



DEPARTEMENT DE LA MANCHE

**Communauté de communes
Côte Ouest Centre Manche**

Commune de Saint Germain sur Ay

Lieu-dit « Hameau Ermissé »

Cadastre section A n° 834 - 847

**Propriété de la Commune de
SAINT GERMAIN SUR AY**

*Règlement – PA10
Modificatif n° 2*

PROJET

27/09/2021

Aménagement de la Zone d'activités et de la résidence du Hameau Ermissé
»

Demande de modification d'un permis d'aménager en cours de validité

SCP Savelli – Géomètre Expert Foncier
2, Rue de Becqueret
50270 BARNEVILLE-CARTERET
02.33.53.86.25
scpsavelli@orange.fr

Demande de modification d'un permis d'aménager en cours de validité**DESIGNATIONS DES PIECES**

- Cadastre section A n^{os} 834 - 847
- Superficie du terrain loti : 33 091 m²environ
- Nombre de lots autorisés : trente et un (31) dont vingt-sept (27) destinés à la construction de maison d'habitation et un (1) macro-lot destiné à la création d'une zone artisanale, pouvant être découpé en quatre (4) lots maximums.

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions prévues au règlement du document d'urbanisme en vigueur de la commune sont applicables au présent règlement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 1) La surface de plancher (SdP) applicable sur l'ensemble de l'opération sera limitée à 9750 m²

Elle sera répartie de la façon suivante :

Lot	Superficie	SdP
1	815 m ²	250 m ²
2	587 m ²	250 m ²
3	587 m ²	250 m ²
4	587 m ²	250 m ²
5	587 m ²	250 m ²
6	587 m ²	250 m ²
7	612 m ²	250 m ²
8	509 m ²	250 m ²
9	599 m ²	250 m ²
10	602 m ²	250 m ²
11	663 m ²	250 m ²
12	737 m ²	250 m ²
13	674 m²	250 m ²
14	585 m ²	250 m ²
15	571 m ²	250 m ²
16	550 m ²	250 m ²
17	514 m ²	250 m ²
18	524 m ²	250 m ²
19	566 m ²	250 m ²
20	628 m ²	250 m ²
21	689 m ²	250 m ²

24	511 m ²	250 m ²
25	633 m ²	250 m ²
26	569 m ²	250 m ²
27	539 m ²	250 m ²
28	693 m ²	250 m ²
29	667 m ²	250 m ²
(macro-lot) zone artisanale Possibilité de 4 lots + une réserve foncière SDP = 600 m ² par lots	5564 m ² environ	3000 m ²
TOTAL	21972 m²	9750 m²

NOTA : Les surfaces du macro-lot 23 sont indicatives, elles deviendront certaines après bornage et délimitation de l'emprise du lotissement.

2) Le plan de composition dispose notamment :

- Le sens de faitage principal, **donné à titre indicatif**, de la future construction (alignement de la façade principale pour les constructions ne disposant pas de toiture avec faitage) ;
 - Les rade d'accès non closes dont la position est imposée pour les lots 1-2-3-4-5-6-7-10, 12, 26, 27, 28, 29, et données à titre indicatif pour les lots 8-9-11-13-14-15-16-17-18-19-20-21.
 - Une zone non constructible de 30.00 m de largeur mesurée à l'axe de la RD n°650 ;
 - La zone non constructible de 5.00 m de largeur en bordure de voirie nouvelle, et en protection des haies bocagères existantes (macro-lot 23).
 - La zone non constructible de 5.00 m de largeur en bordure de voie existante et 3.00 m en bordure de voies à créer pour les lots 12, 13, 24, 25, 26, 27, 28, 29.
 - Les haies périmétriques à maintenir et à renforcer par des essences locales le cas échéant, les haies bocagères périmétriques à créer (macro-lot 23).
 - L'altitude minimale du rez-de-chaussée de la future maison d'habitation pour les lots 14-15-16-17-18-19-20-21.
- 3) Les lots 16-17-18-19-20-21 seront équipés par les propriétaires des lots, d'une pompe de refoulement individuel des eaux usées. Le raccordement des eaux usées des pavillons aux tabourets de branchement pourra être réalisé gravitairement sous réserves de faisabilité (aménagements adéquats) et sous la responsabilité du ou des propriétaires des lots et de leur constructeur.
- 4) Les clôtures en limites séparatives et en limites de voies nouvelles seront constituées d'un grillage vert plastifié vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur de 1.20m hors sol pour la partie habitation et 2.00 m hors sol pour la partie zone artisanale.
- 5) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots se fera conformément au règlement d'urbanisme en vigueur.
- 6) Les propriétaires des lots issus de la division du macro-lot 23 ne disposeront pas d'accès direct à la Route Départementale n° 650. De même en ce qui concerne la réserve foncière.
- 7) Seuls les lots 26 et 28 disposent d'un accès direct sur la RD n°306 E2 (rue Ermice), emplacements des accès imposés.

- 8) Les propriétaires des lots de la zone d'activités devront équiper leur réseau d'évacuation des eaux pluviales d'un déshuileur-débourbeur

- 9) Les eaux pluviales des constructions et aménagements annexes, y compris les rades d'accès, seront récupérées et traitées sur chaque parcelle par les propriétaires des lots, au moyen d'un lit d'infiltration ou d'une tranchée d'infiltration d'un volume de 7 m³ conforme aux caractéristiques ci-après.

- 10) Les sous-sols sont interdits.

