

Actu juridique des particuliers

Plantations et voisinage

Un arbre planté trop près de la clôture, des branches qui dépassent sur le terrain voisin, des racines envahissantes... Une bonne relation de voisinage peut rapidement s'envenimer !

Récapitulatif des règles relatives aux plantations.



Distances et hauteurs des plantations : des règles à respecter

Les plantations concernées par la réglementation sont celles qualifiées d'arbres, arbustes ou arbrisseaux.

Avant de planter, il convient de vérifier si des règles locales prévues par des règlements particuliers ou des usages locaux prévoient des distances de plantation, tels que :

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune ;
- le règlement de copropriété, le cahier des charges ou règlement du lotissement ;
- un arrêté municipal, préfectoral ;
- un usage local constant et reconnu (son existence doit donc être prouvée). Pour savoir s'il existe un usage local, il faut se renseigner auprès de sa mairie.

À défaut de règlements particuliers ou d'usage local, les règles du Code civil s'appliquent et la distance à respecter varie selon la hauteur de la plantation :

- si la hauteur de la plantation dépasse 2 mètres, elle doit se trouver à une distance d'au moins 2 mètres de la limite séparative des 2 propriétés ;
- si la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, elle doit se trouver à une distance d'au moins un demi-mètre de la limite séparative.

Il n'existe pas de limitation de hauteur pour les arbres qui sont plantés à plus de 2 mètres de la limite séparative de la propriété voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas en présence d'un mur séparatif : des plantations en espalier peuvent être faites de chaque côté de ce mur sans respecter aucune distance, mais elles ne peuvent dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, seul le propriétaire a le droit d'y appuyer des plantations en espaliers.



Le calcul des distances

Les distances minimales par rapport à la propriété voisine s'apprécient :

- s'agissant de la plantation : à partir de l'axe médian du tronc, c'est-à-dire de son centre ;
- s'agissant de la limite séparative des propriétés : à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut procéder au cas par cas :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur de clôture ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face extérieure du mur (côté plantation) ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face extérieure du mur (côté voisin).



Le calcul des hauteurs

La hauteur se calcule à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de la plantation.

Toutefois, si les 2 terrains ne sont pas au même niveau, la hauteur doit être mesurée par rapport au niveau du terrain où se trouve la plantation.



La sanction du non-respect des distances de plantation

Le propriétaire du fonds qui ne respecte pas les distances peut être contraint par son voisin à arracher ou réduire à la hauteur imposée. Si la plantation se trouve à moins de cinquante centimètres de la ligne séparative, elle doit être arrachée.

Toutefois, le propriétaire de la plantation peut s'opposer à la demande du voisin dans l'un des cas suivants :

- celle-ci a dépassé la hauteur autorisée depuis plus de 30 ans, ce qu'il doit prouver en produisant par exemple des photographies, des témoignages, un rapport d'expert évaluant l'âge de l'arbre...

Le point de départ du délai de 30 ans est la date à laquelle l'arbre a dépassé la hauteur autorisée, et non sa date de plantation ;

- la situation résulte de la division d'un terrain appartenant auparavant à un propriétaire unique (servitude par « destination du père de famille ») : les distances minimales du Code civil ne s'appliquent pas aux plantations existantes lors de la division même si celles-ci ont été plantées par le propriétaire d'origine depuis moins de 30 ans ;
- le propriétaire possède un titre (convention écrite) l'autorisant à planter sans respecter la distance réglementaire.



Les branches et racines dépassant du terrain voisin

Tout propriétaire doit couper les branches qui dépassent la limite séparative et avancent sur le terrain voisin.

S'il est possible de contraindre le voisin, il est interdit de couper soi-même les branches de la propriété voisine dépassant chez soi, sauf en cas d'accord du propriétaire.

Par ailleurs, les racines, ronces et brindilles dépassant de la propriété voisine peuvent être coupées sans autorisation du voisin, à la limite de la ligne séparative.



La cueillette des fruits et des fleurs

Il est interdit de cueillir les fruits et les fleurs d'un arbre planté sur le fonds voisin qui débordent sur son terrain. En revanche, il est autorisé de ramasser librement ceux qui sont tombés naturellement.

Si les plantations sont mitoyennes, les fruits et les fleurs appartiennent pour moitié à chacun des propriétaires.



Les informations contenues dans ce document ne peuvent se substituer aux textes juridiques applicables et sont susceptibles d'être modifiées en fonction de leur évolution.

