

MISE EN VENTE

2 TERRAINS COMMUNAUX

Verger de la Ragoterie



MISE EN VENTE

2 TERRAINS COMMUNAUX

Composition du dossier

- ♦ Règlement de la vente
- ♦ Plan de situation et plan parcellaire
- ♦ Information d'urbanisme du lot A (AC 171)
- ♦ Information d'urbanisme du lot D (AC 174)
- ♦ Règlement applicable à la zone UL au PLUi
- ♦ Etudes de sol
- ♦ Etat des risques naturels du secteur (*source : Géorisques*)
- ♦ Fiche de candidature

Commune de Saint-Vivien

Règlement de la vente de 2 parcelles Verger de La Ragoterie

Approuvé par délibération n° 2026-39 du 21/07/2026 rendue exécutoire le 24/07/2026

OBJET DE LA VENTE ET MISE A PRIX

Les terrains communaux sont classés en zone UL2 au Plan Local d'Urbanisme intercommunal ce qui permet la constructibilité des parcelles :

N° de Lot	N° cadastral	Superficie	Prix plancher de mise en vente TTC
A	AC 171	383 m ²	140 000 €
D	AC 174	556 m ²	139 000 €

Pour chaque lot, le prix de vente comprend la viabilisation de la parcelle en eau potable, assainissement, électricité et téléphonie (fibre optique). Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs. Les frais d'acte notarié ne sont pas inclus.

MODALITES DE CANDIDATURE

Publicité – A partir du 31 juillet 2026, la commercialisation fera l'objet d'une publicité sur le site Internet de Saint-Vivien, sera publiée par voie d'affichage en mairie ainsi que sur le lieu de visite des terrains au Verger de La Ragoterie et sera diffusée sur le panneau lumineux, les réseaux sociaux et Intra-Muros.

Candidatures – Les parcelles sont vendues exclusivement aux particuliers (y compris SCI familiale) au titre de l'habitation principale. Les constructeurs de maisons individuelles, promoteurs, investisseurs en locatif et autres marchands de biens sont exclus de la procédure. Chaque demandeur ne pourra se porter candidat que pour un seul lot.

Retrait des dossiers - Les dossiers de candidature sont disponibles en mairie de Saint-Vivien à partir du 31 juillet 2026, aux jours et heures d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et le lundi soir de 18h00 à 19h00) et téléchargeables sur le site Internet de la commune de Saint-Vivien : [http://www.saint-vivien17.fr/rubrique « ACTUALITES »](http://www.saint-vivien17.fr/rubrique%20«%20ACTUALITES%20»).

Pièces à fournir : Dossier de candidature, copie de pièce d'identité en cours de validité.

Dépôt des dossiers - Les dossiers de candidature doivent parvenir en mairie au plus tard le 31 août 2026 à 12h00 délai de rigueur, exclusivement par dépôt au secrétariat de la mairie : 26, Grande Rue – 17220 SAINT-VIVIEN. Tout autre forme de dépôt (envoi postal, envoi électronique...) n'est pas recevable. L'enveloppe contenant l'offre devra obligatoirement porter la mention « VENTE DE TERRAINS – NE PAS OUVRIR ». Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier par foyer.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les clauses particulières suivantes seront expressément incluses dans la promesse de vente et l'acte de vente.

Destination du bien – Les parcelles sont vendues exclusivement en vue de la construction d'une habitation principale.

Construction – Obligation de construire sur le terrain, pour son compte, une habitation principale dans le délai de 36 mois suivant la signature de l'acte de vente, concrétisé par la transmission en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Dans le cas où la condition de construction ne serait pas remplie dans le délai imparti, l'attributaire du lot devra restituer la parcelle à la Commune au prix de l'acquisition, hors frais d'acte notarié.

Dans l'hypothèse où une construction aurait commencé à y être édifiée, la parcelle devra être restituée dans son état initial, libre de toute construction. Les frais de démolition, d'évacuation des gravats et de remise en état du terrain restent à la charge de l'attributaire, lequel devra procéder au retrait immédiat du permis de construire qu'il aurait obtenu.

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune. Par dérogation au règlement du PLUi, les logements doivent obligatoirement être de plain-pied. Une construction R+1 ou plus n'est pas admise.

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite.

Spéculation - Toute spéculation sur les terrains est interdite.

Rétrocession - Toute rétrocession de la parcelle non bâtie au bénéfice d'un tiers est interdite.

ATTRIBUTION DES LOTS

Les dossiers de candidature seront classés selon le montant de l'offre d'achat proposé pour chaque lot. Les parcelles seront attribuées aux plus offrants.

En cas d'égalité dans le montant de l'offre, le candidat retenu sera celui qui aura transmis son dossier de candidature au plus tôt, selon la date et l'heure de réception en mairie.

Chaque candidat retenu ne pourra être attributaire que d'une seule parcelle. Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente. Dans l'hypothèse où le candidat retenu ne peut réaliser l'opération d'acquisition et de construction, le candidat suivant dans le classement deviendra à son tour attributaire.

Tout acquéreur acceptera sans aucune réserve ni contestation les dispositions du présent règlement.

CONCRÉTISATION DE L'ACQUISITION

Confirmation de l'acquéreur – Les candidats retenus disposent d'un délai de dix jours, à compter de la réception de la notification de leur sélection, pour confirmer leur volonté d'acquisition ou avertir de leur désistement. A défaut de réponse dans le délai imparti, le candidat sera réputé s'être désisté et la parcelle sera proposée au candidat inscrit en tête de la liste d'attente de ce lot.

Formalités de vente - Dès réception en mairie du courrier de confirmation d'acquisition, Maître Caroline MAITREHUT, Notaire à Bourgneuf, sera chargée de l'établissement de la promesse de vente puis de l'acte de vente.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les informations personnelles recueillies à l'occasion de cette procédure sont destinées à l'usage exclusif de la mairie de Saint-Vivien. Elles ne peuvent être consultées que par les personnes habilitées à y accéder en raison de leurs missions liées à la procédure d'attribution.

Elles ne sont pas vendues à des tiers. Les données à caractère personnel sont stockées dans les locaux de la mairie de Saint-Vivien, sous la responsabilité de M. le Maire. Elles sont conservées pour le temps nécessaire à l'accomplissement de la procédure de vente. Cette période de conservation peut être prolongée pour le respect d'une obligation légale.

Les données des personnes n'ayant pas été retenues seront détruites dès la signature de l'acte authentique de vente du lot auquel elles se sont portées candidates.

Dans les conditions prévues par la Loi et les règlements, les candidats disposent du droit de demander l'accès, la rectification ou l'effacement des données qui les concerne en adressant une demande à la mairie de Saint-Vivien par courrier postal, accompagnée d'une copie d'un titre d'identité officiel en cours de validité, avec la mention en objet. Les candidats disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL – 3, Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07 - Tél : 01 53 73 22 22.





INFORMATIONS D'URBANISME

Ce document d'information, délivré gratuitement par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, fait état des renseignements connus à la date de son édition et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque.

Avertissement

Notez que cet outil est un document d'information non exhaustif. Il n'est pas opposable aux tiers et ne peut pas ouvrir de droits.

Nous vous conseillons, lors de l'élaboration de votre projet, de toujours vous rapprocher de nos services, détenteurs des documents officiels et complets des différents plans locaux d'urbanisme.

Les surfaces indiquées sont des surfaces fiscales.

Document édité le **27/07/2026** sur la base de données mises à jour le **27/07/2026**

A - TERRAIN

Commune de Saint-Vivien
Référence cadastrale : AC171
Adresse : LA RAGOTERIE
Superficie cadastrale : 383 m²

B - DROIT DE PRÉEMPTION

DPU : terrain soumis au droit de préemption urbain simple (Bénéficiaire : Communauté d'Agglomération de La Rochelle)

La SAFER bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole, quel que soit le zonage et que les biens soient bâtis ou non. En conséquence, il vous appartient de vérifier auprès de la SAFER si le terrain se situe dans une zone soumise au droit de préemption SAFER.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetée.

C - DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Le document d'urbanisme en vigueur est le :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification n°2 et mise à jour n°5 du 29/01/2026, mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et mise à jour n°6 du 05/03/2026

[Plus d'informations dans le PLUi](#)

D - ZONAGE(S) DU DOCUMENT D'URBANISME

La parcelle est située dans les zones suivantes du document d'urbanisme :

Zone UL2 - tissus d'habitat individuel: « lotissement évolutif » [Plus d'informations dans le PLUi](#)

E - LOI LITTORAL

Non concernée par la loi littoral

F - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES

AS1 - Périmètre de protection de captage d'eau rapproché

T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

G - AUTRES ÉLÉMENTS ET ANNEXES INFORMATIVES

Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 9 (au minimum 25% de logements aidés : dont 15% de PLAI au minimum, dont 30% de PLUS au minimum, dont 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum)

Stationnement zone 3bis

Zone blanche (Données BRGM)

zonage d'assainissement collectif

Archéologie préventive - zone de saisine B : dossier supérieur à 1000m² (Toute autorisation, dont la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m², sera soumise à l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).)

H - RISQUE DE SUBMERSION

Concernant le risque potentiel de submersion, se reporter au paragraphe 'F - Servitude(s) d'utilité publique applicables(s)' ci-dessus.

I - OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT LE TERRAIN

N'est impactée par aucune opération d'urbanisme portée à la connaissance de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

J - DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET FISCALITÉ SPÉCIFIQUE APPLICABLE AU TERRAIN

N'est impactée par aucune disposition financière ou fiscalité spécifique portée à la connaissance de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

K - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Conformément au décret n°2010 1255 du 12 octobre 2010 le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée) ; les bâtiments devront respecter les règles de construction fixées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le territoire de Charente-Maritime est considéré comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, de construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, certaines dispositions préventives précisées dans ledit arrêté doivent être prises.



INFORMATIONS D'URBANISME

Ce document d'information, délivré gratuitement par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, fait état des renseignements connus à la date de son édition et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque.

Avertissement

Notez que cet outil est un document d'information non exhaustif. Il n'est pas opposable aux tiers et ne peut pas ouvrir de droits.

Nous vous conseillons, lors de l'élaboration de votre projet, de toujours vous rapprocher de nos services, détenteurs des documents officiels et complets des différents plans locaux d'urbanisme.

Les surfaces indiquées sont des surfaces fiscales.

Document édité le **27/07/2026** sur la base de données mises à jour le **27/07/2026**

A - TERRAIN

Commune de Saint-Vivien
Référence cadastrale : AC174
Adresse : LA RAGOTERIE
Superficie cadastrale : 556 m²

B - DROIT DE PRÉEMPTION

DPU : terrain soumis au droit de préemption urbain simple (Bénéficiaire : Communauté d'Agglomération de La Rochelle)

La SAFER bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole, quel que soit le zonage et que les biens soient bâtis ou non. En conséquence, il vous appartient de vérifier auprès de la SAFER si le terrain se situe dans une zone soumise au droit de préemption SAFER.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetée.

C - DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Le document d'urbanisme en vigueur est le :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification n°2 et mise à jour n°5 du 29/01/2026, mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et mise à jour n°6 du 05/03/2026

[Plus d'informations dans le PLUi](#)

D - ZONAGE(S) DU DOCUMENT D'URBANISME

La parcelle est située dans les zones suivantes du document d'urbanisme :

Zone UL2 - tissus d'habitat individuel: « lotissement évolutif » [Plus d'informations dans le PLUi](#)

E - LOI LITTORAL

Non concernée par la loi littoral

F - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES

T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

AS1 - Périmètre de protection de captage d'eau rapproché

G - AUTRES ÉLÉMENTS ET ANNEXES INFORMATIVES

Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 9 (au minimum 25% de logements aidés : dont 15% de PLAI au minimum, dont 30% de PLUS au minimum, dont 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum)

Stationnement zone 3bis

Zone blanche (Données BRGM)

zonage d'assainissement collectif

Archéologie préventive - zone de saisine B : dossier supérieur à 1000m² (Toute autorisation, dont la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m², sera soumise à l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).)

H - RISQUE DE SUBMERSION

Concernant le risque potentiel de submersion, se reporter au paragraphe 'F - Servitude(s) d'utilité publique applicables(s)' ci-dessus.

I - OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT LE TERRAIN

N'est impactée par aucune opération d'urbanisme portée à la connaissance de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

J - DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET FISCALITÉ SPÉCIFIQUE APPLICABLE AU TERRAIN

N'est impactée par aucune disposition financière ou fiscalité spécifique portée à la connaissance de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

K - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Conformément au décret n°2010 1255 du 12 octobre 2010 le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée) ; les bâtiments devront respecter les règles de construction fixées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le territoire de Charente-Maritime est considéré comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, de construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, certaines dispositions préventives précisées dans ledit arrêté doivent être prises.

MISE EN VENTE

2 TERRAINS COMMUNAUX

En raison du poids volumineux des dossiers ci-après, les documents en format PDF sont accessibles en scannant les QR Code suivants :

Règlement de la zone UL au PLUi



Etudes de sol

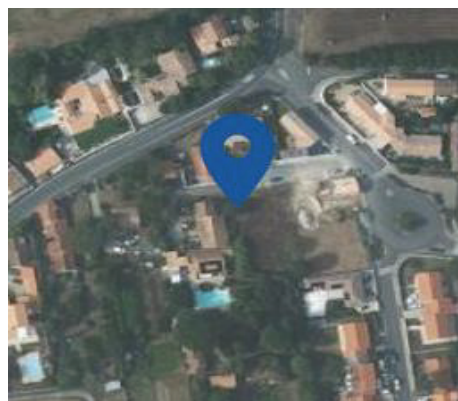


GÉORISQUES

Rapport de risques

Adresse recherchée :

Impasse de la Pommeraie,
17220 Saint-Vivien
(parcelle : 000-AC-0171)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

7 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
 REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : IMPORTANT
 RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

2 Risques technologiques identifiés :

 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

MISE EN VENTE

2 TERRAINS COMMUNAUX

Dossier de candidature à remettre directement
au secrétariat de la mairie

26, Grande Rue - 17220 SAINT-VIVIEN

Ouverture au public le lundi de 8h30 à 12h00 et de 18h00 à 19h00
et du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00

DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS

Lundi 31 Août 2026 - 12h00



CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION	
Date de réception	
N° d'ordre	

FICHE DE CANDIDATURE

Acquisition des lots A ou D

Verger de la Ragoterie

	DEMANDEUR	CO-DEMANDEUR
Nom :		
Prénom :		
Adresse actuelle :		
Date de naissance :		
Adresse mail :		
Téléphone / Portable :		
Situation familiale :		

N° LOT SOUHAITÉ : _____ OFFRE PROPOSÉE : _____ €

ENGAGEMENT DU CANDIDAT

- ☐ Je certifie et atteste sur l'honneur l'exactitude des renseignements fournis.
- ☐ J'atteste avoir pris connaissance du règlement d'attribution des lots et en accepte le contenu.
- ☐ J'atteste avoir pris connaissance des documents graphiques et du règlement de la zone UL2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

En outre, je m'engage :

- ☐ à ne déposer qu'une candidature par foyer
- ☐ à acquérir cette parcelle en vue d'y construire mon habitation principale

Fait à _____ le _____ (signature du ou des candidats)

Pièces à fournir :

- Pièce d'identité en cours de validité pour chacun des candidats

Les informations personnelles recueillies à l'occasion de cette procédure sont destinées à l'usage exclusif du service urbanisme de la mairie de Saint-Vivien. Elles ne peuvent être consultées que par les personnes habilitées à y accéder en raison de leurs missions liées à la procédure d'attribution. Elles ne sont pas vendues à des tiers.

Les données à caractère personnel sont stockées dans les locaux de la mairie de Saint-Vivien sous la responsabilité du maire. Elles sont conservées le temps nécessaire à l'accomplissement de la procédure d'attribution puis seront détruites. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification pour les données vous concernant, en adressant un courrier à la mairie de Saint-Vivien accompagné d'une copie d'un titre d'identité officiel en cours de validité ou introduire une réclamation auprès de la CNIL – 3, Place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 Paris cedex 07 – Tél. 01 53 73 22 22.

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION		
COMPLETUDE DU DOSSIER	ATTRIBUTION	DESISTEMENT / ANNULATION
☐ Dossier déclaré complet Date : Visa :	☐ Oui ☐ Liste d'attente ☐ Non (motif) :	Motif : Date :