



## **LIVRET 4 LA RÉGLEMENTATION DE L'URBANISME VIS-À-VIS DU VÉGÉTAL**

### **Fiche 4.6 Les obligations & responsabilités des personnes publiques et privées**

#### **Personnes privées**

##### **Obligations**

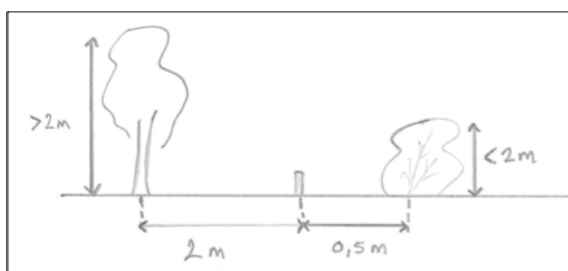
Le Code civil règle les relations entre particuliers, ainsi les articles 670 et 673 régissent les règles de distance et de hauteur applicable aux arbres et aux plantations en limite de propriété, ils précisent les droits et obligations du propriétaire et des voisins. Ces règles ne s'appliquent qu'en l'absence de règlement particulier ou d'usages reconnus.

Le règlement du POS ou du PLU peut comporter des prescriptions particulières en matière de plantation.

**Art. 670** concerne la mitoyenneté et précise que « 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. » Il ajoute que « Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés. » En cas de litige, il revient au juge de décider.

**Art. 671** concerne les distances : « Les arbres, arbrisseaux et arbustes dont la hauteur est ou sera supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine. Les arbres, arbrisseaux et arbustes dont la hauteur est ou sera inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance de 0,50 m de la propriété voisine. La jurisprudence considère que le calcul de la distance se mesure à partir de l'axe central du tronc. »

À noter que le voisin peut exiger l'arrachage des plantations ou la réduction de la hauteur.



Le voisin peut exiger que les arbres ou arbustes soient arrachés ou réduits à la hauteur légale. Cependant l'article 672 énonce trois exceptions qui permettent de sauvegarder les plantations malgré l'infraction constatée

- prescription trentenaire : l'arbre a dépassé le hauteur légale depuis plus de 30 ans ;
- existence d'un titre : il est préférable d'avoir un acte authentique en cas d'accord entre propriétaires ;
- destination du père de famille : si une parcelle est divisée pour vente, l'acheteur accepte en l'état la parcelle même les plantations qui ne respectent pas les distances légales.

Pour obtenir le droit de conserver un arbre malgré l'irrégularité des distances de plantation, on peut recourir à la prescription trentenaire. Il faut alors apporter la preuve que l'infraction existe depuis plus de 30 ans (et non pas que l'arbre a plus de 30 ans) et que le voisin n'a jamais réclamé élagage, ni abattage. La preuve peut être apportée par des témoignages, des documents mais il est souvent indispensable de recourir à un expert qui évaluera l'âge de l'arbre.

**Art. 673** stipule que « 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. »

Si des branches empiètent donc sur le terrain d'un propriétaire, ce dernier peut contraindre son voisin à le faire mais il n'a pas le droit de le faire lui-même. En revanche, si ce sont les racines qui empiètent, alors le propriétaire peut le faire sans l'accord du voisin propriétaire de l'arbre.

**Attention** : couper soi-même les racines peut mettre en danger la vie de l'arbre, causer un préjudice, c'est un acte qui engage la responsabilité de celui qui le fait.

## Fiche 4.6



### Responsabilités

Le Code civil régit également la responsabilité. Le propriétaire a la responsabilité des dommages causés par un arbre qui lui appartient. Les articles 1382 à 1384 du Code civil régissent la nature de cette responsabilité (responsabilité pour faute ou pour risque).

Le régime de la responsabilité extracontractuelle est régi par les articles 1382 à 1384 du Code civil. C'est un régime de responsabilité pour faute (Art. 1382 et 1383) ou un régime de responsabilité fondée sur le risque (Art. 1384)

Dans tous les cas, il faut un dommage ou un préjudice (matériel ou moral), un fait générateur (fait personnel, fait d'autrui ou fait des choses) et un lien de causalité.

Les **articles 1382 et 1383** du Code civil créent une responsabilité du fait personnel. C'est une responsabilité pour faute. Dans l'article 1382, la faute est commise avec l'intention de nuire. La responsabilité est délictuelle, la faute doit être prouvée par la victime. Dans l'article 1383, la faute est commise sans intention dommageable, par imprudence ou négligence. La responsabilité est quasi délictuelle, la faute est présumée, le défendeur doit prouver qu'il n'a pas commis de faute.



### Personnes publiques

Les personnes publiques sont responsables des dommages causés par un arbre situé sur le domaine public. Selon la cause, la nature et la gravité du dommage, le régime de la responsabilité de l'administration varie (responsabilité administrative, responsabilité civile ou pénale de l'administration.)

Il faut dans un premier temps s'assurer qu'il s'agit bien du domaine public, les collectivités sont aussi propriétaires de domaines privés dans ce cas la juridiction à saisir ne sera pas la même (régime du droit privé).

Le régime de la responsabilité administrative n'est pas homogène. C'est une responsabilité largement jurisprudentielle, mais le législateur a adopté des régimes spéciaux dans plusieurs domaines.

**L'article 1384 al.1** crée une responsabilité du fait des choses (mobilières ou immobilières) que l'on a sous sa garde. La responsabilité est fondée sur le risque et non sur la faute. C'est une responsabilité de plein droit, elle s'applique dès qu'il existe un dommage et l'implication de la chose dans la survenance de celui-ci.

Dans ce régime, le gardien de l'arbre est responsable des dommages que celui-ci a pu causer. Le propriétaire est présumé gardien. L'absence de faute, le fait qu'il ait bien entretenu l'arbre, ne l'exonère pas de sa responsabilité. Les seules causes d'exonération de cette responsabilité sont : la force majeure, le fait d'un tiers ou la faute de la victime.

Pour un arbre, la force majeure peut être une tempête exceptionnelle. Ce doit être un fait extérieur à la chose. Ainsi le mauvais état sanitaire de l'arbre non visible, n'est pas assimilable à la force majeure.

Le fait d'un tiers peut être une intervention autour de l'arbre pour des travaux qui auraient fragilisé son enracinement. Dans ce cas, le propriétaire peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que le dommage vient de ce tiers.

La faute de la victime peut être constituée par sa présence illégale dans une propriété.

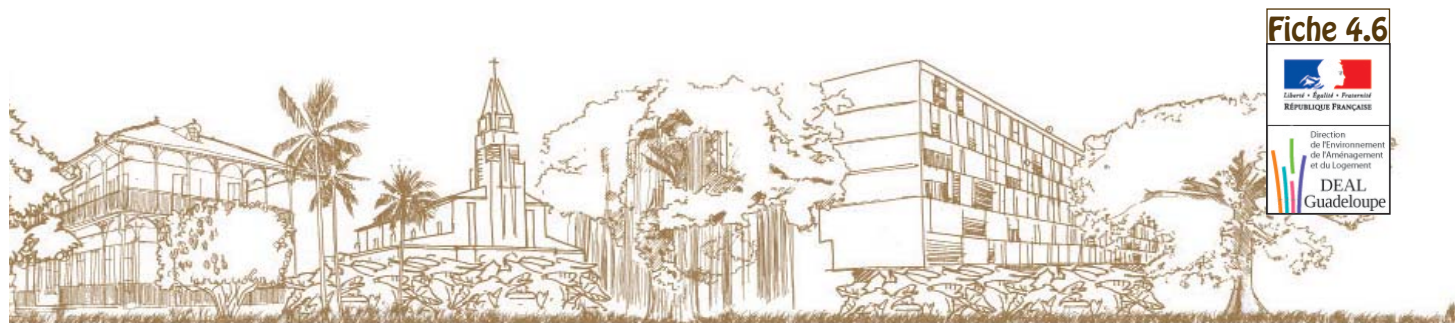
Dans ce régime, il appartient au propriétaire d'un arbre ayant causé un dommage de prouver qu'il a agit avec prudence et diligence. Par exemple, qu'il a correctement entretenu l'arbre cause du dommage. S'il prouve sa prudence et de diligence, il ne peut être tenu pour responsable du dommage.

Les dommages causés par les arbres du domaine public relèvent généralement du régime spécial de la responsabilité administrative des travaux (les travaux d'abattage ou de déboisement, de reboisements sont considérés comme des travaux publics, les arbres sont alors dépendances du domaine public) ou ouvrages publics. Les dommages du fait des ouvrages publics peuvent donner lieu à une responsabilité sans faute ou à une responsabilité fondée sur une présomption de faute<sup>104</sup> selon que le dommage est causé à un usager ou à un tiers.

La notion d'ouvrage public s'analyse de manière assez large : le domaine public et ses dépendances mais aussi les aménagements affectés à l'intérêt général.

Dans le cadre de ce régime, il faut distinguer les usagers de l'ouvrage public et les tiers.





- **Les tiers** - ceux qui n'utilisent pas l'ouvrage public (ex : un arbre situé sur le domaine public qui cause des dommages dans une propriété)

Les dommages du fait d'ouvrages publics causés aux tiers relèvent d'un système de responsabilité sans faute. Il suffit d'établir l'existence d'un lien de causalité entre le dommage et l'ouvrage public.

Pour ouvrir droit à réparation, les dommages doivent revêtir un caractère anormal qui s'analyse partir de deux éléments : la nature et la gravité du dommage.

Les causes exonératoires de cette responsabilité sont la force majeure et la faute de la victime.

La force majeure doit être extérieure à l'ouvrage (ainsi pour un arbre une pourriture interne ne relève pas de la force majeure), imprévisible dans sa survenance, irrésistible dans ses effets.

- **Les usagers** (ceux qui utilisent l'ouvrage ou le travail public)

Les dommages du fait d'ouvrages publics causés aux usagers sont réparés dans le cadre de la théorie du défaut d'entretien normal.

L'utilisateur doit démontrer un lien de causalité entre le dommage et l'ouvrage public.

Dans ce régime, l'administration doit prouver qu'il n'y a pas eu défaut d'entretien normal.

À la différence du cas précédent, la personne publique mise en cause peut s'exonérer de sa responsabilité si elle établit "l'absence de défaut d'entretien normal", si elle démontre qu'elle a fait tout ce qui était en son pouvoir, tout ce qui lui incombait matériellement. C'est à elle d'en faire la preuve et non à la victime.

La notion d'entretien normal est appréciée par le juge administratif en référence à la destination de l'ouvrage, aux circonstances de temps et de lieu de l'espèce mais

aussi en référence aux moyens matériels et financiers dont disposait l'auteur du dommage pour faire face à ses obligations d'entretien.

Un entretien normal peut consister, notamment, à assurer une signalisation des dangers.

La collectivité avait-elle connaissance du mauvais état sanitaire de l'arbre lui-même ou de ses abords ? La collectivité avait-elle surveillé l'état sanitaire de l'arbre ? Les circonstances étaient-elles exceptionnelles ou prévisibles ? La collectivité a-t-elle pris les dispositions pour informer les usagers des risques ? Sont les questions auxquelles il faut par exemple répondre.

Ainsi, si l'arbre était droit et apparemment sain, la responsabilité de l'administration est écartée.

L'expertise est souvent au centre de la question de la responsabilité. La question se pose de savoir si la fragilité de l'arbre était décelable ou si la surveillance de l'arbre a été suffisante.

La jurisprudence n'exige pas de la collectivité qu'elle assure une sécurité absolue. Cette obligation d'entretien est une obligation de moyens.

Les causes d'exonération et d'atténuation de cette responsabilité sont la force majeure (extérieure, imprévisible et irrésistible) et la faute de la victime.

De plus en plus la responsabilité pénale des collectivités est engagée sur le fondement de la négligence ou de l'imprudence. L'article L. 121-2 du Code pénal précise que les personnes morales peuvent voir leur responsabilité pénale engagée pour des infractions commises pour leur compte, par leurs organismes ou représentants.

## **Cas du lotissement**

Le Lotissement est une opération de division foncière en vue d'implantation de bâtiments (Art R. 315-1 du Code de l'urbanisme).

### **Les obligations à respecter lors de la création d'un lotissement**

La loi SRU a renforcé les dispositions paysagères en imposant un « volet paysager » pour la création d'un lotissement : « La demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets ... » (Art L. 315-1-1 b du Code de l'urbanisme). Dans les pièces à joindre à la demande figurent « une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement, ... » et « un plan de l'état

## Fiche 4.6



actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes... » (Art R. 315-5 a et c du Code de l'urbanisme). (Voir fiche.4.3)

Dans les communes non dotées d'un PLU approuvé, une étude d'impact peut être exigée quand le lotissement dépasse 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

L'autorisation de lotir peut imposer des obligations en matière de plantations comme stipulé dans l'article R. 315-29 du Code de l'urbanisme.

Les travaux non conformes ou non achevés au regard du programme fixé par l'autorisation de lotir sont réprimés par des peines correctionnelles (Art L. 316-4 al 3 du Code de l'urbanisme).

Il convient de sensibiliser les aménageurs et les habitants en les incitant à prévoir des plantations adaptées aux parcelles afin d'éviter des conflits de voisinage. Il faut aussi informer les futurs propriétaires sur les règles à respecter en matière de plantations. Ces indications peuvent figurer dans le cahier des charges du lotissement.

### **Les obligations à respecter pour un lotissement existant**

Les règles d'urbanisme s'appliquent. Dans les communes dotées d'un PLU approuvé le règlement du PLU s'applique au lotissement et les infractions sont réprimées de la même manière.

Un cahier des charges (privé) peut également être élaboré. Il peut comprendre des recommandations en matière de plantations.

### **Procédure**

Les infractions relatives aux dispositions du droit de l'urbanisme sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les litiges relatifs aux relations entre co-lotis relèvent des tribunaux civils.

## **Cas de la co-propriété**

Il faut distinguer les plantations qui sont sur les parties communes de celles qui sont sur les parties privatives.

### **Pour les parties communes**

Les règles sont fixées par le règlement de copropriété. Les décisions relatives aux plantations sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple.

Le règlement de copropriété peut contenir des dispositions sur les plantations.

### **Pour les parties privatives**

Chaque copropriétaire en dispose librement sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

### **Procédure**

Les litiges relèvent du droit privé donc des tribunaux civils.

## **Le bail**

Selon les termes de l'article 1728 du Code civil « Le preneur est tenu (...) d'user de la chose en bon père de famille... » quant au bailleur, il est obligé, par la nature du contrat, et, selon l'article 1719 du même code sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière « d'assurer également la permanence et la qualité des plantations »

L'entretien courant des plantations est à la charge du locataire. Les travaux importants sont à la charge du propriétaire. C'est le cas des coupes qui dépassent l'entretien courant et des abattages.

Le locataire ne peut lui-même effectuer ces travaux. En cas de danger il doit en informer le propriétaire qui doit procéder aux travaux nécessaires.

Le propriétaire peut effectuer des travaux de coupes et d'abattages sans l'avis du locataire, sauf si figurent dans le bail des dispositions particulières qui font des plantations un élément de celui-ci (par exemple un arbre qui forme une tonnelle).