

COMMUNE DE JAUNAY MARIGNY

Section CH - No 28
Lieu-dit « Train »

Lotissement « Les Jardins de la pallu »

RÈGLEMENT

PA10-i2
Dossier n°23499

COMMUNE DE JAUNAY MARIGNY

Lotissement « Les Jardins de la Pallu »

Règlement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION :

Ce règlement a pour objet de déterminer les règles imposées dans le lotissement. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le périmètre du lotissement est tel qu'il est délimité sur le plan topographique (cf. pièce PA3).

ARTICLE II - OBJET :

Le présent règlement a pour objet d'apporter des compléments aux règles d'occupation et d'utilisation des sols du Plan Local d'Urbanisme de JAUNAY CLAN pour la propriété concernée située sur la commune de JAUNAY MARIGNY.

La propriété à lotir se situe en zone U à vocation d'habitat du Plan Local d'Urbanisme de JAUNAY CLAN.

La zone U correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition (cf. Pièce PA4). Il s'agit de :

- 13 lots destinés à des usages privés et réservés à des habitations ou des activités de service (Lots 1 à 13) ;
- 1 lot à usage de voirie comprenant la chaussée, les places de stationnement et les espaces verts (Lot 14) ;
- 1 lot destiné à recevoir un poste de refoulement des eaux usées (Lot 15)

CHAPITRE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES EN COMPLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ACCÈS ET VOIRIE :

Pour les lots 1, 5, 7, 8, 10, 11 et 12 : les accès aux lots devront respecter les accès imposés mentionnés au plan de composition (Cf. pièce PA4).

Pour les lots 2, 3, 4, 6, 9 et 13 : les accès aux lots devront être implantés dans les zones d'implantation des accès mentionnées au plan de composition (Cf. pièce PA4).

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX:

Toute construction ou activité admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Un seul branchement par lot, pour l'assainissement, l'électricité, le téléphone, et l'eau potable sera réalisé par le lotisseur, et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder en souterrain.

L'acquéreur de chaque lot est informé de la position des regards de branchement et des éléments publics des autres réseaux existants ou à créer par le schéma des réseaux (cf. pièce PA8bis). Il devra impérativement prendre en compte la position réelle après vérification sur place de leur emplacement avant le dépôt du permis de construire.

NOTA : les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets et regards de branchements. Tout déplacement (ou renforcement) de ces ouvrages sera à la charge de l'acquéreur du lot. La position des coffrets, regards et des tabourets de branchement ne sera définitive qu'après la réalisation des travaux et des plans de récolement.

Eaux usées :

Des clapets anti retour devront obligatoirement être installés sur les branchements d'eaux usées des constructions.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être infiltrées sur les parcelles par le biais de tranchées drainantes, de puisard ou de tous autres dispositifs. Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage des eaux de pluie sous forme d'une cuve à l'air libre ou enterrée, pourra utilement être mis en œuvre afin de stocker l'eau pour l'arrosage de la végétation dans les jardins. En aucun cas, ces dispositifs ne pourront remplacer les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Aucun rejet n'est autorisé sur les espaces communs (ou le domaine public).

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge. Ces travaux seront réalisés par et à la charge des acquéreurs.

Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions devra être réglé 10 cm minimum au-dessus du niveau fini de la voie publique (valeur prise au droit des accès, en limite du domaine public).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les lots 1, et 5 à 11 devront respecter les zones inconstructibles en fond de lots (Cf. pièce PA4) destinées à protéger les haies.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lots 1, 5 à 7 et 11 comportent une haie existante en fond de parcelle (cf Pièce PA4). Celle-ci devra obligatoirement être conservée et entretenue.

Les lots 7 à 11 comportent des arbres en fond de parcelle (cf Pièce PA4). Ceux-ci devront obligatoirement être conservés.

Pour les lots 7 à 11, une haie sera plantée par l'aménageur à l'intérieur des lots (cf. plan de composition PA4). Ces haies devront obligatoirement être conservées et entretenues par les acquéreurs des lots concernés.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La surface de plancher autorisée est fixée pour l'opération à **3875 m²**. Elle sera répartie selon le tableau ci-dessous.

La surface des lots dans le règlement et sur le plan de composition (cf. Pièce PA4) est donnée à titre indicatif et ne sera définitive qu'après le bornage définitif réalisé par le Géomètre-Expert de l'opération.

Tableau des surfaces de plancher

N° DE LOT	SURFACE (M2)	SURFACE PLANCHER (M2)
1	1057	525
2	380	200
3	472	225
4	517	250
5	843	425
6	593	300
7	784	400
8	571	275
9	545	275
10	599	300
11	773	375
12	657	325
13	400	200
14 (espaces communs)	1207	0
15 (poste de refoulement des eaux usées)	19	0
Total	9417	3875

ANNEXE : Liste des essences préconisées dans le département de la Vienne



PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale des
territoires de la Vienne

Service : Eau- Biodiversité

20, rue de la Providence
B.P. 80 523
86020 Poitiers Cedex

Plantation de boqueteaux ou de haies arborées

Liste indicative des essences préconisées dans le département de la Vienne

I - Les contraintes à prendre en compte avant de planter :

* Contraintes climatiques :

Du fait de son éloignement de la façade atlantique, le département de la Vienne est concerné par un climat océanique très atténué ; les influences continentales sont ainsi très marquées à l'Est du département et notamment dans le Montmorillonnais.

Le cumul annuel des précipitations présente une variabilité significative et passe de moins de 600 mm, ce qui est insuffisant pour de nombreuses espèces d'arbres, dans le Loudunais, à plus de 800 mm au contact de la Charente et des premiers contreforts du Limousin.

Quel que soit le secteur du département, il existe une **sécheresse estivale marquée** ainsi qu'une période de déficit pluviométrique en cours de printemps (le mois d'avril étant peu arrosé). Sauf si la réserve en eau du sol est importante, le choix d'essences rustiques, résistantes à une sécheresse estivale s'impose.

Le département est peu exposé aux problèmes de neiges lourdes ; par contre, le risque de gel important doit être pris en compte (températures inférieures à -15 °C lors des hivers 1965/66, 2008/09, 2009/10) pour le choix des végétaux.

* Contraintes de sol :

Les sols du département, et donc la végétation naturelle, sont largement influencés par une assise calcaire. Les essences calcifuges comme le châtaignier (ou le chêne liège présent ponctuellement sur le massif forestier de la Guerche et de la Groie) sont à réserver aux seuls terrains décarbonatés en surface.

Le problème le plus fréquemment rencontré est l'hydromorphie (engorgement du sol pouvant provoquer une asphyxie racinaire et une faible croissance voire une mort des végétaux) ; ces phénomènes d'hydromorphie peuvent parfois être limités par des travaux de décompactage des sols, de drainage ou la plantation sur des ados.

La richesse chimique est le plus souvent suffisante sauf sur certains sols développés sur des matériaux détritiques (cas sur les plateaux de Moulière ou sur les sables qui entourent Châtelleraut).

Dans le cas des plantations urbaines ou sur parking, le volume de sol disponible pour les racines et la surface libre d'imperméabilisation doivent être évalués.

* Contraintes de voisinage :

Il convient de prendre en compte les règles édictées par le Code civil (articles 670 à 673) et les Usages locaux de la Vienne (cf. pièce jointe) pour déterminer les distances de plantation minimales à respecter vis-à-vis des fonds voisins. Pour les particuliers ou les entreprises, les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme mais aussi règlements de lotissement) peuvent apporter des précisions supplémentaires. Les nouvelles plantations ne doivent pas entraîner une perte de jouissance pour les tiers.

Il n'existe pas actuellement de réglementation des boisements dans le département de la Vienne.

* Autres points à prendre en compte :

Paysage protégés / Monuments Historiques : Les plantations d'arbres susceptibles de modifier le paysage existant sont soumises à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au sein des sites classés au titre de la Loi de 1930 ou dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Exposition / situation topographique : Lors d'un projet de plantation, les conditions d'exposition ou de drainage des terrains sont à prendre en compte (en général les terrains situés en pied de pente ou exposés à l'Est sont les plus favorables pour les arbres).

Maladies : certaines essences sont fortement sujettes à des pathologies et doivent être évitées en plantation. C'est le cas de l'aune glutineux (déperissements liés à un champignon pathogène : *phytophthora sp*), des ormes (la graphiose se manifestant encore de manière cyclique), de certains peupliers (*rouilles*, *puceron lanigère*...), des marronniers (brunissement estival du feuillage lié à la teigne minière *Cameraria ohrdella*).

Les frênes sont sujet à un déperissement dû à une maladie, la chalarose. Cette maladie très pathogène, apparue au début des années 90 en Pologne, est maintenant présente sur le quart nord-est du territoire national. Encore absente de la Vienne, **il est important d'en retarder son apparition en ne plantant plus de frêne**

Dégâts causés par les animaux : Lors d'une plantation en zone agricole, naturelle ou en bord de cours d'eau, la présence des animaux sauvages susceptibles de dégrader les jeunes arbres doit être prise en compte (pose de protections contre les rongeurs ou contre les chevreuils).

II - les essences recommandées en Vienne :

Avant de finaliser un projet de plantation, il est conseillé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet.

Les essences citées ci-dessous sont des essences locales ou présentes de longue date dans le paysage de notre département. Peuvent aussi être utilisées dans les secteurs au caractère urbain plus marqué de nombreuses essences horticoles (en veillant toutefois à leur rusticité) en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Autour des bourgs, hameaux (au niveau des « péri villages ») et en secteur viticole, de nombreux arbres isolés étaient plantés. Ces arbres peuvent donner une identité forte au paysage local comme dans les plaines du Neuvillois ou du Loudunais. Pour l'installation de nouveaux sujets, il est conseillé de choisir les essences traditionnelles comme le noyer commun et les fruitiers divers sur tige (amandier, cerisiers, pruniers...). Des vergers haute tige ont aussi été implantés le long de la vallée de la Vienne (Vouneuil-sur-Vienne, La Chapelle Moulière, Bonnes...).

Eventuellement, notamment dans les parcs, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime. L'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local sauf sur les franges limousines.

A – Les arbres :

Sur coteaux (et sur les sols superficiels) :

* **en zone à caractère naturel :** chêne pubescent (voire chêne vert si exposition sud), érable de Montpellier (exposition sud), érable champêtre, érable sycomore (pied de pente, exposition nord), tilleul (pied de pente), charme (exposition est ou nord), fruitiers forestiers divers (alisier torminal, cornier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre ...

* **dans les zones au caractère plus urbain :** Micocoulier, arbre de Judée, amandier,...

En fond de vallée :

* **en zone à caractère naturel :** chêne pédonculé, tilleul, charme (sol drainant), érable sycomore (situation confinée), noyer commun (haie, terrains agricoles), noyer hybride, merisier...

et plus proche de la rivière : saules autochtones, peupliers (noirs, trembles, grisards...), aune glutineux (plantation déconseillée mais valorisation des sujets naturels).

* **dans les zones au caractère plus urbain :** marronnier, platane, tulipier de Virginie, cyprès chauve)....

Sur les plateaux :

chêne sessile (haies, bois), chêne pubescent, noyer commun (haie, terrains agricoles), érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers forestier divers (alisier torminal, merisier, cornier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (si sol décarbonaté)....

* **dans les zones au caractère plus urbain :** marronnier, platane, mûriers,...

* dans les parcs : outre les contraintes de sols, il peut être recommandé de choisir les végétaux au sein d'une gamme caractéristique de l'époque de création du parc ou en adéquation avec le bâti proche. Outre les tilleuls (qui a souvent accompagné les ormes) ou les chênes, on peut implanter des végétaux comme les sophoras, ginkgos, féviers d'Amérique, marronniers, liquidambers, cèdres ou résineux de collection...

B – Les arbustes :

* en zone à caractère naturel : noisetier, charme, buis (coteaux calcaires), fusain d'Europe, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, houx, if (baies toxiques f), groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

* en zone au caractère plus urbain : les mêmes + lilas, arbre de Judée, arbousier (baies comestibles), cytise (/ baies toxiques f), seringat, rosiers divers, lilas des Indes (exposition chaude), groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-lin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, forsythia...

A déconseiller et proscrire en zone naturelle et agricole et pour les aménagements publics :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon, robinier,...

III – conseils techniques :

Les plantations doivent être réalisées en règle générale pendant le repos végétatif : de novembre à mars. Les plantations les plus précoces donnent souvent les résultats les meilleurs.

Il est préférable pour la majorité des espèces d'utiliser des plants jeunes (de 1 à 3 ans) en racines nus ou en petite motte ; la plantation de sujets plus âgés impose des dispositions particulières (travail du sol sur un volume important, paillage et arrosage obligatoires pendant au moins deux années, installation de tuteurs).

Un paillage biodégradable (paille naturelle, Bois Raméal Fragmenté, compost, feutre ou dalles...) est recommandé. Si un paillage plastique est utilisé pour la plantation d'une haie, celui-ci devra être enlevé après 3 ou 4 saisons de plantation pour permettre la germination de ligneux spontanés, la densification progressive de la haie et assurer sa pérennité (les semis naturels pouvant assurer le renouvellement progressif des végétaux plantés).

Pour les arbres tiges, en cas d'exposition très chaude ou pour les espèces possédant une écorce fine (merisier, tilleul...), une protection des jeunes troncs contre les rayons du soleil peut être requise pour éviter des brûlures et des nécroses du tronc.

Les protections contre les rongeurs ou les cervidés, les liens nécessaires au tuteurage devront être enlevés pour éviter des blessures de la tige.

Pour avoir un effet visuel plus rapide et éviter des effets de transparence, planter les haies sur deux ou trois rangs.

Diversité biologique :

La plupart des haies ou des boisements sont composés de plusieurs espèces ; les plantations monospécifiques sont en général à éviter (sauf pour certaines formes architecturées comme les charmillles).

Cependant, il convient notamment en zone rurale de ne pas tomber dans l'excès inverse : on rencontre rarement plus d'une dizaine d'espèces d'arbres dans une haie ou un boisement dit spontané et il est inutile de vouloir planter trop d'espèces différentes sauf à obtenir un effet « arboretum » totalement artificiel.

Il est recommandé de **limiter le nombre des essences introduites mais par contre de gérer les plantations de manière à favoriser l'installation d'une biodiversité locale.**

Le respect et la valorisation du recrû ligneux spontané permettra à des espèces locales comme l'aubépine, le lierre, les ronces de s'installer progressivement... ces espèces sont souvent essentielles pour permettre la nidification et la nutrition des oiseaux.

Pour les projets de grande ampleur en zone rurale (par exemple, création de coulées vertes), il est conseillé de faire appel à des pépiniéristes spécialisés pouvant proposer des « **contrats de culture** » permettant de planter des végétaux dont l'origine locale sera avérée.

Pour augmenter les fonctions de nutrition et d'abri assurées par les haies, il est nécessaire de permettre la floraison et la fructification des espèces ligneuses ; une amprise suffisante doit être prévue pour **éviter une taille tous les ans** (de nombreuses essences ne fructifiant que sur du bois de 2 ou 3 ans) au moins pour la partie sommitale de la haie. Le lamier est préférable au broyeur surtout sur les bois anciens.

- document réalisé par la DDT 86 - mise à jour : février 2015 -