



REGLEMENT POUR DOSSIER DE CANDIDATURE

LES DOUVES – Tranche 2

23 lots libres de constructeurs (n°16 à n°38)
+ îlot B réservé pour un promoteur

LOTISSEMENT COMMUNAL

Commercialisation de 23 lots





Tranche 2

Tranche 1

sent des couvertures, piéton et de la à définir

Rue de la Préfecture, Rue des Jardins

INTERET GENERAL DU PRESENT LOTISSEMENT

La municipalité de Beaufort a souhaité que la commercialisation de la deuxième tranche du lotissement communal « LES DOUVES » 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 4 décembre 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,
- maîtriser 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 20 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

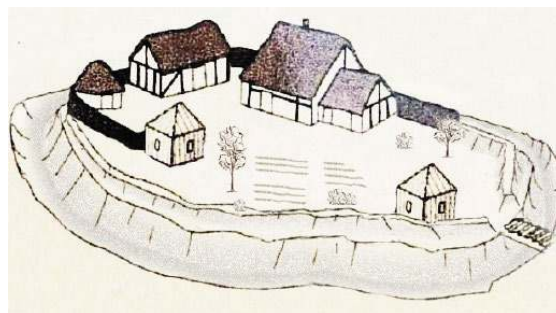


le plan des clôtures

HISTOIRE

Le quartier des DOUVES se situe à proximité directe du cœur de bourg et au cœur de l'histoire de Beurepaire.

Des fouilles archéologiques récentes ont révélé que les premières zones occupées de la commune de Beurepaire étaient un habitat fortifié médiéval du XIIème siècle, situé sur le parcellaire de ce lotissement. Cet enclos médiéval était entouré d'un fossé défensif et ostentatoire. À l'intérieur de l'enclos se trouvaient des bâtiments et des habitations construites avec une structure en poteaux de bois et des murs en torchis.



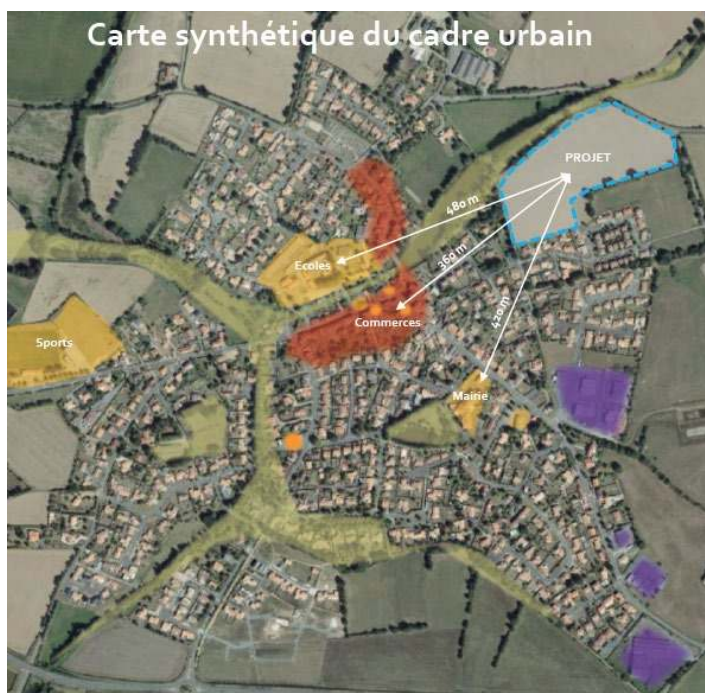
Par la suite, Beurepaire s'est développée autour d'une juridiction seigneuriale installée dans le Grand Logis. Au XVIe siècle, la famille Girard fit construire un château au bord de l'étang du bourg. Ce château comprenait une cour, des dépendances, un jardin et des douves.

Bien que le château ait aujourd'hui disparu, ses douves subsistent en partie. Elles se trouvent à l'entrée de ce lotissement et lui ont donné son nom.

La municipalité a porté une attention particulière à la conservation de cet héritage lors de la conception et de l'aménagement de ce lotissement.

La douve restante et son mur seront réhabilités et traversés par un cheminement piéton. Ce lieu matérialisera l'entrée du lotissement et sa connexion directe vers la rue Gilles de Retz et l'église permettra aux habitants de privilégier les déplacements piétons vers le cœur du bourg.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



L'emprise du lotissement reste au contact du bourg à une distance moyenne de 400 m de l'église, des commerces mais aussi des services publics principaux et des écoles.

Le périmètre du site est ceinturé par des haies bocagères. Le relief de la parcelle est en pente régulière vers le Nord-Ouest.

Une perspective sur le clocher de l'église se dessine depuis la partie haute du site à l'Est et au Nord-Ouest, il existe des fenêtres de vue sur un étang et une mare.

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

- **Santé** : Une maison de santé avec 6 médecins et 5 infirmières (en rotation avec La Gaubretière), un cabinet de kinésithérapie, une pharmacie et un EHPAD.
- **Commerces** : Une superette boucherie/charcuterie/épicerie, une boulangerie, deux restaurants, un bar-tabac, deux salons de coiffure, une bijouterie, une esthéticienne, un garage, une auto-école, etc.
- **Enfance et Jeunesse** : Deux écoles (publique et privée), un centre périscolaire, des assistantes maternelles, un foyer des jeunes et un animateur jeunesse à plein temps pour des activités sportives, multisports et d'animation jeunesse.
- **Équipements** : Salles des fêtes, une bibliothèque, une salle de sport, des terrains de football, un city stade, une caserne, une église, des gîtes, des hôtels et des hébergements touristiques, etc.
- **Vie économique et sociale** : De nombreux artisans, commerçants, entreprises et environ 30 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 !

Beaurepaire avec son cœur de bourg fraîchement rénové est labellisée 2 FLEURS "**Ville fleurie**", reconnaissant son engagement pour l'amélioration de la qualité de vie par le fleurissement et le paysage. En 2022, la commune a reçu le prix "**COUP DE COEUR DU JURY RÉGIONAL**" pour ses aménagements paysagers.

La municipalité travaille également à préserver la nuit, la biodiversité, et réduire les dépenses énergétiques. Grâce à ses efforts, Beaurepaire a obtenu 3 étoiles au concours "**Villes et Villages étoilés**" en 2020.

Beaurepaire est classée **commune touristique** depuis 2025.

Beaurepaire a été distinguée par le label "**Vendée Double Cœur**", mettant en avant son dynamisme associatif. Avec une quarantaine d'associations, la commune offre une multitude d'opportunités de bénévolat et de participation communautaire. La municipalité encourage les habitants et les nouveaux arrivants à rejoindre ces associations pour contribuer à l'ADN vendéen basé sur des valeurs humaines de partage et de convivialité.



La vente des lots de la tranche 2 est prioritairement destinée aux personnes physiques.

Les sociétés ou structures collectives ayant pour objet un investissement ou une opération de promotion immobilière sont autorisées à se positionner uniquement sur les lots n°17, 19, 27, 29, 31 ainsi que sur l'îlot B.

La municipalité se réserve la possibilité d'attribuer un ou plusieurs lots pour accueillir un équipement ou un service utile à la population, dès lors qu'il répond aux besoins des habitants et s'inscrit dans les objectifs précédemment cités. Les candidatures portant spécifiquement sur un projet d'équipement ou de service devront être déposées dans le délai prévu pour la commercialisation du lotissement.

La tranche 1 est complète. La tranche 3, quant à elle, n'est pas encore ouverte à la commercialisation ; son lancement dépendra de l'avancement de la tranche 2.

PRIX DE VENTE DES TERRAINS

Le prix de vente des terrains a été fixé lors du Conseil Municipal du 04/12/2025 à 104,90 € T.T.C. le m² pour l'ensemble des lots (sauf lot 37 et îlot B).

Le prix des lots comprend :

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

N° lot	Surface	Prix de vente HT	Base HT non assujettie à la TVA	Base calcul TVA	TVA au taux de 20%	Prix de vente TTC
Au m ²		88,96 €	9,26 €			
16	477	42 433,92 €	4 417,02 €	38 016,90 €	7 603,38 €	50 037,30 €
17	450	40 032,00 €	4 167,00 €	35 865,00 €	7 173,00 €	47 205,00 €
18	450	40 032,00 €	4 167,00 €	35 865,00 €	7 173,00 €	47 205,00 €
19	450	40 032,00 €	4 167,00 €	35 865,00 €	7 173,00 €	47 205,00 €
20	450	40 032,00 €	4 167,00 €	35 865,00 €	7 173,00 €	47 205,00 €
21	528	46 970,88 €	4 889,28 €	42 081,60 €	8 416,32 €	55 387,20 €
22	525	46 704,00 €	4 861,50 €	41 842,50 €	8 368,50 €	55 072,50 €
23	516	45 903,36 €	4 778,16 €	41 125,20 €	8 225,04 €	54 128,40 €
24	507	45 102,72 €	4 694,82 €	40 407,90 €	8 081,58 €	53 184,30 €
25	615	54 710,40 €	5 694,90 €	49 015,50 €	9 803,10 €	64 513,50 €
26	541	48 127,36 €	5 009,66 €	43 117,70 €	8 623,54 €	56 750,90 €
27	435	38 697,60 €	4 028,10 €	34 669,50 €	6 933,90 €	45 631,50 €
28	435	38 697,60 €	4 028,10 €	34 669,50 €	6 933,90 €	45 631,50 €
29	435	38 697,60 €	4 028,10 €	34 669,50 €	6 933,90 €	45 631,50 €
30	435	38 697,60 €	4 028,10 €	34 669,50 €	6 933,90 €	45 631,50 €
31	435	38 697,60 €	4 028,10 €	34 669,50 €	6 933,90 €	45 631,50 €
32	357	31 758,72 €	3 305,82 €	28 452,90 €	5 690,58 €	37 449,30 €
33	359	31 936,64 €	3 324,34 €	28 612,30 €	5 722,46 €	37 659,10 €
34	362	32 203,52 €	3 352,12 €	28 851,40 €	5 770,28 €	37 973,80 €
35	362	32 203,52 €	3 352,12 €	28 851,40 €	5 770,28 €	37 973,80 €
36	450	40 032,00 €	4 167,00 €	35 865,00 €	7 173,00 €	47 205,00 €
37	575	48 616,45 €*	5 324,50 €	43 291,95 €	8 658,39 €	57 274,84 €
38	514	45 725,44 €	4 759,64 €	40 965,80 €	8 193,16 €	53 918,60 €

* : remise de -30% sur le prix de vente HT pour une zone de 95m² non constructible (inondable)

ATTRIBUTION DES LOTS SELON L'ORDRE DE PRIORITE ETABLI 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
Beaurepaire ou communes limitrophes : Bazoges en Paillers, La Gaubretière, Mesnard la Barotière, Les Herbiers, Les Landes Genusson, St Fulgent	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

DEPOT DES CANDIDATURES

Le dépôt des candidatures pour les 23 lots est ouvert depuis le 10 décembre 2025.

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

Les dossiers de candidature sont à retourner soit par courrier (date du cachet postal faisant foi) soit remis en mains propres contre décharge à :

Mairie de Beaurepaire - 28 rue de la Promenade - 85500 BEAUREPAIRE

MODALITES 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 co-demandeurs).

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 Beaurepaire - 28 rue de la Promenade - 85500 BEAUREPAIRE ;
- Par email : mairie@beaurepaire85.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.



DUREE DE RESERVATION

La réservation aura une validité d'une durée de 4 mois, à compter de la date d'information par la commune de la prise en compte effective de la réservation. Le délai de 4 mois court à partir de la réception du courrier envoyé en recommandé avec accusé réception (la date de première présentation faisant foi).

Durant les 4 mois les réservataires devront entamer les démarches nécessaires à la constitution de leur projet (solutions de financement, définition du projet avec un constructeur, préparation du permis de construire) et déposer une esquisse du projet à la Mairie de Beaurepaire - 28 rue de la Promenade - 85500 BEAUREPAIRE ou par email à accueil@beaurepaire85.fr.

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

PLAN DE LA TRANCHE 2





DOSSIER DE CANDIDATURE

LES DOUVES – Tranche 2

15 lots libres de constructeurs (n°16 à n°38)
+ îlot B réservé pour un promoteur

LOTISSEMENT COMMUNAL

Etape 2 : Commercialisation de 23 lots

A déposer en Mairie à partir du 10 décembre 2025

Mairie de Beaurepaire - 28 rue de la Promenade - 85500 BEAUREPAIRE
Tel : 02 51 91 02 24 Courriel : mairie@beaurepaire85.fr

FORMULAIRE DE CANDIDATURE

IDENTITÉ

Demandeur

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Profession :

Adresse :

Code postal

Ville :

Tél domicile :

Tél portable :

E-mail :

Co-demandeur

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Profession :

Adresse :

Code postal

Ville :

Tél domicile :

Tél portable :

E-mail :

SITUATION MATRIMONIAL

Marié(e)

Célibataire

Divorcé(e) / Séparé(e)

Veuf(ve)

ENFANTS A CHARGE

(indiquer les noms, prénoms et dates de naissance)

Enfant 1 :

Date de naissance :

Enfant 2 :

Date de naissance :

Enfant 3 :

Date de naissance :

Enfant 4 :

Date de naissance :

Nombre d'enfants à naître :

Date prévue d'accouchement :

Si une personne adulte au moins devant résider dans le logement en primo-accession est titulaire de l'AAH, veuillez indiquer votre taux d'invalidité et votre situation :

.....



SITUATION PROFESSIONNELLE

Demandeur

- Actif
- Retraité
- Autre

Nom de l'employeur :

.....

Lieu d'exercice de votre emploi :

.....

.....

Co-demandeur

- Actif
- Retraité
- Autre

Nom de l'employeur :

.....

Lieu d'exercice de votre emploi :

.....

.....

LOGEMENT ACTUEL

Statut d'occupation

Demandeur

- Locataire - colocataire
- Logé chez ses parents (ou autre)
- Propriétaire *
- Autre :

Co-demandeur

- Locataire - colocataire
- Logé chez ses parents (ou autre)
- Propriétaire *
- Autre :

*En cas de cession en cours de la résidence principale, merci de l'indiquer avec justificatif en complément

DESTINATION DU PROJET

- Résidence principale du demandeur et/ou Co-demandeur
- Bien non destiné à la résidence principale du demandeur et/ou Co-demandeur
- Résidence secondaire du demandeur et/ou Co-demandeur



CHOIX DE LOTS

Merci de sélectionner 5 lots dans le tableau ci-dessous en les notant par ordre de priorité de 1 à 5 (le numéro 1 étant votre 1^{er} choix).

Les sociétés ou structures collectives ayant pour objet un investissement ou une opération de promotion immobilière sont autorisées à se positionner uniquement sur les lots n°17, 19, 27, 29, 31.












Lots	Surface en m ²	Prix de vente TTC	Votre choix de lots (numéroter de 1 à 5 par ordre de priorité)
16	477	50 037,30 €	
17	450	47 205,00 €	
18	450	47 205,00 €	
19	450	47 205,00 €	
20	450	47 205,00 €	
21	528	55 387,20 €	
22	525	55 072,50 €	
23	516	54 128,40 €	
24	507	53 184,30 €	
25	615	64 513,50 €	
26	541	56 750,90 €	
27	435	45 631,50 €	
28	435	45 631,50 €	
29	435	45 631,50 €	
30	435	45 631,50 €	
31	435	45 631,50 €	
32	357	37 449,30 €	
33	359	37 659,10 €	
34	362	37 973,80 €	
35	362	37 973,80 €	
36	450	47 205,00 €	
37	575	57 274,84 €*	
38	514	53 918,60 €	

* : remise de -30% sur le prix de vente HT pour une zone de 95m² non constructible (inondable)

Info liste des lots disponibles : vous pouvez consulter en temps réel la liste des lots disponibles sur notre site internet.



LÉGENDE

	Périmètre du Lotissement		Emplacement obligatoire et unique de l'accès automobile et du parking privatif non clos (dimension 7,00m x 5,00m minimum)
	Zone non constructible		Emplacement préférentiel et unique de l'accès automobile et du parking privatif non clos (dimension 7,00m x 5,00m minimum)
	Accroche d'une partie de la construction principale obligatoire en limite séparative (emplacement indicatif)		Plantation projetée (emplacement et nombre de principe)
	Accès automobile privatif interdit		Espace Vert (engazonnement ou plantation arbustive)
	Zone d'implantation obligatoire d'une partie de la façade principale sur au moins 50% de sa longueur		Végétation existante (confortation possible)
	Ligne de recul maximale d'au moins 50% de la longueur de la façade principale		

DÉCLARATION POUR QUALITÉ DE PRIMO-ACCÉDANT(S)

A compléter uniquement par les primo-accédants

Je / nous soussigné(e)(s) (et)
déclare / déclarons

- n'avoir jamais été propriétaire(s) d'une résidence principale (La condition doit être rempli par les 2 personnes dans le cas d'un couple d'acheteur).
- ne pas être propriétaire(s) d'une résidence principale (La condition doit être rempli par les 2 personnes dans le cas d'un couple d'acheteur)

Signature du(des) candidat(s)

DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Je / nous soussigné(e)(s) (et)
déclare / déclarons les renseignements exacts et sincères.
Avoir pris connaissance des conditions d'attribution des lots et du règlement.

Je (nous) m'engage (nous engageons) à vous informer de tout changement significatif concernant mon (notre) dossier.

Fait à :, le / /

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé. Atteste(ons) sur l'honneur l'exactitude de renseignements complétés »

PIECES JUSTIFICATIVES NECESSAIRES A VOTRE DEMANDE

- Copie de la pièce d'identité de chaque candidat
- Copie du livret de famille
- Copie du bail ou justificatif d'hébergement
Ou si primo-accédants une copie du ou des contrats de bail justifiant d'une location sur les **24 derniers mois** ou attestation d'hébergement (attestation sur l'honneur de la personne qui héberge)
Ou en cas de cession en cours de la résidence principale, fournir un justificatif
- Justificatif du lieu de l'emploi (attestation employeur ou dernier bulletin de salaire, de retraite...)

Loi Informatique et Liberté, art. 27: « Les informations recueillies dans le présent questionnaire ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à un exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi n°78.17 du 6 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les dossiers de candidature sont à retourner :

- Par courrier : Mairie de Beaurepaire - 28 rue de la Promenade - 85500 BEAUREPAIRE
- Par email : mairie@beaurepaire85.fr