



**AUTORISATION DE DIFFERER DES TRAVAUX DE
FINITION ET AUTORISATION VENTE DES LOTS
PAR ANTICIPATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| | |
|--|---|
| Demande déposée le 26/04/2024 (affichage du dépôt le 26/04/2024) | |
| Par : | SA SIPO PHILAM, représentée par Monsieur ROUSSEAU Philippe |
| Demeurant à : | 6 Rue Le Corbusier Château d'Olonne 85180 LES SABLES D'OLONNE |
| Sur un terrain sis à : | RUE DES PINSONS SAINTE-HERMINE 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE 223 YX 33 et 223 YX 95 |
| Nature des Travaux : | création du lotissement « le Clos des Aronies » à usage d'habitation (8 lots et un filot) |

N° PA 085 223 24 F 0003

Le Maire au nom de la commune

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 442-1 et suivants, R. 442-1 et suivants,
 VU l'arrêté de Permis d'aménager en date du 25 juillet 2024 autorisant la SA SIPO PHILAM, représentée par Monsieur ROUSSEAU Philippe, à créer un lotissement à usage d'habitation dénommé « le Clos des Aronies » composé de 8 lots privatifs cessibles et d'un filot cessible (subdivisible en 6 lots au maximum) ;
 VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de façon partielle pour la phase des travaux de viabilisation pour l'ensemble du lotissement en date du 20 juin 2025 déposée en mairie le 16 septembre 2025 ;
 VU la demande présentée le 16 septembre 2025 par la SA SIPO PHILAM, représentée par Monsieur ROUSSEAU Philippe, sollicitant l'autorisation de différer les travaux de finition et de procéder à la vente des lots par anticipation ;
 VU l'attestation de garantie d'achèvement présentée pour les travaux de finition de l'ensemble du lotissement par la CAISSE FÉDÉRALE DU CRÉDIT MUTUEL Océan en date du 24 mars 2025 ;
 VU l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais fixés par cet arrêté ;

ARRETE

Article 1 : En application des articles R. 442-13 et R. 442-14 du code de l'urbanisme, la SA SIPO PHILAM, représentée par Monsieur ROUSSEAU Philippe, **est autorisée** à différer les travaux de finition ci-après énumérés :

- **Finitions sur voirie et entrées de lots :** mise en place des bordures, empiérement complémentaire et pose d'un enrobé.
- **Végétalisation des abords de la voie :** engazonnement et plantation d'arbres.
- **Pose des candélabres et de la signalisation (verticale et horizontale).**

Article 2 : Les travaux devront être achevés au plus tard le 1^{er} août 2029.

Article 3 : La vente des lots ainsi que la délivrance des permis de construire sont autorisées.

Décision transmise au
représentant de l'Etat
le 29 OCT. 2025

SAINT-JEAN-D'HERMINE, le
Le Maire,

27 OCT. 2025

Philippe BARRÉ
Maire de Saint-Jean-d'Hermine

Par délégation du Maire,
Johan GUILBOT
Maire délégué



Informations diverses

Le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des travaux concernant les équipements desservant le lot. Ce certificat sera joint obligatoirement à la demande de permis de construire.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 urbanisme du gouvernement, 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 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 (ou les) bénéficiaires du permis 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 du permis 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 L.242-1 du code des assurances.