



# Edification - modification de clôture

## Les Bonnes Pratiques

## AVANT-PROPOS

La clôture constitue un élément structurant du paysage urbain et de l'ambiance des quartiers. Elle a pu avoir au fil du temps un rôle défensif ou symbolique. Élément majeur du paysage de nos rues, la clôture se veut de nos jours la protection contre les regards indiscrets et les intrusions. Mais comment coupler le besoin légitime d'intimité avec la préservation d'un cadre de vie urbain harmonieux et agréable pour tous ?

Parce qu'elle est le premier élément vu depuis l'espace public, la clôture est encadrée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune. Pour préserver le patrimoine architectural et environnemental des secteurs protégés, certaines dispositions particulières peuvent s'appliquer.

Ce guide a été réalisé pour vous donner les bonnes pratiques à mettre en œuvre lors de l'édification ou la modification d'une clôture, que vous soyez dans un secteur protégé ou non.

Le respect des préconisations de ce guide s'inscrit dans une volonté d'embellissement de la qualité et du cadre de vie sur La Celle Saint-Cloud.



### ► *Murs en limites séparatives*

Selon l'article 653 du Code Civil, tout mur séparant des bâtiments, cours, jardins, enclos, « *est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou de marque contraire* ». Les clôtures sont également présumées mitoyennes, dans les mêmes conditions, l'entretien se fait alors à frais communs.

En cas d'incertitude sur la propriété d'un mur en limite séparative, le cadastre peut donner des indices, mais des erreurs ou des omissions y figurent parfois. Seul un acte notarié ou un plan de bornage fait foi juridiquement.

# CADRE JURIDIQUE ET RAPPEL DU RÉGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## ► Rappel du règlement local

En règle générale, le règlement en vigueur sur la commune stipule que les clôtures doivent s'élever à une hauteur maximum de 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

- a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,
- b) une haie végétale opaque peut venir renforcer la grille ou le grillage.
- c) Les murs et murets en meulières sont à conserver.
- d) Les murs pleins ne sont autorisés que le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
  - hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
  - crépi ton clair ou pierre naturelle
  - chaperon en type tuiles plates petit moule, vieillies.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées). Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum. Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et en bordure de zone Naturelle.

**Les clôtures en limites séparatives doivent être conformes aux dispositions ci-dessus.**

Des exceptions ou des dispositions particulières peuvent s'appliquer sur certains secteurs de la commune (notamment aux centres anciens ou autour des Places Berthet et Leclerc).



Edifier ou modifier une clôture nécessite **obligatoirement l'obtention d'une autorisation dans les secteurs concernés par une servitude de protection du Patrimoine** (Abords du Domaine de Versailles et du Trianon, Château de La Celle, site classé ou inscrit, etc.). **Dans les autres secteurs, les clôtures ne sont pas soumises à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme mais doivent néanmoins être conformes aux dispositions du PLU.**

## ► Contenu du dossier de déclaration préalable

Le dossier pour la modification ou l'édification d'une clôture comprend les pièces suivantes :

- \* Le formulaire Cerfa n°13703\*06,
- \* Un plan de situation du terrain dans la ville,
- \* Un plan de masse du terrain indiquant l'emplacement des clôtures concernées par les travaux,
- \* Un plan d'élévation de la clôture avant et après travaux, coté à une échelle vérifiable,
- \* Une insertion graphique de la future clôture dans son environnement,
- \* Des photographies de l'environnement proche et lointain,
- \* Une notice explicative des matériaux utilisés et des modalités d'exécution des travaux.

**L'ensemble des pièces est à transmettre en 4 exemplaires** au service instructeur, un exemplaire vous sera retourné avec la décision municipale. Le délai d'instruction maximum est de 2 mois à compter de la réception d'un dossier complet.



*En secteur protégé, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis et ses prescriptions sont obligatoires. Elles peuvent être plus contraignantes que le PLU, renseignez-vous auprès du service urbanisme avant projet*

**Attention, le fait de commencer les travaux sans l'accord préalable de la mairie constitue une infraction au Code de l'urbanisme.** Contacter le service urbanisme avant de commencer les travaux afin de savoir si vous êtes concerné par le dépôt d'une déclaration préalable.

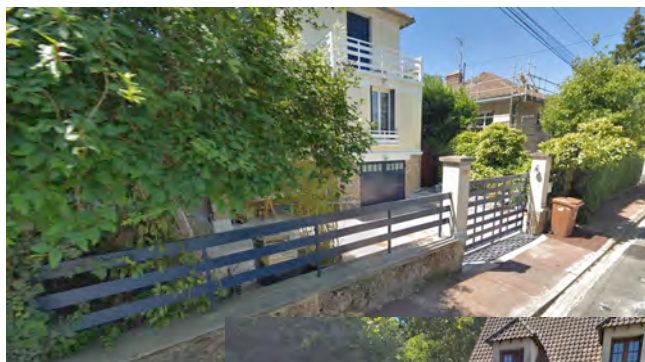
# MATÉRIAUX DE CLÔTURE

## ► La pierre et la brique

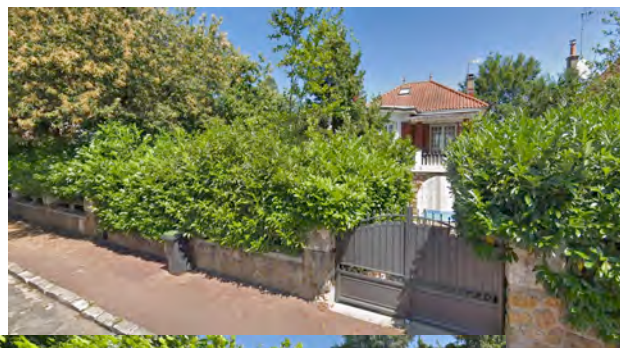
Ce sont les matériaux historiques du département des Yvelines et permettent une forte valeur ajoutée à la construction. La pierre comme la brique peut être utilisée pour l'édification d'un mur plein ou d'un mur bahut.

**Les éléments en meulière sont à préserver et à mettre en valeur.** En effet, la pierre meulière est la pierre qui marque le style architectural des communes d'Ile de France, notamment du XIX<sup>ème</sup> siècle aux années 1930.

L'édification de murs et murets en parpaings est autorisée, un enduit de teinte naturel sera à privilégier. Dans tous les cas, la teinte choisie devra être en harmonie avec l'habitation mais également avec les clôtures voisines.



*Les murs pleins ne sont autorisés que le long des voies départementales et sous certaines conditions.*



## ► Le bois

Matériau très qualitatif qui s'intègre particulièrement bien dans un environnement vert. Le choix des essences doit être adapté à la région, les couleurs quant à elles doivent être en harmonie avec l'habitation et les clôtures voisines. Dans tous les cas, les couleurs criardes sont à éviter.

*Dans les périmètres de conservation du Patrimoine, les lames de bois verticales peintes dans les tons blanc cassé ou gris chaud sont à privilégier. Un jour d'environ 50 % entre les lames sera apprécié.*

## ► Le béton

Une grille métallique ou un bardage bois peut être remplacée par une clôture ajourée en béton. Ce type de clôture est typique du XX<sup>ème</sup> siècle et permet des formes travaillées et originales. Comme la grille métallique, elle s'accompagne très bien d'une haie végétale. La conservation des clôtures béton participe à la diversité des clôtures et marque une époque de construction. Toutefois, leur restauration ou édification nécessite bien souvent l'intervention d'un Homme de l'Art.



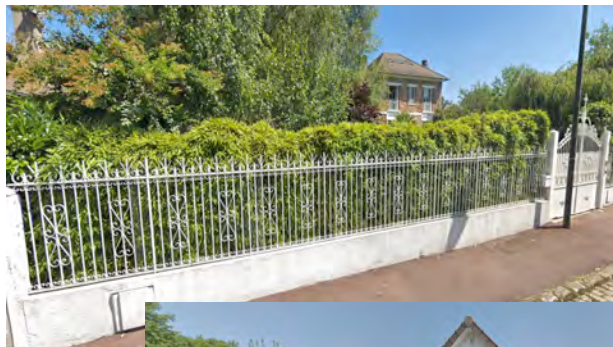
# MATÉRIAUX DE CLÔTURE

## ► Le métal

Matériaux durable et qualitatif, une **grille doublée d'une haie végétale est l'idéal dans les environnements urbains** de la commune. Par la grande transparence qu'elle ménage, la grille permet la mise en valeur du bâtiment proche.

Il existe une large gamme de grilles, plus ou moins travaillées.

*Dans les périmètres de conservation du Patrimoine, les grilles à barreaudage doublée d'une haie vive sont préconisées.*



*Si un festonnage est mis en œuvre, veillez à laisser un espace entre les parties maçonnées et la tôle. De même, la partie occultante devra s'arrêter avant le sommet de la grille.*



## ► Les occultants provisoires

Ce type de matériaux est **interdit** sur la commune. Préférer une haie végétale d'essence(s) locale(s) afin de doubler la clôture et préserver votre intimité.

## ► Remarques générales

- Evitez le PCV car trop standardisé et souvent déconnecté de l'environnement par les couleurs proposées et une trop forte opacité
- Pensez à intégrer les éléments techniques dans la clôture (au sein de la partie maçonnée le cas échéant)
- Choisir une clôture en cohérence avec le style architectural de la construction ou des clôtures environnantes
- Lorsqu'une clôture est endommagée, il peut être plus économique de la restaurer plutôt que de la remplacer
- Les dispositions concernant les clôtures peuvent varier d'un quartier à l'autre (béton interdit dans le bourg par exemple). Renseignez-vous en mairie avant tout projet ou consultez le règlement du PLU disponible en ligne sur le site de la commune
- Les clôtures situées en limites séparatives sont soumises à la même réglementation que les clôtures le long d'une emprise publique

## ÉLÉMENT VÉGÉTAL EN CLÔTURE

Une clôture végétale, doublée ou non d'une clôture légère grillagée, est une réponse simple et économique au traitement des limites, en offrant une variété de formes et de couleurs ainsi qu'une protection efficace contre les regards. A La Celle Saint-Cloud, elle participe à l'identité des quartiers et permet le prolongement des espaces boisés bordant la commune.

### Le Saviez-vous ?

La municipalité est très attachée à la préservation de la végétation sur le territoire cellois puisque 35 % de celui-ci est occupé par des zones naturelles (bois, étangs, parcs et jardins).



Une clôture végétale peut être composée d'une seule essence, dite alors monospécifique, ou de variétés diversifiées.

**Le mélange d'essences est à privilégier** car il permet une meilleure intégration de la clôture dans le paysage, évitant l'effet monotone et impersonnel des haies monospécifiques (type thuyas). La variété d'essences présente d'autres avantages tels que :

- une meilleure résistance aux maladies et parasites,
- un entretien moins régulier et moins contraignant (souvent une taille annuelle voir biannuelle est suffisante),
- une biodiversité favorisée,
- des effets de couleurs grâce à la succession de feuillages, fleurs et fruits au fil des saisons.

Plantée sur plusieurs épaisseurs, une clôture végétale peut créer une transition harmonieuse entre le domaine public et l'espace privé tout en mettant en valeur la construction à laquelle elle est rattachée.

LISTE DES VÉGÉTAUX DONT LA PLANTATION ET LA MULTIPLICATION SONT INTERDITES SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS DU FAIT DES RISQUES LIÉS AU FEU BACTÉRIEN :



Pyracantha mature (wikimediacommons)

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 (grâce à une taille régulière) ou libres (laissant les arbustes pousser sans contrainte). Dans le dernier cas, les arbustes devront, si possible, être éloignés de la clôture.

Nom commun (nom latin)	Variété(s) / Espèce(s)
Pommier à couteau ( <i>Malus domestica</i> r <i>Malus pumila</i> )	Abbondanza, James Grieve
Pommier à cidre ( <i>Malus domestica</i> r <i>Malus pumila</i> )	Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien
Poirier ( <i>Pyrus communis</i> )	Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet
Nashi ( <i>Pyrus serotina</i> r <i>Pyrus Pyrifolia</i> )	Kumoi, Nijisseiki
Cotonéaster	Salicifolius floccosus, Salicifolius Herbsfeuer
Pyracantha ou buisson ardent	Atalantioides Gibsii
Pommier d'ornement (ou pollinisateur)	Crittenden
Crataegus	

# ÉLÉMENT VÉGÉTAL EN CLÔTURE

## ► Haie taillée

Elle est souvent de forme rectangulaire, d'une hauteur variant entre 1,20 mètre et 1,80 mètre et d'une largeur généralement inférieure à 1 mètre.

De même, les plants sont distants de 30 à 40 cm

Elle nécessite une à deux tailles chaque année.

Nom français	Exemple d'espèce	Hauteur maximale en mètres	Période de floraison
Espèces Caduques			
Abelia	<i>Abelia x grandiflora</i> Hort.	2 - 2,5	Juillet - Octobre
Charme	<i>Carpinus betulus</i> L. (e.i.)*	7	Avril - Mai
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i> L. (e.i.)	2 - 4	Mai - Juin
Erable	<i>Acer campestre</i> L. (e.i.)	8 - 12	Avril - mai
Forsythia	<i>Forsythia x intermedia</i>	2,5 - 3	Février - Mars
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i> L. (e.i.)	1 - 4	Juin - Octobre
Viorne	<i>Viburnum opulus</i> L.	2 - 5	Mai - Juin
Spirée	<i>Spiraea japonica</i>	2	Juin - Août
Espèces Persistentes			
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	3 - 5	Avril - Juin
Céanothe	<i>Ceanothus thyrsiflorus</i>	0,8 - 1	Mai - Juin
Eleagnus	<i>Eleagnus ebbingei</i>	2 - 3	Septembre - Novembre
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i> L. (e.i.)	3 - 7,5	Avril - Mai
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L. (e.i.)	1 - 7	Avril - Mai
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L. (e.i.)	5 - 20	Juin - Septembre
If	<i>Taxus bacata</i>	10 - 15	Mars - Juin
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i> L. (e.i.)	3	Juin - Juillet



*Forsythia x intermedia*



*Abelia x grandiflora* Hort.



*Prunus spinosa* L.



*Cornus sanguinea* L.



*Ligustrum vulgare* L.



*Spiraea japonica*

Tableau issu du rapport de la CAUE 93, *Les limites entre espace privé et espace public dans l'habitat en Seine-Saint-Denis*, Mai 2011 (e.i. signifiant espèce indigène à la Seine-Saint-Denis)

## ► Haie grimpante

Elle pourra être plantée en association dans les haies libres, les haies hautes, ou seule le long d'une grille ou d'un grillage.

En dehors du lierre, de la vigne vierge et du campsis, les autres plantes grimpantes sont dites sarmenteuses, c'est à dire qu'elles ont besoin d'un support dans leur développement. Elles devront alors être attachées.

Les plantes grimpantes ont un développement plus ou moins important et toutes ne peuvent former des écrans.

Nom français	Exemple d'espèce	Hauteur maximale en mètres	Période de floraison
Espèces Caduques			
Vigne vierge	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> L.	10 - 15	Mai
Jasmin	<i>Jasminum officinalis</i> L.	6 - 9	Mai - Août
Espèces persistantes			
Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i> L. (e.i.)	2 - 5	Juin - Septembre
Clématite	<i>Clematis vitalba</i> L. (e.i.)	7	Juin - Août
Lierre	<i>Hedera helix</i> L. (e.i.)	7 - 10	Septembre - Novembre



Tableau issu du rapport de la CAUE 93, *Les limites entre espace privé et espace public dans l'habitat en Seine-Saint-Denis*, Mai 2011 (e.i. signifiant espèce indigène à la Seine-Saint-Denis)

# ÉLÉMENT VÉGÉTAL EN CLÔTURE

## ► Haie vive

Elle est laissée de forme naturelle, sa hauteur varie entre 1,50 et 3,00 mètres pour une largeur généralement comprise entre 1 et 1,50 mètre.

Les plants sont distants de 60 à 120 cm.

Elle nécessite une taille annuelle voire bisannuelle.

Nom français	Exemple d'espece	Hauteur maximale en mètres	Période de floraison
Espèces Caduques			
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i> L.	2 - 4	Mai - Juin
Deutzia	<i>Deutzia x magnifica</i>	3	Juin
Eglantier	<i>Rosa canina</i> L. (e.i.)	1 - 3	Avril - Juillet
Forsythia	<i>Forsythia x intermedia</i>	2,5 - 3	Février - Mars
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L. (e.i.)	2 - 5	Février - Mars
Merisier	<i>Prunus avium</i> L. (e.i.)	20	Avril - Mai
Rosier	<i>Rosa arvensis</i> Huds. (e.i.)	0,3 - 1	Juin - Juillet
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>	3	Juin
Spirée	<i>Spiraea japonica</i>	2	Juin - Août
Sureau	<i>Sambucus nigra</i> L. (e.i.)	2 - 8	Juin - Juillet
Espèces persistantes			
Céanothe	<i>Ceanothus thyrsiflorus</i>	0,8 - 1	Mai - Juin
Eleagnus	<i>Eleagnus ebbingei</i>	2 - 3	Septembre - Novembre
Fusain	<i>Euonymus europaea</i> L. (e.i.)	3 - 7,5	Avril - Mai
Laurier	<i>Viburnum tinus</i>	2 - 2,5	Novembre - Mars
Oranger du mexique	<i>Choisya ternata</i>	2 - 3	Avril/ Mai - Septembre
Osmanthe	<i>Osmanthus heterophyllus</i>	1,8 - 3	août - Septembre
Rhododendron	<i>Rhododendron</i>	0,6 - 10	Février - Juillet
Viome	<i>Viburnum opulus</i> L. (e.i.)	2 - 5	Mai - Juin

Tableau issu du rapport de la CAUE 93, *Les limites entre espace privé et espace public dans l'habitat en Seine-Saint-Denis*, Mai 2011 (e.i. signifiant espèce indigène à la Seine-Saint-Denis)

## ► Rappel sur la réglementation (article 653 à 673 du Code civil)

Si vous souhaitez planter un arbre ou un arbuste en limite de propriété, les distances à respecter par rapport au terrain varient selon la hauteur de votre plantation. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre, la hauteur est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime.

HAUTEUR DE LA PLANTATION	DISTANCE MINIMUM À RESPECTER
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,50 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

L'entretien des branches et des racines dépassant du terrain d'origine de l'arbre est également prévue par le Code civil.

La coupe de branches est à la charge du propriétaire de l'arbre, les racines et les ronces peuvent quant à elles être coupées par le voisin (dans la limite de sa propriété).

En cas de plantations sur les murs séparatifs, il est nécessaire de savoir qui en propriétaire, ou s'il y a mitoyenneté. La règle générale veut que seuls les propriétaires d'un mur peuvent adosser une plantation sur celui-ci. Lorsque ce n'est pas le cas, un treillage indépendant peut constituer le support de la plantation.



### ► *Pour plus de renseignements*

Service urbanisme : permanence d'ouverture au public le mercredi matin de 9h00 à 12h00 - Accueil **uniquement sur rendez-vous les autres jours** de la semaine

Téléphone : 01 30 78 15 24  
01 30 78 10 32

Courriel : [urbanisme@ville-lacellesaintcloud.fr](mailto:urbanisme@ville-lacellesaintcloud.fr)

Adresse : Hôtel de Ville  
Service urbanisme  
8E Avenue Charles de Gaulle  
78170 La Celle Saint-Cloud



### ► *Sites utiles:*

[www.lacellesaintcloud.fr/cadre-de-vie/urbanisme/](http://www.lacellesaintcloud.fr/cadre-de-vie/urbanisme/) : vous y trouverez l'intégralité du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune et la plupart des formulaires Cerfa à remplir selon les projets.

[www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) : permet d'éditer des plans de situation et/ou de masse. Vous y trouverez également les références cadastrales de votre terrain.

[www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) : permet d'obtenir des informations sur les démarches administratives à suivre selon votre projet. On y trouve l'ensemble des formulaires Cerfa de demande d'autorisation d'urbanisme.

[atlas.patrimoines.culture.fr/atlas](http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas) : permet de situer votre terrain par rapport aux servitudes de conservation du Patrimoine.

### ► *Bibliographie*

- *Guide de recommandations pour l'édification des clôtures*, Ville de Châtillon, Décembre 2016
- *Plan Local d'Urbanisme - Guide de recommandations pour l'édification des clôtures*, CAUE 49 et Ville de Cholet, Avril 2010
- *Les limites entre espace privé et espace public dans l'habitat en Seine-Saint-Denis*, CAUE 93, Mai 2011
- *Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer*, PNR Oise – Pays de France, 2016