

# Guide

## du voisinage

Pour en  
savoir plus



<b>1</b>	<b>Les règles de la mitoyenneté</b>	<b>3</b>
1 •	Le bornage	3
2 •	La mitoyenneté	5
•	Modes d'acquisition	5
•	Usages	6
•	Entretien	6
•	Cas concret	6
3 •	Les servitudes	7
•	Classification	7
•	Les servitudes d'utilité publique	7
•	Les servitudes privées	9
4 •	Les clôtures	12
•	Dois-je demander une autorisation à la mairie ?	12
•	Quelle forme devra-t-elle avoir ?	13
•	Les plantations	13
–	Distances de plantation	
–	Arrachage	
–	Entretien et élagage	
–	Considérations de sécurité et de santé	
•	Le mur	15
•	Reculs des constructions	16
–	Quels sont les aménagements considérés comme des constructions ?	
–	Règles et usages	
•	Le tour d'échelle	17
<b>2</b>	<b>Les troubles du voisinage</b>	<b>18</b>
1 •	Les bruits	18
•	Se renseigner	18
•	Des facteurs sociaux en jeu	19
•	Descriptif détaillé	19
•	Conseils	20
•	Vos recours	20
2 •	Les animaux domestiques	21
3 •	Débroussaillage, fumées et odeurs, ondes électromagnétiques	22
•	Débroussaillage	22
•	Fumées et odeurs	23
•	Ondes électromagnétiques	24
4 •	Le stationnement	25
5 •	Les autres formes de voisinage	26
•	Voisin bruyant	26
–	Aéroport, couloir aérien, zone de trafic d'hélicoptères	
–	Infrastructure routière	
–	Établissement diffusant de la musique	
–	Installation de plein air et de loisirs	
–	Chantiers	
•	Domaine public	28
•	Gens du voyage	28
•	Activités à risque	30
–	Fosses septiques	
–	Décharges d'enfouissement des déchets ménagers	
•	Zones d'activités	31
•	Éoliennes	31
<b>3</b>	<b>Procédures et outils de gestion des troubles de voisinage</b>	<b>32</b>
1 •	Les mécanismes	32
2 •	Lettres types	34
3 •	Appuis institutionnels et associatifs	37
	Adresses utiles	37

**L'auteur : Nathalie Hubler**

*Docteur en urbanisme, elle a participé à l'élaboration de nombreux programmes européens en « matière d'urbanisme durable » et exerce actuellement les fonctions d'expert auprès de la cour administrative d'appel de Marseille et de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, au cœur des litiges touchant au permis de construire et à la valeur vénale des biens.*



*Délimiter juridiquement les contours globaux de votre propriété ou devenir propriétaire d'un objet précis, c'est-à-dire vous ouvrir des droits à...*

## 1 Le bornage

### • De quoi s'agit-il au juste ?

Il s'agit des limites réelles de votre propriété. D'après l'article 646 du Code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin à délimiter sa propriété.

**Le bornage n'est possible qu'entre deux propriétés privées.** Si un terrain est contigu au domaine public, c'est à l'autorité administrative de procéder à la délimitation (cf. servitude d'alignement). Il est ainsi impossible de procéder au bornage si les fonds sont séparés par un cours d'eau domanial, une voie ferrée, un chemin public.

En cas de contestation avec l'autorité administrative, les litiges sur les limites se règlent au tribunal administratif, et les demandes d'indemnités au tribunal judiciaire.

### • Une tendance actuelle garantissant plus de sécurité pour les acheteurs ?

La loi SRU de 2000 (art. 14) a renforcé l'action de bornage afin de garantir une plus grande sécurité aux acheteurs, quant aux limites réelles de leur propriété pendant la procédure d'acquisition (cf. *Code de l'urbanisme*) : « Toute promesse de vente ou contrat de vente portant sur un terrain à bâtir doit comporter une mention bornage » (art. L. 111-5-3 du *Code de l'urbanisme*). De la même manière, tous les terrains situés dans une ZAC<sup>1</sup>, un lotissement, ou issus d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU) doivent faire l'objet d'un bornage. **À défaut l'acquéreur pourra intenter une action en nullité de la vente dans une période de 1 mois après que celle-ci ait eu lieu.**

### • Quels droits ouvre-t-il, par qui peut-il être demandé ?

Le bornage n'est pas un titre de propriété. Cependant il est essentiel qu'il intervienne en amont de toute procédure, puisque le droit réel ne peut s'exercer que sur un objet précis. Ainsi, en principe et suivant cette logique, un propriétaire qui, à la suite d'une action de bornage, récupérerait un bout de terrain occupé par son voisin ne peut pas obtenir d'indemnités pour cette occupation, puisque au préalable aucun objet précis n'avait été défini. Inversement, s'il récupérait son terrain, alors que cette action avait été réalisée, il serait en droit de demander une indemnité.

Ainsi, le bornage ne peut qu'être demandé par le **titulaire d'un droit réel : propriétaire, nu-propriétaire<sup>2</sup>, usufruitier<sup>3</sup>, indivisaire<sup>4</sup>, titulaire d'un bail emphytéotique<sup>5</sup>, titulaire d'un droit d'usage et d'habitation**. Si l'usufruitier et le nu-propriétaire sont sur un même terrain, il faut qu'il soit demandé par les deux.

### • Quelle est la pratique ?

Une fois que les deux voisins sont d'accord et ont fait réaliser l'action de bornage, celui-ci **devient opposable dès sa publication au bureau des hypothèques**.

**Il ne pourra alors être contesté que pour vice de consentement : erreur, dol<sup>6</sup>, violence. Le bornage fixe des limites. Il est cependant contestable immédiatement après sa réalisation et avant sa publication, ce qui remet alors en cause le travail du géomètre expert.**

En revanche, une fois publié, il devient incontestable en dehors de « contraintes fortes » : c'est ainsi un outil qui est source d'une grande sécurité mais aurait pu se révéler très contraignant si une certaine nuance ne lui avait été apportée.

Celle-ci porte sur le fait que tant que le juge du tribunal d'instance n'a pas tranché sur la question de la propriété, et même s'il a tranché sur la question du bornage, rien n'empêche de faire une action (en cas d'erreur ou de contestation tardive) en revendication de propriété au tribunal de grande instance. La nuance est ainsi à interpréter de la façon suivante : le bornage définit des limites de propriété, mais ne tranche pas sur la question de qui est propriétaire.

- 1 **ZAC** : zone d'aménagement concerté.
- 2 **Nu-propriétaire** : issu du démembrement du droit de propriété. Droit de disposer de la chose, mais pas de droit d'usage ou de jouissance.
- 3 **Usufruitier** : issu du démembrement du droit de propriété. Droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, mais non celui d'en disposer : c'est un droit d'usage.  
Par exemple, vous avez fait donation totale à vos enfants de votre vivant pour éviter qu'ils n'aient à payer plus tard les frais de succession sur votre propriété et, pour vous réserver le droit d'habiter dans votre domicile, vous devenez l'usufruitier.
- 4 **Indivisaire** : plusieurs propriétaires de la même parcelle.
- 5 **Emphytéotique** : bail de longue durée (18 à 99 ans) qui confère au preneur de réels droits (hypothèque).
- 6 **Dol** : le dol est une manœuvre frauduleuse ayant pour objet de tromper l'une des parties à un acte juridique en vue d'obtenir son consentement.

## • Ce que vous devez faire

### Avant le bornage :

Vous avez à contacter votre voisin, et/ou lui adresser dans un premier temps par courrier simple puis en recommandé avec accusé de réception votre intention de procéder au bornage.

Vous réfléchirez ensemble à la désignation d'un géomètre expert et à l'écriture d'un compromis de prix.

Si votre voisin s'oppose au bornage, il vous faut saisir le juge du tribunal de grande instance qui désignera un géomètre expert pour réaliser cette action.

### Une fois le bornage réalisé :

Si vous êtes satisfait, il vous faut le faire publier au bureau des hypothèques.

#### Avant le bornage

Votre voisin ne veut pas réaliser cette action.

Saisir le juge du TGI qui désignera un géomètre expert

#### Après le bornage et avant sa publication

En cas d'erreur : voir avec votre géomètre ou l'ordre des géomètres experts.

#### Après le bornage et après sa publication

Actions en revendication de propriété au TGI



## 2 La mitoyenneté

Définir plus précisément et juridiquement la matérialisation d'une limite de votre propriété avec le voisin concerné.

Réfléchir aux questions d'entretien de l'objet physique de cette séparation, ainsi qu'aux autres rôles qu'il pourrait jouer : appui de construction (abri, façade de maison, appentis...), mur de soutènement (dénivelé), écoulement des eaux.

La mitoyenneté est une copropriété forcée et perpétuelle entre deux propriétaires privés ou nu-propriétaire ou usufruitier, indivisaires.

En cas de voisinage avec le domaine public le mur est soit privé soit public selon son emplacement.

Il s'agit d'un droit de propriété indivise entre chaque propriétaire : cela signifie que chacun la possède en totalité et peut l'utiliser à sa convenance, même au-delà de la moitié de l'épaisseur du mur (art. 657 du Code civil).

### • Modes d'acquisition

MODE	Acquisition			Cession		Abandon	
	Par prescription	Par convention	Forcée	Volontaire	Forcée	Volontaire	Par prescription
CONDITIONS	Entretien du mur seul pendant 30 ans. Le délai peut être réduit.	Accord des deux propriétaires.	<b>Deux cas :</b> – le voisin d'un mur privatif souhaite l'acquérir ; – le propriétaire d'un mur souhaite forcer son voisin qui en tire profit à la mitoyenneté.  <b>S'applique aux :</b> – murs privatifs : ils doivent avoir été réalisés avec l'accord du propriétaire du fonds demandeur ; – parties exhausées : chaque propriétaire a la faculté d'élever le mur mitoyen. La construction, la reconstruction et l'entretien sont à sa charge. Cette partie est donc privative sauf cession forcée.	Accord des deux propriétaires.	Quand il y a réalisation ou possession d'une <b>construction appuyée sur un mur privatif</b> . Elle peut être partielle en longueur et en hauteur mais porte sur toute l'épaisseur du mur.	<b>Ne pas « utiliser la clôture »</b> : ne pas avoir de bâtiment, fossé, tracé d'écoulement des eaux, appuyés dessus.  <b>Ne pas avoir d'obligation de se clore.</b>	<b>Non-entretien du mur</b> pendant 30 ans. Le délai peut être réduit.
PROCÉDURE	Acte notarié : deux témoins au moins attestent connaître les lieux et les actes de propriétés pendant le délai de la prescription.	• Expertise pour fixer le prix. • Convention devant notaire. • Actes à publier au bureau des hypothèques.	Acte extrajudiciaire (auxiliaire de justice) : volonté d'acquisition, prix, date de rendez-vous devant notaire  <b>si refus :</b> assignation du propriétaire devant le TGI	Actes à publier au bureau des hypothèques.	Actes à publier au bureau des hypothèques.	Actes à publier au bureau des hypothèques.	Acte notarié : deux témoins au moins attestent connaître les lieux et les actes de propriétés pendant le délai de la prescription.
DÉCISION	Appréciation du juge.	Les deux voisins.	Appréciation du juge.	Les deux voisins.	Appréciation du juge.	Les deux voisins.	Appréciation du juge.
RÉFÉRENCES JURIDIQUES	Art. 2229 du Code civil		Acquisition de force : art. 666 du Code civil Exhaussement : art. 658 à 660 du Code civil	Art. 656 du Code civil		Art. 656 à 667 du Code civil	
INDEMNITÉS	1/2 des dépenses engagées pour le mur + 1/2 de la valeur du sol d'assiette du mur						



## ● Usages

### Appui d'une construction

- Avec des vues et des jours (voir art. 675 du Code civil).
- Appui ou transformation du mur : il faut l'accord de l'autre propriétaire (art. 662 du Code civil) qui ne peut refuser qu'au vu des inconvénients qui en résulteraient (fragilisation du mur, privation de vue ou de lumière).

En cas de désaccord, ces inconvénients peuvent être tranchés par des expertises et contre-expertises. Si les modifications sont réalisées par votre voisin sans votre accord, vous pouvez agir devant le tribunal de grande instance (TGI) pour demander la suppression de l'ouvrage en question (démolition, modification) ainsi que des dommages et intérêts en cas de préjudice<sup>1</sup>.

### Usage mixte, clôture d'un côté et soutènement de l'autre

Un mur de soutènement appartient en principe à celui dont il soutient les terres.

Un mur servant à canaliser des eaux appartient en principe à celui dont il canalise les eaux.

Ces murs peuvent être mitoyens en partie si leur destination est d'intérêt commun sur cette portion.

Il peut arriver qu'un mur soutienne d'une part les terres d'un propriétaire et serve d'autre part à canaliser les eaux du propriétaire en dessous, auquel cas la mitoyenneté redevient logique.

## Usages commerciaux

### Bail locatif pour affichage

Accord des deux voisins

### Devanture commerciale

« Les droits de l'un sont diminués pour permettre le plein usage de son bien par l'autre ».

Le préjudice subi a-t-il augmenté depuis votre installation ?

## ● Entretien

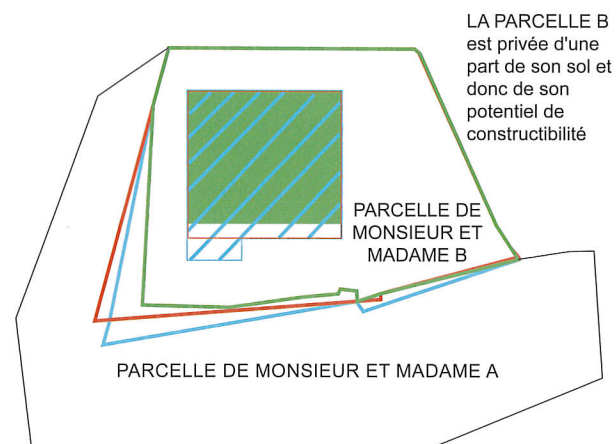
L'entretien pèse sur les copropriétaires proportionnellement aux droits de chacun.

## ● Cas concret

Voir schéma ci-dessous.

### LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN DÉTERMINE VOTRE POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Elle est un élément de la valeur de votre bien.  
Il est important de faire borner votre bien



Contour bleu : limites du cadastre : possibilité constructive de 768 m<sup>2</sup> au sol

Contour vert : limites réelles sur le terrain : possibilité constructives de 657 m<sup>2</sup> au sol

Contour rouge : limites trouvées à la suite d'une expertise : possibilité constructives de 717 m<sup>2</sup> au sol

<sup>1</sup> Préjudice : dommage matériel ou moral subi par une personne du fait d'un tiers.



### 3 Les servitudes

*Il s'agit d'un ou plusieurs droits d'usage public(s) ou privé(s) pouvant être préexistants à votre installation. Votre voisin ou vous-même pouvez les solliciter par voie amiable ou juridique.*

#### • Classification

Les servitudes peuvent être d'utilité publique ou privées. Des imbrications juridiques et fonctionnelles les lient et combinent sur un même terrain (et parfois pour un même problème) plusieurs d'entre elles. Par exemple la servitude de cour commune qui empêche la réalisation de constructions

sur une propriété voisine d'un immeuble conjugué des problématiques entre deux propriétés privées tout en étant une servitude d'utilité publique.

Les servitudes publiques privilégient l'intérêt général (domaine public, accès à la mer), la sécurité (routes, plans de prévention des risques, captages d'eau) et peuvent aller jusqu'à restreindre les usages possibles de votre propriété.

#### • Les servitudes d'utilité publique

Elles sont reportées au plan local d'urbanisme et sont alors opposables. Elles sont d'intérêt général et reconnues comme telles. Elles peuvent être regroupées en trois familles (voir tableau ci-dessous).

#### Classification des servitudes d'utilité publique

	Confort et sécurité transport – Infrastructure	Protection
FAMILLES	<p>Voies ferrées, réseaux routiers Navigation maritime Remontées mécaniques et pistes de ski</p>	<p><b>A Prospect et règles de recul en lien avec les privés : cour commune</b> <b>B Emplacements réservés par rapport à une mise en protection</b></p> <p>RISQUE ET SALUBRITÉ Plans de prévention des risques (PPR inondation, PPR incendie, PPR risques technologiques...), installations classées, cimetières, conchyliculture, aquaculture</p> <p>PROTECTION D'UNE RESSOURCE Captage d'eau, sites inscrits classés, protection de la forêt, réserves naturelles, parcs nationaux, zones agricoles protégées, monuments historiques, zone de protection du patrimoine architectural et urbain</p> <p>PROTECTION D'UNE ACTIVITÉ Terrains de sports, canalisations de gaz et électricité, énergie hydraulique, télécommunications</p>
VOS RECOURS	<p>Les enquêtes publiques* fixent, pour les grands types de servitudes, des plans : plans d'alignement, plan de nivellement, servitudes de visibilité. Des actions groupées pourraient être recommandées. Les notions à travailler sont celles de l'intérêt général.</p>	<p><b>A</b> Il s'agit de la notion de « cour commune », autrement dit de ne pas construire ou de ne pas dépasser une certaine hauteur à proximité d'un immeuble édifié sur un espace privé adossé à votre terrain... C'est au moment de l'enquête publique concernant cet immeuble et pendant l'instruction du permis de construire qu'il faudra vous manifester en mairie.</p> <p><b>B</b> Emplacements réservés. Des enquêtes publiques thématiques</p>
	Indemnités	Indemnités

\* Nous pouvons noter qu'à l'issue de ces enquêtes ces servitudes sont déclarées d'utilité publique et seront alors annexées au PLU. Ce dernier certes fera également l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle vous pourrez exprimer votre opinion, mais le moment ne sera plus à discuter de l'établissement de ces servitudes mais plutôt de comment elles sont intégrées au travers de projets, de règles de fonctionnement, de zones qui en tiennent compte.



Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Vous ne pouvez ainsi ni l'acheter ni le céder (sauf en cas de procédure de déclassement). Il peut uniquement vous être concédé pour une période définie et sous conditions.

Ces principes sont imprescriptibles, ce qui signifie qu'ils perdureront quels que soient les délais de temps qui s'écouleront.

### Quelques exemples A, B, C

#### Mode de fonctionnement général

Les servitudes sont instituées à l'issue de la déclaration d'utilité publique. La reconnaissance de cette utilité se fait au cours d'une enquête publique où il vous est recommandé de vous rendre. Ces servitudes sont ensuite annexées au plan local d'urbanisme dans un délai de 1 an (symbolique cartographique explicitée à l'article A 126-1 du *Code de l'urbanisme*).

L'indemnité est fixée à l'amiable ou à défaut selon la procédure de l'expropriation (cf. art. L. 213-4 du *Code de l'urbanisme*). La date de référence pour fixer le prix est celle approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme. La dépréciation, du fait de l'imputation réalisée, peut être prise en considération. Si la parcelle restante est inutilisable le propriétaire peut faire jouer « son droit de délaissement » et demander l'acquisition totale par la collectivité (art. L. 123-17 du *Code de l'urbanisme*)<sup>1</sup>.

#### A – Le plan d'alignement et l'alignement individuel

Il détermine la limite entre la voie publique et les propriétés privées, et les zones où ces limites pourront être reculées pour agrandir les voies (agrandissement des voies, espaces piétonniers et cyclables, ronds-points...). L'alignement individuel ne peut pas vous être refusé. Il doit être demandé par le propriétaire (cf. art. L. 112-1 à L. 112-7 du *Code de la voirie*). Les différents alignements sont regroupés au sein d'un plan d'alignement objet d'une enquête publique<sup>2</sup>...

Les servitudes de reculement et les transferts de propriétés en lien avec les plans d'alignement sont de faible importance<sup>3</sup> et inférieurs à 5 mètres de large.

L'indemnité allouée est fonction de la constructibilité en mètres carrés de la parcelle retirée.

Les recours s'exercent au tribunal judiciaire pour les questions de propriété. La contestation des limites de l'alignement opéré par les collectivités s'exerce au tribunal administratif.

#### B – Le plan de nivellement

Il définit les hauteurs de terrain entre les propriétés privées et le domaine public. Il vous garantit un accès sur la voie publique. Si vous n'en faites pas la demande, vous vous privez de tout recours pour le cas où par la suite l'administration apporterait des transformations changeant le niveau de vos accès.

#### C – Servitude de cour commune

Elle s'exerce sur des propriétés privées et permet de respecter des distances de recul entre les constructions. Elle s'applique lorsqu'un immeuble est réalisé sur les parcelles voisines. Elle assure ensoleillement, protection des vues, aération et aspect visuel global. Le voisin d'une construction de grande hauteur peut ainsi se voir imposer de ne pas construire ou de ne pas dépasser une certaine hauteur de construction. Cette surface pourra être utilisée pour des aménagements en sous-sol (parkings).

L'autorité chargée de délivrer le permis (souvent les mairies) l'instaure. Elle est établie à l'amiable ou par le juge (art. L. 471-1 à L. 471-3 du *Code de l'urbanisme*), par voie d'ordonnance, fixant l'indemnité. Elle est publiée au fichier immobilier. Toute contestation devra se faire au tribunal judiciaire .



## • Les servitudes privées

Elles sont classées en continues ou discontinues, apparentes ou non apparentes. Celle qui renvoie le plus à notre imaginaire est la servitude de passage. La question du confort de l'accès aussi bien matériel qu'identitaire et sociologique est fondamentale.

Le passage assure la transition plurijournalière entre la sphère publique et la vie privée. Il est pratiqué par tous les membres de la famille et peut rapidement dans de mauvaises conditions devenir un vecteur de fragilité et d'inconfort.

### Classification des servitudes privées

	Continues apparentes	Discontinues apparentes	Continues non apparentes	Discontinues non apparentes
TYPES	<input type="checkbox"/> Servitude de vue <input type="checkbox"/> Servitudes d'écoulement des eaux	<input type="checkbox"/> Lavage <input type="checkbox"/> Extraction de produits du sol <input type="checkbox"/> Servitude de passage	<input type="checkbox"/> Servitude d'irrigation <input type="checkbox"/> Servitude de conduites d'assainissement <input type="checkbox"/> <i>Non aedificandi</i> <input type="checkbox"/> <i>Non altius tollendi</i> (cf. page suivante)	<input type="checkbox"/> Servitude de puisage <input type="checkbox"/> Tour d'échelle (cf. p. 9) : la servitude est temporaire
EXEMPLES	<p><b>Servitude de visibilité</b></p> <p>Pour la sécurité routière à proximité d'une voie publique (croisement, virage, rond-point. (cf. <i>Code de la voirie routière art. L. 114-1</i>)</p> <p><b>Elle peut entraîner :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la suppression des murs, des plantations gênantes</li> <li>• de ramener les constructions à une certaine hauteur (<i>art. L. 114-3 du Code de la voirie</i>)</li> <li>• l'interdiction de bâtir, placer des clôtures, remblayer, planter</li> <li>• le droit pour l'autorité gestionnaire de procéder chez vous à des transformations.</li> </ul> <p>Toute infraction au plan de dégagement peut faire l'objet d'une contravention.</p>		<p><b>Servitude de conduites d'assainissement</b></p> <p>Il s'agit de conduites passant sous les fonds voisins avec indemnités (<i>art. 152-20 du Code rural</i>) et sur des terrains non bâtis. Elles ne peuvent pas être réalisées dans les jardins et cours attenants aux habitations, un certain recul est nécessaire.</p>	<p><b>Servitude de non-publicité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les riverains des autoroutes, des routes express</li> <li>• Sur les immeubles classés, les monuments historiques ou inscrits, les monuments naturels, dans les sites classés, les parcs nationaux, les réserves naturelles, sur les arbres, dans les périmètres de protection, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (sauf dérogation)</li> <li>• Dans les agglomérations :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteurs de publicité restreinte</li> <li>- secteurs de publicité élargie (cf. <i>art. L. 581-4 du Code de l'environnement à art. L. 581-18</i>)</li> </ul> </li> </ul>

- 1 Ces emplacements réservés doivent être localisés avec précision. Il a en effet été jugé que l'administration ne pouvait imposer un retrait sur l'alignement actuel de la clôture, à cause d'une localisation imprécise (*CE du 30 janvier 1991 gascon Note Charles*).
- 2 À l'issue de celle-ci le plan d'alignement est déclaré d'utilité publique. Sa publication et son report au plan local d'urbanisme sont alors réalisés.
- 3 Pour les propriétés non closes ou non bâties, le sol dans les limites déterminées par le plan est attribué de plein droit à la collectivité. Pour les propriétés bâties ou closes, une servitude de reculement est instituée sur la propriété.

- 4 La servitude apparente se voit.
- 5 La servitude non apparente ne se voit pas.
- 6 La servitude continue n'a pas besoin du fait de l'homme pour s'exercer.
- 7 La servitude discontinue a besoin du fait de l'homme pour s'exercer, exemple : le passage.



## Quelques exemples D, E, F, G

Les servitudes privées sont classifiées selon leur nature apparentes<sup>4</sup> ou non apparentes<sup>5</sup>, continues<sup>6</sup> ou discontinues<sup>7</sup>. Elles s'acquièrent par convention (« contrat entre les deux propriétaires »), par prescription (« avec le temps et l'usage ») et pour certaines d'entre elles par voie de justice (« par contestation »).

### D – La servitude de passage

D'après l'article 682 du *Code civil*, le propriétaire d'un fonds enclavé n'a pas d'issue sur la voie publique ou pas d'issue suffisante par rapport à son activité. Il peut demander un droit de passage chez son voisin.

La détermination de la situation d'enclave est source de jurisprudence. Pour établir une situation d'enclave, il faut que le coût des travaux pour accéder à la voie publique soit disproportionné par rapport à la valeur des terrains. L'incommodité visuelle et l'importance de la pente ne sont eux pas reconnus, d'où l'importance du plan de nivellement. Si vous avez effectué des travaux changeant la topographie du lieu et rendant impossible l'accès, vous ne pourrez pas demander la reconnaissance de votre situation d'enclave.

Quel tracé pour le passage et quels voisins concernés ?

Le passage est pris à l'endroit où le trajet est le plus court entre le fonds enclavé et la voie publique (art. 683 du *Code civil*). À défaut d'accord le juge peut le fixer à un autre endroit, en particulier si celui-ci est moins dommageable pour le terrain traversé.

Le calcul de l'indemnité

Il comptabilise :

- la partie du terrain soustraite au libre usage,
- la gêne occasionnée,
- la réduction des droits.

L'indemnité est très variable en fonction des différents contextes et peut être nulle.

Qui entretient ?

Le propriétaire de la servitude entretient mais il peut par convention laisser cette tâche à l'usager. Il peut également, pour le cas où il faudrait exécuter des ouvrages, s'affranchir de cette obligation en abandonnant le fonds (cf. art. 697 à 699 du *Code civil*).

Pour quelle durée ?

La servitude peut cesser :

- si l'état d'enclave cesse (cf. art. 685-1 et 703 à 710 du *Code civil*),
- si le propriétaire pense qu'un nouveau passage sur son terrain lui est plus favorable et s'il réalise tous les travaux afin que le titulaire de la servitude puisse l'utiliser de manière aussi commode que précédemment.

### E – *Non aedificandi, non altius tollendi* (ne pas construire, ne pas dépasser une certaine hauteur)

Ces servitudes peuvent résulter de servitudes d'utilité publique (cour commune, plan de nivellement, servitude de visibilité, servitude autour d'un monument historique classé, d'une servitude au sein d'un plan de prévention des risques).

Elle peut également être le fait d'une zone à protéger en raison de la qualité de ses paysages (art. L. 123-4 du *Code de l'urbanisme*) ou d'un transfert de COS<sup>1</sup> réalisé afin de regrouper les constructions. Le terrain dont les possibilités sont transférées est alors frappé d'une servitude administrative d'interdiction de construire publiée au bureau des hypothèques. Elle peut être levée par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État.

### F – Servitudes d'écoulement des eaux

Contexte général et définition

L'écoulement des rejets pluviaux au travers des propriétés privées dépend des conditions d'utilisation et d'aménagement optimum du terrain par leurs propriétaires. Cette servitude consiste en la réception des eaux venant de terrains plus hauts, et l'obligation inverse de restituer cette eau. Cette restitution, même après prélèvement, ne doit pas aggraver le risque d'inondation, ou priver les fonds inférieurs de leur ressource en eau et ce, dans une qualité identique à celle reçue.



Quelles obligations ?

Obligation de recevoir l'eau :

Obligation pour les « fonds inférieurs ou servants » de recevoir les eaux des « fonds supérieurs ou dominants ». Vous ne devez pas modifier ces écoulements (art. 640 du *Code civil*), autrement dit leurs caractéristiques, mais vous pouvez toutefois en aménager la traversée chez vous. La réalisation fréquente de canalisations enterrées permet de bénéficier de plus de place « en surface » pour l'aménagement des terrains. Elle augmente pourtant la vitesse de circulation de l'eau et n'est pas sans incidences sur le risque global d'« inondabilité » de la zone.

Obligation de restituer l'eau :

Le fonds supérieur ne peut pas priver le fonds inférieur de l'eau, notamment si ce dernier a réalisé des ouvrages pour l'utiliser ou faciliter son passage depuis plus de 30 ans. Il ne peut pas priver une commune ou un village qui en bénéficierait depuis plus de 30 ans.

**G – La servitude de vue**

Définition : elle est la garante de l'intimité et de la vie privée des voisins.

La distance minimale entre vos ouvertures et la propriété voisine doit être de 1,9 mètre pour les vues droites et de 0,6 mètre pour les vues obliques.

Si la vue est réciproque on considère que c'est la distance de 0,6 mètre qui s'applique.

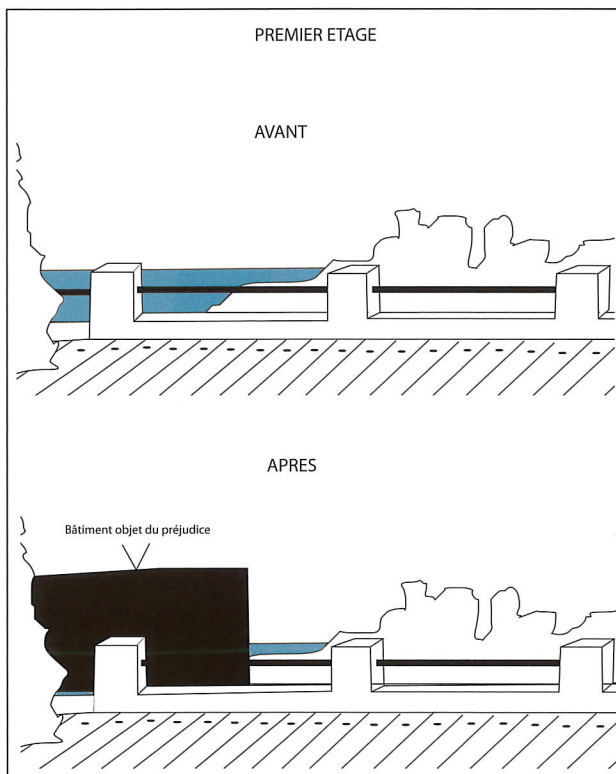
En cas d'encorbellement la distance est comptée à l'aplomb de celui-ci.

Quelles exceptions ?

- Une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions (art. 678 et 679 du *Code civil*) est présente sur le terrain de votre voisin.
- Vous avez acquis par titre (convention avec votre voisin) ou prescription cette servitude de vue.

Exemple de préjudice de vue

Cet exemple ne rentre pas dans les critères définis ci-contre mais constitue sans discussion un préjudice de vue. Le permis délivré à la maison B est pourtant conforme au règlement du PLU lui-même compatible avec les lois d'urbanisme, néanmoins il aurait dû être attaqué par le voisin. Ce dernier ne résidant pas sur place n'a pas été en mesure de surveiller. La valeur vénale de sa maison s'en trouve pourtant modifiée et il convient de faire un recours ou de trouver des solutions amiables. Les vues mer ne sont plus visibles dans l'exemple présenté ci-dessous depuis l'étage et depuis le rez-de-chaussée. Le bien est privé de tout ensoleillement et de toute vue.



1 **COS** : coefficient d'occupation des sols ; il définit la surface maximale constructible d'un terrain.



## 4 Les clôtures

Édifier, mettre en place la matérialisation physique des limites de votre propriété par un grillage, un mur, des végétaux.

Il s'agit aussi de réfléchir à l'intégration de votre projet dans un contexte paysager, architectural et environnemental plus global au niveau de la ville, de votre quartier, de vos voisins.

Quelles fonctions aura cette limite pour vous et pour votre voisin ?

Quel prix voulez-vous y mettre ? Quel prix votre voisin veut-il y mettre ?

### • Dois-je demander une autorisation à la mairie ?

La réalisation d'une clôture nécessite souvent de passer par une procédure de demande d'autorisation auprès de la mairie.

Votre clôture ne doit pas être une gêne par rapport à l'un de vos voisins qui bénéficierait d'une servitude de passage :

- art. 647 et 682 du Code civil (propriétés enclavées) ;
- accord notarié entre deux propriétaires. Certaines de ces servitudes de passage peuvent être remises en cause, si elles ne sont pas utilisées au bout de 30 ans et que l'objet pour lequel elles ont été instituées n'a plus lieu d'être.

Cependant vous pouvez contester la servitude en elle-même (cf. partie consacrée aux servitudes).

### Déclaration préalable

**1** La liste des communes où la déclaration est obligatoire est consultable en préfecture, en mairie et dans les DDT (ex DDE).

La déclaration préalable de clôture est obligatoire :

- dans les secteurs sauvegardés : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (à vérifier au PLU), site inscrit ou classé, proximité d'un monument historique, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans les zones définies par le PLU ou par le règlement de la commune (article R. 421-12 g du Code de l'urbanisme)

La construction d'une clôture ne nécessite pas d'autorisation :

- en dehors des cas particuliers cités ci-dessus
- si les clôtures sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-2 g du Code de l'urbanisme)

**2** Vous demandez en mairie votre dossier de déclaration préalable.

**3** Un certain nombre de pièces doivent être jointes à votre demande (R. 431-36 du Code de l'urbanisme) :

- un plan de situation du terrain
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- une représentation de l'aspect extérieur de la construction
- une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

D'autres pièces peuvent être demandées selon les cas. Renseignez-vous auprès de votre mairie, ou sur [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

**4** Attention, il se peut que des autorisations d'abattage ou de défrichement soient nécessaires (art. L. 130-1 du Code de l'urbanisme, art L. 311-1 à L. 311-5 et L. 312-1 du Code forestier).

Elles se font également sur le formulaire de déclaration préalable. La demande est à transmettre à la mairie, directement ou par pli recommandé.

**5** S'il manque des pièces à votre dossier, le service instructeur peut vous demander de les lui fournir dans le mois qui suit le dépôt. Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet (art. R. 423-6 du Code de l'urbanisme)

**6** Le délai d'instruction de la déclaration préalable est de un mois. Il est calculé à partir du moment où votre dossier est complet. Il peut être prolongé d'un mois lorsque la décision prise sur la déclaration préalable vaut décision au titre d'une autre législation, ou lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé (art. R. 423-24 du Code de l'urbanisme)

**7** Dans les huit jours suivant la délivrance de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait en est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 2122-7 du Code général des collectivités territoriales. Cet affichage doit également se faire sur le chantier. On peut indiquer, qu'en fonction du degré de sensibilité du projet, il convient de faire constater cet affichage par voie d'huissier. (art. R. 424-15 du Code de l'urbanisme)

**8** Si la réponse est positive, vous devrez afficher un panneau sur votre terrain pendant la durée des travaux, avec un minimum de deux mois.



Si vous êtes en présence d'une servitude de passage terrestre, vous pourrez vous clore à condition d'aménager une ouverture compatible avec l'exercice des activités pratiquées par le bénéficiaire.

Les dimensions de l'ouverture se basent sur la finalité de l'usage.

Si vous êtes voisin d'un cours d'eau, vous devrez penser au passage des pouvoirs publics pour son entretien et sa surveillance. Si vous êtes en bordure du littoral, votre clôture doit permettre le libre accès vers la mer et la circulation sur le bord de mer.

### • Quelle forme devra-t-elle avoir ?

Des prescriptions particulières peuvent être édictées dans le plan local d'urbanisme. En l'absence de prescriptions particulières, « l'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement ».

Il faut donc aller vous renseigner en mairie.

### • Les plantations

*Elles peuvent être envisagées comme seuls éléments séparateurs ou venir en écran végétal compléter une séparation grillagée ou un mur.*

### Distances de plantation

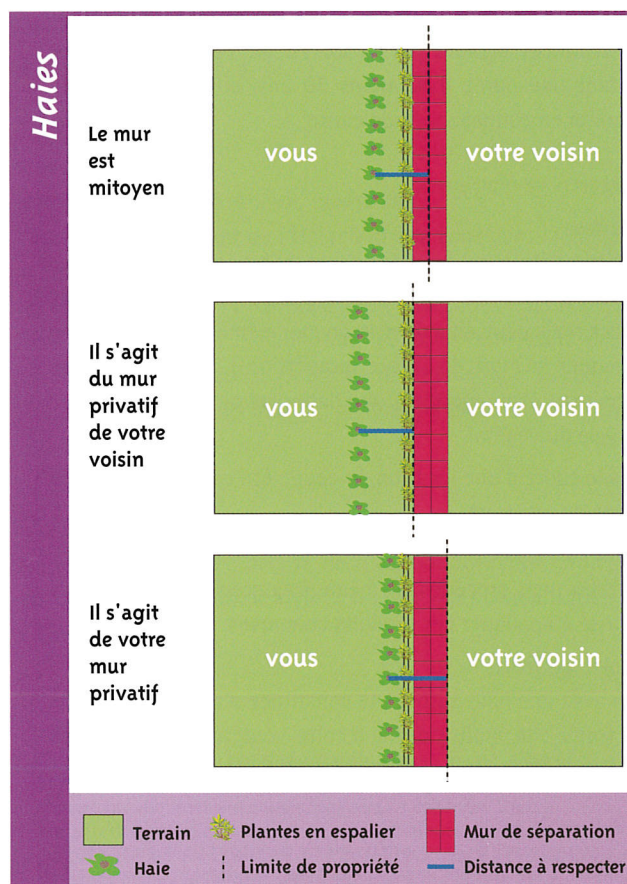
La distance à respecter par rapport à la limite séparative est de :

- 0,5 mètre du mur de clôture pour les plantations de basse tige c'est-à-dire inférieures à 2 mètres de hauteur.
- 2 mètres du mur de clôture pour les plantations de haute tige c'est-à-dire de plus de 2 mètres de hauteur. Attention aux prescriptions particulières, règlements de lotissements, arrêtés. Ils sont à consulter en mairie ou auprès des chambres d'agriculture car ils peuvent définir des distances différentes.

La distance se calcule différemment selon que le mur est : mitoyen, votre propriété ou celle de votre voisin. Elle va du milieu du tronc des plantations :

- au milieu du mur, s'il est mitoyen : cas n° 1 du schéma ci-dessous ;
- à la façade du mur chez vous, si le mur appartient à votre voisin : cas n° 2 du schéma ci-dessous ;
- à la façade du mur chez le voisin, si le mur est à vous : cas n° 3 du schéma ci-dessous.

Vous avez la possibilité de faire des plantations en espaliers, c'est-à-dire appuyées au mur et inférieures à la ligne de crête, s'il s'agit d'un mur mitoyen ou de votre mur privatif.





## Arrachage

Il peut être demandé si les règles de distance ne sont pas respectées (art. 672 du Code civil). Ces règles souffrent deux exceptions qui sont celles de la destination du père de famille et de la prescription trentenaire :

La destination du père de famille : celle-ci est constituée lorsqu'il est prouvé que l'ancien propriétaire d'un fonds l'a divisé en plusieurs terrains. Lorsqu'un arbre est planté à la jonction d'un de ces terrains, on ne peut exiger son arrachage.

La prescription trentenaire : l'arbre n'est plus « arrachable » s'il a dépassé la hauteur autorisée de 2 mètres depuis plus de 30 ans. Des témoins peuvent attester de ces faits.

En vertu de ces deux principes, un voisin ne peut se prévaloir des distances prévues par la loi s'il ne s'est jamais plaint pendant une durée d'au moins 30 ans, ou s'il a acheté la propriété en connaissance de cause<sup>1</sup>.

## Entretien et élagage

### Branches

Tout propriétaire est tenu de couper les branches de ses arbres dépassant chez son voisin. Le voisin n'a pas le droit de les couper mais peut en exiger la coupe, même si elle risque de provoquer la mort de l'arbre (proportions). Par contre cette coupe peut être reportée à une date plus propice par rapport au cycle du végétal.

Dans le cadre d'une location, la coupe et l'entretien sont à la charge du locataire.

### Racines et ronces

Le voisin peut procéder lui-même à la coupe mais n'est pas autorisé à appliquer des produits chimiques.

### Récolte de fruits

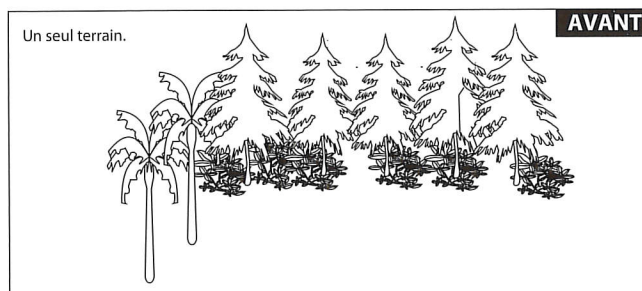
Vous avez une haie mitoyenne constituée d'arbres produisant des fruits : la moitié de la récolte vous appartient et pas seulement les fruits situés de votre côté.

1 L'aménagement de la propriété, même au regard de la propriété voisine, a été accepté implicitement par l'acquéreur au moment de l'achat de la propriété (TGI Bordeaux, 10 juillet 1986, DS. 1987. 277).

La plantation d'arbres à fruits est faite en retrait de la séparation mitoyenne : les fruits appartiennent au propriétaire de l'arbre tant qu'ils n'ont pas touché votre sol. Il peut être admis de ramasser les fruits situés de son côté.

## Préjudice

Il peut y avoir préjudice en raison de la détérioration produite par les racines, la chute de feuilles, la perte d'ensoleillement. Les questions de passage de la lumière ou de dégagement des vues, et ce notamment vers un paysage remarquable ou de qualité. Mais ces principes ne doivent pas s'exercer au détriment de la protection de l'intimité de votre voisin (cass. civ. du 14 mars 1979).





## Considérations de sécurité et de santé

Planter ou couper des végétaux n'est pas anodin, cet acte est porteur de sens mais a également des conséquences biologiques et paysagères.

**Végétal envahissant :** Il entre en compétition avec les espèces autochtones et les menace. Les agences régionales pour l'environnement (ARPE) pourront vous conseiller.

**Végétaux allergènes :** Les allergies se manifestent fréquemment au contact des pollens de cupressacées (cyprès, thuya en zone méditerranéenne, bouleau dans l'Est...) surtout au printemps et en été. C'est la quantité de ces végétaux et le recours quasi systématique à des haies d'une seule de ces espèces qui sont à éviter. Attention aux genêts, mimosas, tilleuls, marronniers dont les pollens sont portés sur de faibles distances. Taillez vos végétaux en dehors des périodes de floraison.

**Esthétisme :** Les haies peuvent être plantées sur une ou deux rangées. Elles peuvent servir de séparation, de délimitation, mais aussi de brise-vent. Leur composition peut être variée et associer plantes grimpances, arbres et arbustes. On peut également combiner des effets de floraison ou de feuillage et réaliser un exercice de complémentarité de sorte à créer une trame végétale continue quelles que soient les saisons. Vos choix devront se faire en parfaite adéquation avec les conditions climatiques locales et d'exposition plus particulière de votre haie.

**Toxicité :** Les toxiques : la clématite, le chèvrefeuille (baies), le laurier-palme, le robinier, la glycine, le laurier rose, le fusain, le genévrier, le baguenaudier, le robinier faux acacia.

## Les végétaux à l'intérieur de la propriété de votre voisin laissent à désirer ?

Pour toute action il vous faudra fonder votre intervention sur la sécurité ou la salubrité.

Action au tribunal d'instance pour risque de chute de pierres.

**Responsabilité civile** (art. 1382 du Code civil) pour invasion d'animaux nuisibles, par exemple : rats, souris.

**Il faudra avertir la mairie ou votre agence régionale de santé** (art. L. 2212-2 et s. du Code général des collectivités territoriales, art. 23-3 du règlement sanitaire/salubrité). Certaines plantes telles que l'ambroisie (originaire d'Amérique du Nord), se retrouvent sur les terrains en friche de la région lyonnaise et déclenchent des problèmes de santé (asthme, urticaire, vertiges, malaises). Elles doivent être arrachées comme certains règlements municipaux le préconisent.

## La propriété de votre voisin n'est pas débroussaillée et vous craignez pour votre sécurité

Cf. *Le débroussaillage*, p. 22.

### • Le Mur

#### Le mur de clôture

##### Forme : hauteur, matériaux, épaisseur

C'est dans le règlement du PLU<sup>2</sup> relatif à la zone dans laquelle se trouve votre construction que vous trouverez l'ensemble des préconisations. L'harmonisation avec les bâtiments voisins et entre votre habitation et votre mur sont des recommandations assez générales de même que la non-utilisation de matériaux d'imitation tels que fausses pierres ou faux bois.

#### À l'amiable

Informez votre voisin, de manière orale et en lettre simple puis par recommandé avec accusé de réception, de votre projet, afin de choisir ensemble le style et les modalités de réalisation, le choix de l'artisan.

<sup>2</sup> PLU = plan local d'urbanisme : consultable en mairie, c'est un outil réglementaire qui définit et règle l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communautaire. Il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle d'une commune.



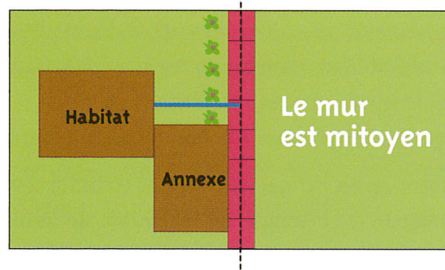
### La clôture forcée

Art. 663 du Code civil : « Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et les faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins ». Il s'agit de l'édification d'un mur et non de l'implantation d'une haie ou d'une palissade légère. Ce mur doit avoir une hauteur de 3 mètres 20 au minimum dans les villes d'au moins 50 000 habitants. Dans les autres villes (celles de moins de 50 000 habitants), la hauteur de ce mur est fixée à 2 mètres 60.

L'obligation de clôturer ne s'applique que dans les villes et faubourgs et seulement entre des propriétés affectées à l'habitation.

La participation forcée aux frais de clôture doit être demandée avant les travaux (courrier simple et, en cas de non-réponse ou de refus, en recommandé avec accusé de réception). Le montant de cette participation est calculé en se plaçant à la date de l'édification de la clôture. Le voisin peut ne pas participer aux frais en abandonnant la propriété de la moitié de la surface nécessaire à la clôture (art. 656 du Code civil).

### Murs et reculs



#### Quelques généralités

Les fosses septiques doivent être réalisées à 35 mètres des puits et selon le zonage établi par la commune.

En général, en zone pavillonnaire, à 4 mètres du mur mitoyen pour l'habitat. Les annexes pouvant parfois être autorisées accolées au mur mitoyen (voir PLU).

### Les demandes

#### Permis

Ne sont pas soumis à permis de construire les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres (art. R. 421-2 du Code de l'urbanisme).

#### Déclaration

Cf. partie consacrée à la déclaration de la clôture en mairie, p.12.

### • Reculs des constructions

*Quelles distances de recul respecter entre les constructions et les murs de séparation ? Quelle est la définition exacte d'une construction ?*

*Quelles sont les activités susceptibles d'apporter des nuisances au mur et à tenir éloignées ?*

### Quels sont les aménagements considérés comme des constructions ?

L'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme précise que « les constructions à usage d'habitation ou non avec ou sans fondations nécessitent l'obtention d'un permis de construire ».

Est une construction la caravane conservant des moyens de mobilité mais posée sur des plots et prolongée par une terrasse (Conseil d'État du 30 décembre 1998, Madex). De même pour une caravane sédentarisée (cours administrative d'appel de Lyon du 3 février 1998, Garcin, Gaz. Pal. 17 mars 1999), les abris de jardin, mobil-home, habitations légères de loisir. Par contre un bateau logement ne nécessite pas un permis.

### Les règles et les usages

#### Implantation et volume des constructions sur un terrain

L'art. R. 111-16 précise qu'une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul des constructions par rapport aux voies est réglementé (art. R. 111-17 du Code de l'urbanisme).

Ces règles de recul peuvent autoriser des constructions en limites séparatives (art. R. 111-18 du Code de l'urbanisme) ou avec des reculs plus importants que 3 mètres par rapport aux limites (au moins égal à la moitié de la différence entre le haut du bâtiment et le haut du mur) (art. 6 et 7 du plan local d'urbanisme).

Pour les puits, fosses septiques, barbecues, stockages de produits susceptibles de dégrader le mur, étable (art. 674 du Code civil), vous devez respecter la distance prescrite par les règlements et usages par rapport au mur mitoyen (éviter de lui nuire)<sup>1</sup>.

### Règles particulières

Pour tout projet d'aménagement ou de construction vous devez vous reporter au P.L.U de votre commune (cf page 13); outil réglementaire qui précise les règles d'urbanisme applicables à votre terrain. Il complète les dispositions générales du Code de l'urbanisme précitées.

## ● Le tour d'échelle

### L'entretien nécessite d'aller chez le voisin

Cette servitude temporaire est dénommée servitude du tour d'échelle.

Il s'agit d'un droit d'usage pour réaliser des travaux indispensables pour vous et qui nécessitent, en raison de la configuration particulière du lieu, d'aller chez votre voisin (exemple : pas de séparation, ou séparation très faible entre le mur mitoyen et la maison). Par ailleurs ce passage temporaire peut faire l'objet d'une indemnisation pour votre voisin.

Si ce dernier ne répond pas à vos sollicitations, même après un courrier en recommandé avec accusé de réception, vous pouvez porter votre affaire au tribunal de grande instance et saisir le juge des référés en cas d'urgence (cf. procédures en page 33).

<sup>1</sup> Elle est de 20 mètres pour les étables, de 10 mètres pour les poulaillers.



**Inconvénient anormal de voisinage :**

Une question de fréquence et d'intensité, un objet contextuel et d'appréciation.

Pour défendre vos droits, la gêne subie devra être argumentée par des photographies, témoignages, constats d'huissier, de police, administration spécialisée.

**1 Les bruits**

Plusieurs catégories de bruits peuvent vous agresser et leur origine peut être multiple : une activité privée ou publique, le fait de votre voisin ou d'un événement (festif privé, communal, « rave-partie »). Ces nuisances peuvent se produire de nuit ou de jour. L'important pour les problèmes d'ordre privé est de différencier s'il s'agit d'une nuisance ponctuelle ou répétitive.

- **Se renseigner**

Lorsque vous arrivez sur les lieux, un certain nombre de points sont à vérifier. Il vous faudra pour cela enquêter auprès de vos voisins, faire une visite des alentours et y repérer les activités, revenir sur les lieux à différentes heures.

**Démarche d'enquête****COLLECTER LES INFORMATIONS****EN MAIRIE****Le plan local d'urbanisme**

Il reprend le travail du préfet :

→ Recensement et classement des infrastructures routières

Après consultation des communes :

→ Secteurs affectés par le bruit et les niveaux de nuisances sonores à considérer pour la construction des bâtiments, prescriptions techniques pour les réduire

**Les arrêtés préfectoraux et/ou municipaux** sur le bruit :

→ Quels horaires ? → Quels jours ?

**SUR PLACE****Quelles sont les activités bruyantes ?**

Entreprises, sports et loisirs de plein air, couloirs de trafics aériens

**Activités soumises à autorisation ?**

→ Se renseigner auprès des voisins

→ Venir visiter à plusieurs heures différentes?

**CHEZ VOUS****Vous êtes propriétaire d'un logement ancien mal isolé :**

Vous pouvez bénéficier de déductions fiscales sur les travaux d'isolation. Renseignements auprès de : CIDB, mairie, DDT, ARS.

**IDENTIFIER LES SOURCES DE BRUITS****PARTICULIERS****Intérieurs**

Pratique d'un instrument de musique • Chaîne hi-fi, tv • Jeux d'enfants • Appareils électroménagers • Bruits de chocs (déplacements de meubles, pas) • Conversations à voix hautes, bruits, disputes

**Extérieurs**

Bricolages et travaux • Soirées • Jeux d'enfants • Animaux (chiens, coqs, poulaillers...) • Livraisons • Groupes de camions frigorifiques, climatiseurs • Avertisseurs sonores • Chaudières, extracteurs • Tondeuses • Ramassage d'ordures • Chantiers, constructions

**LOISIRS ET ACTIVITÉS**

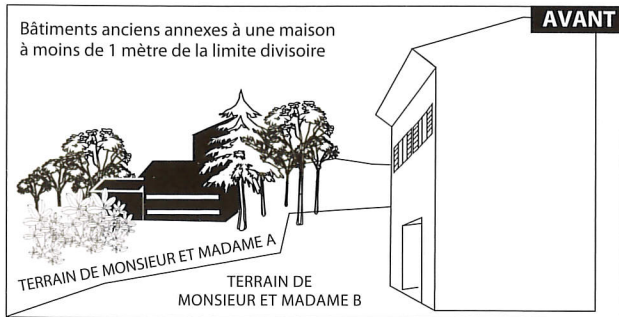
Karaoké • Discothèques et salles polyvalentes  
Cours de récréation, activités sportives • Restaurants  
Appareils hospitaliers • Sirènes des pompiers • Fontaines  
Prostituées • Sonneries, cloches • Rassemblements de jeunes  
• Aires de jeux (roller, volley, pétanque...)

**ENTREPRISES**

- Activités (garages, chantiers, ateliers, lavages)
- Centrales hydroélectriques
- Zone d'activités, transports, livraison....



## Exemple de situation pouvant changer le contexte sonore de votre bien

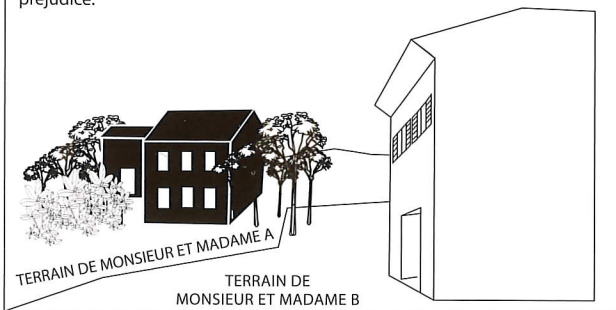


**APRÈS**

Les terrains passent en zone naturelle et deviennent alors inconstructibles sauf en ce qui concerne l'agrandissement de l'existant. On remarque que le bâtiment annexe qui était proche de la limite divisoire est transformé en bâtiment habitable. Il convient d'indiquer que ce dernier est situé à moins de 1 mètre de la limite divisoire ce qui suscite un impact en terme de bruit. De plus, les arbres masquant les anciens bâtiments annexes sont coupés.

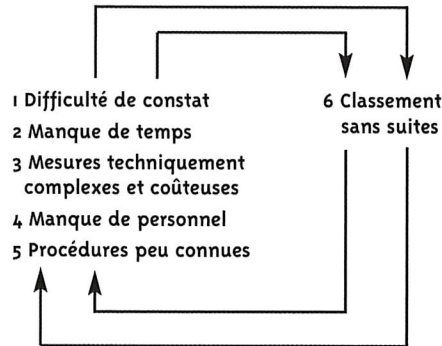
L'impact en terme de bruit est préjudiciable à Monsieur et Madame B.

On peut indiquer par ailleurs que même si le jugement prononce la démolition du bâtiment litigieux, si le montant fixé pour l'astreinte n'est pas assez important ou non liquidé régulièrement, le débiteur (celui qui a réalisé des extensions en non conformité avec le permis de construire délivré) laissera le temps s'écouler à son profit sans démolir le bâtiment objet du préjudice.



## • Des facteurs sociaux en jeu

### Une spirale de démotivations



### Le mal du siècle ?

Bruit et incivilités, bruit et mal social

Le bruit alimente notre quotidien. Tous les bruits quelles que soient leurs valeurs propres en décibels (dB), génèrent des seuils de tolérance différents, selon que nous les qualifions d'agréables ou de nuisances. Notre environnement sonore est globalement de plus en plus bruyant. Comment réintroduire le silence et son plaisir en matière sociale, d'éducation, de savoir-vivre entre voisins ?

## • Descriptif détaillé

### Bruits de jardin : tronçonneuse, tondeuse...

Conditions d'utilisation d'objets bruyants (homologations et certifications de ces objets cf. art. L. 571-1 à L. 571-26 du *Code de l'environnement*. Pour l'utilisation d'appareillages bruyants extérieurs se reporter à l'arrêté municipal. En général les règlements de la police municipale les interdisent de 20h à 7h en semaine et de 17h à 10h (le lendemain) les samedis, dimanches et jours fériés.

### Couloirs aériens

cf. partie « Et si votre voisin était une activité », page 26.

### Aboiements de chiens, animaux

cf. partie « Animaux domestiques », page 21.

### L'abus de l'avertisseur sonore

Il est susceptible d'être sanctionné par une amende de 2<sup>e</sup> classe. (Code de la route, art. R. 416-1 à R. 416-3).



## Vélocitateurs

D'après l'article R. 318-3 du Code de la route le moteur doit être muni d'un échappement silencieux et toute modification est interdite (amende de 3<sup>e</sup> classe, immobilisation possible cf. art. L. 325-1 à L. 325-3). Le fonctionnaire ou agent de contrôle peut prescrire sa vérification (art. R. 325-8 du Code de la route).

## Soirées

Soirées privées

Le règlement de la commune peut interdire l'usage à haute puissance de la télévision, de la radio ou des appareils de diffusion de la musique.

Raves-parties (sur des terrains privés)

Elles doivent être déclarées auprès du préfet du département au moins un mois à l'avance. Le dossier de déclaration comporte les mesures prises pour la sécurité, la salubrité, l'hygiène, et l'autorisation du propriétaire du terrain. Si aucune autorisation n'a été demandée ou accordée, le préfet peut interdire le rassemblement et la police confisquer le matériel.

En cas de dommages, vous devez les faire constater par la police judiciaire, et vous avez la possibilité de porter plainte auprès du procureur et d'engager la responsabilité civile (art. 1382 du Code civil) de l'organisateur qui se retournera auprès de son assurance pour vous dédommager.

Les manifestations dans les lieux publics doivent se faire avec l'autorisation de la commune.

## Nuisances persistantes

Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes (art. R. 623-2 du Code pénal) peuvent être pénalisés par une contravention de 3<sup>e</sup> classe.

### • Conseils

Un certain nombre de « personnes relais » pourront vous conseiller sur les démarches à entreprendre, les petites astuces ou former avec vous des groupes de pression.

**Selon la date de construction de votre maison, vous pouvez bénéficier d'aides techniques et financières.**

Des conseils généraux sont dispensés sur le site de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) et en agence.

## AVANT 1970

Aucune exigence d'isolation

## ENTRE 1970 ET 1995

La réglementation acoustique du 14 juin 1969 fixe des valeurs : pour les planchers, les cloisons séparatives, les équipements, mais pas pour les fenêtres

## ENTRE 1996 ET 1999

- Isolation des murs de 30 dBa/extérieur
- Absorption acoustique interne dans vos couloirs et escaliers

## APRÈS 2000

- Isolation des murs de 30 dBa/extérieur et absorption acoustique interne
  - Certification :
    - CEKAL vitrage
    - ACOTHERM vitrage (thermiques et acoustiques)
    - QUALITEL logement
- performances supérieures aux seuils de la réglementation

## LOGEMENT NEUF MAL ISOLÉ

- 1 an après la prise de possession pour mise en demeure du promoteur ou du vendeur d'effectuer les travaux
- 2 ans après l'achèvement des travaux pour faire constater l'infraction au règlement de la construction

## VOUS ALLEZ DÉPOSER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Avez-vous pris en considération l'isolation acoustique dans vos calculs, besoins et plans ?

### • Vos recours

#### NUISANCE PONCTUELLE • TAPAGE NOCTURNE

- Appelez la gendarmerie ou le commissariat (pas de mesures acoustiques)
- OU
- Faites réaliser un constat d'huissier
- Prescription spéciale, voire autorisation (circulaires du maire) : fête communale, fête de la musique, fête nationale...

#### Procédure pénale

#### NUISANCE PERSISTANTE

Appelez la mairie. La mairie ou la délégation territoriale de votre agence régionale de santé réalise des mesures acoustiques. L'intensité et de la durée du bruit déterminent l'émergence. Celle-ci doit être > 30 décibels pour que l'infraction soit constituée.

#### Procédure civile

**REFUS DE FAIRE CESSER UN TROUBLE (préfet ou maire)  
ILLÉGALITÉ, EXCÈS DE POUVOIR (votre voisin est l'administration)**

#### Procédure administrative



## 2 Les animaux domestiques

Le chien de votre voisin s'échappe régulièrement de chez lui et aboie à longueur de journée ? ...

<p><b>Inconfort et peur</b></p> <p><b>Le cas particulier des chiens</b></p> <p><i>Loi du 7 janvier 1999 n° 99-5</i> : les chiens dangereux (détention interdite aux mineurs et aux personnes condamnées, déclaration en mairie, et les propriétaires ont une assurance rcf)</p> <p>1<sup>re</sup> catégorie, chiens d'attaque : les lieux publics et parties communes d'immeuble interdits</p> <p>2<sup>e</sup> catégorie, chiens de garde et de défense : les lieux publics et parties communes d'immeubles avec laisse et muselière</p> <p>Le fait pour le gardien d'un animal « susceptible de présenter un danger » d'exciter ou de ne pas retenir cet animal même sans aucun dommage est puni d'une contravention de 3<sup>e</sup> classe (<i>art. R. 623-3 du Code pénal</i>).</p> <p>Le fait de le laisser divaguer est puni d'une contravention de 2<sup>e</sup> classe (<i>art. 622-2 du Code pénal</i>) (cf. règlement de la commune)</p> <p>* rcf : responsabilité civile familiale</p>	<p><b>Aboiement intempestif</b></p> <p>- Si le propriétaire du chien est locataire, il peut être suspendu pour non-respect d'user de la chose louée en bon père de famille (<i>art. 1728 et 1729 du Code civil</i>)</p> <p>- Le règlement de la commune peut interdire de mettre un chien de garde à l'attache s'il n'est pas à l'intérieur de la maison. Il peut interdire de le laisser hurler et aboyer</p>	<p><b>Animaux sauvages, apprivoisés ou captifs</b></p> <p>- S'ils sont trouvés errant dans un lieu public ils sont conduits au lieu de dépôt de la commune et gardés pendant 8 jours aux frais de leur propriétaire ou de leur gardien (<i>art. 211-20 et 211-21 du Code rural</i>)</p> <p>- S'ils sont sur votre propriété vous pouvez saisir ou faire saisir par un agent de la force publique ces animaux et ils seront conduits au lieu de dépôt désigné par le maire</p> <p>Si au bout de 8 jours l'animal n'a pas été réclamé, il est considéré comme abandonné et le maire peut le céder ou après avis d'un vétérinaire l'euthanasier</p>	<p><b>Batailles de chats sur la rue chaque soir</b></p> <p><i>Article L. 211-27 du Code rural</i> : Le maire peut, à la demande d'une association de protection des animaux, faire procéder à la capture des chats non identifiés vivant en groupe dans des lieux publics afin de les stériliser et les identifier</p> <p><i>Article R. 211-12 du Code rural</i> : Lorsque des campagnes de capture des chiens et des chats errants sont envisagées sur tout ou partie du territoire de la commune, le maire est tenu d'informer la population, par affichage et publication dans la presse locale, des lieux, jours et heures prévus, au moins une semaine avant la mise en œuvre de ces campagnes</p> <p>Dans les départements où l'on peut répertorier la rage, il faut une dérogation par arrêté préfectoral après avis favorable du Centre national vétérinaire</p>	
<p><b>Des volatiles dans vos fleurs et votre potager ?</b></p> <p><b>Des animaux de basse-cour s'enfuient et causent des dommages :</b></p> <p>Leur propriétaire est tenu de les réparer (<i>art. L. 211-5 du Code rural</i>)</p>	<p><b>Le chant du coq</b></p> <p>Le règlement de la commune fixe une distance entre les habitations /poulaillers de 10 mètres</p>	<p><b>Une odeur de fumier sur votre terrasse</b></p> <p>En milieu rural : Se référer au règlement sanitaire départemental</p>	<p><b>Des abeilles</b></p> <p>• Arrêtés préfectoraux et communaux des distances par rapport aux habitations, routes, voies publiques</p> <p>• Les ruches isolées (non ouvertes) : non assujetties à ces distances</p> <p>Un essaim est implanté chez vous, leur propriétaire ne le réclame pas : vous en devenez le propriétaire</p> <p>• Les abeilles appartiennent à une espèce protégée et les pompiers où les entreprises de désinsectisation n'ont pas le droit de les détruire : il faut faire appel à un apiculteur (<i>articles L. 211-1 à L. 211-9 du Code rural</i>)</p>	<p><b>Des animaux dangereux en liberté</b></p> <p>Le maire ou le préfet peut ordonner que l'animal susceptible de causer un danger grave et immédiat aux personnes et animaux domestiques soit placé en garde dans un lieu adapté. Après avis d'un vétérinaire, il peut aussi le faire euthanasier (à la charge du propriétaire ou de son gardien)</p>



### 3 Débroussaillage, fumées et odeurs, ondes électromagnétiques

*Les nuisances qui pèsent sur votre propriété et sur ses habitants ne sont pas toujours visibles. Elles peuvent être accidentelles et, par suite d'un mauvais entretien de votre part engager votre responsabilité ; elles peuvent aussi être invisibles et insidieuses.*

#### • Débroussaillage

##### Quelles obligations à l'intérieur de votre propriété et de celle de votre voisin ?

###### Vos obligations

Vous devez débroussailler sur un périmètre de 50 mètres autour de votre habitation quelles que soient vos limites. Ce périmètre peut être étendu à 100 mètres autour des constructions par arrêté municipal.

Il se peut que vous ayez à débroussailler des zones communes avec votre voisin et les frais peuvent être partagés, mais en général chacun débroussaillera chez soi.

Si votre voisin ne dispose dans ce périmètre d'aucune construction c'est à vous d'aller débroussailler chez lui. Il vous faudra cependant demander son autorisation. Dans le cas d'un refus de sa part faites un référé au tribunal de grande instance.

###### Les obligations des zones sensibles

En espace boisé classé la distance du périmètre à débroussailler peut aller jusqu'à 200 mètres. Mais attention, dans ces zones il vous faudra solliciter une demande de coupe et abattage d'arbres auprès de la mairie. La DDT (ex-DDAF) retient en effet comme principes généraux que le débroussaillage concerne notamment :

- l'élimination des espèces arbustives. Les arbustes doivent occuper moins de 1 m<sup>2</sup> de surface au sol et être inférieurs à 0,7 m de haut.
- les branches basses et jusqu'à deux mètres du sol des arbres. Pour les sujets jeunes, un élagage de la moitié des branches convient.

- les houppiers des arbres doivent être distants de 5 mètres pour éviter la propagation du feu.

Un arrêté préfectoral précise les modalités de débroussaillage. Vous devez vous y reporter pour les précisions nécessaires relatives à votre contexte local.

Il est à noter que si vous n'effectuez pas ces travaux la commune peut y procéder d'office à votre place, après mise en demeure, et à vos frais.

Une fois les matériaux coupés, vous ne devez pas les laisser sur place mais les éliminer dans un centre d'apports volontaires, les composter (pour les feuilles essentiellement) ou les brûler en suivant les recommandations de la mairie à ce sujet (calendrier, jours non ventés...).

Les haies mitoyennes ne sont en général pas touchées par ces principes.

En zone de risques importants et pour les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques Incendie, les services de la ville et la DDT (ex-DDAF) peuvent vous conseiller, voire effectuer une visite sur place explicative. Des brochures sont également disponibles en mairie.

Sur une zone particulièrement exposée et en cas de risque exceptionnel le maire peut interdire par arrêté (art. L. 322-1 du Code forestier) l'apport et l'usage de tout appareil et matériel pouvant être à l'origine d'un feu, ainsi que la circulation de tout véhicule à l'exception de ceux des propriétaires et des ayants droit.

En présence d'un plan de prévention des risques il est instauré sur chaque terrain une bande de terrain inconstructible à maintenir débroussaillée.

Pour les terrains avec constructions situés dans un périmètre de 200 mètres autour de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de tout le terrain est exigé.



## Des déchets verts

est interdit du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre.

Les périodes de risque exceptionnel d'incendie il y a des secteurs ou secteurs locaux d'interdiction de brûler. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

## Le long des voies

est de 10 mètres de part et d'autre des voies. Cette distance est fixée par le préfet. Elle peut être supérieure à 10 mètres et peut être inférieure à 20 mètres et cette distance varie en fonction de la situation géographique dans les zones situées à moins de 100 mètres des bois, forêts, landes, maquis, garrigues, zones humides et reboisements. Les propriétaires ne peuvent pas

## Un feu non maîtrisé et un feu a pris naissance que vous auriez dû traiter

Le Code pénal précise que « la destruction, la détérioration involontaire d'un bien appartenant à autrui » est punie par des amendes et des peines d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 10 ans.

## Un feu non maîtrisé et un feu a pris naissance

Le Code forestier condamne, pour les feux de broussailles à moins de 200 mètres des landes, forêts, maquis, zones humides et reboisements ou pour des feux et lumières non maîtrisés, à 6 mois d'emprisonnement et à une amende, et au double si votre intervention pour éteindre le feu n'a pas été immédiate, ou si devant l'inefficacité de votre intervention vous n'avez pas alerté les pouvoirs de police.

Les infractions peuvent être lourdement majorées dans certains cas.

peut également être réglementé. En général, un feu est interdit et consultable en mairie. Il peut être autorisé pendant la période rouge où tout feu est interdit, une fois que vous avez fait une déclaration en mairie pour la période rouge et une période verte où les feux sont tolérés.

Ces périodes sont établies en fonction des saisons, et des paramètres de risques.

Bien évidemment, cette réglementation ne concerne pas les barbecues à la condition qu'ils soient équipés de pare-étincelles.

La sécurité est un point très important : ainsi, dans un grand nombre de PLU en zones naturelles (et notamment rouges), la réalisation de constructions étant interdite, les maisons qui se verraient entièrement détruites par un feu ne pourraient pas être reconstruites (à moins que des améliorations importantes aux conditions de sécurité faisant baisser le risque ne soient prises).

## • Fumées et odeurs

*Barbecue, mauvaises odeurs ou poussières, des questions de gêne au quotidien à faire constater par huissier, mais également des questions de règlement sanitaire et de savoir-vivre...*

### Le barbecue du voisin

La famille L. a deux plaisirs. Le premier : se faire griller des sardines au barbecue. Le second, réactiver le feu afin d'enfumer l'entourage, en l'occurrence, M. et Mme C., leurs plus proches voisins. Excédés, ces derniers décident de déployer les grands moyens, et font appel à un huissier, pour engager une action en justice. Son constat est accablant : alors que la famille L. achevait son repas, le barbecue fut activé uniquement pour gêner les voisins, le père aurait même dit : « *Tiens, ça ne fume plus, il faut réactiver !* » Le tribunal le sanctionne clairement : 600 euros pour abus de droit et 1 500 euros pour les frais de procédure (Cour d'appel de Caen, 21 février 2002, n° 01/00475).

### Quelques conseils

Faire dresser un constat par huissier. À votre charge, il se déplacera systématiquement sur rendez-vous.

Un inspecteur de la salubrité des services de la protection sanitaire mandaté par la préfecture de police peut également constater le trouble. Moins disponible que l'huissier, mais gratuit, il représente l'État et doit répondre à de nombreuses demandes. Une fois le trouble constaté, il pourra émettre un procès-verbal qui sera transmis au parquet.



## Odeurs et installations contenant des animaux vivants

Le règlement sanitaire départemental précise que les installations contenant des animaux vivants « doivent être maintenues constamment en bon état de propreté et d'entretien. Elles sont désinfectées aussi souvent que nécessaire; les fumiers doivent être évacués autant que de besoin pour ne pas incommoder le voisinage. » (art. 26 al. 3 et 4. du règlement sanitaire type annexé au Code des collectivités territoriales).

### • Ondes électromagnétiques

*Les antennes relais en toiture, en façade d'immeubles, les pylônes pour les équipements de macrocellules, l'intérieur des locaux ou des espaces publics pour les micro et/ou picocellules se démultiplient : stations de radiophonie, de télévision, de téléphonie mobile, projet acropole d'équipement de la police nationale, de communication des pompiers, des médecins urgentistes.*

L'institut national du cancer nous indique que : « Le Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC), qui fait partie de l'OMS, a classé en mai 2011 les champs électromagnétiques de radiofréquences, y compris ceux émis par les téléphones portables et sans fil, comme « peut-être cancérigènes pour l'homme ». Cette décision fait suite à un groupe de travail qui a examiné plusieurs centaines d'études épidémiologiques sur le sujet et estime qu'il existe un lien possible entre l'usage du téléphone portable et l'apparition de gliomes et de neurinomes de l'acoustique. Le lien entre exposition au téléphone mobile et tumeur cérébrale est faible (il ne s'appuie que sur des études épidémiologiques suggérant des excès de risques) mais a été considéré comme crédible.

En application du principe de précaution, et en attendant les résultats d'investigations complémentaires, le ministère chargé de la santé, l'ANSES et l'Inpes ont édicté des règles de « bon usage » du téléphone mobile » Quid des équipements d'émission et de captage de ces mêmes téléphones.

### Précautions et transparence ?

Actuellement la tendance pour l'implantation de ces équipements est de privilégier les terrains appartenant au domaine public (location aux fournisseurs d'accès). On peut noter qu'en France le niveau d'exposition admissible pour les réseaux à 1 800 Htz est de 58 volts par mètre (V/m) contre 6 V/m en Italie

et 4 V/m en Suisse. La réglementation applicable relative à la protection du public contre les champs électromagnétiques s'appuie sur le décret du 3 mai 2002 (n° 2002-775) relatif à la réglementation des postes et des télécommunications.

La pratique d'une charte entre les opérateurs de téléphonie mobile et la ville est de plus en plus usitée, répondant à des objectifs de transparence vis-à-vis des usagers.

### Une question de santé ?

Le 10 octobre 2011, à Bruxelles, un atelier de travail au Parlement Européen a invité la Commission Européenne à réviser ses recommandations en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques. Ces recommandations datent en effet de 1999.

Le rapport Zmirou publié le 11 janvier 2001 se penche sur les différentes études et expertises des effets biologiques des rayonnements ionisants. Les recommandations européennes applicables sont celles de 1999/CE du 12 juillet 1999 relatives à l'exposition du public aux champs électromagnétiques. Des normes ont été établies : ETS 300 086 pour l'analogique et ETS 300 113 pour le numérique. Les préconisations du rapport sont :  
- éviter de créer des installations supplémentaires dans un rayon de 100 mètres où sont situés des crèches, des écoles et des hôpitaux ;  
- faire en sorte que l'exposition du public soit la plus faible possible mais aucune valeur n'est précisée.

Les opérateurs trouvent ces distances trop importantes. Prenant en compte le fait que la dangerosité de ces installations n'a pas été démontrée, la jurisprudence a annulé les arrêtés d'interdiction d'implantation de plusieurs maires en 2004.

### Une question d'esthétique ?

Les paraboles : un nouveau paysage auquel vous devrez vous accoutumer ?

La multiplication des paraboles dans l'environnement paysager suscite parfois des tensions. Pourtant l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme précise que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres, et dans le cas où l'antenne radioélectrique comporte un réflecteur, lorsque aucune des dimensions de ce dernier n'excède 1 mètre n'entrent pas dans le champ du permis de construire (tribunal administratif de Lille du 29 mai



1997, préfet du Nord/commune de Seclin, BJDU 4-97, p. 234 conclusions Celerier). Néanmoins si ces antennes sont réalisées à proximité d'une zone particulière (monuments historiques, ZPPAUPH...) une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci pourra prescrire certaines mesures de précautions paysagères.

Les équipements d'antennes relais dont la surface est supérieure à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis de construire.

Par contre, lorsque la surface est inférieure et/ou que les antennes sont inférieures ou égales à 12 mètres, on a affaire au régime de déclaration de travaux.

Dans les deux cas l'administration peut s'opposer pour des motifs d'urbanisme à cette implantation. Les fournisseurs de téléphonie mobile réalisent de plus en plus des intégrations paysagères diversifiées et adaptées aux sites concernés (dissimulation dans de fausses cheminées, pylônes high tech, pylônes mâts de bateaux...).

#### Une question de qualité d'écoute ?

L'art. L. 112-12 du Code de la construction et de l'habitation précise que « lorsque la présence d'une construction » « gêne à la réception de la radiophonie » son propriétaire ou ses locataires « ne peuvent s'opposer sous le contrôle de l'établissement public de diffusion à l'installation de dispositifs de réception ou de ré-émission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes ».

Par ailleurs (quand le permis a été délivré après le 10 août 1974) le constructeur est tenu de faire réaliser à ses frais, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel (art. 29 loi du 17 janvier 1989 n° 89-25), une installation de réception ou de rémission et d'entretenir ce dispositif de manière à rétablir les conditions de réception du voisinage.

En cas de carence du propriétaire il est recommandé de s'adresser au Conseil supérieur de l'audiovisuel. Ce dernier peut en effet après mise en demeure non suivie d'effets dans un délai de 3 mois saisir le président du tribunal de grande instance pour obtenir l'exécution d'office de ces obligations.

## 4 Le stationnement

*Il n'y a plus de place pour se garer sur la rue, votre voisin a transformé son garage en pièce habitable et encombre régulièrement votre passage avec sa voiture...*

*Les problèmes de manque de place pour stationner, rentrer chez vous aisément ou vous faire livrer font partie de votre quotidien.*

### • Sur le domaine privé

#### Une voiture « tampon » est stationnée :

Si vous connaissez l'identité de la personne, vous lui écrivez une lettre en recommandé avec accusé de réception et mise en demeure de déplacer sa voiture dans un délai de 8 jours. Passé ce délai la police judiciaire procède à l'enlèvement de la voiture.

Si vous ne connaissez pas l'identité du propriétaire de la voiture, vous pouvez vous adresser directement à la police qui recherchera son adresse à partir de la plaque d'immatriculation de la voiture. Vous pourrez alors lui adresser votre courrier de mise en demeure.

### • Sur le domaine d'une copropriété

Un cahier des charges établit des règles qui s'appliquent à toutes les personnes à l'intérieur et à l'extérieur de la copropriété. La personne qui ne les respecterait pas peut être condamnée à verser des pénalités au syndic.

### • Sur le domaine public

#### Vos droits et obligations

Comme le précisent de nombreux arrêtés municipaux, les trottoirs sont réservés à la circulation des piétons. Leur entretien est à la charge du département ou des communes. Les privés ne peuvent pas y planter des arbres ni y déposer des matériaux ou des déchets ménagers en dehors des heures et jours prévus par la municipalité pour le ramassage. Les riverains sont tenus de déneiger le trottoir longeant leur habitation et leur responsabilité pourrait être engagée (art. 1384 du Code civil) en cas d'incident.



### Des quotas ?

Généralement, on envisage pour une habitation de prévoir une gamme de stationnement diversifiée garantissant deux places de stationnement par maison et 1,5 place par collectif. Des places visiteurs et des places tout public devront être également aménagées. Pour trouver des « quotas » de place, il convient de vous référer au PLU applicable à votre terrain (règlement).

## 5 Les autres formes de voisinage

*Aéroports, couloirs aériens, zones d'activité, gens du voyage, activités à risques ou domaine public : des voisins particuliers ?*

### • Votre voisin est bruyant ?

#### **Aéroport, couloir aérien, zone de trafic d'hélicoptères**

##### **Votre voisin est un aéroport**

Les textes de référence sont les arrêtés du 28 décembre 1983, du 16 novembre 1990 et la loi sur le bruit du 31 décembre 1992. L'aérodynamique et les règles de sécurité imposent que les avions atterrissent face au vent de sorte à être plus « manœuvrants ». Cette contrainte technique explique qu'en dehors de toute modification des vols les communes puissent être selon les conditions météorologiques plus ou moins soumises aux impacts des bruits. La procédure de l'atterrissage se faisant à une altitude plus faible que celle du décollage est source de plus de bruit (à Paris les statistiques des sens de circulation sont disponibles à la maison de l'environnement de Roissy et à la maison de l'environnement d'Orly).

Les aides possibles pour les riverains font l'objet des articles L. 571-14 à L. 571-16 du Code de l'environnement.

La loi n° 2004-172 du 23 février 2004 donne une dimension locale à la gestion des nuisances sonores : elle porte création des communautés aéroportuaires. Ces dernières sont des structures administratives qui se créeront sous l'impulsion du préfet de région. Elles auront un conseil d'administration présidé par le président du conseil régional. Ces structures auront pour objectif de soutenir des actions et des projets territoriaux permettant :

- de favoriser la correction des atteintes aéroportuaires à l'environnement et à la qualité de la vie urbaine et rurale ;
- l'accès des riverains aux emplois et aux équipements collectifs ;
- l'accès des riverains aux informations relatives aux impacts des aéroports sur leur territoire et aux actions menées pour en corriger les effets.

La communauté aéroportuaire arrête les programmes d'aide financière prévus à l'article L. 571-14 du Code de l'environnement après avoir recueilli l'avis de la commission instituée pour l'aérodrome concerné, c'est donc de cette dernière que dépendent les aides, les améliorations et la diffusion des informations.

Cet ancrage local est conforté par la loi de décentralisation et la possibilité pour les collectivités territoriales de demander l'affectation des aéroports qui les concernent (région, département, groupement de communes) sur une base volontaire jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2006. Notons que ceux qui ne trouveront pas preneur seront par la suite affectés par le préfet à une collectivité territoriale pertinente.

Si votre voisin est un petit aéroport privé : l'exploitant doit établir des procédures antibruit pour ses vols et déterminer des altitudes minimales de vol (arrêtés du 16 juin 1986 et du 12 mai 1997).

#### **Couloirs aériens d'hélicoptères**

Dans les zones à forte densité de population, sont interdits les vols d'entraînement vers les aérodromes, et les vols touristiques circulaires de moins d'une heure avec ou sans escale.

Un décret en Conseil d'État fixe le nombre de mouvements, les plages horaires, le niveau sonore, les types d'appareils et les procédures de décollage et d'atterrissage. Ces dispositions ne sont pas applicables aux transports sanitaires ni aux missions urgentes de protection civile.

Plus de la moitié des vols sont destinés à effectuer des missions au service de l'État (défense, douane, police, gendarmerie, sécurité civile) ou de l'intérêt général (évacuation sanitaire, desserte des hôpitaux, surveillance de la densité du trafic des autoroutes). Hormis l'atterrissage et le décollage les



doivent pas voler à moins de 200 mètres du (sauf en cas de nuisances sonores) et à plus de 100 mètres (pour ne pas entrer en collision en circulant à basse altitude des avions). En 1998 la distance minimale était de 150 mètres report à 200 mètres a permis de diminuer de 10 mètres les nuisances sonores perçues au sol.

Les constructeurs se sont donnés pour objectifs de limiter les nuisances sonores des hélicoptères allant jusqu'à 10 dB en dessous des normes fixées par l'organisation civile internationale, et la réglementation des transports aériens est en train de se doter de normes plus strictes permettant de contrôler cette hauteur de vol.

## La route routière bruyante ?

Les nuisances peuvent être cités :

• l'environnement, articles L. 571-1 et suivants

• Décret 5-22 du 9 janvier 1995.

En mai 1995 : limitation du bruit des aménagements des infrastructures de transport terrestre. Il prévoit des mesures destinées à réduire les nuisances sonores et à limiter les modifications ou la création d'une nouvelle infrastructure à condition que le niveau sonore soit augmenté de moins de 5 dB(A).

Les études ou les notices d'impact qui le détermineront et les mesures à prendre ce sera éventuellement à vous de faire appel à un expert pour effectuer un état des lieux avant et après les travaux et éventuellement les contester.

En juin 1996 : classement des infrastructures de transport terrestre et isolement acoustique des bâtiments

## Établissement diffusant de la musique (à l'exception des écoles de danse ou de chant)

Le décret 15-1143 du 15 décembre 1998 de la loi sur le bruit précise un certain nombre de points :

- s'il s'agit d'un nouvel établissement, le niveau sonore doit être inférieur à 105 décibels ;
- une étude d'impact a dû être réalisée si l'établissement est ancien et celui-ci a dû se mettre aux normes. La date butoir était le 16 décembre 1999. À défaut une contravention de 5e classe peut être dressée et il en coûtera 1 500 euros pour une personne physique et 7 500 euros pour une personne morale. Cette mesure peut s'accompagner de la confiscation du matériel tant que les conditions d'installation ne sont pas satisfaisantes pour la tranquillité du voisinage.

En cas de récidive l'amende est de 20 000 euros pour une personne physique et 75 000 euros pour une personne morale. Le préfet peut consigner l'argent nécessaire aux travaux d'isolation et y faire procéder d'office, tout en suspendant l'activité en attendant.

## Installations de plein air et de loisirs

Est puni de 30 000 euros d'amende et 2 ans d'emprisonnement le fait de ne pas respecter les conditions définies lors de l'ouverture de l'activité.

Votre premier interlocuteur sera la mairie puis éventuellement la DDT et la DDJS.

niveaux sonores admis par les instructions	De 6h à 22h (diurne) en dB(a)	De 2h à 6h (nocturne) en dB(a)
établissements de santé, de soins et d'action sociale	60	55
salles réservées au séjour des malades	57	55
établissements d'enseignement	60	
établissements de type d'ambiance sonore préexistante	60	55
établissements de type d'ambiance sonore préexistante	60	60
établissements de type d'ambiance sonore préexistante	65	

1 À défaut la justification d'une concession de stationnement de long terme dans un parc privé ou public existant ou en cours de réalisation, ou une participation forfaitaire fera l'affaire (cf. R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme).



## Chantiers

Ils sont soumis à l'article R. 1334-30 à R. 1334-37 du Code de la santé publique et doivent :

- Respecter des conditions d'utilisation ou d'exploitation des matériels.
- Prendre des précautions pour limiter le bruit.
- Avoir un comportement qui ne soit pas anormalement bruyant.

À défaut, une contravention de 3<sup>e</sup> classe peut être établie à son encontre.

Pour les engins de chantier vous pouvez contacter la mairie. Si ce sont les horaires du chantier qui vous apportent des nuisances, vous pouvez contacter la mairie ou, la nuit et les week-ends, la police ou la gendarmerie sur la base de l'article 1336-10 du Code de la santé publique. Si votre chantier concerne une infrastructure terrestre de transport, vous contacterez la préfecture sur la base du décret 95-22 du 9 janvier 1995, art. 8.

### • Votre voisin est le domaine public ?

#### Vous êtes voisin d'une route ?

Certaines servitudes de constructibilité, de recul ou de contrôle des végétaux et des barrières vous concernent. Par exemple, si vous êtes en dehors du périmètre d'une agglomération, vous ne pourrez pas construire sur une distance de 75 mètres prise à partir de l'axe de la chaussée. Par contre, si vous êtes localisé dans le périmètre d'une agglomération, cette distance est ramenée à 15 mètres. Le périmètre de l'agglomération est déterminé en mairie et les plans le concernant y sont consultables.

Pour tout ce qui concerne les expropriations pour agrandissement de la chaussée ou création de ronds-points et en deçà des 10 % de la surface gratuite de votre terrain, si vous cédez le terrain d'emprise de ces futurs aménagements gracieusement, votre COS1 sera transféré sur la partie restante. Il faudra néanmoins vous renseigner sur les limites des nouvelles servitudes de constructibilité qui pourraient en résulter et vous empêcher malgré tout de construire. Si la

parcelle qui vous reste est inexploitable, il vous faudra faire jouer votre droit de délaissement pour que la collectivité l'acquière en totalité.

Lors de l'implantation d'autoroutes, vous avez la possibilité d'exprimer votre point de vue lors de l'enquête publique. Le niveau de bruit doit être inférieur à 60 décibels de jour et 50 décibels de nuit (décret du 9 novembre 1955).

Pour la transformation des voies existantes en autoroutes, le seuil est fixé à 65 décibels le jour et 60 décibels la nuit. S'il y a dépassement de ces seuils, le constructeur prend à sa charge tous les travaux nécessaires à l'insonorisation.

### • Gens du voyage

#### Le contexte juridique général : la loi Besson

Pour les villes de plus de 5 000 habitants, une mise à disposition d'une aire d'accueil pour les gens du voyage est obligatoire.

Un schéma départemental organisant cet accueil doit être adopté par le préfet et le président du conseil général, après avis du conseil municipal des communes concernées.

#### Le schéma départemental vous ouvre des possibilités ?

Un schéma départemental est approuvé et la commune respecte les obligations qui lui sont imparties : le stationnement peut alors être interdit en dehors des aires prévues. Si votre commune comporte moins de 5 000 habitants mais s'est néanmoins dotée d'une aire ou a contribué à sa création : le stationnement peut alors être interdit en dehors des aires prévues.

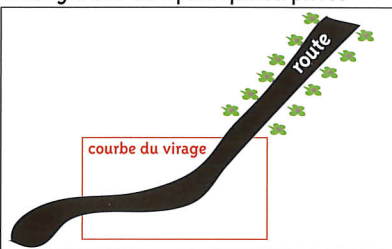
En cas de violation de l'arrêté d'interdiction et pour des motifs de salubrité, de sécurité, de tranquillité, ou de continuité du service public, le maire peut procéder à une assignation aux occupants du lieu, au propriétaire et au détenteur d'un droit d'usage s'il y a lieu.

Le juge pourra alors prononcer une injonction de rejoindre les terrains prévus pour l'accueil et de quitter la commune ; elle aura un caractère exécutoire immédiat.



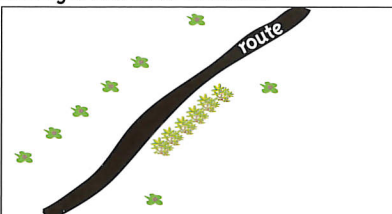
**Le long d'une voie publique ou privée**

Les arbres inférieurs à 3 mètres doivent être situés :  
 • à 3 mètres minimum de la voie  
 • à 30 mètres de la courbe du virage



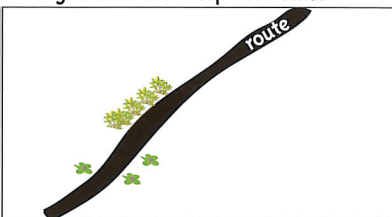
**Le long d'une route nationale**

Limites de plantations :  
 • Arbres à 6 mètres de l'axe de la voie  
 • Haies à 2 mètres de la voie



**Le long d'un chemin départemental**

Les végétaux à 0,5 mètre de la voie



■ Route      🌳 Arbre      🌿 Haie

**Les exceptions**

- Les personnes logeant dans les caravanes sont propriétaires du terrain et il n'y a pas d'arrêtés d'interdiction de camping en dehors des zones prévues à cet effet.
- Les personnes bénéficient de l'autorisation du propriétaire et il n'y a pas d'arrêtés d'interdiction de camping en dehors des zones prévues à cet effet.

Le propriétaire ou la personne qui a l'usage du terrain a fait une déclaration en mairie spécifiant les dispositions d'entretien prévues.

La déclaration est obligatoire à partir d'un certain nombre de caravanes (décision du préfet après avis de la commission départementale du tourisme et sur proposition de la commune :

- 6 tentes ou caravanes, ou plus de 20 personnes. L'autorisation d'ouverture n'est délivrée qu'une fois les travaux d'aménagement réalisés.
- Les personnes stationnent sur un terrain aménagé à cet effet (dans le cadre d'un schéma départemental des conditions d'accueil spécifiques pour les communes de plus de 5 000 habitants ou de manière volontaire pour les communes de moins de 5 000 habitants). Il s'agit de terrains destinés non pas à une exploitation touristique mais à l'hébergement des ouvriers et des gens du voyage. C'est le préfet qui fixe les conditions d'aménagement et d'hébergement. Mais attention l'interdiction de stationnement sur les autres zones peut être considérée comme un excès de pouvoir, si les terrains prévus à l'accueil sont insuffisants.
- Avec autorisation (demande d'autorisation délivrée : terrains de camping) : articles R. 443-1 à R. 443-12 et L. 443-1 à L. 443-4 du Code de l'urbanisme.

**Quels sont alors vos moyens d'action ?**

Dans tous les cas présentés, l'accueil doit respecter trois principes fondateurs :

**PRINCIPE N° 1**

Définition

L'accueil des caravanes ne « doit pas porter atteinte à la salubrité, à la tranquillité, à la sécurité publique, aux sites et paysages, aux bois et forêts, parcs classés et à l'environnement ».

Vos marges d'action

- Face au bruit et aux chiens errants : tribunal d'instance et tribunal de grande instance
- Face au risque inondation, affaissement de terrain... (exemple : un classement en plan de prévention des risques de la zone) : alerter le tribunal administratif, la préfecture
- Face à la localisation spécifique de ce caravanning sur des terrains reconnus comme rares, comme porteurs d'un certain intérêt – sur un espace boisé classé, espace remarquable en zone littorale ou de montagne (zone naturelle d'intérêt environnemental faunistique et floristique), réserve naturelle, site inscrit classé, zone agricole : actions auprès du tribunal administratif.



## PRINCIPE N° 2

### Définition

L'accueil doit être assuré de sorte à être un gage pour les caravaniers « d'un minimum de confort et d'hygiène ».

### Vos marges d'action

Alerter le service d'hygiène municipal, DDASS, actions au tribunal d'instance.

## PRINCIPE N° 3

### Définition

« La formule à encourager » est celle de « terrain aménagé spécialement » à l'accueil.

### Vos marges d'action

Une enquête publique est faite pour les terrains de plus de 200 places et conçus pour cet accueil (étude d'impact).

Allez donner votre avis, de manière individuelle et/ou groupée, argumentez, explicitez, éventuellement informez de l'enquête en cours et mobilisez les personnes autour de vous, essayez de réfléchir à un consensus.

### • Activités à risques

#### **Votre voisin a la possibilité d'installer chez lui une fosse septique, quelles conditions doit-il respecter ?**

##### **Sur quels secteurs et avec quelles garanties ?**

Il faut remplir un dossier technique. Le zonage du PLU<sup>1</sup> détermine des secteurs où ce type d'aménagement est autorisé et des secteurs d'assainissement collectif. S'il n'y pas de zonage vous devez réaliser une étude particulière<sup>2</sup>.

##### **L'implantation**

Elle devra se faire à plus de 5 mètres des habitations, des limites de propriétés, des arbres, et au moins à 35 mètres des cours d'eau, rivages, forages, puits, sources, aqueducs, eaux destinées à la consommation humaine, irrigation des cultures maraîchères, cressonnières, baignades ouvertes au public.

La vidange doit être réalisée uniquement par une société spécialisée au moins tous les 4 ans<sup>3</sup>.

Quand ces dispositifs sont mis hors service, ils doivent être vidangés, curés et désinfectés.

Les infractions sont verbalisées à partir de l'article 19 de la loi sur l'eau.

## **Votre voisin est une décharge d'enfouissement des déchets ménagers**

### **Autorisations, normes iso : des contraintes d'exploitation**

Le traitement des ordures ménagères et autres résidus urbains, les affouillements du sol et les décharges de déchets industriels provenant d'installations classées sont soumis au régime de l'autorisation.

### **La fin d'un système ?**

À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2002 certains centres d'enfouissement des déchets ménagers qui devaient continuer d'être exploités ont bénéficié d'arrêtés préfectoraux pour 5 ans. Cette prolongation devant être compatible avec le plan départemental d'élimination des déchets ménagers approuvé, et également compatible avec le volume maximal autorisé sur ces centres. Par ailleurs, d'une manière générale ces centres ne devront plus accueillir que des déchets ultimes. La définition de ce plan est départementale et faite par le préfet, elle est par conséquent adaptée à chaque contexte. Une période de suivi d'au moins 30 ans à l'issue de l'exploitation est prévue.

### **Accès aux informations et surveillance**

Tous les ans des informations sur la nature et la quantité des déchets seront communiquées au grand public. Pour les déchets soumis à acceptation : certificat avec les caractéristiques établies par l'exploitant.

Les eaux de ruissellement et lixiviats<sup>4</sup> issus des écoulements émanant de la décomposition de la matière organique sont traités et rejetés dans le milieu sous certaines conditions.

Une prévention des pollutions atmosphériques est assurée par des dispositifs de dégazage et des seuils d'émission des torchères.

Le bruit fait également l'objet d'une réglementation. En limites de propriété dans les locaux riverains occupés par des tiers, des seuils sont fixés.

Les problématiques de lutte contre l'incendie sont analysées dans le plan d'intervention établi en relation avec la DDSIS (direction départementale des services incendies et secours). Des réserves d'eaux sont installées sur place.

<sup>1</sup> PLU : plan local d'urbanisme.



gouliers des eaux souterraines et superficielles, s de gaz sont effectués. Des aménagements ntissant la qualité du milieu sont prévus en fin Des garanties financières sont prises afin de ture remise en état des lieux.

## Devenez voisin d'une zone d'activité ?

### as particulier

ne d'activité jouxte par exemple le centre-ville, onnaire et une zone agricole pour partie en onnement de la zone projetée pourrait induire mplois.

usages et la mixité urbaine encore possibles e secteurs très proches du centre sont une r la commune.

d'usage de la zone induira pour ses habitants r des impacts, tels que du bruit et d'éventuelles ux futures entreprises et à l'augmentation rculacion.

ction

enquête publique. Vos remarques concernant particulaire pourront aider notamment le quêteur dans la rédaction d'un avis qui peut assorti de recommandations (à caractère non de prescriptions (à caractère obligatoire), ou

re part au maire de vos craintes. Ce dernier t du pouvoir d'interdire la circulation des poids aines portions du territoire à l'exception des ommun, véhicules utilitaires et de secours ou x.

ogie, végétation, contraintes/ urbain, environnement, es captages, des puits, des zones inondables, mplantation, dimensions ; choix d'assainissement, es techniques.

uée tous les 6 mois dans des installations d'épuration boues activées et au moins tous les ans dans les d'épuration biologique à culture fixées.

provenant de l'eau qui s'est infiltrée à travers les ant les déchets et s'écoule.

ublic de coopération intercommunale.

loi du 20 janvier 2003 relative aux marchés publics 'électricité et au service public de l'énergie.

## • Votre voisin installe une ou plusieurs éoliennes ?

### Une question de paysage et de bruit, de prévention des risques accidentels

Une éolienne s'utilise pour des forces de vent allant de 15 à 90 km/h et ce, pour environ 20 ans.

Le projet peut être individuel (autoconsommation) ou collectif (parc ou ferme éolienne).

L'avis du conseil municipal et de l'EPCI de rattachement de la commune où le projet est implanté est de mise. Ce projet doit être compatible avec le POS, le PLU, la carte communale.

Si l'éolienne est inférieure à 12 mètres, aucune déclaration en mairie ni permis ne sont à déposer.

Si le mât est supérieur à 12 mètres, cela nécessite une déclaration de travaux ; si c'est l'éolienne qui est supérieure à 12 mètres il faut déposer un permis (art. R. 421-12 du Code de l'urbanisme).

Si l'éolienne est supérieure à 12 mètres et la puissance supérieure à 2,5 mégawatts, il faut réaliser également une étude d'impact et une étude d'intégration paysagère (art. L. 553-1 à L. 553-4 du Code de l'environnement).

Si l'éolienne est supérieure à 25 mètres une enquête publique sera conduite<sup>6</sup>. Dans ce cas le commissaire enquêteur peut mentionner des recommandations ou prescriptions particulières, et le permis devra en tenir compte et s'assortir lui aussi de prescriptions.

L'éolienne doit être implantée à 500 mètres des habitations et générer à 540 mètres un bruit maximum de 30 dB(a).

Pour les éoliennes implantées sur un site sensible, l'avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission des sites peut être demandé. Sur les parcelles agricoles un protocole national type existe. Le conseil régional a la possibilité (selon l'art. L. 553-4 du Code de l'environnement) de mettre en place un schéma régional éolien qui définira des secteurs géographiques dédiés à ces aménagements sur le territoire régional et permettra ainsi un développement plus harmonieux et plus concerté<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> L'art. L. 553-3 du Code de l'environnement précise que toutes les garanties financières doivent être prises auprès de l'exploitant de l'éolienne afin de s'assurer que des moyens financiers seront consacrés au démantèlement de celle-ci et à la remise en état du lieu.



## 1 Les mécanismes

*Quels mécanismes vont être mis en jeu ?*

### • La négociation à l'amiable : une philosophie à adopter

La recherche d'une négociation à l'amiable est la première démarche à privilégier. Vous vous devez de l'initier par voie orale puis par courrier, afin de ne pas froisser d'entrée de jeu votre voisin. La demande de prise de rendez-vous, la souplesse de votre agenda et la qualité de votre accueil quels que soient vos griefs sont des outils de communication. Vous ne vous orienterez que progressivement et à défaut d'avoir satisfaction vers des procédures de conciliation puis de recours en justice, qui enferment très rapidement et pour de très longues périodes votre relation de voisinage dans une spirale de conflits et de petits et grands désagréments au quotidien.

Avoir raison ne suffit souvent pas à trouver les moyens de réparation ou de cessation du trouble qui vous importune. Il vous faudra accomplir un véritable cheminement vers l'appréhension des enjeux sociaux qui poussent votre voisin à agir de la sorte, pour être en mesure de dialoguer avec lui et de rechercher une solution de négociation du type « gagnant-gagnant ».

### • Quand le recours à une médiation à l'amiable devient nécessaire

Après avoir épuisé tous les moyens et les stratagèmes d'une négociation à l'amiable, vous pouvez essayer de prendre un peu de recul et de faire intervenir un tiers, qui aura plus d'impartialité dans son approche et peut-être plus d'efficacité.

Pour les troubles entre particuliers, vous vous adresserez au conciliateur de justice. Il effectue des permanences dans les mairies et dans les maisons de justice, que vous pouvez contacter pour prendre connaissance des horaires, ou pour une prise de rendez-vous.

Votre voisin sera également convoqué, et vous rechercherez, en la présence du conciliateur, des solutions. Si les choses se passent bien, vous arriverez à une solution de consensus que le négociateur traduira par un constat d'engagement signé de vous et de votre voisin. Ce constat pourra être homologué par le juge.

Pour les troubles avec l'administration vous pouvez contacter le médiateur de la République. Il effectue ses permanences en préfecture, où vous pouvez appeler pour vous informer des horaires.

### • Vers la procédure : constituer votre dossier, être représentatif et vous faire appuyer

Vous n'avez pas trouvé de solutions, ni à l'amiable ni par la médiation, et vous vous engagez vers une procédure juridique. Il vous faudra apporter la preuve de ce que vous avancez. Constat d'huissier, pétitions, témoignages, certificat médical, photos, seront vos bases de travail. Notamment en matière de bruit, ou pour des dossiers concernant des problèmes pouvant être collectifs comme l'exposition aux ondes électromagnétiques ou à des substances toxiques en provenance d'activités, vous pouvez consulter vos voisins pour savoir s'ils subissent le même trouble. Le cas échéant, vous avez la possibilité de constituer ensemble une association pour agir tant devant la justice qu'au cours des différentes enquêtes publiques et procédures de concertation de la population.

Vous pouvez également vous faire aider par des associations spécialistes du domaine, qui vous indiqueront toutes les démarches à suivre, voire de petits conseils avisés tels que les bonnes adresses ou les bonnes astuces pour les colliers antibruits contre les aboiements intempestifs des chiens...

### • Civil, pénal, administratif, juge de proximité, tribunal d'instance, tribunal de grande instance ?

Vous avez franchi le pas et décidé de faire un recours en justice. Mais voilà, vous vous trouvez face à face avec un imbroglio de



cours. De quel ressort est votre cas ? Pourrez-vous avoir un avocat ? Même si les textes vous le permettent, il est préférable de connaître quelques ficelles.

Le montant des intérêts et dommages que vous pouvez réclamer dépend de la nature de votre problème.

Un trouble qui vous cause un trouble et que la somme des dommages est inférieure à 1 500 euros, il faut vous adresser au tribunal de proximité.

Entre 1 500 et 7 600 euros, c'est le tribunal d'instance qui

Mais si le montant de votre litige est supérieur à 7 600 euros, il faut vous adresser au tribunal de grande instance et vous faire assister d'un avocat.

Pour le bruit, vous pouvez porter plainte soit directement auprès du procureur de la République soit à la gendarmerie ou au commissariat de police. Mais l'inscription de votre démarche sur la main courante ne constitue pas un dépôt de plainte.

Si c'est un acte réglementaire que vous contestez ou un point ayant trait à votre voisin l'État ou les collectivités territoriales, votre conflit se passera au tribunal administratif.

## Types de procédures

**PROCÉDURE CIVILE**

Le trouble est constaté, un PV est établi dans les 5 jours à l'auteur du trouble

Après d'un médiateur pour 1 an par le président

Le procureur **POURSUIT** la procédure

**CLASSEMENT** Le plaignant est avisé

Le plaignant est convoqué devant le **tribunal de police**. Il peut se porter **partie civile** : comparaitre avec accusé de réception ou par déclaration avant ou pendant l'audience. La décision est rendue à l'audience et au jugement.

Le plaignant pourra être condamné à des dommages et intérêts par le plaignant, et des frais de procédure. Le montant est proportionnel au nombre de troubles constatés (souvent par témoignages et constats d'huissiers).

Le plaignant doit faire l'avance des frais

**PROCÉDURE CIVILE**

**URGENT**  
Saisir le juge des référés. Il peut :  
• Ordonner une expertise aux frais du plaignant  
• Prendre des mesures pour faire cesser le trouble  
• Allouer une provision sur les dommages et intérêts à condition que la responsabilité de l'auteur du trouble soit manifeste

**FAIBLES RESSOURCES**  
• S'adresser au bureau de l'aide juridictionnelle (TI)  
• Certaines compagnies d'assurance, organismes bancaires (contrats d'assurance d'habitation par exemple) proposent une prise en charge du coût des procédures

<b>Juges de proximité</b> Dommages et intérêts < 4 000 € Ne traite pas les litiges immobiliers	Dommages et intérêts sollicités entre 4 000 et 10 000 € <b>Tribunal d'Instance (TI) sauf certaines affaires confiées à une autre juridiction</b>	Dommages et intérêts sollicités > 10 000 € <b>Tribunal de Grande Instance (TGI)</b>
--	---	--

• Dommages et intérêts  
• Pas de cessation du trouble  
• Condamnation (amende et/ou prison)

**PROCÉDURE ADMINISTRATIVE**

Réclamation écrite à l'autorité en lettre recommandée avec AR. Si pas de réponse dans les 4 mois : décision implicite de rejet

Dans les 2 mois suivant la notification de l'acte (individuel), la publication de l'acte (réglementaire), la décision implicite de rejet :  
**Vous déposez votre demande au greffe du tribunal** (accompagnée de la décision attaquée, de la pièce justificative et de la date du dépôt de la réclamation)

**AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
Vous pouvez vous faire représenter par un avocat  
• La décision administrative peut être annulée  
• Vous pouvez bénéficier de dommages et intérêts  
• Vous ne bénéficierez pas de mesures destinées à faire cesser le trouble

Dans les 2 mois suivant cette décision :  
• Vous pourrez faire appel en **COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL**

Dans les 2 mois suivant cette nouvelle décision :  
• Vous pouvez faire un recours en **CONSEIL D'ÉTAT**



## 2 Lettres types

Les lettres seront l'un de vos outils de communication officiels et d'argumentation vers une conciliation. Leur forme et leur contenu informatif, dissuasif et porteur d'engagement vers la négociation sont le fondement d'une reprise en main d'une situation de voisinage ayant dérapé. L'évolution des NTIC<sup>1</sup> présage certes d'une utilisation croissante de ces nouveaux outils, néanmoins la forme écrite de vos recommandations demeurera encore longtemps la même, si ce n'est qu'elle transitera et sera acheminée via des outils plus rapides et toujours disponibles.

La relation de communication verbale est un point d'accroche clef pour la régulation de vos problèmes de voisinage. La prise de contact auprès de personnes relais que vous pourrez trouver en mairie, dans les services de l'État, auprès du médiateur, du conciliateur, d'associations vous aidera dans votre recherche d'information et de régulation.

Les collectivités territoriales et l'État considèrent de plus en plus le citoyen comme un client et, via Internet, mettent à sa disposition de manière croissante des outils de communication. La GRC régulera-t-elle bientôt vos dossiers, vous permettant, depuis chez vous, de savoir qui traite votre demande, et où elle en est ?

84 % des formulaires administratifs sont « en ligne » et plus de 200 téléservices ont été mis à votre disposition et diverses mesures de sollicitation mises en place pour encourager la remise en ligne de la déclaration de revenus. Il est même envisageable que ces éléments deviennent consultables et renseignables depuis votre téléphone portable. Évidemment ces outils accessibles à tout moment et personnalisés coûtent cher et demandent des compétences techniques pour pouvoir être utilisés ; ils ont l'avantage de désenclaver les zones isolées et de répondre à la demande de personnes ayant des horaires de travail contraignants, et l'inconvénient d'être accessibles pour des pirates informatiques ; deviendront-ils un jour omniprésents et incontournables ?

### Cas : Mitoyenneté

Madame, Monsieur  
Domicilié(e)  
Tél.

Le [...]

Madame, Monsieur [...]

Je vous ai précédemment entretenu de mon souhait de réaliser un mur mitoyen et je désirerais à cet effet, étant donné l'ensemble des choix pour la sélection de l'entrepreneur, les fonctionnalités du mur et les usages futurs que nous pourrions avoir en projet ou que nous souhaiterions réaliser un jour [*mentionner éventuellement quelques éléments dont vous avez connaissance*] que nous puissions nous rencontrer le plus tôt possible pour réfléchir en commun et prendre des décisions.

Je vous informe que, selon l'article 663 du Code civil, « chacun peut contraindre son voisin dans les villes et les faubourgs à contribuer à la construction et aux réparations de la clôture faisant séparation de leur maison, cour et jardins ».

À défaut, je me verrai dans l'obligation de réaliser ce mur sur mon terrain et selon mes choix et vous ne pourrez pas l'utiliser pour quelque usage que ce soit, à moins que je ne vous donne mon accord et que vous ne me rachetiez la mitoyenneté ainsi perdue. Par contre si nous arrivons à trouver un accord, je vous rappelle que la mitoyenneté est une propriété indivise et que nous pourrions chacun l'utiliser à notre convenance et même au-delà de la moitié de l'épaisseur du mur.

Je vous propose donc, afin que nous nous garantissons de part et d'autre le plein usage de nos propriétés et de nos projets, de me contacter dans les meilleurs délais au [*adresse*] ou par la lettre ou en vous rendant à mon domicile au [...] afin que nous puissions convenir d'un rendez-vous.

Passé le délai de 30 jours et sans réponse de votre part, je me verrai dans l'obligation de saisir la juridiction compétente. Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer l'expression de mes salutations les plus cordiales.

1 NTIC : nouvelles technologies d'information et de communication.



### Cas : Plantations

Monsieur  
Domicilié  
Tél.

Le [...]

Madame, Monsieur [...]

Vous avez attiré mon attention sur la gêne que vous subissez en raison des végétaux que j'ai planté comme éléments de clôture depuis plus de 20 ans. Il n'existe en la matière aucune réglementation ni arrêté spécifiques régulant les usages de notre quartier.

Ces végétaux de plus de deux mètres de haut devraient être situés à plus de deux mètres de la clôture mitoyenne. Je vous rappelle cependant que, bien que dépassant cette distance réglementaire, mon écart est inférieur à celui que vous avez mentionné dans un précédent courrier. La distance se calcule en effet depuis le milieu du tronc jusqu'au milieu du mur. Au vu de ces éléments, je vous informe que ma haie séparative est située très exactement à [...] mètres du mur mitoyen.

Par ailleurs, je vous rappelle que lorsque vous avez acheté votre propriété il y a 4 ans, les conditions étaient déjà les mêmes et on peut donc considérer que vous vous êtes installé en toute connaissance de cause, critère fréquemment retenu par la jurisprudence comme élément étayant la prescription en faveur des végétaux.

Informé de la gêne que vous subissez et la mesurant pleinement, je vais procéder à la coupe des branches dépassant sur votre propriété cet hiver. En effet la coupe de ces dernières en été ou au printemps ferait circuler dans l'air des quantités de pollens importantes et risquerait de favoriser des allergies auprès de vos enfants et des miens.

Afin de réaliser ces travaux en toute sécurité, j'aurais besoin que vous accordiez aux personnes que je vais employer, lors des dates que nous aurons retenues pour cet élagage, un droit de passage provisoire sur votre terrain pour encorder certains éléments de l'arbre et de ses branches.

Je procéderai également à un élagage plus général de l'arbre qui vous permettra de bénéficier d'un ensoleillement plus favorable à l'usage de votre piscine en été.

Par contre je vous informe que, conformément aux dispositions de la directive cadre sur l'eau, les éléments de vidange de cette dernière doivent être raccordés aux eaux d'assainissement. Leur relargage dans le milieu naturel via un pluvial qui dessert également ma propriété constitue un préjudice et fait dépérir par ses apports en produits chimiques et notamment en chlore, ma pelouse (sans avoir aucune incidence sur mes cyprès, et je vous fait remarquer que mettre des produits chimiques sur les racines des arbres de clôture est interdit par le Code civil). Ce ruissellement a des conséquences

nuisibles sur la flore de la forêt communale vers laquelle s'achemine ce pluvial. Je vous informe d'une part, que le maire sous l'autorité du préfet peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la police des cours d'eaux et pluviaux et d'autre part que le fait de déverser ou laisser s'écouler dans les eaux superficielles ou souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent des dommages à la flore ou à la faune est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75000 euros d'amende. Le tribunal peut également imposer au condamné de procéder à la restauration du milieu aquatique dans le cadre de la procédure prévue par l'article L. 216-9 du Code de l'environnement (délai de réalisation et astreinte). Bien évidemment il s'agit là d'un scénario extrême et nous n'en sommes pas arrivés à cette situation, je vous propose afin que nous trouvions des solutions conjointes à nos problèmes de me contacter dans les meilleurs délais au [adresse] ou par la lettre au [...] ou en vous rendant à mon domicile [...] afin que nous puissions convenir d'un rendez-vous.

Passé le délai de 30 jours et sans réponse de votre part, je me verrai dans l'obligation de saisir la juridiction compétente. Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer l'expression de mes salutations les plus cordiales.



### Cas : Bruit chronique

Monsieur  
Domicilié  
Tél.

Le [...]

Madame, Monsieur [...]

Mon épouse et moi-même travaillons avec assiduité toute la semaine et aspirons le week-end à quelques heures de repos bien mérité, notamment en matinée où nous souhaiterions profiter que les enfants n'ont pas école pour nous adonner à quelques heures d'un sommeil réparateur.

Or, pour des motifs tout à fait légitimes, vous avez choisi de tondre votre pelouse le dimanche matin de sorte qu'elle soit impeccable pour le repas dominical que vous prenez en famille et pour les jeux de vos petits-enfants.

Je vous informe que notre mairesse a pris un arrêté sur notre commune de [...] interdisant la pratique de toute activité bruyante de 17 heures à 10 heures le lendemain le samedi, le dimanche et les jours fériés.

Les vrombissements de votre tondeuse représentent pour nous une nuisance persistante telle que la définissent les articles 1382 et 1384 du Code civil.

Nous souhaiterions que désormais vous pratiquiez cette activité dans les plages horaires prévues par le règlement municipal (consultable en mairie). Nous vous invitons à nous rencontrer afin que nous définissions ensemble et cordialement les bases de nouvelles relations.

Nous vous indiquons cependant que, dans l'éventualité où vous ne seriez pas prêt à apporter une écoute attentive et bienveillante à nos doléances, nous nous verrions obligés de demander à la mairie de pratiquer les mesures acoustiques nécessaires à l'établissement de votre infraction. Nous donnerions alors à cette affaire la poursuite, que nous estimons juste, au tribunal civil pour l'obtention de dommages et intérêts dont nous n'avons pas encore estimé le montant.

Nous espérons que dès le week-end prochain nos sollicitations feront l'objet de tous vos soins et dans cette attente nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de tous nos remerciements et de nos salutations les plus cordiales.

### Cas : Servitude de passage

Monsieur  
Domicilié  
Tél.

Le [...]

Madame, Monsieur [...]

Je vous ai précédemment entretenu de mes difficultés d'accès sur la voie publique. Mon souhait est de déterminer avec vous, sur votre terrain, le tracé d'une servitude de passage qui puisse desservir ma propriété tout en vous étant le moins dommageable possible. Nous fixerons l'indemnité de dédommagement que j'aurai à vous verser et les modalités d'organisation au sol de ce passage.

Je vous rappelle que, d'après l'article 682 du Code civil, le propriétaire d'un fonds enclavé qui n'a pas d'issue sur la voie publique ou pas d'issue suffisante par rapport à l'exploitation de son activité peut demander un droit de passage chez son voisin.

Vous m'avez objecté au cours d'un premier entretien que je pouvais moyennant certains travaux aménager sur ma propriété un passage qui me permettrait d'avoir accès sur la voie publique. J'attire votre attention sur le fait qu'au vu de ma situation géographique le coût des travaux que j'aurais à engager pour ne plus être en situation d'enclave serait disproportionné par rapport à la valeur de mon terrain [cf. *devis, estimation de la valeur du terrain*], or ce critère est retenu comme suffisamment important par la jurisprudence pour être à l'origine d'une situation d'enclave.

L'article 683 du Code civil précise que le passage est pris à l'endroit où il est le plus court entre le fonds enclavé et la voie publique. Je souhaiterais néanmoins que nous trouvions un accord et que nous puissions définir ensemble des responsabilités futures pour l'entretien de ce passage.

Je vous rappelle que je souhaite disposer de conditions d'accès à ma propriété tout en vous garantissant la pleine jouissance de la votre et en vous dédommageant pour la partie de terrain que j'aurai soustraite à votre libre usage, pour la réduction des droits éventuels que cela pourrait vous occasionner et pour la gêne que vous pourriez en éprouver.

Je vous propose donc, afin que nous réfléchissions ensemble à ce projet, de me contacter dans les meilleurs délais au [adresse] ou par la lettre ou en vous rendant à mon domicile au [...] afin que nous puissions convenir d'un rendez-vous.

Passé le délai de 30 jours et sans réponse de votre part, je me verrai dans l'obligation de saisir la juridiction compétente. Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer l'expression de mes salutations les plus cordiales.



### 3 Appuis institutionnels & associatifs Adresses utiles

#### • Administrations

Elles peuvent vous délivrer des conseils et se déplacer pour verbaliser le « fauteur de troubles ».

Mieux vaut téléphoner et demander un rendez-vous, puis vous déplacer. Certaines administrations surchargées ne répondront pas à vos sollicitations.

Par exemple, si vous demandez conseil sur le non-entretien d'un cours d'eau par votre voisin, mieux vaut solliciter la mairie et son service conciliation ou son service environnement que la direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt qui vous répondra qu'elle n'intervient pas sur le domaine privé.

#### Quelques exemples d'administrations à contacter

##### Mairie

Service de l'hygiène et de l'environnement, service de l'environnement, service de l'urbanisme, service voirie

[www.annuairemairie.com](http://www.annuairemairie.com)

##### Conseil général

[www.annuairemairie.com](http://www.annuairemairie.com)

##### Préfecture du département

service nuisances, service sanitaire, service eaux

[www.annuairemairie.com](http://www.annuairemairie.com)

##### Conseil régional

[www.annuairemairie.com](http://www.annuairemairie.com)

##### Police, Police municipale

Bruit, nuisances, feux de déchets verts

##### Pompiers

Feux, débroussaillage, nids de guêpes, frelons

si vous êtes une personne âgée ou avez de très jeunes enfants

##### DDT Direction départementale des territoires (ex-DDE)

le service « risque » (plans de préventions des risques inondations, feux), pour des questions d'urbanisme, le service instruction des permis de construire, le service contentieux ...

Le [...]

Madame, Monsieur [...]

ons sur nos fonds respectifs, nous avons fait installer un classique n'ayant pas de fonctionnalité spécifique tion au sol de nos espaces de vie respectifs.

devrait revêtir à votre égard un usage de gardiennage e vous avez acquis depuis et je vous invite à venir me nous puissions envisager ensemble quelles modifica- lui apporter, de sorte qu'il remplisse cette mission tout égrer paysagèrement.

deux de vos chiens, des bergers allemands, d'approche nt des comportements agressifs (constats d'huissiers, plainte de voisins), s'échappent régulièrement et rejoie- en sautant d'abord dans mon jardin.

la divagation est punissable d'une contravention de cicle 622-2 du Code pénal) et qu'elle est interdite par le l.

us sortir dans le jardin et encore moins approcher les té étant donné les aboiements et grognements de vos redoute qu'ils ne franchissent le mur à sa vue. Excités ver aux passants et démarcheurs à domicile, ce qui je susceptible d'être puni d'une contravention de troi- article R. 623-3 du Code pénal, vos chiens nous font nuisances sonores chroniques. Nous avons conscience té dans lequel vous vous trouvez et du fait que vous tion de fragilité, étant donné la situation d'isolement tats pavillonnaires avec très grands jardins et espaces ette raison que nous vous invitons à nous rencontrer nous des liens de solidarité et d'entraide à même de omènes et d'apporter également des améliorations aux e que votre inconfort actuel génère.

visite afin de trouver des modes de gestion au quotidien et du mur qui nous permette de vivre harmonieusement. toutefois qu'à défaut nous serions prêts à agir auprès réclament des dommages et intérêt et toutes les pour- ette affaire. Les témoignages de voisins apeurés et de orté plainte à votre encontre viendraient corroborer n sûr seraient des facteurs préjudiciables aux bonnes e que nous souhaitons entretenir avec vous.

re réponse, veuillez agréer l'expression de nos saluta- es.



**ADEME**  
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie  
www.ademe.fr

**ADIL**  
Association départementale d'information sur le logement

**ANIL**  
Agence nationale d'information sur le logement  
www.anil.org

**DDAF**  
Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt  
Eaux, service de l'eau, zones forestières, zones agricoles

**ARS**  
Agence régionale de santé

**DGCCRF**  
Direction de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

Ministère de l'écologie et du développement durable,  
des transports et du logement  
mission-bruit@ecologie.gouv.fr  
www.developpement-durable.gouv.fr

#### • Professions du droit – Ordres professionnels

**ANAAFA**  
Association nationale d'assistance administrative et fiscale  
des avocats  
www.anaafa.fr  
5 rue des Cloÿs 75018 PARIS  
Tél. : 01 44 68 60 00 – Fax 01 44 68 61 68

**Pages jaunes**  
Assureurs des huissiers, géomètres, établissements installés  
à proximité de votre domicile, du propriétaire du chien qui...  
www.pagesjaunes.fr

**Chambre des notaires de Paris**  
www.paris.notaires.fr/ 12, avenue Victoria 75001 Paris  
Tél.: 01 44 82 24 00 – Fax : 01 44 82 24 10

**Conseil supérieur du notariat**  
www.notaires.fr

**Chambre nationale des huissiers de justice**  
http://dev.cnhj.net 44 rue Douai 75009 Paris  
Tél. : 01 49 70 12 90 – Fax 01 40 16 99 35  
e-mail : cnhj@huissier-justice.fr

**CNA Confédération nationale des avocats**  
www.cna-avocats.fr 15 rue Soufflot 75005 PARIS  
Tél. : 01 43 54 65 48 – Fax : 01 43 54 75 09  
e-mail : cna.anased@wanadoo.fr

**CNEI Compagnie nationale des experts immobiliers**  
www.expert-cnei.com  
18 rue de Volney 75002 Paris Tél : 01 42 96 18 46  
e-mail : cnei@wanadoo.fr

**Compagnies des experts auprès des cours administratives  
d'appel et des tribunaux administratifs**  
cf. liste auprès des cours d'appel concernées

**Compagnie nationale des commissaires enquêteurs**  
www.cnce.fr 3 rue Jean-Bauhin 25200 Montbéliard  
Tél : 03 81 95 14 98 – Fax : 03 81 95 13 82

**CNCEJ**  
**Conseil national des compagnies d'experts de justice**  
10 rue du Débarcadère 75852 Paris Cedex 17  
Tél. : 01 45 74 50 60 – Fax : 01 45 74 67 74  
www.cnej.org

**Les huissiers de Justice**  
www.huissiers-justice.fr

**Les huissiers de Paris**  
www.huissiersdeparis.com  
17 rue de Beaujolais 75001 Paris Tél. : 01 42 96 19 46

**Ordre des avocats à la cour de Paris**  
www.avocatparis.org  
11 place Dauphine 75053 Paris cedex 01  
Tél. : 01 80 27 19 20  
email : delegationgenerale@avocatparis.org



des architectes  
s.org 9 rue Borromée 75015 Paris

### l de l'Ordre des Architectes (CNOA)

ntparnasse  
laine - BP 154 75755 Paris Cedex 15  
67 00 - Fax : 01 56 58 67 01  
.com

### des géomètres experts

e-expert.fr  
e 75008 Paris  
8 00 - Fax : 01 45 61 14 07  
e-expert.fr

ns

### ontrôles des nuisances aéroportuaires

3, place de Fontenoy 75007 Paris  
a.fr

### de Paris

eparis.fr

### nçaise pour la protection des eaux

78000 Versailles  
8 94 - Fax : 01 39 50 36 66

### ale pour l'amélioration de l'habitat

s subventions afin de réaliser des travaux  
stique

opéra 75001 Paris Tél. : 08 20 15 15 15

### tionale pour l'information sur le logement tation

on sur le logement et la réglementation

nt-Martin 75010 Paris  
5 50 - Fax : 01 42 41 15 10

### ANRF Agence nationale des radiofréquences (ondes électromagnétiques)

www.anfr.fr 78 avenue du Général de Gaulle  
94704 Maisons-Alfort - Tél. : 01 45 18 72 72

### APPA Association pour la prévention des pollutions atmosphériques

www.appa.asso.fr  
10, rue Pierre Brossolette 94270 Le Kremlin-Bicêtre  
Tél. : 01 42 11 15 00 - Fax : 01 42 11 15 01  
contact@appa.asso.fr

### ANABF / AUE

#### Association nationale des architectes des bâtiments de France / architectes urbanistes de l'État

www.anabf.org 27 rue Genesta 33000 BORDEAUX  
Tél. / Fax : 05 56 51 83 90 anabf@wanadoo.fr

### AMF Association des maires de France

amf@amf.asso.fr 41, quai d'Orsay 75343 Paris Cedex 07  
Tél. : 01 44 18 14 14 - Télécopie : 01 44 18 14 15

### Bureau Véritas, Sécurité et Environnement

www.bureauveritas.fr  
67/71, boulevard du Château 92200 Neuilly-sur-Seine  
Tél. : 01 55 24 70 00

### CLER Comité de liaison des énergies renouvelables

www.cler.org 2, rue Jules Ferry - Bât. B 93100 Montreuil  
Tél. : 01 55 86 80 00 - Fax : 01 55 86 80 01  
info@cler.org

### CERTU Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques

www.certu.fr  
9, rue Juliette Récamier 69456 Lyon Cedex 06  
Tél. : 04 72 74 58 00 - Fax : 04 72 74 59 00

### CIDB

#### Centre d'information et de documentation sur le bruit

www.bruit.fr  
2-14 rue Jules-Bourdais 75017 Paris  
Tél. : 01 47 64 64 64 - Fax : 01 47 64 64 63  
Bibliothèque consultable sur place  
Annuaire des professionnels de l'acoustique



**CLCV Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie**

www.clcv.org 59 boulevard Exelmans 75016 Paris  
Tél. : 01 56 54 32 10 – Fax : 01 43 20 72 02  
clcv@clcv.org

**CPEPESC Commission permanente des eaux du sous-sol et des cavernes**

www.cpepesc.org 3 rue Beaugard 25000 Besançon  
Tél. : 03 81 88 66 71 – Fax : 03 81 80 52 40  
contact@cpepesc.org

**FNHDR**

**Fédération nationale habitat et développement rural**

www.habitat-developpement.tm.fr  
27 rue de la Rochefoucault 75009 Paris  
Tél. : 01 45 26 69 66 – Fax : 01 40 82 90 77  
federation@habitatdeveloppement.fr

**FNCAUE Fédération nationale des CAUE, Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**

Pour des conseils en matière d'isolation, d'architecture, de permis de construire  
www.fncaue.asso.fr 108-110, rue Saint-Maur 75011 Paris  
Tél. : 01 43 22 07 82 – Fax : 01 43 21 42 89

**GIAC Groupement de l'ingénierie acoustique**

4, avenue du Recteur Poincaré 75782 Paris Cedex 16  
Tél. : 01 44 30 49 43 – Fax : 01 40 50 92 80  
www.cicf.fr

**SNDA Société nationale pour la défense des animaux**

www.snda.asso.fr 80, boulevard de Reuilly BP 20121  
75562 Paris Cedex 12  
Tél. : 01 44 75 37 65 – Fax : 01 44 75 01 52

**Syndicat national de l'isolation**

www.snisolation.fr 10, rue du Débarcadère  
75852 Paris Cedex 17 Tél. : 01 40 55 13 70

• **Associations de consommateurs**

**Association des acousticiens de l'environnement**

17 rue Anatole-France 94400 Vitry-sur-Seine  
Tél. : 01 46 81 13 30

**Association de défense des victimes de troubles de voisinage**

La Croix Rouge 38470 L'Albenc Tél. : 04 76 36 55 39

**Centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain**

60 avenue de Constantine  
BP 2636 38036 Grenoble Cedex 2  
Tél. : 04 76 69 83 00

**Comité français de l'isolation**

12 rue Blanche 75009 Paris – Tél. 01 42 85 47 00

**Comité national de défense des victimes du bruit**

BP 7 91790 Boissy-sous-Saint-Yon

**Famille de France**

Famillesdefrance@wanadoo.fr  
28 place Saint-Georges 75009 Paris Tél : 01 44 53 45 90

**Institut National de recherche sur l'environnement, les transports et leur sécurité**

25 avenue François-Mitterrand 69500 Bron  
Tél. : 04 72 14 23 00

**Que choisir ?**

www.quechoisir.org  
liste de toutes les associations locales  
75011 Paris Tél. : 01 43 48 55 48 – Fax : 01 43 48 44 35