



## Le Hameau des Bûcherries

Saint-Augustin-sur-Mer

# EXÉO

foncier

06 87 11 16 53 - Lenaïg BLANCHARD  
l.blanchard@exeo-groupe.fr

EXEO PROMOTION - Tél. 02 38 62 47 48  
40 rue André Dessaux - 45404 Fleury-les-Aubrais  
[www.exeo-promotion.com](http://www.exeo-promotion.com)





Le Hameau  
des Bûcheriers

Saint-Augustin-sur-Mer

## VOTRE TERRAIN

ENTIÈREMENT VIABILISÉ  
& LIBRE DE CONSTRUCTEUR  
À PARTIR DE 84 700 €

EXÉO  
foncier





## SAINT-AUGUSTIN... ON Y VIT TRÈS BIEN !

### Le charme d'un cadre de vie entre forêt & océan

Située à seulement quelques minutes de Royan et des plages de la Côte de Beauté, la commune de Saint-Augustin offre un environnement naturel exceptionnel. Bordée de forêts de pins, elle invite aux balades à pied ou à vélo sur des sentiers paisibles et ombragés.

À proximité immédiate, profitez d'un riche patrimoine maritime, de stations balnéaires renommées, et des îles de Ré et d'Oléron. Calme, authenticité et douceur de vivre font de Saint-Augustin une destination idéale.

Nous vous proposons des terrains viabilisés, libres de constructeur, prêts à construire. Une opportunité rare pour concrétiser votre projet immobilier.



Le Hameau  
des Bûcherons  
Saint-Augustin-sur-Mer

## CHOISISSEZ VOTRE TERRAIN

parmi nos 19 terrains à bâtir entièrement  
viabilisés et libres de constructeur







# PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures... sont strictement définies dans le règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en vigueur sur la commune de Saint-Augustin-sur-Mer.

## SOMMAIRE

### Article 1 - Dispositions générales

- 1.1 - objet du règlement
- 1.2 - champ d'application
- 1.3 - division du terrain
- 1.4 – tableau de répartition des surfaces

### Article 2 - Nature de l'occupation des sols

- 2.1 - occupation et utilisation du sol admises
- 2.2 - occupation et utilisation du sol interdites

### Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

- 4.1 - eau potable
- 4.2 - eaux usées
- 4.3 - eaux pluviales
- 4.4 - autres réseaux

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Article 8 - Implantation sur un même lot

### Article 9 - Emprise au sol des constructions

### Article 10 - Hauteur des constructions

### Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Article 12 - Clôtures

### Article 13 - Stationnement

### Article 14 – Espaces libres et plantations à réaliser

### Article 15 – Collecte des déchets ménagers

### Article 16 – Boîtes aux lettres

### Article 17 – Permis de construire

### Article 18 – Abloissement



Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Objet du règlement :

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.  
Il s'applique à l'intérieur du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition annexé au dossier.

Le lotissement est projeté sur un ensemble de parcelles cadastrées section AL 23-24-25-26-27-46 & 47 parties 392-393, sur la commune de SAINT-AUGUSTIN-SUR-MER pour une superficie de 11194 m².

1.2 - Champ d'application :

Ce règlement est opposable aux tiers et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le terrain est situé en zone 1AU du PLU de la commune de SAINT-AUGUSTIN-SUR-MER.

1.3 Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

|                    |          |
|--------------------|----------|
| -Terrains privés : | 8 566 m² |
| -Voirie :          | 2 049 m² |
| -Espaces Verts :   | 579 m²   |
| Total :            | 11 194m² |

1. 4 Tableau de répartition des surfaces privées :

| N° de lot | Surface m2 | Emprise au sol | Surface plancher |
|-----------|------------|----------------|------------------|
| 1         | 599        | 299            | 571              |
| 2         | 385        | 192            | 366              |
| 3         | 413        | 206            | 393              |
| 4         | 450        | 225            | 428              |
| 5         | 422        | 211            | 401              |
| 6         | 525        | 262            | 499              |
| 7         | 442        | 221            | 420              |
| 8         | 424        | 212            | 403              |
| 9         | 412        | 206            | 392              |
| 10        | 432        | 216            | 411              |
| 11        | 503        | 251            | 478              |
| 12        | 504        | 252            | 479              |
| 13        | 390        | 195            | 371              |
| 14        | 447        | 223            | 425              |
| 15        | 448        | 224            | 426              |
| 16        | 393        | 196            | 374              |
| 17        | 421        | 210            | 400              |
| 18        | 422        | 211            | 401              |
| 19        | 534        | 267            | 508              |
| Total     | 8566       | 4279           | 8146             |

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.  
Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.



**Article 2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**2.1 OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Seront admises dans cette zone :

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage professionnel dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

**2.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions isolées
- Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions d'habitations isolées non comprise dans opération d'ensemble
- Les installations soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration ou d'autorisation)
- L'ouverture de carrière
- L'affectation de terrains de camping ou caravanage
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage commercial
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de dénaturer la vocation de la zone
- Interdiction de camping sous tente ou de caravanage sur parcelles privées.

**Article 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**ACCÈS**

La desserte des constructions devra être réalisée conformément au plan de composition, pièce PA 4.  
Les accès garage et accès piétons des lots seront réalisés en façade des voies communes.  
Pour éviter le stationnement des véhicules sur le bord de cette voie, les acquéreurs aménageront une aire de stationnement de 5m x 6m conformément au plan de composition, pièce PA 4.  
La voie principale se termine par une placette de retournement de 24m de diamètre.  
La voie secondaire se termine par un Y permettant aux véhicules de faire demi-tour.  
Aucun accès direct n'est autorisé rue de la Bessure.  
9 places de stationnement ont été prévues pour les visiteurs.

**Article 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS**

**4. 1 EAU POTABLE**

Toutes les habitations devront être raccordées au réseau public de distribution en eau potable mis en place par le lotisseur.  
Un point de comptage individuel divisionnaire sera installée pour chaque lot.  
La pose de la niche à compteur, du compteur divisionnaire et le raccordement au réseau interne à l'opération est à la charge de l'aménageur.

**4. 2 EAUX USÉES**

En raison de la présence d'un réseau collectif d'assainissement installé par le lotisseur, toutes les habitations devront être raccordées à ce réseau.

**4. 3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales des lots seront conservées sur la parcelle. Elles devront être traitées par l'intermédiaire d'ouvrages drainants, tranchées drainantes, puisard ou récupérateur d'eaux de pluie. Leurs dimensions devront être adaptées aux surfaces étanches créés (toitures et revêtements de sol) sans aucun rejet autorisé vers le domaine public hors événements plus exceptionnels que celui de retour 30 ans qui servira de base à leur dimensionnement.

Dans tous les cas les aménagements créés ne doivent pas entraver ou faire obstacles au bon écoulement des eaux pluviales.

Ils sont à la charge exclusive des propriétaires des lots.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**4. 4 AUTRES RESEAUX**

Toutes les habitations devront être raccordées aux réseaux téléphoniques et électriques installés par le lotisseur.  
Le lotisseur installera un réseau fibre optique.

Les branchements individuels seront installés sur chaque lot.

Les acquéreurs raccorderont, à leur charge, leur construction aux coffrets, tabourets et regards installés par le lotisseur.

Les acquéreurs ou leurs locataires feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès des sociétés concessionnaires ou autres.

**Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAIN**

Chaque lot est constructible.

Les caractéristiques des terrains sont celles définies au plan de composition côté, pièce PA4.

Il est rappelé aux acquéreurs qu'il est conseillé de faire procéder à une étude de sol préalablement à la construction afin de déterminer ses caractéristiques et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en œuvre pour le projet concerné.

**Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sont expressément définies à l'article 6 de la zone 1AU du PLU ainsi que les zones inconstructibles figurant au plan de composition, pièce PA4.

**Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est expressément définie à l'article 7 de la zone 1AU du PLU ainsi que les zones inconstructibles figurant au plan de composition, pièce PA4.

**Article 8 – IMPLANTATION SUR UN MEME LOT**

Conformément à l'article 8 de la zone 1AU du PLU, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot n'est pas réglementée.



#### **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

Conformément à l'article 9 dans la zone **1AU** du **PLU**, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Néanmoins, le lotisseur a précisé les emprises à respecter pour chaque lot. Elles sont mentionnées au tableau de répartition des surfaces de l'article 1.4 du présent règlement.

#### **Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles à respecter concernant la hauteur des constructions sont précisées dans l'article 10 de la zone **1AU** du **PLU**.

#### **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le règlement se réfère à l'article 11 de la zone **1AU** du **PLU**.

#### **Article 12 – CLÔTURES**

##### **Clôtures donnant sur l'espace public**

Pour assurer une unité d'aspect et de couleur les acquéreurs des lots 1 et 19 devront réaliser la clôture périmétrique bordant la rue de la Bessure par un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1m20 doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essences locales et variées, pour garder le caractère naturel de l'environnement.

##### **Clôtures en limite de voie**

Les clôtures en limite de la voie et des parkings midi seront réalisées à une hauteur 1m20.

Chaque acquéreur installera un muret technique de 2m de longueur et 1,20m de hauteur en agglos de 15cm enduit sur les deux faces et d'aspect identique à la construction principale pour encastrer le coffret EDF, conformément au plan de composition pièce PAA.

La couleur de l'enduit sera assortie à l'enduit du bâtiment principal.

##### **Clôtures en limite séparative**

Le présent règlement se réfère à l'article 11 de la zone **1AU** du **PLU**.

Pour assurer une unité d'aspect et de couleur, les clôtures en limite séparative seront assorties aux clôtures de façade et du même modèle.

##### **Portail et portillons**

Coulissants ou battants, les portails et portillons seront de la même hauteur que la clôture, soit 1m20.

#### **Article 13 – STATIONNEMENT**

Le règlement se réfère à l'article 12 de la zone **1AU** du **PLU**.

Le lotisseur a prévu 9 places de stationnement pour les visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du **domaine public** et ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Un parking de 5m x 6m, permettant le stationnement de 2 véhicules, sera aménagée devant chaque lot aux emplacements figurés sur le plan de composition, pièce PAA.

#### **Article 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues et conserver à un caractère végétal.

Les clôtures en limite de voie seront doublées d'une haie vive composée d'arbustes d'essences locales et variées.

#### **Article 15 – COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

Chaque occupant déposera les bacs individuels prévus à cet effet et les présentera à la collecte devant sa parcelle.

Les occupants des lots 9, 10 & 11 déposeront les bacs sur la placette, sur un emplacement spécialement aménagé à cet effet (cf. plan annexe 2 – Collecte des déchets ménagers)

Un emplacement, sur le côté du parking de midi, de 2m00 de largeur, 1m00 de profondeur et 1m20 de hauteur, sera aménagé par l'acquéreur pour recevoir et dissimuler les containers.

#### **Article 16 – BOITES AUX LETTRES**

Les boîtes aux lettres devront être encastrees dans le muret technique à charge de l'acquéreur de 2m de longueur et 1,20m de hauteur en agglos de 15cm enduit sur les deux faces et d'aspect identique à la construction principale, conformément au plan de composition pièce PAA.

#### **Article 17 – PERMIS DE CONSTRUIRE**

Préalablement à l'édification de toute construction ou ensemble de constructions, les acquéreurs devront demander et obtenir un permis de construire.

#### **Article 18 – ABLOTISSEMENT**

Au cas où une personne physique ou morale se rendrait acquéreur de deux ou plusieurs lots contigus, ceux-ci pourraient, selon son choix, être considérés comme une parcelle unique vis-à-vis de l'application du présent règlement.



| parcelle | Superficie | prix m²  | prix du lot  | AVANCEE  |
|----------|------------|----------|--------------|----------|
| 1        | 599        | 220,00 € | 131 780,00 € | PROMESSE |
| 2        | 385        | 220,00 € | 84 700,00 €  | PROMESSE |
| 3        | 413        | 220,00 € | 90 860,00 €  |          |
| 4        | 450        | 220,00 € | 99 000,00 €  | PROMESSE |
| 5        | 422        | 220,00 € | 92 840,00 €  | PROMESSE |
| 6        | 525        | 220,00 € | 115 500,00 € | PROMESSE |
| 7        | 442        | 220,00 € | 97 240,00 €  |          |
| 8        | 424        | 220,00 € | 93 280,00 €  | PROMESSE |
| 9        | 412        | 220,00 € | 90 640,00 €  |          |
| 10       | 432        | 220,00 € | 95 040,00 €  | OPTION   |
| 11       | 503        | 220,00 € | 110 660,00 € |          |
| 12       | 504        | 220,00 € | 110 880,00 € |          |
| 13       | 390        | 220,00 € | 85 800,00 €  | PROMESSE |
| 14       | 447        | 220,00 € | 98 340,00 €  | PROMESSE |
| 15       | 448        | 220,00 € | 98 560,00 €  | PROMESSE |
| 16       | 393        | 220,00 € | 86 460,00 €  | PROMESSE |
| 17       | 421        | 220,00 € | 92 620,00 €  | OPTION   |
| 18       | 422        | 220,00 € | 92 840,00 €  |          |
| 19       | 534        | 220,00 € | 117 480,00 € |          |



OFFRE  
VALABLE  
JUSQU'AU  
31.12.25



CHARENTE-MARITIME  
COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN  
Lotissement "Le Hameau des Buchettes"  
Parcelles AL n° 23 à 28 - 302 - 303 - 450 à 470  
Plan de Masse