

VERDI

Commune de LA SAUSSAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
**MODIFICATION**

**REGLEMENT ECRIT**  
**(Extrait)**

MARS 2023

**NB : Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, seules la partie DISPOSITIONS GENERALES du règlement écrit, les dispositions applicables aux articles 9 (emprise au sol) et 11 (dispositions attachées aux clôtures) de chaque zone ont été modifiées.**

Il est conseillé de se reporter au règlement écrit du PLU opposable pour les autres dispositions.

---

# LEXIQUE

## DEFINITIONS en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

### **Les occupations et utilisations du sol :**

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

### **La construction d'annexes de faible importance en secteur « .r » :**

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque des constructions de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage, un abri de jardin, une "pièce de sommeil" supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque lié aux éboulements devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs « .r ».

### **Les constructions nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup> :**

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation et ayant une utilité directe avec celle-ci. (...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

### **Les voies :**

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

---

**L'accès :**

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

**L'emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

**La hauteur d'une construction :**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

**Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site :**

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toiture, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions...

Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

---

<sup>1</sup> Patrick Hocrétaire « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004

---

# **Titre I – Dispositions générales**

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Saussaye.

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- Les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique...
- Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe (notice et plan)

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En **une zone urbaine** (indicatif U) à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
  - ✓ Zone UA – zone de centre-bourg
  - ✓ Zone UB – zone résidentielle à dominante d'habitat
  - ✓ Zone UE – zone d'implantation des équipements collectifs
  - ✓ Zone UH – secteurs de hameau (urbanisation diffuse)
  - ✓ Zone UY – zone d'activités
- En **une zone à urbaniser** (indicatif AU) à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
  - ✓ Zone AU
- En **une zone agricole** (indicatif A) à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
  - ✓ Zone A

- En une zone naturelle et forestière (indicatif N) auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
  - ✓ Zone N – zone de protection des milieux naturels de qualité

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les Emplacements Réservés (ER) délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les éléments du paysage, patrimoine architectural et historique :

- Les haies, parcs, jardins et talus à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les haies, parcs, jardins et talus repérés sont identifiés au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

- Le report des périmètres de risque en application de l'article R.123-11b, par un tramage spécifique indépendant du zonage,
  - En zones U, AU et N (hors vocation agricole)
    - « sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

- En zone A,  
« sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et la mise en conformité des installations agricoles.».

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

## **SECTION I – LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## **SECTION II – LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### **SECTION III – LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE 4 : CHAMP DES ADAPTATIONS MINEURES**

1. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

## **ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR**

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421- 28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

***Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, en annexe du PLU.***

## ARTICLE 6 PRESCRIPTIONS DU PLU

### ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

*« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

*L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».*

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3<sup>ème</sup> alinéa de celui-ci.

## **ÉLÉMENTS DU PAYSAGE**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **EMPLACEMENTS RESERVES (ER) POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CLOTURES (EN LIEN AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE SPECIFIQUE AUX CLOTURES)**

**Il est précisé que les dispositions de l'article 11 (caractéristiques des clôtures) de chaque zone du PLU ne sont plus applicables. Les règles suivantes se substituent à ces dernières.**

### **Généralités**

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée de plusieurs essences locales (*voir la liste des essences végétales locales en annexe du présent règlement écrit*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vue synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### **En cas d'application d'un PPRI :**

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en vigueur devra respecter les règles édictées par ces plans.

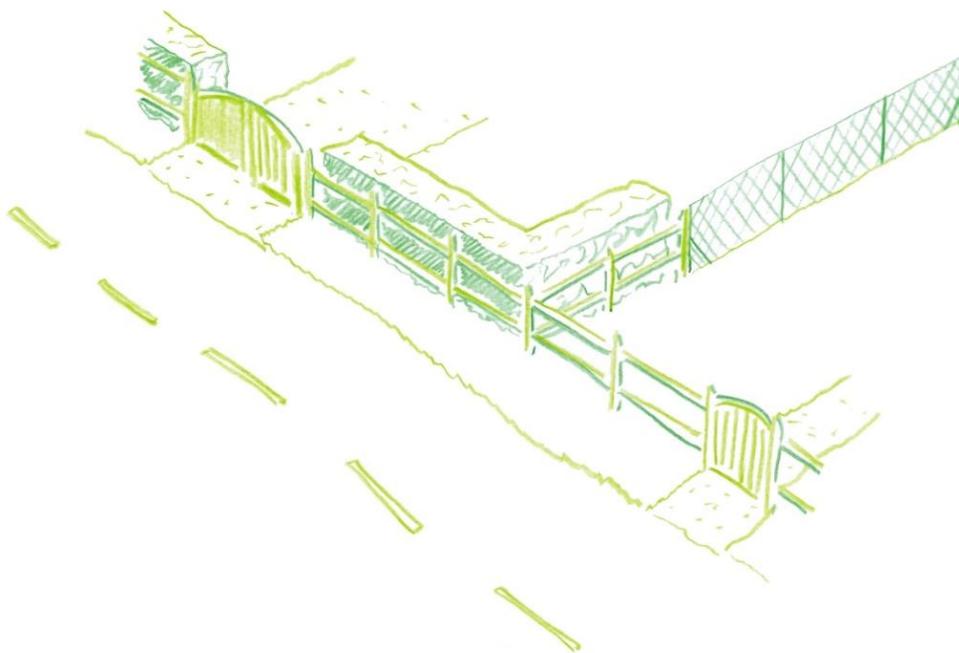
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée si, de par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

### **Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies**

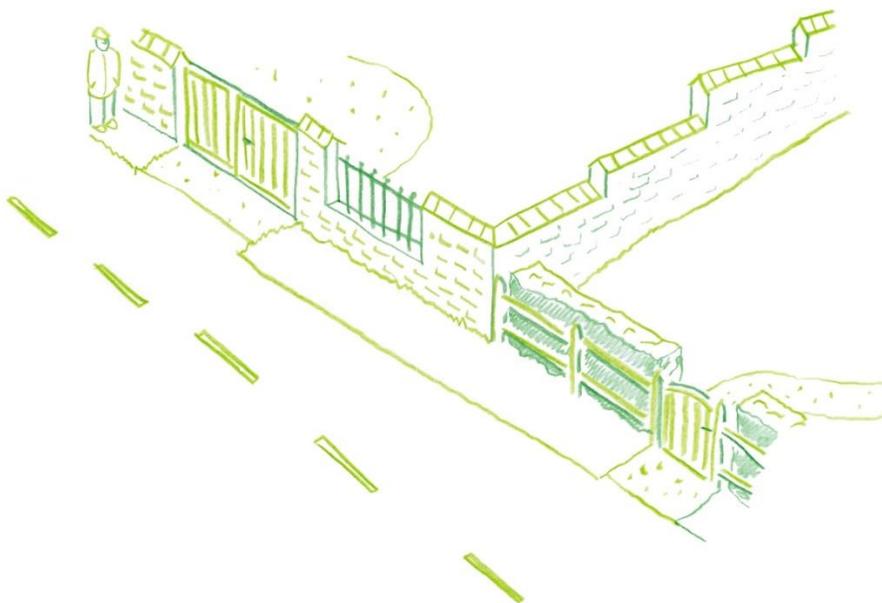
- *Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative*

La hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (**Cf. illustration suivante**). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



- *Hauteur*

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, hors mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (**Cf. illustration suivante**).



Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :

- 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
- Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
- Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),

- Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.,
- En zones UA, UB, UE pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt » et sur toute la zone UY, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

### **Les clôtures en limite séparative**

- *Hauteur*

La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.

En zones UA, UB, UE pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt » et sur toute la zone UY, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

En zone UY, une haie d'essences locales diversifiées devra être plantée derrière le treillis soudé :

- en cas d'implantation en limite d'emprise publique,
- en cas d'implantation en limite séparative avec un secteur résidentiel.

ooo

Pour prendre connaissance de la catégorie concernées et des règles applicables, il convient de se référer au règlement graphique du PLU « Dispositions réglementaires applicables aux clôtures ».

### **Catégorie clôtures « à dominante champêtre » :**

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,

- Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
  - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les grilles en acier non festonnées.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
    - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
    - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
    - Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
    - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
    - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
    - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
    - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

### **Catégorie clôtures « à dominante intermédiaire » :**

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,

- Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.  
Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
  - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

## DISPOSITIONS ATTACHEES AUX ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE (EN LIEN AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE SPECIFIQUE AUX ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE)

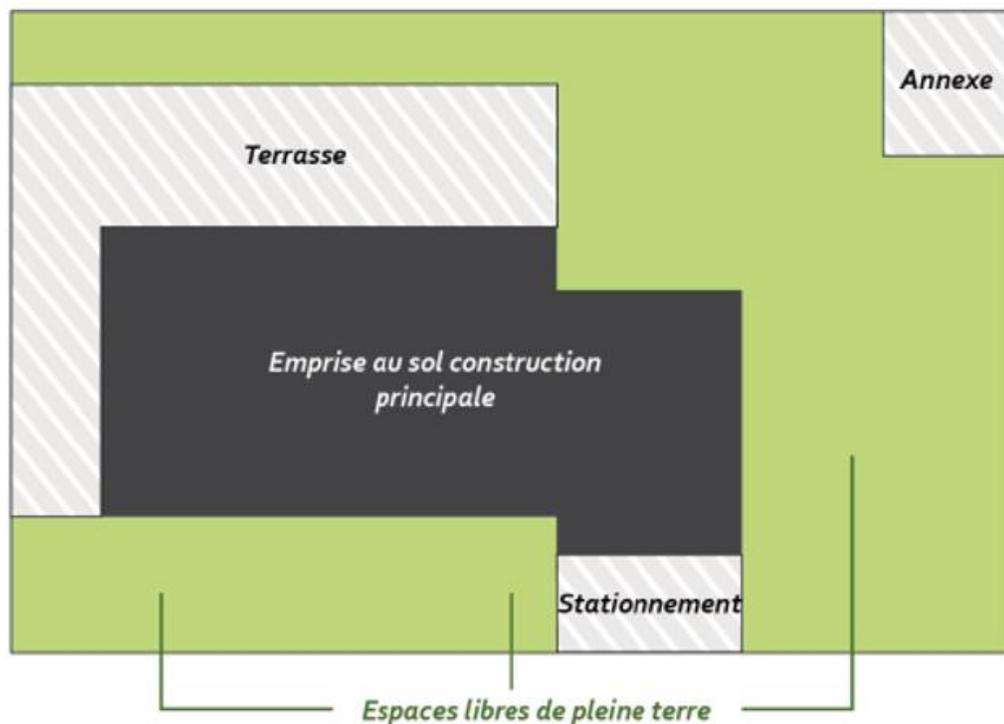
Il est précisé que les dispositions de l'article 9 (emprise au sol) ne sont plus applicables lorsqu'il est fait application d'un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre (ELPT). Pour prendre connaissance des ratios applicables, il convient de se référer au règlement graphique du PLU « Dispositions réglementaires applicables aux Espaces Libres de Pleine Terre ».

Les ratios renseignés pour les Espaces Libres de Pleine terre (ELPT) se substituent à la règle d'emprise au sol.

### **DEFINITION :**

**Espaces libres de pleine terre :** Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

*Schéma illustratif :*



# **ANNEXE**

# **DEFINITIONS**

**Clôture** : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut être édifié :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en recul de celles-ci,
- sur les limites donnant sur les emprises publiques,
- sur les limites séparatives.

**Clôture à claire voie** : La notion de clôture à claire voie implique une proportion de vide et de plein. La clôture devra présenter au maximum 50% de plein (soit 1/2 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie sur l'ensemble de la clôture. Le claire voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, sur tout le linéaire. Le mur bahut ne compte pas dans ce calcul de proportion.

**Mur bahut** (définition non modifiée déjà présente dans les 2 règlements) : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

**Espace agricole ou naturel** : espaces recouvrant les secteurs à usage naturel, forestier ou agricole, qu'ils soient séparés ou non d'un chemin ou d'une route ; ainsi que tous les secteurs non urbanisés permettant une ouverture sur le paysage.

**Festonnage** : plaque occultante de même nature et tonalité que la grille sur laquelle elle est implantée. La plaque doit être fixée du côté privé de la parcelle.

**Clôture végétale** : dispositif de clôture constitué d'éléments techniques (grillage, grille, mur) doublé d'une haie ou servant de support à du végétal (plantes grimpantes...).

# **ANNEXE**

## **LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES**

Ma Commune, Grandeur Nature

Arbres et arbustes (1/2)

X= essences adaptées aux haies libres X= essences adaptées aux haies taillées

Ajonc d'Europe X	Ulex europaeus	
Alisier (sorbier alisier)	Sorbus torminalis	
Argousier X	Hippophae rhamnoides	
Aubépine à un style X	Crataegus monogyna	Mellifère
Aubépine épineuse X	Crataegus laevigata	
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	Betula pubescens ou Betula alba	
Bouleau verruqueux	Betula pendula	
Bourdaine X X	Frangula alnus	Mellifère
Buis X X	Buxus sempervirens	
Cassissier X	Ribes nigrum	Comestible
Cerisier de sainte -Lucie X	Prunus mahaleb	
Charme commun X X	Carpinus betulus	
Châtaignier commun	Castanea sativa	Mellifère
Chêne pédonculé	Quercus robur	
Chêne sessile ou rouvre	Quercus petraea	
Cormier ou Sorbier domestique	Sorbus domestica	
Cornouiller mâle X X	Cornus mas	Mellifère
Cornouiller sanguin X X	Cornus sanguinea	
Églantier commun X X	Rosa canina	
Erable champêtre	Acer campestre	
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	Mellifère
Fragon petit-houx	Ruscus aculeatus	
Framboisier X	Rubus idaeus	Comestible Mellifère
Frêne commun	Fraxinus excelsior	
Fusain d'Europe X	Euonymus europaeus	
Groseiller à maquereau X	Ribes uva-crispa	Comestible
Groseillier X	Ribes rubrum	Comestible
Hêtre sylvestre X X (! milieu humide)	Fagus sylvatica	
Houx X	Ilex aquifolium	
If commun X X	Taxus baccata	
Merisier	Prunus avium	
Néflier X	Mespilus germanica	
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica	
Noisetier coudrier X	Corylus avellana	Comestible
Noyer	Juglans regia	
Orme blanc	Ulmus glabra	

Orme champêtre	Ulmus minor	
Osier brun	Salix triandra	
Peuplier noir	Populus nigra	
Peuplier tremble	Populus tremula	

Poirier à feuilles en cœur X	Pyrus communis sub. Pyraster	
Pommier sauvage X	Malus sylvestris	Mellifère
Prunelier (épine noire) X	Prunus spinosa	
Ronce commune	Rubus fruticosus	Comestible Mellifère
Rosier des champs X	Rosa arvensis	
Saule à oreilles	Salix aurita	
Saule blanc	Salix alba	
Saule cendré	Salix cinerea	
Saule des vanniers	Salix viminalis	
Saule fragile	Salix fragilis	
Saule marsault	Salix caprea	Mellifère
Saule rampant	Salix repens	
Saule roux	Salix atrocinerea	
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	
Sureau de montagne X (! milieu humide)	Sambucus racemosa	
Sureau noir X	Sambucus nigra	
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	Comestible Mellifère
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	Mellifère
Troène commun X X	Ligustrum vulgare	
Viorne lantane X X	Viburnum lantana	
Viorne obier X X	Viburnum opulus	

#### Grimpantes

Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	
Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum	
Houblon	Humulus lupulus	
Lierre grimpant	Hedera helix	Mellifère

# **ANNEXE**

## **CLASSEMENT SONORE ET CLÔTURES**

### Classement sonore et clôtures - LA SAUSSAYE



▲  
1 : 6 000

Couloir nuisances sonores  
■ D 840 (100 m)