



DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Communauté de communes
Côte Ouest Centre Manche

Commune de Saint Germain sur Ay

Lieu-dit « Hameau Ermisse »

Cadastre section A n° 834 - 847

Propriété de la Commune de
SAINT GERMAIN SUR AY

Règlement – PA10 Modificatif n° 4

Nota : Les éléments modifiés ou ajoutés ont été surlignés en jaune

03/02/2026

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

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°s 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
23 (macro-lot) zone artisanale Possibilité de 4 lots SDP = 600 m ² par lots	5564 m ² environ	3000 m ²
TOTAL	21972 m²	9750 m²

Mention supprimée

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 faîtement principal, **donné à titre indicatif**, de la future construction (alignement de la façade principale pour les constructions ne disposant pas de toiture avec faîtement) ;
 - Les rades 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 périphériques à maintenir et à renforcer par des essences locales le cas échéant, les haies bocagères périphériques 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) Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.
- 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.

SCP Savelli – Géomètre Expert Foncier



