



RÉGLEMENT POUR DOSSIER DE CANDIDATURE

LES HIRONDELLES 4

23 lots libres de constructeurs (n°1 à n°23)
+ îlot A réservé pour un promoteur pour la construction de 6 logements
+ îlot B réservé pour la construction de 6 logements sociaux

LOTISSEMENT COMMUNAL

Commercialisation de 23 lots



INTERET GENERAL DU PRESENT LOTISSEMENT

La municipalité de Saint Paul en Pareds a souhaité que la commercialisation du lotissement communal « LES HIRONDELLES 4 » soit faite de façon instruite et équitable. C'est pour cette raison que les modalités de commercialisation et d'attribution ont été adoptées par une délibération du conseil municipal en date du 09 septembre 2025.

L'ambition portée par la municipalité au travers de ce projet se traduit par la volonté de :

- Conforter le dynamisme de la commune en accueillant de nouveaux habitants en continuité du centre-bourg et des quartiers pavillonnaires existants,
- Permettre une mixité sociale et générationnelle des futurs habitants (diversité de la taille des lots et typologies architecturales, logements aidés...),
- Encourager les déplacements doux, notamment en direction du centre-bourg,
- Maitriser la qualité paysagère, urbaine, et architecturale du nouveau quartier,
- Aménager le secteur en respectant le plus possible l'environnement : limitation de l'étalement urbain (objectif de densité brute de 18,5 logements/ha), maîtrise de la consommation en énergie, recherche d'une organisation des lots optimisant les apports solaires, maîtrise de la place de la voiture, limitation de l'imperméabilisation des sols...

Acheter un lot dans un lotissement communal implique, comme pour les lotissements privés, de respecter les règles préétablies et qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions.

Avant tout achat, il convient donc de vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.

Elles sont établies par :



Le règlement écrit
Du lotissement



Le règlement graphique
du lotissement



Le plan des clôtures

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés au Sud-Est du centre-bourg de SAINT-PAUL-EN-PAREDS.



L'emprise du lotissement reste au contact du bourg à une distance moyenne de 350 m de l'église, 600 m des commerces mais aussi des services publics principaux et 1 km de l'école.

Les terrains sont délimités :

- Au Nord et à l'Ouest par des habitations existantes ;



- A l'Est et au Sud par une haie existante et des terrains agricoles ;



- Au Nord-Est par des terrains naturels et une mare existante.

La commune offre une diversité d'équipements pour répondre aux besoins des résidents et des visiteurs :

- **Services à la personne** : 11 professionnelles des soins à la personne et une résidence autonomie pour personnes âgées MARPA.
- **Commerces** : une boulangerie épicerie, un restaurant, un salon d'esthétique et de coiffure, un garage.
- **Enfance et Jeunesse** : une école, un restaurant scolaire, un centre périscolaire, des assistantes maternelles, un foyer des jeunes avec un animateur jeunesse, un terrain multisports et des jeux pour les enfants.
- **Équipements** : Deux salles des fêtes, des salles de réunion pour les associations, une bibliothèque, une salle de sport, des terrains de football, un city stade, une église, des gîtes, etc.
- **Vie économique et sociale** : Plus de 30 artisans, commerçants, entreprises et environ 13 exploitations agricoles.
- **Vie associative** : Un riche tissu associatif avec une quarantaine d'associations (culturelles, sportives, sociales, etc.) qui dynamisent la vie locale.

UNE COMMUNE OÙ IL FAIT BON VIVRE !

Saint Paul en Pareds est labellisé 1 FLEUR "**Villes et villages fleuris**", reconnaissant son engagement pour l'amélioration de la qualité de vie par le fleurissement et le paysage. En 2026, la commune concourra à nouveau pour obtenir une seconde fleur.



COMMERCIALISATION

La vente des lots 1 ; 2 ; 6 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 18 du lotissement des Hirondelles 4 est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent pas candidater.

Pour les autres lots, la commission urbanisme privilégiera les personnes physiques pour leur habitation principale.

La municipalité se réserve la possibilité de céder un ou des lots pour les besoins d'un équipement ou d'un service à la population qui pourrait répondre aux besoins des habitants de la commune, en lien avec les objectifs évoqués précédemment.

Le dépôt des dossiers de candidatures spécifiques aux projets d'équipement ou de service devra se faire dans le délai fixé pour la commercialisation du lotissement.

PRIX DE VENTE DES TERRAINS

Les prix de vente des terrains ont été fixé lors du Conseil Municipal du 09/09/2025 pour l'ensemble des lots.

Le prix des lots comprend :

- le terrain viabilisé, ses équipements et ses éventuels aménagements paysagers,
- le bornage du terrain par un géomètre

Lots	Superficie m ²	Prix de vente TTC	TVA	PV HT
1	400	30 000,00 €	5 000,00 €	25 000,00 €
2	400	30 000,00 €	5 000,00 €	25 000,00 €
3	616	58 520,00 €	9 753,33 €	48 766,67 €
4	644	61 180,00 €	10 196,67 €	50 983,33 €
5	583	55 385,00 €	9 230,83 €	46 154,17 €
6	424	31 800,00 €	5 300,00 €	26 500,00 €
7	466	44 270,00 €	7 378,33 €	36 891,67 €
8	527	50 065,00 €	8 344,17 €	41 720,83 €
9	528	50 160,00 €	8 360,00 €	41 800,00 €
10	491	46 645,00 €	7 774,17 €	38 870,83 €
11	467	44 365,00 €	7 394,17 €	36 970,83 €
12	449	33 675,00 €	5 612,50 €	28 062,50 €
13	444	33 300,00 €	5 550,00 €	27 750,00 €
14	441	33 075,00 €	5 512,50 €	27 562,50 €
15	438	32 850,00 €	5 475,00 €	27 375,00 €
16	538	51 110,00 €	8 518,33 €	42 591,67 €
17	848	80 560,00 €	13 426,67 €	67 133,33 €
18	398	29 850,00 €	4 975,00 €	24 875,00 €
19	568	53 960,00 €	8 993,33 €	44 966,67 €
20	537	51 110,00 €	8 518,33 €	42 591,67 €
21	509	48 355,00 €	8 059,17 €	40 295,83 €
22	479	45 505,00 €	7 584,17 €	37 920,83 €
23	573	54 435,00 €	9 072,50 €	45 362,50 €

ATTRIBUTION DES LOTS SELON L'ORDRE DE PRIORITÉ ÉTABLI ENTRE LES CANDIDATS

Le Conseil Municipal a, par ailleurs, rappelé les objectifs communaux poursuivis à l'occasion de la réalisation du lotissement :

- Équilibrer la pyramide des âges,
- Permettre un parcours résidentiel,
- Favoriser l'accèsion à la propriété,
- Gérer et optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune,
- Conforter le cadre de vie agréable de la commune en atteignant des objectifs environnementaux.

Pour répondre à ces objectifs, le Conseil Municipal a décidé de lancer la commercialisation des lots (libres de constructeur) en instituant un système de pondération permettant d'établir un ordre de priorité entre les candidats.

Aussi, les informations demandées dans les pages suivantes doivent être complétées pour déterminer le nombre de points obtenus pour chaque dossier de candidature.

Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

Tableau de pondération :

SITUATION DU DEMANDEUR	POINTS
Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale ou sans patrimoine immobilier à usage d'habitation (hors indivision successorale), éligible au prêt à taux 0%, ou bénéficiaire d'une allocation handicap ou d'une allocation d'éducation spéciale.	30
Candidat(s) n'étant pas propriétaire(s) ou en cours de cession de sa (leur) résidence principale	25
Autre situation	5
DESTINATION DU LOGEMENT	POINTS
Résidence principale du candidat	40
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	10
Résidence secondaire du candidat	5
AGE (âge ou moyenne d'âge en fonction de la composition du ménage)	POINTS
Moins de 30 ans	15
De 30 à 40 ans	10
41 ans et plus	5
COMMUNE DE RESIDENCE ACTUELLE	POINTS
Saint Paul en Pareds ou communes limitrophes: Les communes de la communauté de communes du Pays des Herbiers, Rochetretoux, le Boupère, Saint Prouant	10
Autres	5
LIEU DE L'EMPLOI	POINTS
Distance Foyer/Entreprise (par la route) pour la personne du foyer se trouvant la plus proche. Si autre situation (retraite, parent au foyer, sans emploi ...) les points attribués sont de 15	
- 25 km	15
+ 25 km	5

DÉPÔT DES CANDIDATURES

Un premier dépôt de candidatures pour les 23 lots aura lieu 13/01/2026 au 28/02/2026.

Les candidatures reçues durant cette période seront examinées en commission d'urbanisme au mois de mars 2026, avec une attribution des premiers lots.

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier.

MODALITÉS D'ATTRIBUTION

L'attribution des lots sera effectuée par la commission urbanisme en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

En cas d'égalité de points, le lot sera attribué à la composition la plus élevée du foyer.

En cas de 2^{ème} égalité de points, le lot sera attribué au foyer le plus jeune (âge du demandeur ou moyenne d'âge des codemandeurs).

Le choix des lots par les candidats retenus se fait dans l'ordre de la liste ainsi obtenue de façon définitive.

Ainsi la liste obtenue en vertu du tableau de pondération, permet de déterminer :

- Les foyers retenus pour l'achat de terrain,
- Et l'ordre pour le choix du lot (le foyer ayant obtenu le plus de point choisira son lot en premier, ensuite le 2nd, et ainsi de suite).

Les candidats sélectionnés seront informés de leur situation et du lot attribué par l'envoi d'un courrier avec accusé réception.

Ils ont 7 jours ouvrables pour :

- Confirmer leur choix de maintenir ou non l'option sur le lot attribué ;
- Demander un nouveau lot parmi ceux toujours disponibles.

La confirmation, le désengagement ou la demande de changement de lot doivent être transmis :

- Par courrier avec accusé réception ou remis en mains propres contre décharge à la
Mairie de Saint Paul en Pareds – 42 rue de l'Eglise - 85500 SAINT PAUL EN PAREDS ;
- Par email : mairie@saintpaulenpareds.fr

En cas de rétractation d'un candidat, le candidat suivant sur la liste est sélectionné.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente et pourront postuler sur un nouvel appel à candidatures qui sera organisé sur la base des mêmes modalités que l'appel initial.

Les candidats non sélectionnés pourront demander par voie postale leur numéro de classement.

DURÉE DE RÉSERVATION

Selon l'analyse de votre dossier de candidature et en fonction de votre scoring, la commission urbanisme vous attribuera un lot correspondant à vos souhaits.

La réservation aura une validité d'une durée de 4 mois, à compter de la date d'information par la commune de l'attribution d'un lot à votre nom.

Si le lot proposé vous convient, nous vous inviterons à nous transmettre sous ces 4 mois :

1. **Une esquisse de votre projet**, réalisée par votre architecte.
2. **Un accord de financement** émis par votre banque.

A réception, le lot sera définitivement réservé, et vous pourrez passer à l'étape de dépôt de votre permis de construire, puis à l'acquisition du lot chez le notaire.

Si passé ces 4 mois, aucune démarche n'est réalisée alors le lot redeviendra disponible.

PLAN DU LOTISSEMENT DES HIRONDELLES 4

