

PROPRIÉTÉ PRIVÉE

DROITS ET DEVOIRS

Ref
02-13

LES DROITS DES PROPRIÉTAIRES RIVERAINS DE LA VOIE PUBLIQUE

■ LE DROIT D'ACCÈS

Le premier droit d'un riverain est de pouvoir accéder à la voie publique : il s'agit du droit d'accès, encore appelé droit d'entrée et de sortie.

Ce droit est absolu quand il s'agit de la voie publique ; il peut ne pas être systématiquement acquis quand il s'agit d'autres espaces du domaine public tels que jardins, places piétons, espaces verts...

Dans le cas d'un accès sur la voie publique, l'accès peut se faire à pied mais aussi avec un véhicule à deux ou quatre roues. Toutefois, ce droit d'accès ne comporte pas obligatoirement de droit de stationnement. Le riverain ne peut stationner devant sa propre maison, son portail ou sa propriété que si le règlement local de police le permet.

Si, en cas de travaux publics décidés par la collectivité ou ses concessionnaires (EDF, GDF, Services des eaux...), l'accès aux propriétés riveraines est momentanément empêché, cette même collectivité peut être tenue de réparer le dommage causé aux riverains, propriétaires ou locataires, par le

versement d'une indemnité par exemple, mais seulement dans le cas où le dommage causé dépasse anormalement les inconvénients prévisibles. Par exemple, si un chantier public dans une rue empêche tout accès des clients à un magasin pendant 3 semaines, le commerçant pourra saisir le Tribunal Administratif pour demander une indemnité pour diminution d'activité.

■ LE DROIT DE DÉVERSER LES EAUX PLUVIALES ET LES EAUX DE SOURCE

Les propriétaires riverains ont le droit de déverser sur la voie publique les eaux pluviales et les eaux de source provenant de leurs propriétés (article 640 du Code Civil). Dans le même esprit, l'eau ruisselant des toits peut également être déversée sur la voie publique (Code civil - Article 681).

Mais un maire peut réglementer, limiter ou imposer certaines dispositions techniques sur ces déversements dans l'intérêt de l'intégralité des voies communales. Par exemple, le maire peut imposer le rejet des eaux pluviales d'une habitation dans les caniveaux ou des gargouilles pour éviter la création de plaques glissantes sur les trottoirs en cas de gel et pour supprimer tout risque d'accident pour les piétons.

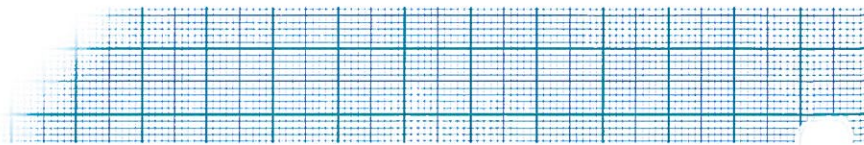
La réglementation en vigueur est la suivante :

- Chemins ruraux : Article 12 - Alinéa 2 du décret du 18 septembre 1969,
- Voies communales : Article 17, Alinéa 5 du décret du 14 mars 1964,
- Voies départementales : arrêté du 30 mars 1967.

LA PROBLÉMATIQUE...

Les services techniques et juridiques des collectivités sont parfois amenés à traiter des conflits entre propriétaires riverains de la voie publique et l'Administration ou les collectivités.

Il est intéressant d'examiner les droits et obligations des riverains des voies publiques en précisant que le régime à appliquer sera le même pour les voies communales et pour les départementales.



■ LE DROIT D'OUVRIR DES FENÊTRES ET DE CRÉER DES VUES

Le Code de l'Urbanisme autorise les riverains à ouvrir des fenêtres et vues sur la voie publique sans obligation de distances minimales, sous la condition unique qu'une demande de permis de construire soit déposée et que celui-ci soit accepté.

■ LE DROIT D'AFFICHAGE

En principe, les riverains ont le droit de louer des emplacements publicitaires sur les murs de leurs maisons ou de leurs clôtures au droit de la voie publique.

Par contre, le maire d'une commune peut, par arrêté municipal, réglementer l'affichage publicitaire en le soumettant à autorisation systématique ou en réservant certains emplacements.

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter les termes de la loi du 29 décembre 1979, instaurant notamment les limitations suivantes :

- l'affichage publicitaire est interdit sur les immeubles classés ou inscrits au registre des monuments historiques,
- l'affichage publicitaire n'est possible, en dehors des agglomérations, que dans des zones de publicité autorisée.

■ LE DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES VOIES DÉCLASSÉES

Il peut arriver, certes rarement, que, par suite d'un changement ou d'une amélioration de tracé, une partie d'une voie communale

ou départementale, soit déclassée et abandonnée, donc supprimée du domaine public. Dans ce cas, les propriétaires riverains ont un droit de préemption pour acquérir en l'état la partie de cette voie qui longe leur propriété et ce jusqu'au milieu de la voie si le terrain opposé appartient à un autre riverain. Les propriétaires riverains acquièrent alors ce "délaisé" au prix fixé par les Domaines ou, en cas de désaccord, au prix fixé par le juge de l'expropriation.

La réglementation en vigueur est la suivante :

- Routes nationales : Loi du 24 mai 1842,
- Routes départementales : Décret du 25 octobre 1938,
- Voies communales : Circulaire du 29 décembre 1964.

LES DEVOIRS DES PROPRIÉTAIRES RIVERAINS DE LA VOIE PUBLIQUE

■ L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Dans le cas de différence de niveaux de terrains, les propriétaires riverains situés en contrebas du domaine public sont dans l'obligation de recevoir les eaux de ruissellement provenant des chemins. Mais ce qui est vrai pour les eaux de pluies naturelles ne l'est pas pour les eaux usées, car la commune est dans l'obligation de créer des égouts pour les recueillir et faire en sorte qu'elles ne s'épandent pas sur les terrains en contrebas ou d'imposer la réalisation d'un assainissement autonome à ces propriétaires.

■ L'ENTRETIEN DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ ET DES OUVRAGES MARQUANT CES LIMITES

Les riverains propriétaires de parcelles de terrain supérieures ou inférieures bordant des voies publiques doivent tenir en état les ouvrages construits à leurs frais par eux et pour leur compte, et destinés à soutenir les terres.

Un maire peut prendre un arrêté stipulant précisément une réglementation pour l'entretien des façades ou clôtures privées à proximité de la voie publique.

■ LES PLANTATIONS

Un propriétaire riverain doit élaguer les plantations qui débordent sur la voie publique. Par exemple, un maire peut rappeler à l'ordre un riverain dont les plantations déborderaient sur un trottoir et apporteraient une certaine gêne pour la circulation des piétons.

Par contre, en principe, le désherbage des accotements de la voie publique doit être assuré par la collectivité.

■ LA REMISE EN ÉTAT ET LE RAVALEMENT DES FAÇADES

Le maire a la possibilité de prendre un arrêté obligeant les propriétaires à ravalier les façades des immeubles et même avec des échéances régulières. A Paris, par exemple, les propriétaires sont dans l'obligation de ravalier les façades de leurs immeubles tous les 10 ans. D'autres grandes communes ont suivi cet exemple. Une subvention communale peut être

instaurée pour inciter les propriétaires d'immeubles à respecter cette obligation.

■ LES TROTTOIRS

Les trottoirs font intégralement partie du domaine public. Leur nettoyage et leur entretien sont donc à la charge de la collectivité.

Un riverain ne peut occuper ou encombrer un trottoir, même provisoirement, sans autorisation préalable du maire.

Le problème de la neige reste le plus important et le plus fréquent à traiter pour les collectivités. Les principes sont les suivants :

- Les riverains de la voie publique doivent effectuer "la mise en tas de la neige pour faciliter l'enlèvement" (circulaire du ministère de l'intérieur du 13 sept. 1966 - JO du 25 oct. 1966). Les riverains ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux de pluie ni gêner la circulation ou nuire à la sécurité publique.
- Par ailleurs, le maire peut, selon ses pouvoirs de police : Faire enlever la neige sur les trottoirs par les services municipaux, Prendre un arrêté obligeant les riverains à effectuer ce nettoyage.

La chute de neige d'un toit peut provoquer des accidents et blesser un passant. Le propriétaire d'une maison en limite de voie publique peut donc être rendu responsable en cas d'accident de ce genre (Article 1384 du Code civil). Il doit donc prendre toutes dispositions utiles pour éviter ce genre d'accident, notamment en posant des dispositifs de retenue de neige sur son toit et en débarrassant au fur et à mesure les tas de neige tombés en période de fonte.

■ LES SAILLIES ET BAIES

Les normes suivantes sont fixées pour les avancées sur la voie publique :

- colonnes-pilastres, ferrures de portes et fenêtres, contrevents, barres de support : 10 cm d'avancée au maximum,
- tuyaux, cuvettes et corniches : 16 cm,
- enseignes lumineuses : 80 cm,
- socles de devantures et boutiques : 20 cm,
- balcons : 80 cm.

Dans le cas de voies peu larges (inférieures à 6 mètres), un arrêté municipal peut instaurer une réglementation différente.

■ L'ALIGNEMENT

Quand un alignement a été défini au niveau communal, le riverain est tenu de le respecter.

■ LES OBLIGATIONS DIVERSES PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Les propriétaires riverains doivent respecter le domaine public et n'y apporter aucune détérioration. Dans le cas contraire, des possibilités de contravention sont prévues au Code pénal.
- Les propriétaires riverains ne doivent pas occuper le domaine public sans autorisation du maire. Cette autorisation peut donner lieu, selon le cas, au recouvrement d'une redevance instituée par la commune.
- Les riverains sont dans l'obligation de supporter sur la façade de leurs immeubles les plaques dites "plaques de rues", indiquant le nom des rues, ainsi que les numéros de voirie qui leur sont attribués.

■ LES RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Le raccordement au réseau d'eau potable n'est pas obligatoire en principe. Chaque administré peut s'alimenter à partir d'un point ou d'une source. Toutefois, le plan d'occupation des sols de la commune peut imposer le raccordement au réseau d'eau public existant (Code de l'urbanisme - Article R 111-14).

L'ASSAINISSEMENT

Deux cas peuvent se produire :

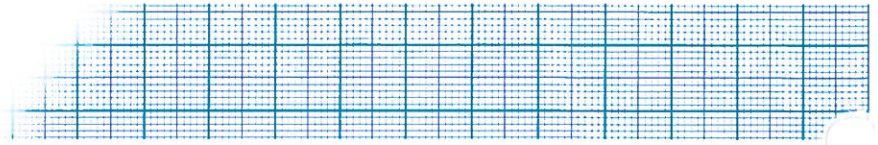
Une construction neuve est réalisée après la mise en service du réseau :

Cette construction doit être raccordée au réseau. En plus, les constructions peuvent être soumises à l'Article L 35-4 du Code de la santé publique qui stipule que : "Les propriétaires peuvent être astreints par la commune, afin de tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire (normalisée) à verser une participation s'élevant au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une telle installation".

Dans ce cas, le maire est tenu de faire appliquer une délibération du conseil municipal approuvée par le Préfet, instituant cette redevance. Cette redevance sera unique, même en cas d'installation d'un réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées. Par ailleurs, cette redevance peut être cumulable avec la Taxe Locale d'Équipement en cas de permis de construire.

Le réseau d'assainissement est mis en service après les constructions :

Lorsque le réseau d'assainissement, unitaire ou séparatif, est construit et mis en service après une ou des constructions d'im-



meubles, les propriétaires de ces immeubles sont tenus de s'y raccorder dans un délai maximal de 2 ans (Article L33 du Code de la santé publique).

Dans le cas où les propriétaires auraient à faire face à des charges trop importantes pour répondre rapidement à cette obligation, il est possible que le maire puisse accorder des augmentations de délais aux propriétaires qui en font la demande pour des immeubles de moins de 10 ans, à condition que ceux-ci disposent d'un système d'assainissement autonome en bon état de fonctionnement.

Lorsque le raccordement d'un bâtiment est reconnu techniquement possible, et dès l'achèvement des travaux de construction du réseau, la taxe de raccordement et la redevance d'assainissement sont exigibles envers son propriétaire.

De même, les installations d'assainissement autonome de ce bâtiment doivent être neutralisées

Les autres réseaux :

Les raccordements au réseau EDF-GDF et au téléphone ne sont pas obligatoires

Les textes instaurant les devoirs et droits des collectivités et de l'Administration face à la propriété privée et vice-versa existent bien et sont suffisamment précis et explicites. La difficulté consiste à les faire appliquer et à y apporter un suivi constant et donc à prévoir un service de "police" suffisant en moyens humains et matériels. ■

TEXTES / BIBLIOGRAPHIE

*Code civil : Articles 640, 681 et 1384,
 Code des communes : Article L 131-2 (pouvoir de police du maire),
 Code pénal : Articles R 26-5 et R 34-11,
 Décret du 18 septembre 1969, paru au JO du 3 octobre 1969,
 Décret du 14 mars 1964, paru au JO du 22 mars 1964,
 Arrêté du 30 mars 1967, paru au JO du 30 mai 1967,
 Code de l'Urbanisme : Article R 111-14,
 Loi du 29 décembre 1979, parue au JO du 30 décembre 1979,
 Décret d'application du 24 février 1982, paru au JO du 3 mars 1982,*



*Loi du 24 mai 1842 : Article 3,
 Décret du 25 octobre 1938 : Article 17,
 Circulaire du 29 décembre 1964,
 Circulaire du 13 septembre 1966, parue au JO du 25 octobre 1966,
 Code de la santé publique : Articles L 33 et L 35-4 (raccordement au réseau).
 Arrêté du 19 juillet 1960, paru au*

JO du 4 août 1960.