

# Les documents d'urbanisme : des règles définies localement, auxquelles chacun devrait être attentif

Faire rectifier un document d'urbanisme déjà adopté parce qu'une règle ou un zonage bloque vos projets peut s'avérer long, coûteux si le recours au tribunal administratif s'avère nécessaire ; et surtout sans garantie de satisfaction au bout de la procédure mise en œuvre quelle qu'elle soit. Prévenir plutôt que de chercher à guérir reste la stratégie la plus efficace en la matière. Encore faut-il cerner le type de document d'urbanisme dont on dépend, et aussi bien voir quand, comment et auprès de qui faire valoir ses demandes d'évolution ou de rectification.

## Documents d'urbanisme : késako

Un document d'urbanisme est un document public légal qui planifie l'aménagement et organise l'urbanisme à l'échelle d'une commune (Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme (PLU)), ou de plusieurs communes (Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)). Autrement dit, il prévoit la manière dont le sol va être utilisé. Ce document est élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (dont la Chambre d'agriculture). Il concerne l'ensemble du territoire, y compris les espaces agricoles et les espaces naturels. Il doit, entre autres, permettre un équilibre maîtrisé entre le développement urbain, le développement des activités économiques, l'espace rural, la protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages. Il n'est pas une distribution de droits à construire ou la somme des intérêts particuliers.

## Les différents types de documents d'urbanisme : focus

**La carte communale** est un document d'urbanisme "simplifié" adapté aux territoires ruraux dans lesquels les enjeux d'urbanisme sont peu importants (peu ou pas de pression foncière, pas d'enjeux d'aménagement urbain). Elle délimite des secteurs constructibles et non constructibles. Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** a été substitué aux Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est un document de planification réglementaire qui répond aux enjeux stratégiques du territoire. Il traduit en termes d'organisation de l'espace et d'aménagement pour les dix ou quinze années à venir un projet de développement. Ce document fixe les règles d'utilisation du sol pour le territoire communal (PLU) ou intercommunal (PLUi). Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins de développement répertoriés. Il doit justifier les objectifs de consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et lutter contre l'étalement urbain. Il définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions qui portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. **Il établit un règlement écrit et graphique. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.**

Le règlement graphique délimite notamment :

- **les zones urbaines U** : qui correspondent aux secteurs déjà bâtis de la commune qui disposent de l'ensemble des équipements et réseaux,
- **les zones à urbaniser AU, UX, UL, ...** : qui délimitent les secteurs dans lesquels s'effectuera le développement de l'urbanisation (habitat, équipements, activités, loisirs).
- **les zones agricoles A** : qui comprennent l'ensemble des secteurs qui sont utilisés ou qui ont vocation à être utilisés par l'agriculture en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique,
- **les zones naturelles N** : qui comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages.

Un zonage inadapté peut porter préjudice aux projets des agriculteurs, raison pour laquelle la Chambre d'agriculture est attentive aux projets qui lui sont soumis pour avis officiel.

## Comment sont élaborés les documents d'urbanisme ?

Tout commence par la volonté du conseil municipal ou communautaire de prescrire un document d'urbanisme ou de le modifier. Cette décision doit être portée à la connaissance des habitants. Lors de l'élaboration ou de la modification de son document d'urbanisme, la commune procède à une concertation du public. Elle a pour vocation de favoriser le débat en informant et en recueillant l'avis de tous, pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Elle contribue à la compréhension et à l'adhésion au projet par le plus grand nombre.

Les modalités de concertation sont fixées par la délibération initiale de prescription. Elles doivent être impérativement respectées sous peine d'entacher d'illégalité le document. Les élus peuvent choisir d'informer le public plus largement que ne le prévoit la délibération.

Lorsque l'instruction est terminée, le conseil municipal, ou communautaire, arrête le projet. Celui-ci est alors soumis, pour finir, au contrôle de légalité en préfecture.

## L'enquête publique : y voir clair pour défendre vos intérêts

Lors de l'élaboration ou de la révision de son document d'urbanisme, le projet doit être soumis à enquête publique.

Tout agriculteur devrait être éclairé du mode d'emploi de cette procédure.

**A quoi sert l'enquête publique ?** A informer la population, à recueillir son opinion et ses suggestions sur le projet avant son adoption définitive.

**Comment est-on informé du déroulement de l'enquête publique ?** Le public est informé par :

- les annonces légales dans le journal local,
- l'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête en mairie,
- le site internet de la commune ou Communauté de Communes (facultatif mais recommandé),
- le bulletin municipal (facultatif mais recommandé).

L'obligation d'informer de la collectivité territoriale est collective et non individuelle. Le maire n'a pas l'obligation d'informer individuellement les habitants de sa commune même s'ils sont directement concernés par l'enquête publique.

**Qui peut venir à l'enquête publique ?** Toute personne peut venir présenter ses observations, faire des suggestions, demandes ou contre-propositions.

**Qui anime l'enquête publique ?** Le Commissaire enquêteur. Il est nommé par le président du tribunal administratif, il est indépendant et impartial.

**Quel est le rôle du commissaire enquêteur ?** Le commissaire enquêteur recueille les observations du citoyen sur un

registre prévu à cet effet, soit par courrier, soit en recevant le public lors des permanences qu'il assure. Il mène aussi son enquête en regardant si la réglementation est respectée, en étudiant tous les documents, en approfondissant les sujets, en se rendant sur les lieux. Ses jours et lieux de permanence sont affichés en mairie. L'enquête dure 1 mois.

**Que comprend le dossier d'enquête ?** Celui-ci se compose, en particulier, du projet de document d'urbanisme (documents graphiques, plans...), de documents écrits explicatifs, mais aussi du registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

**Que se passe-t-il après l'enquête ?** Le commissaire enquêteur rédige un rapport qui contient son avis sur le projet, les réponses aux observations ou demandes du public, ses conclusions motivées, favorables ou défavorables. Son rapport et ses conclusions ont pour seule fonction d'éclairer l'autorité compétente. Mais s'il est défavorable, et qu'elle décide de passer outre l'avis, elle devra motiver son choix.

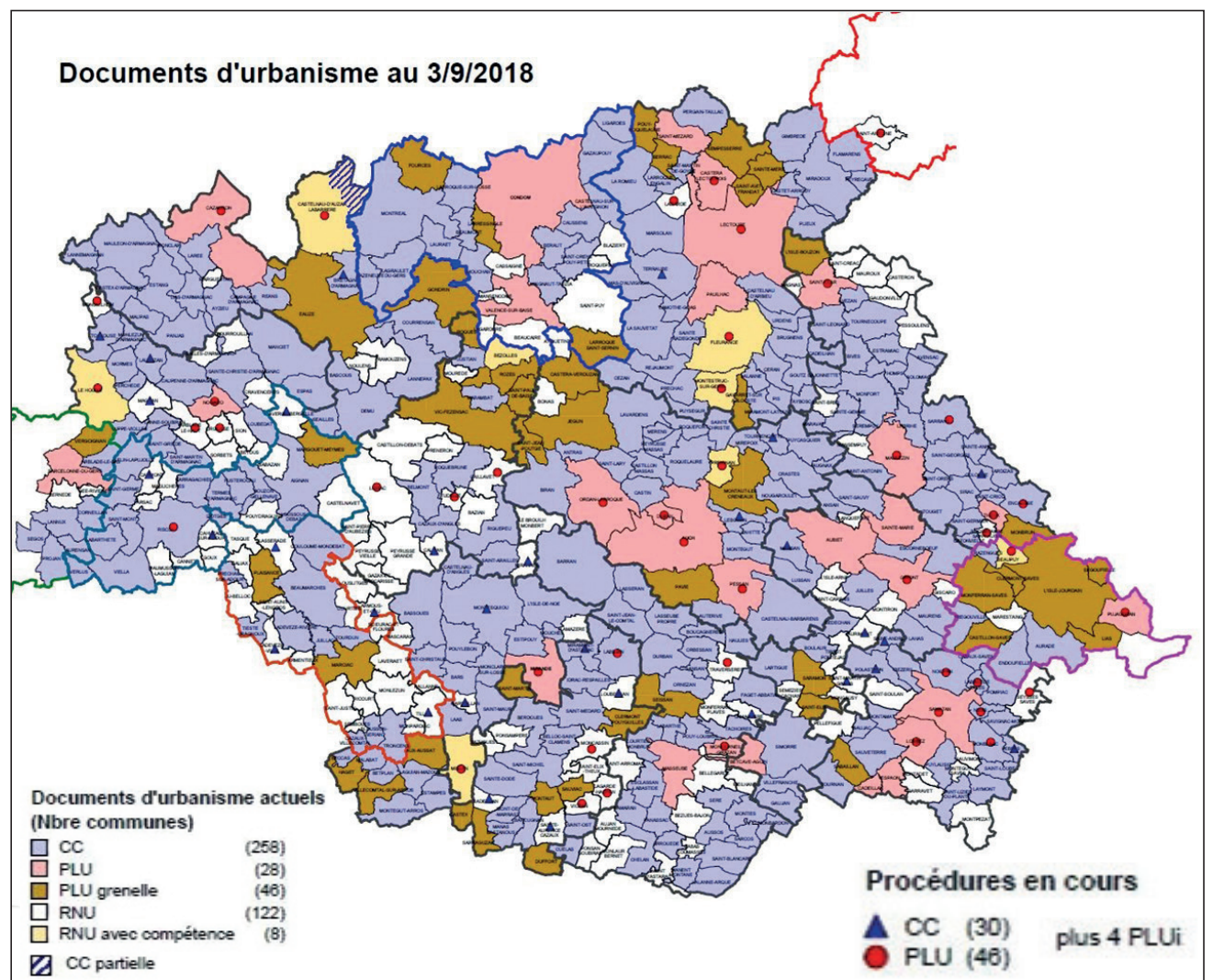
**Réponses obligatoires à toutes les observations du public.** Le commissaire enquêteur doit répondre à toutes les catégories d'observations formulées par le public. Il ne peut pas écarter une observation au motif qu'elle serait trop complexe faute de mettre en cause la régularité de l'enquête publique.

**L'enquête publique est un moment fort du processus de décision.** Le conseil municipal ou communautaire qui arrête le projet peut tenir compte du rapport d'enquête afin de le modifier avant qu'il ne

soit définitivement adopté. Ce n'est pas une obligation mais c'est de l'intérêt de la collectivité territoriale d'étudier les recommandations du commissaire enquêteur et de modifier le projet du document en conséquence.

**Se tenir informé des enquêtes publiques est indispensable pour faire valoir ou défendre ses intérêts.** Tout propriétaire de terrain a intérêt à se tenir informé des décisions ou modifications apportées par le document d'urbanisme. **Pour cela il est indispensable de se déplacer en mairie pendant l'enquête publique** pour vérifier qu'il n'y a aucune atteinte à votre propriété privée ou faire valoir vos demandes ou arguments (erreur de zonage, erreur sur la trame verte ou bleue - haies, fossés, cours d'eau, emplacement réservé, inconstructibilité ou constructibilité du terrain, espaces boisés classés, projet d'expropriation, etc...).

Le conseil municipal ou communautaire peut modifier son projet après l'enquête publique. Il disposera des conclusions motivées du commissaire enquêteur, de vos observations sur le registre de doléances ou de votre courrier motivé et argumenté. **Défendre ses droits lors d'une enquête publique est important pour l'avenir.** Il vous faudra obtenir l'avis favorable du commissaire enquêteur, trouver tous les arguments juridiques et techniques, et constituer un dossier permettant d'obtenir satisfaction. **Investir sur la prévention reste généralement une stratégie payante pour s'épargner des blocages et procédures complexes et lentes par la suite.**



Contact : Chambre d'Agriculture du Gers - Pôle Energie et territoires - Tél. 05.62.61.77.13 - [www.gers.chambre-agriculture.fr](http://www.gers.chambre-agriculture.fr)

