

Département du Morbihan
Ville de VANNES
3 Rue de Parcevaux

PA 10

RÈGLEMENT

Novembre 2021

LOTISSEMENT

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GÉNÉRALITÉS	3
▶ OBJET :	3
▶ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :	3
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
▶ ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	4
▶ ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	5
▶ ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	5
▶ ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES R PAS DE RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.ÉSEaux	5
▶ ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	5
▶ ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
▶ ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	6
▶ ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	6
▶ ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	6
▶ ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
▶ ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	6
▶ ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	6
▶ ARTICLE 13 : ESPACES RÉCRÉATIFS - PLANTATIONS	6
▶ ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER	6
ANNEXE I – TABLEAU DE RÉPARTITION DES SUPERFICIES	7

GÉNÉRALITÉS

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement, en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la Ville de VANNES.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement est situé sur des terrains dont les références cadastrales sont : Section AT ; numéro 19 pour une superficie totale de 1298 m² environ.

3 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

► **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► **Article 3 : Accès et voirie**

Les lots seront desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Il est permis un seul accès par lot. Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès interdit des véhicules aux lots.

Compte-tenu de la configuration de la voirie, le lot 1 devra assurer le demi-tour de ses véhicules sur son lot.

► **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :
Borne de façade ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm.
- Eaux usées :
Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot.
- Eaux pluviales :
Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage pourra éventuellement être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. L'ouvrage sera équipé d'un trop-plein qui devra être raccordé au branchement mis en attente dans le lot par le lotisseur (boîte de branchement et canalisation de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée gravitairement au réseau principal).
- Électricité :
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains.
- Téléphone :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé.
- Fibre optique :
Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement futur réseau de fibre optique.
Le câblage sera prévu au sein de l'opération du lotissement mais restera en attente fibre dans le secteur, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La forme des lots qui figure au plan de composition d'ensemble et les superficies définies au tableau en annexe I ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

► **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (articles 3 et 12 du présent règlement).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées dans les zones d'implantation des constructions du plan de composition d'ensemble.

► **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 9 : Emprise au sol**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 11 : Aspect extérieur**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

► **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement non closes et jointives, en plus du garage couvert éventuel.

► **Article 13 : Espaces récréatifs - plantations**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 14 : Surface de plancher**

La surface de plancher maximale autorisée est définie dans le tableau de répartition des superficies à l'annexe I.

ANNEXE I – TABLEAU DE RÉPARTITION DES SUPERFICIES

Lot	Surface	Surface de plancher max
1	393	200
2	346	200
3	363	200
Total	1102	600

NB : Les superficies ne seront définitives qu'après mesurage et bornage