



Propriété
Privée Rurale

Webinaire LRDVP n°14



LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

COMPRENDRE ET ÊTRE ACTEUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERVENTION DE LAURE HALNA DU FRETAY, AVOCAT AU BARREAU DE BREST



27/11/2025



PLAN

1 – Comprendre le Plan Local d’Urbanisme (PLU) et le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUI)

- 1.1 Le PLU : Qu'est-ce que c'est ?
- 1.2 Un document de plus en plus complexe et volumineux
- 1.3 Plan Local d’Urbanisme (PLU) ou Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUI) ?

2 – Comment être acteur d'un Plan Local d'Urbanisme ?

- 2.1 Agir lors de l’élaboration d’un document d’urbanisme
 1. La concertation
 2. L’enquête publique
 3. La contestation
- 2.2 Agir en dehors de la procédure d’élaboration du document d’urbanisme
 1. La concertation informelle
 2. La demande d’abrogation d’un PLU illégal

3 – Les points de vigilance

- 3.1 Zone Agricole (Zone A)
- 3.2 Zone Naturelle
- 3.3 Toutes zones



I - COMPRENDRE LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

I- COMPRENDRE LE PLU ET LE PLUI

I.I Le PLU : Qu'est-ce que c'est ?

- C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes (intercommunalité) traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
- C'est un document de planification
- Crée par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Succède au « Plan d'Occupation des Sols » (POS) décentralisé depuis 1983

Articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme

I- COMPRENDRE LE PLU ET LE PLUI

I.2 Un document de plus en plus complexe et volumineux

Concrètement, le PLU est établi de la manière suivante :

- Une analyse de l'existant et un recensement des besoins : le rapport de présentation
- Permet de définir les grandes orientations du Plan : le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- Lequel va être traduit à la parcelle par le zonage : le Règlement graphique

I- COMPRENDRE LE PLU ET LE PLUI

Il existe 4 grands types de zones :



U Zones Urbaines (déjà urbanisées)



AU Zones A Urbaniser – Zones d'urbanisation future (Zones Naturelles destinées à recevoir des constructions à court ou long terme)



A Zones Agricoles (Zones à protéger en raison du potentiel agricole, économique, biologique ou écologique des terres agricoles)



N Zones Naturelles (Zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites)

I- COMPRENDRE LE PLU ET LE PLUI

Chacune de ces zones est déclinée en sous zonage Ua, Ub, etc... ce qui permet d'affiner le classement.

- A chaque zone correspond un règlement écrit qui indique ce qu'il est possible de faire ou de ne pas faire dans une zone (Règlement écrit) et des Orientations d'aménagements (règles d'aménagements d'ensemble dans les zones AU).
- A ces règles d'urbanisme, s'ajoutent des servitudes d'utilité publique ou d'interdictions de construire issues d'autres législations ou réglementations

Ex : Loi sur l'eau - zones humides / zones archéologiques ou périmètre d'un MH ou site classé ou inscrit /PPRI / Marges de recul / bruit, etc...

I- COMPRENDRE LE PLU ET LE PLUI

I.3 Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) est une évolution du PLU qui concerne plusieurs communes regroupées au sein d'une même intercommunalité.

- Il permet une approche globale de l'aménagement urbain sur un territoire plus étendu
- Le PLUI prend en compte les spécificités et les enjeux communs des communes concernées
- Il est élaboré en concertation avec les élus des communes membres de l'intercommunalité

I- COMPRENDRE LE PLU ET LE PLUI

I.3 Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ?

Sous couvert de cohérence du projet, le PLUI présente trois inconvénients majeurs :

- Une complexité de gestion
- Une nécessité de compromis
- Un éloignement entre la collectivité et le propriétaire – perte de la connaissance de l'interlocuteur privilégié qu'est le maire de sa commune lequel se retranche derrière l'intercommunalité.



II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

- La commune n'a pas l'obligation de consulter le propriétaire si elle entend apporter des changements au zonage de ses parcelles.
- L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est annoncée par affichage sur le territoire de la commune ou par voie de presse.
- Toutefois, plusieurs lois dans les années 1980 ont permis au public d'intervenir au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme mais à des moments bien précis.

Attention, il convient de ne pas manquer ces créneaux

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

2.1 Agir lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme

Le public peut agir selon trois modalités :

1. La concertation

2. La participation lors de l'enquête publique

3. La contestation

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

I. La concertation

Articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

«Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pour - I° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme (...)»

- Légale et obligatoire
- Mise en place par les auteurs du PLU/PLUI : réunions publiques, boîte à idées, forum interactif

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

2. L'enquête publique

- Intervient après l'arrêt du projet de PLU/PLUI
- Durée 1 mois
- Mise à disposition du public du projet de PLU/PLUI
- Observations écrites ou orales du public auprès du Commissaire Enquêteur (ou de la commission d'enquête)
- Demander au Commissaire Enquêteur (ou à un membre de la Commission d'Enquête de se rendre sur place)
- Portée du rapport du Commissaire Enquêteur ou de la Commission d'Enquête
- Portée de l'avis du Commissaire Enquêteur

Articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46 du Code de l'Environnement

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

3. La contestation

- Demande d'annulation auprès du Tribunal Administratif compétent dans un délai de 2 mois à compter de la publication dans un journal local de l'avis de la délibération portant approbation du PLU
- Demande d'annulation totale ou partielle
- Médiation reste possible nonobstant l'introduction de la demande d'annulation

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

2.2 Agir en dehors de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme



I. La concertation informelle



2. La demande d'abrogation d'un
PLU/PLUI

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

I. La concertation informelle

- Rencontrer son maire : solliciter un RDV, lui faire part d'un projet, d'une demande
- Faire des demandes écrites

II - ÊTRE ACTEUR DU DOCUMENT D'URBANISME

2. La demande d'abrogation d'un PLU illégal



- Demande d'abrogation auprès du maire ou du président du conseil communautaire
- Possibilité de saisir le Tribunal Administratif compétent d'un refus d'abrogation



III – LES POINTS DE VIGILANCE

III – LES POINTS DE VIGILANCE

3.1 Zone Agricole (Zone A)

- Vérifier si le règlement prévoit la construction de bâtiments et/ou de logements de fonction sur le site d'exploitation. C'est l'intérêt principal du classement en zone A.
- Vérifier si le PLU prévoit le changement de destination ou non (étoilage)
- Attention au classement en zone N de terres agricoles qui peuvent interdire toute construction de bâtiments liés à l'agriculture
- Vérifier si le règlement autorise des constructions / installations pour réaliser des activités complémentaires à l'activité agricole : camping à la ferme, panneaux photovoltaïques au sol, sur les bâtiments agrivoltaïsme etc...
- Vérifier les liaisons douces (sur le règlement graphique) elles passent souvent par des chemins d'exploitation privés et/ou publics et traversent l'exploitation.

III – LES POINTS DE VIGILANCE

3.2 Zone Naturelle

Si la forêt ou les bois sont couverts par un plan de gestion, chercher à obtenir un classement en zone Nf qui permettra de :

- réaliser des constructions ou aménagements nécessaires aux activités sylvicoles (desserte forestière, plateforme de stockage bois)
- d'éviter la demande ou la déclaration pour les coupes d'arbres puisque celles-ci sont déjà prévues dans le plan de gestion

III – LES POINTS DE VIGILANCE

3.3 Toutes zones

- Vigilance quant aux Espaces Boisés Classés (EBC) (art. L.113.1 CU)
- Ou haies, talus à conserver (art. L.151-23) : protection des éléments de paysage pour des motifs écologiques.Tout défrichement et/ ou atteinte est soumis à autorisation préalable
- Vigilance quant à la réalité des zones humides
- De l'intérêt de demander la création d'un STECAL ?

III – LES POINTS DE VIGILANCE



Les zones naturelles

- N : zone naturelle à protéger
- NI : zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs
- Np : zone correspondant aux zones de mouillages, d'ouvrages liés au littoral et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Nf : zone boisée soumise à un document de gestion durable
- Ns : zone naturelle remarquable
- Ndpf : zone naturelle de l'Aulne maritime
- Nm : espace maritime (le zonage Nm s'étend jusqu'à 12 milles marins en mer)

Les prescriptions

- ▶ Éléments paysagers (cône de vue) à protéger
- ◆ Éléments de petit patrimoine à protéger
- ★ Changement de destination
- ★ Éléments paysagers (arbre remarquable) à protéger
- ★ Éléments de patrimoine bâti à protéger
- ★ Commerce de proximité à protéger
- Zone humides
- Espaces boisés classés
- Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètres de centralité
- Terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine à protéger
- Emplacement réserve
- Linéaires bocagers à protéger
- Linéaires commerciaux à protéger
- Nouvel accès sur la voie interdit
- Patrimoine archéologique (voie romaine)
- Voies et chemins à conserver
- Voie de circulation à créer
- Marge de recul le long des routes à grande circulation (75 et 100 mètres)
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages (15 mètres et 25 mètres)
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations (20 mètres et 35 mètres)
- Périmètre de voisinage des infrastructures de transports terrestre (bande d'isolement acoustique)

III – LES POINTS DE VIGILANCE

3.4 En zone urbaine

- Vérifier s'il existe un droit de préemption urbain ?
- Vérifier le classement des jardins/parcs autour d'une maison et des possibilités de constructions des accessoires à la construction (abris de jardin, piscines)
- Vérifier le droit de préemption pour des jardins familiaux
- Vigilance sur le nouveau zonage Zones Préférentielles pour la renaturation

III – LES POINTS DE VIGILANCE

3.5 Emplacements réservés (L151-41 CU)

- Servitudes instituées par le PLU/ PLUI
- Bloquent à titre conservatoire l'utilisation des terrains concernés
- dans l'attente d'une acquisition foncière par la collectivité aux fins de réaliser une amélioration de la voie publique ou un équipement public (ex : station épuration) ou encore la création d'espaces verts pour constituer des continuités écologiques
- Cessent d'être opposables un an et trois mois après la mise en demeure d'acquérir effectuée par le propriétaire

LA FÉDÉRATION À VOTRE SERVICE



Accédez à des informations juridiques précieuses !

Abonnez-vous à notre revue en cliquant [ICI](#)

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



LRDVP DU 27/11/2025

