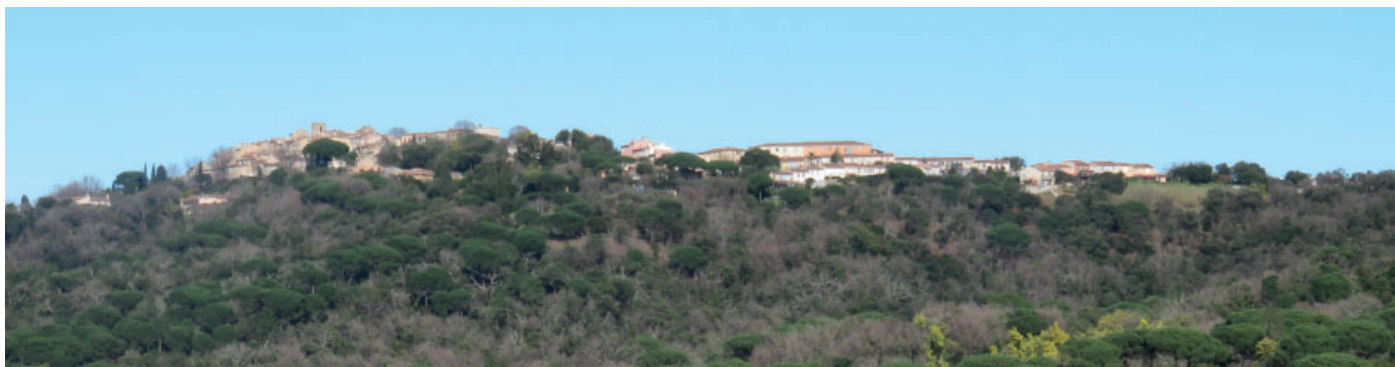


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)



4e. ANNEXE 4 AU REGLEMENT ECRIT CHARTRE SUR LES CLOTURES

Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013,
28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019
Débat sur les orientations générales du PADD le 20/01/2022
PLU arrêté par DCM du 30/03/2023
PLU approuvé par DCM du 15/02/2024

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOCUMENT APPROUVE - 15/02/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

GASSIN

MISSION DE CONSEIL LES CLÔTURES





01. OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PLU ET RÈGLEMENTAIRES

Pour rappel du Plu sur les clôtures :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
- Il est recommandé l'usage de matériaux passants pour la petite faune, des haies libres d'espèces locales et des murets en pierre sèche.

- Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,50 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale.

Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.

En zones agricoles et naturelles, les clôtures sont déconseillées.

En zones naturelles la *LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, vise à favoriser les continuités écologiques.*

La loi définit des nouvelles caractéristiques pour ces clôtures, lorsqu'elles ne peuvent être évitées :

- Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre,
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune,
- Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.



Haie libre offrant une diversité de végétaux sur muret en pierres sèches de Bormes (absence de joints maçonnés)



Les clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Elles seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- L'aspect PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après.
- L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.).

Il peut être réalisé un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (ponctuellement de 0,60 m pour s'adapter à la pente si besoin) surmonté un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), la clôture ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Le mur bahut, s'il existe, doit obligatoirement être enduit, s'il n'est pas en pierres locales.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).



Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,40 m) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m
- Un dispositif à claire voie sur une hauteur maximale de 1,80 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m en zones UB, UC et UCa en cas de villas mitoyennes ou de villas sur des terrains de moins de 300 m²

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 m et ses piliers latéraux 2,30 m. En continu du portail, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,80 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. La hauteur du mur doit décroître en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

02. CRÉER UNE LIMITE PAR LE VÉGÉTAL



Des solutions qui allient plusieurs avantages : l'intimité et l'amélioration du confort sonore, l'esthétique de la propriété et le jardinage du paysage commun, la biodiversité, le rafraîchissement, ...

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.

Ces plantations sont une opportunité pour créer une richesse variétale et paysagère, en rupture avec les haies mono-spécifiques trop souvent généralisées.

Ainsi, sont à éviter, thuya, élaeagnus, laurier cerise, troène de Californie, cotonéaster, cyprès bleu de l'Arizona, cupressocyparis... vecteurs de banalisation paysagère, peu favorables à la biodiversité,

présentant un risque fort de décimation en cas de maladie et produisant des déchets verts de taille très volumineux, fortement inflammables. Les plantes invasives comme le pittoisporum ou l'olivier de Bohême sont également exclus.

Les arbres ne sont pas préconisés dans ce type de haie, car de façon formelle, ils doivent être plantés en recul de 2m par rapport à une limite de propriété.

Les mélanges d'arbustes et arbrisseaux horticoles et locaux, proposés ci-après visent une taille adulte à 2m. Ils sont pour partie à feuillages persistants ou avec un port compact, résistants aux maladies, non toxiques, peu allergisants, peu gourmands en eau, indemnes d'espèces végétales exotiques envahissantes, limitant le risque incendie. En les mélangeant, il est possible d'obtenir différentes textures de feuillages, des floraisons étalées sur plusieurs mois, et des couleurs d'automne qui agrémentent la haie. Il est possible de doubler les plantations avec des arbustes à vitesse de croissance plus ou moins rapide pour donner de l'épaisseur et un effet plus naturel à la haie.

En termes d'entretien, l'absence de taille permet d'obtenir des silhouettes souples, tout en limitant la diffusion de maladies et la production de déchets verts.

Les propositions portent également sur des plantes grimpantes à palisser sur clôture.

Cette solution est économe en emprise, comparée à une haie. Elle permet d'associer des espèces florifères, souvent parfumées, à feuillages persistants ou caducs.

Les végétaux piquants ont été volontairement écartés des propositions. Les particuliers qui recherchent absolument une haie défensive doivent en assumer la responsabilité vis-à-vis de tiers et se protéger pour ne pas se blesser lors de l'entretien. Parmi les arbustes et arbrisseaux piquants pouvant se développer sur le territoire on peut citer :

- l'argousier - Hippophae rhamnoides,
- le chalef - Elaeagnus X ebbingei ;
- le cytise épineux - Calicotome spinosa 1 ;
- l'épine du Christ - Paliurus spina-christi ;
- l'épine noire - Prunus spinosa ;
- le pyracantha - Pyracantha angustifolia ;
- l'érythrine - Erythrina crista-galli (arbre de 3e grandeur pour l'ensemble paysager littoral) ;
- le houx - Ilex aquifolium (pour le haut pays) ;
- l'aubépine - Crataegus monogyna

Proposition d'arbustes pour constituer des haies en mélange sur l'ensemble paysager littoral :

Abelia - Abelia grandiflora

Arbre à perruque - Cotinus coggygria

Baguenaudier - Colutea arborescens

Callistemon, rince bouteille- *Callistemon viminalis*

Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea

Coronille faux-séné - Hippocrepis emerus

Escallonia - Escallonia rubra

Filaire à feuilles étroites - *Phillyrea angustifolia*

Filaire à feuilles larges - *Phillyrea latifolia*

Genévrier oxycèdre - Juniperus oxycedrus (piquant)

Goyavier - *Feijoa sellowiana*

Griselinia - *Griselinia littoralis*

Kolkwitzia- Kolkwitzia amabilis

Myoporum - Myoporum laetum

Genévrier de Phénicie - Juniperus phoenicea

Arbousier commun - Arbutus unedo

Caryopteris - Caryopteris clandonensis / incana

Ceanothe - Ceanothus X delilianus / thyrsiflorus /

griseus / arboreus (intolérant au calcaire)

Chèvrefeuille d'hiver - Lonicera fragrantissima

Chimonanthe précoce - Chimonanthus praecox

Ketmis de Syrie - Hibiscus syriacus

Mauve en arbre - Malva arborea

Metrosideros - Metrosideros thomasii

Myrte commun - Myrtus communis

Myrte d'Australie - Eugenia myrtifolia (gélif)

Nerprun Alaterne - Rhamnus alaternus

Osmanthe - Osmanthus fragrans

Oranger du Mexique - Choisya ternata

Lentisque - Pistacia lentiscus

Viorne tin - Viburnum tinus

Proposition de plantes grimpantes à palisser pour constituer une clôture végétale :

Chèvrefeuille de Toscane - Lonicera etrusca

Solanum - Solanum jasminoides

Bougainvillier - Bougainvillea glabra

Plumbago, Dentelaire du Cap - Plumbago larpenae

Jasmin étoilé (fort développement) - Trachelospermum jasminoides

Bignone - Pandorea jasminoides

Bignone - Pandranea ricasoliana

Bignone - Distictis buccinatoria

Bougainvillier - Bougainvillea spectabilis (cultivars de couleur)

Chèvrefeuille des Baléares - Lonicera implexa

Lierre - Hedera helix

Rosier - Rosa laevigata

Rosier banks - Rosa banksiae

Tecomaria - Tecomaria capensis

Tumbergia - Tumbergia alata

Vigne vierge - Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata

À NOTER

Le choix des essences se fait au cas par cas. Il est nécessaire de prendre en compte plusieurs paramètres comme la nature des sols et des pentes, les expositions au soleil et aux embruns, les essences existantes, ...

03. CLÔTURE AVEC MUR BAHUT OU DE SOUTÈNEMENT



Pour une parfaite intégration dans le paysage, les murs seront réalisés en pierres locales ou enduit dans un ton proche de la terre ou des pierres du site. Les autres teintes, même en harmonie avec les façades, sont à proscrire à l'exception du village et suivant l'avis de l'ABF ou de l'architecte conseil.



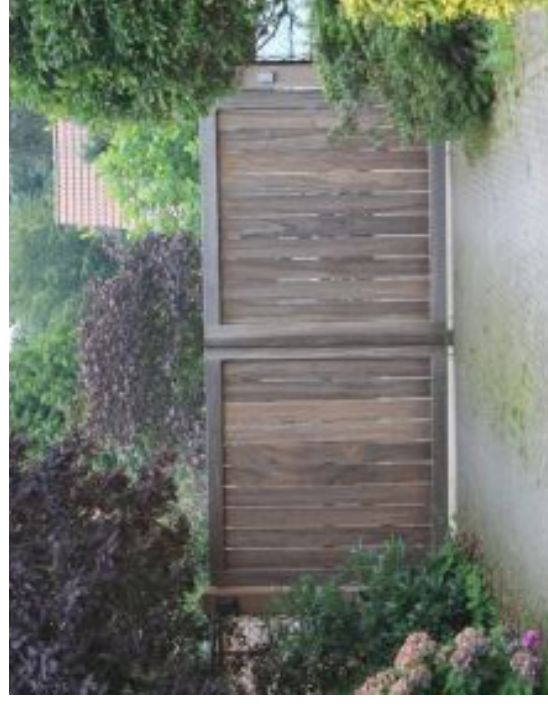
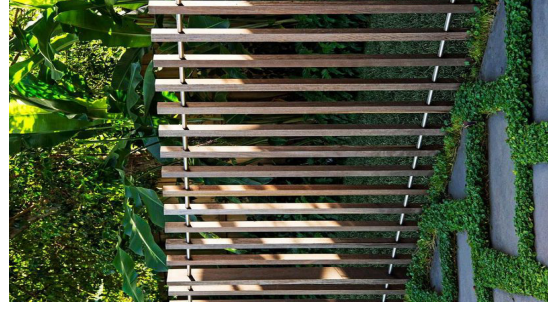
04. LES CLOTURES EN BOIS POUR LES ZONES A ET N



Ganivelles



Clôture en rondins de bois



83 Var
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

**Qui peut consulter
le CAUE Var ?**

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

**Pourquoi consulter
le CAUE Var ?**

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

**Quand consulter
le CAUE Var ?**

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

**Où consulter
le CAUE Var ?**

04 94 22 65 75
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon
contact@cauevar.fr
www.cauevar.fr



Partenaire



LE DÉPARTEMENT

