

PLAN LOCAL D'URBANISME

GUIDE DE RECOMMANDATIONS POUR L'EDIFICATION DES CLOTURES



AVANT-PROPOS

La clôture exprime avant tout le désir de marquer son territoire, c'est-à-dire de matérialiser plus ou moins fortement la limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre deux propriétés.

C'est à la fois une barrière et un trait d'union entre deux espaces de nature différente. Protection contre les nuisances extérieures et les intrusions indésirables, son rôle défensif est généralement symbolique en marquant la limite au-delà de laquelle on se trouve en infraction.

La clôture a également valeur de symbole.

Elle participe avec le jardin à la mise en valeur de la maison. Elle en est la première image sur la rue et parfois même la seule. Elle constitue alors en elle-même le paysage de la rue.

Parce qu'elles participent à l'image de l'espace public, le PLU réglemente les dispositions relatives aux clôtures selon les spécificités de chaque secteur : centre urbain, zones artisanales et industrielles, quartiers pavillonnaires ...

S'attachant plus particulièrement aux quartiers d'habitat pavillonnaire classés en zone UC du PLU, ce guide a été réalisé pour vous aider à mieux appréhender les caractéristiques des clôtures dans ce contexte et à en mesurer l'impact.



REGLEMENT DU PLU

RAPPEL

■ Article UC 11.3 du PLU de Cholet

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

En bordure des emprises publiques et dans les marges de recul définies à l'article UC 6, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres(1) sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci.
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies. Dans ce cas, la réalisation de fenêtres pourra ne pas être imposée si le linéaire de la clôture considérée est inférieur à 15 mètres.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

■ Article UA 11.3.3 du PLU de Cholet

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres ; toutefois une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

(1) Il faut entendre par "fenêtre" les parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. En fonction de l'effet recherché, ces fenêtres peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.). En façade sur rue principale, si la fenêtre possède des éléments pleins, la hauteur de ceux-ci ne devra en aucun cas dépasser 1,40 m. Voir également page 7.

UN PROJET D'ENSEMBLE

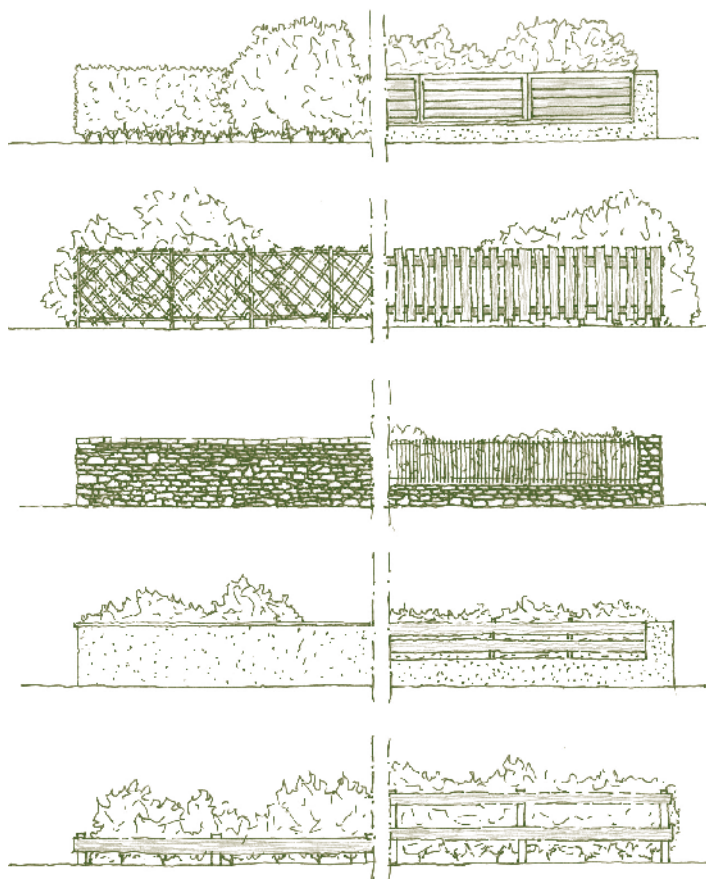
Loin d'être un élément mineur du paysage, la clôture fait partie intégrante du tissu urbain et marque durablement notre environnement.

Trop souvent considérée comme accessoire, elle doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne. C'est d'un véritable projet architectural dont il s'agit.

Les clôtures sont inscrites dans des contextes d'échelles différentes qui possèdent leurs caractéristiques et leur cohérence : centre urbain, quartier pavillonnaire, zones d'activités, ...

Si chaque situation est spécifique et la créativité sans limite, les réponses apportées au traitement de la clôture doivent tenir compte de cet environnement dans leur composition, leurs dimensions, le choix des matériaux comme des végétaux.

Apporter un regard attentif au projet de la clôture, c'est préserver une certaine diversité sans tomber dans la cacophonie, préserver une certaine harmonie sans tomber dans la banalisation, concilier les soucis de protection, d'intimité et d'économie avec la qualité de son environnement et celle du paysage urbain en général.



COMPOSITION ET PROPORTIONS

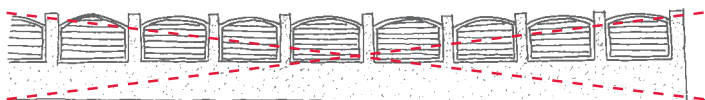
Dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, les clôtures associent le plus souvent des éléments de diverses natures : parties maçonnées, matériaux assemblés plus ou moins transparents en bois ou en métal (grilles, lisses, palissades, panneaux, ...) ainsi que des végétaux se déployant aussi dans l'épaisseur de la parcelle.

La grande diversité des matériaux rend possible un large éventail de réalisations. La combinaison des différents éléments crée de multiples effets : opacité, transparence, souplesse ou rigueur des formes, rythmes qui ponctuent et mettent en scène la maison et son environnement.

Il convient cependant de prendre garde à ne pas multiplier exagérément ces différents éléments au risque de produire un effet "catalogue" comme à éviter une simple juxtaposition d'éléments standards "prêts à poser" dont la répétitivité conduit à une banalisation du paysage.

On veillera en particulier à :

- Aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails) afin d'éviter l'effet de "créneaux".



- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments en respectant approximativement les proportions des schémas suivants.



Dans tous les cas, il est préférable de limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...)

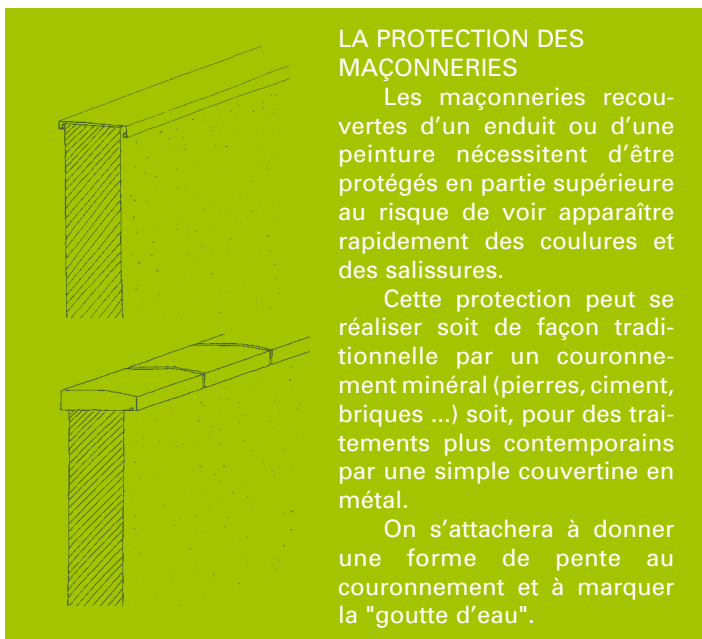


LA PROTECTION DES MAÇONNERIES

Les maçonneries recouvertes d'un enduit ou d'une peinture nécessitent d'être protégées en partie supérieure au risque de voir apparaître rapidement des coulures et des salissures.

Cette protection peut se réaliser soit de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, ciment, briques ...) soit, pour des traitements plus contemporains par une simple couvertine en métal.

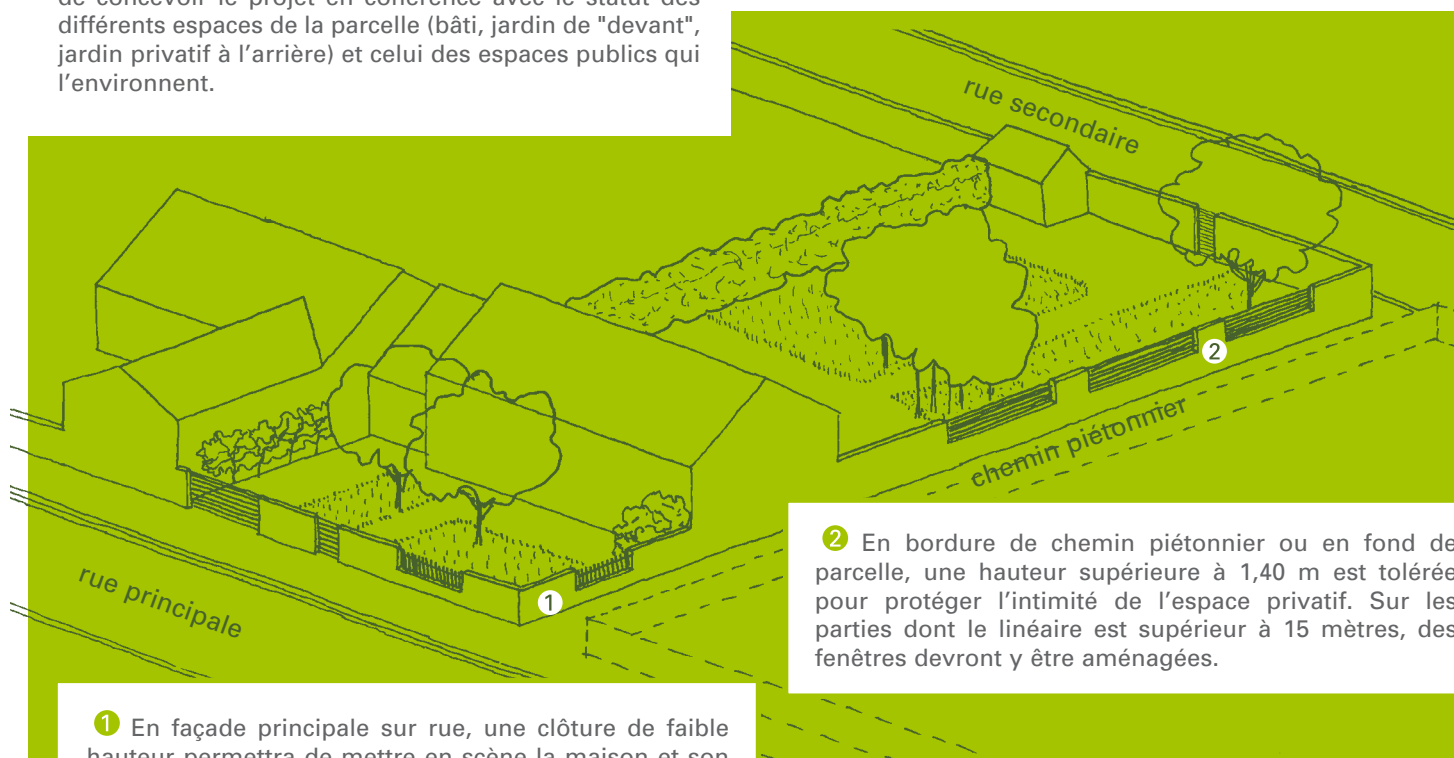
On s'attachera à donner une forme de pente au couronnement et à marquer la "goutte d'eau".



COMPOSITION ET PROPORTIONS

Ce schéma illustre le cas où la parcelle est située en limite de plusieurs emprises publiques : rue principale (celle de l'adresse postale), rue en fond de parcelle et chemin piétonnier.

Si le règlement du PLU autorise, sous certaines réserves, des hauteurs de clôture plus importantes que la règle de base (1,40 m.), il sera cependant judicieux de concevoir le projet en cohérence avec le statut des différents espaces de la parcelle (bâti, jardin de "devant", jardin privatif à l'arrière) et celui des espaces publics qui l'environnent.

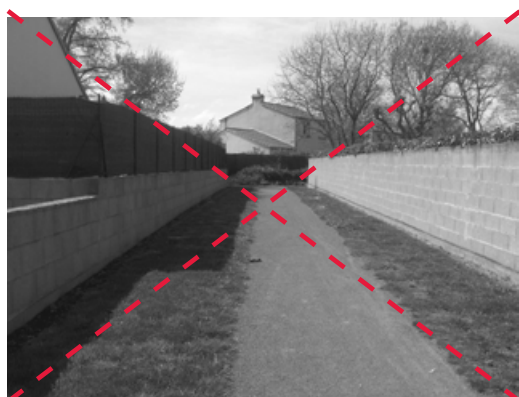


① En façade principale sur rue, une clôture de faible hauteur permettra de mettre en scène la maison et son jardin de "devant".



Dans le cas exceptionnel d'une clôture de grande hauteur, si les fenêtres possèdent des éléments pleins, la hauteur de ceux-ci ne devra en aucun cas dépasser 1,40 m.

② En bordure de chemin piétonnier ou en fond de parcelle, une hauteur supérieure à 1,40 m est tolérée pour protéger l'intimité de l'espace privatif. Sur les parties dont le linéaire est supérieur à 15 mètres, des fenêtres devront y être aménagées.



Plus la largeur du chemin piétonnier est étroite et plus une clôture constituée partiellement ou en totalité par une haie confèrera une ambiance agréable au cheminement tout en assurant une protection efficace des jardins.

LES "FENÊTRES"

"Il faut entendre par "fenêtres" les parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. En fonction de l'effet recherché, ces fenêtres peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.). En façade sur rue principale, si la fenêtre possède des éléments pleins, la hauteur de ceux-ci ne devra en aucun cas dépasser 1,40 m."



Afin de répondre à certains cas de figure particuliers, le règlement du PLU de Cholet permet de déroger exceptionnellement à la limite de hauteur normale fixée à 1,40 mètre sous réserve qu'une ou plusieurs fenêtres soient réservées dans la clôture.

Variables en nombre et en importance selon le contexte, les fenêtres permettent (en particulier lorsque le périmètre de la clôture est important) d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer un haut mur continu, en créant des séquences différentes (alternance de parties pleines et de parties plus légères, différences de hauteur et de matériaux) et d'apporter ainsi un rythme à la composition d'ensemble.

Les fenêtres pourront avantageusement être associées aux événements qui ponctuent la clôture (entrées, angles, différences de hauteurs, ...).

Il pourra ainsi s'avérer intéressant de marquer par exemple un portail par un retrait plus ou moins prononcé de celui-ci ou de traiter l'angle de la clôture en y inscrivant un portillon.

Selon le degré de transparence des éléments qui constituent la fenêtre, celle-ci pourra également permettre de mettre en valeur un élément particulier de la construction ou du jardin.

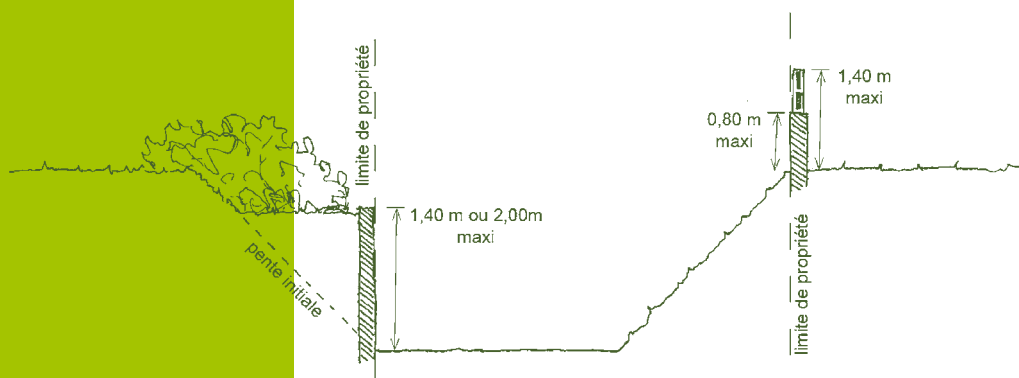
COMPOSER AVEC LE RELIEF

La clôture doit s'adapter au terrain qui l'environne et notamment à son relief.

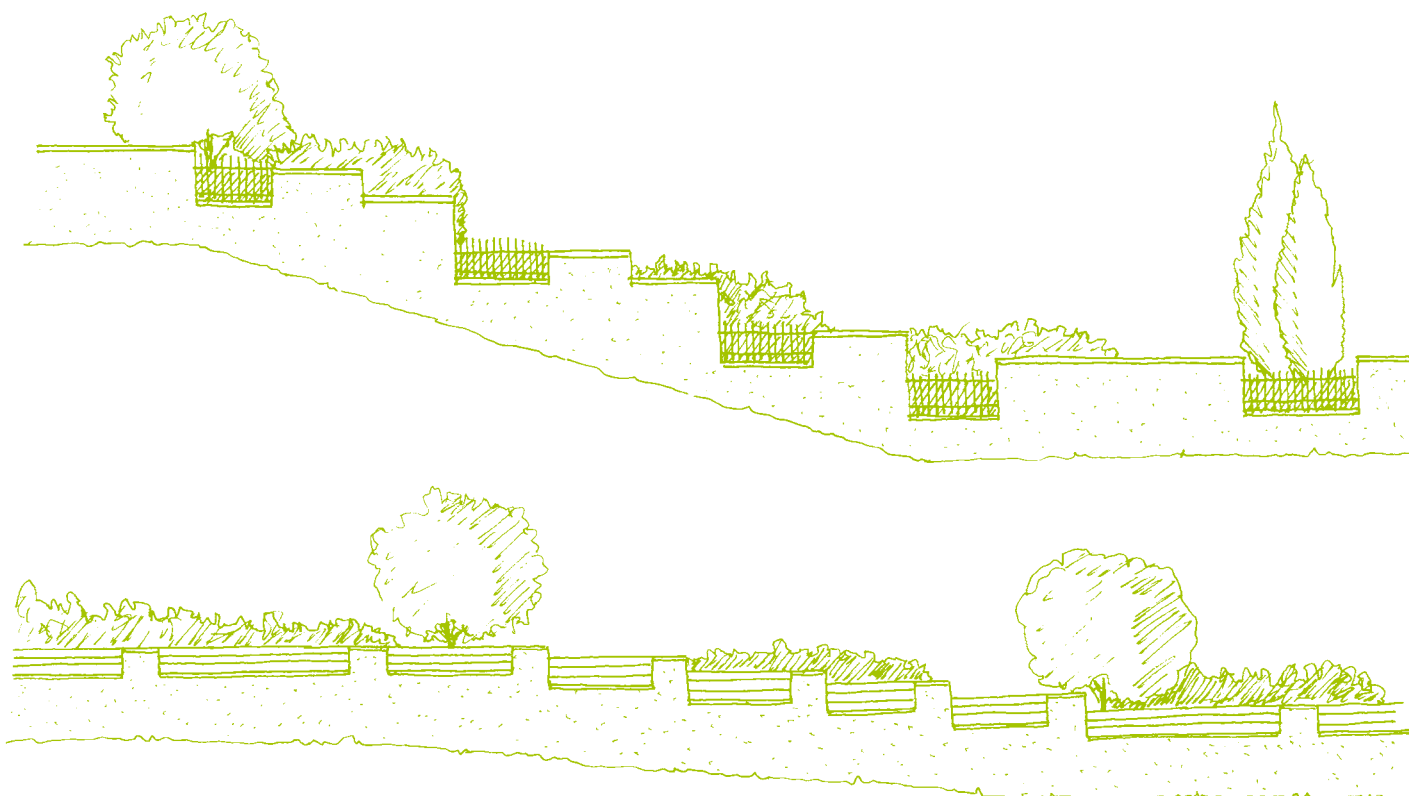
Cette adaptation suppose que le terrain de la propriété ne fasse pas l'objet d'un remaniement hors de proportion avec le relief naturel. Comme pour la maison, c'est la clôture qui doit s'adapter au relief et non l'inverse.

Les éléments qui la composent descendront par paliers successifs plus ou moins importants selon la pente.

Pour les clôtures édifiées sur un linéaire important, il est recommandé d'associer à ces paliers des fenêtres en apportant une attention particulière au jeu des pleins et des vides.



Dans le cas où le terrain sur lequel est édifié la clôture est sensiblement plus élevé que l'emprise qui la borde, On veillera à respecter les principes illustrés ici en fonction de la position de la limite de propriété.



CLOTURES VEGETALES

■ Qu'il soit utilisé en association avec d'autres matériaux ou qu'il soit le seul élément constitutif de la clôture, le végétal joue un rôle fondamental dans l'interface entre espace privé et espace public.

Il donne de l'épaisseur aux limites et anime la clôture par le choix des essences et la juxtaposition judicieuse de végétaux de différentes hauteurs.

C'est souvent lui qui contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité en atténuant la rigueur de son organisation et les disparités du bâti.

La clôture végétale, doublée ou non d'une clôture légère, apportera une réponse simple et économique à la question du traitement des limites en offrant une variété de formes et de couleurs ainsi qu'une protection efficace. On privilégiera les haies en mélange aux essences variées qui, si elles sont plantées dans de bonnes conditions, offrent une croissance rapide et un entretien modéré.

Il est essentiel de rappeler que la haie monospécifique de persistants (thuyas, cupressus et lauriers) vieillit mal, est sensible aux attaques parasitaires, allergène et produit des murs verts uniformes et impersonnels



■ La forme et le volume de la haie doivent être adaptés au paysage environnant, à la hauteur choisie et à la place disponible.

Les haies peuvent être géométriques ("mur de verdure") ou libres (les arbustes sont distancés de telle manière qu'ils puissent exprimer leur port naturel). Dans le dernier cas, les arbustes devront, si possible, être éloignés de la clôture de la même distance que leur taille adulte attendue. Elles peuvent être composée d'une (monospécifique) ou plusieurs espèces (essences variées en mélange). La plantation peut s'effectuer en 1 ou 2 lignes ou plusieurs lignes pour servir de massifs.

Le choix dépend de la place dont on dispose mais dans tous les cas on choisira des espèces horticoles :

- à floraison printanière telles que Forsythia, Groseillier à fleurs, Seringat,....

La taille s'effectue après la floraison. Dans ce cas, elle sera longue : suppression d'un tiers seulement des rameaux ayant fleuri l'année précédente ;

- à floraison estivale telles que le Buddleia, le Céanothe, l'Abélia, l'Hibiscus, le Deutzia, le Lagerstroemia...

La taille s'effectue à la fin de l'hiver. Dans ce cas, la taille est courte : suppression de 2/3 de la longueur des rameaux jusque 0,10 m du sol.

- à feuillage telles que le laurier palme, le laurier tin, le fusain....

La taille s'effectue à la sortie de l'hiver. Dans ce cas, la taille est appliquée pour ajuster le volume au niveau souhaité.

- sarmenteuses ou grimpantes telles que bignone, campsis, glycine, houblon, rosier, chèvrefeuille, vigne, lierre, vigne vierge...

En dehors du lierre, de la vigne vierge, du campsis, toutes les autres plantes grimpantes sont sarmenteuses car elles ne peuvent adhérer elles-mêmes au support. Elles doivent alors être attachées. Les plantes grimpantes ont un développement plus ou moins important et toutes ne peuvent former des écrans.

■ Toutes les haies doivent être taillées car sinon elles se dégarnissent à la base et au centre et produisent de moins en moins de fleurs. Les haies non taillées doivent être recépées tous les 7 ans.



DISTANCE DE PLANTATION ET HAUTEUR DES VÉGÉTAUX PRÈS DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ (EXTRAIT DU CODE CIVIL).

Article 670

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

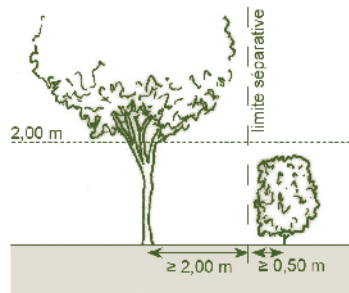
Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 673

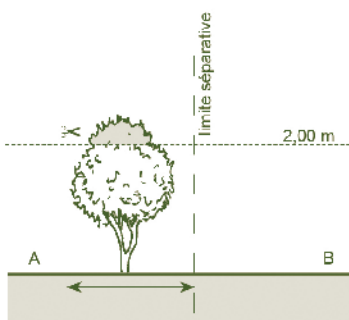
Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

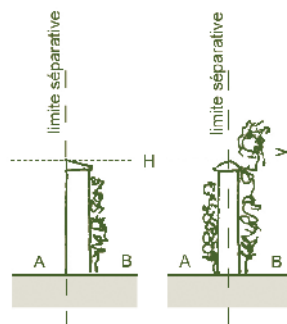
Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.



Un arbre de plus de deux mètres doit être planté à au moins deux mètres de la limite séparative. Une haie de moins de deux mètres peut être plantée à partir de 0,50 m de la limite séparative.

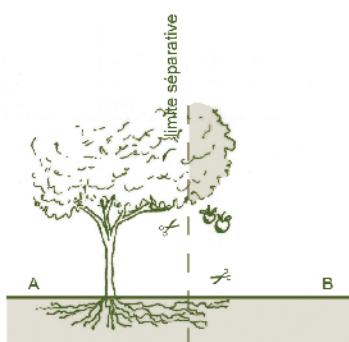


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 2 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



Si le mur appartient à B : A n'a pas le droit de planter en espalier. B a le droit de planter en espalier sans dépasser la hauteur H du mur.

Si le mur est mitoyen : A et B ont le droit de planter en espalier. Si l'espalier de B dépasse la hauteur H, A pourra exiger de B qu'il soit réduit jusqu'à H.



B ne peut pas couper les branches débordant sur sa propriété d'un arbre planté à la distance réglementaire par A, mais il peut contraindre celui-ci à le faire. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. B a par contre le droit de couper lui-même les racines qui dépassent la limite séparative.

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
Hôtel de Ville de Cholet
02 72 77 21 80

