l'article R.* 424-18 du code de l'urbanisme, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable intervenus entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 est porté à cinq ans. Cette disposition fait obstacle à la prorogation de ces autorisations dans les conditions définies aux articles R.* 424-21 à R.* 424-23 du même code.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux 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 jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations par une procédure contradictoire (article L.424-5 du code de l'urbanisme et L.121-1 du code des relations entre le public et l'administration).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 judiciaires, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.