

Fiche thématique n°13



URBANISME

**AVERTISSEMENT :**

L'objet de cette fiche est de rappeler l'articulation des dispositions du droit de l'urbanisme avec celles du SDAGE. Sur les notions de "prise en compte" et de "compatibilité", se référer au § 1-4-1-3 du volume 1 du SDAGE.

Il ne s'agit en aucun cas d'être exhaustif sur les textes et règles d'urbanisme pouvant intervenir dans le domaine de l'eau. Leur détail, ainsi que les orientations du SDAGE qui les concernent, sont en tant que de besoin précisés dans les fiches thématiques intéressées, à savoir notamment les fiches : assainissement, eau potable, inondations, campings, bases de loisirs, sports et loisirs liés à l'eau, protection et gestion des milieux.

<i>LA RÉGLEMENTATION</i>	<i>LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE</i>
<p>Le droit de l'urbanisme est organisé autour de mécanismes juridiques qui comportent chacun des implications concernant la gestion de l'eau.</p> <p>En effet, les autorisations d'occupation des sols sont délivrées au regard de différentes règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • certaines de ces règles sont constantes car imposées par l'Etat (lois d'aménagement et d'urbanisme, servitudes d'utilité publique, directives territoriales d'aménagement), • d'autres ont un statut particulier (règlement national d'urbanisme), • d'autres enfin sont variables car déterminées par les collectivités locales (schémas directeurs, plans d'occupations des sols, opérations d'aménagement). <p>1. Les constantes</p> <p>1.1. Les lois d'Aménagement et d'urbanisme (L.A.U.)</p> <p>Ces dispositions législatives s'imposent quelle que soit la réglementation issue des documents d'urbanisme locaux qui doivent être compatibles avec elles.</p>	<p>Le SDAGE s'appuiera sur ces prescriptions pour formuler ses orientations.</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (articles L 145-1 à L 145-13 du code de l'Urbanisme). • La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L 146-1 à L 146-9 du code de l'urbanisme). • La loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes (articles L 147-1 à L 147-6 du code de l'urbanisme). <p>L'application de ces textes peut être précisée pour les territoires concernés par les directives territoriales d'aménagement (voir § I-3).</p> <p>1.2. Les servitudes d'utilité publique</p> <p>Art. L 126-1 et R 126-1 à R 126-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les servitudes mentionnées à l'article R 126-1 s'imposent aux propriétaires des fonds concernés. Elles sont obligatoirement annexées aux plans d'occupation des sols dans un délai de 1 an à compter de leur publication ou de leur modification, faute de quoi elles cessent d'être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>1.3. Les directives territoriales d'aménagement</p> <p>Art. 4 et 5 de la loi 95-115 du 4 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire.</p> <p>Ces directives peuvent fixer sur certaines parties du territoires, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection, et de mise en valeur des territoires.</p>	<p>L'identification de certaines de ces servitudes (exemple : les servitudes liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable) doit être compatible avec les orientations du SDAGE (sur la notion de compatibilité, voir le §1-4-1-3 du volume 1 du SDAGE).</p> <p>Ces directives s'imposent au SDAGE qui pourra s'appuyer sur leurs prescriptions pour formuler ses orientations.</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>Elles peuvent également préciser pour les territoires concernés des modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme adaptées aux particularités géographiques locales.</p> <p>Elles sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Les schémas directeurs, ainsi que les plans d'occupations des sols en l'absence de schéma directeur, doivent être compatibles avec elles.</p> <h2 data-bbox="199 840 635 936">2. Le règlement national d'urbanisme (RNU)</h2> <h3 data-bbox="236 963 657 1025">2.1. Article L 111-1 du code de l'urbanisme</h3> <ul data-bbox="199 1064 774 1556" style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un ensemble de règles d'urbanisme déterminées par des lois dont l'application est régie par décrets en Conseil d'Etat. • Ces règles sont reprises aux articles R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme. • Leur force juridique est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Le R.N.U. est applicable en l'absence de plan d'occupation des sols (P.O.S.). - Lorsque la commune est dotée d'un P.O.S. rendu public ou approuvé, ce sont les dispositions du P.O.S. qui s'appliquent. <p data-bbox="255 1590 774 1713">Cependant, les dispositions du R.N.U. énumérées à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme sont applicables, même s'il existe un P.O.S.</p>	

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<ul style="list-style-type: none"> • Exemples de dispositions du R.N.U. intéressant la gestion de l'eau : <ul style="list-style-type: none"> - dispositions du R.N.U. applicables uniquement en l'absence du P.O.S. <p>articles R 111-8 à R111-12 du code de l'urbanisme concernant l'assainissement et la distribution d'eau potable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dispositions du R.N.U. applicables même si il existe un P.O.S. <ul style="list-style-type: none"> * article R 111-2 du code de l'urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. * article R 111-14-2 : le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations de l'environnement définies à l'article premier de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. <p>2.2. Les modalités d'applications du R.N.U. (MARNU) (Articles L 111-1-3 du code de l'urbanisme et circulaire du 9 novembre 1987)</p> <p>Elles peuvent être fixées sur le territoire communal dans un document adopté par le conseil municipal, conjointement avec le préfet.</p> <p>Ces documents qui n'ont pas la valeur de document d'urbanisme, servent de référence pour la délivrance des autorisations d'occupation du sol pendant 4 ans au plus.</p> 	<p>Les modalités d'application du R.N.U. doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE (sur la notion de prise en compte, voir le § 1-3-1-3 du volume 1 du SDAGE).</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>3. Les variables</p> <p>3.1. Les schémas directeurs</p> <p>Articles L et R 122-1 et suivants du code de l'urbanisme</p> <p>Ils fixent les orientations fondamentales de l'utilisation des sols au niveau intercommunal.</p> <p>Ils sont élaborés et approuvés par délibération d'un établissement public de coopération intercommunale après que le préfet ait défini leur périmètre.</p> <p>Ils doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et avec les directives territoriales d'aménagement lorsqu'elles existent.</p> <p>Les P.O.S. et les plans d'aménagement de zone (P.A.Z.), doivent être compatibles avec les schémas directeurs.</p> <p>Schémas directeurs et eau :</p> <p>Ces schémas définissent la capacité d'accueil des espaces urbanisés, ou à urbaniser, en tenant compte notamment de la gestion des eaux (article L. 122-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>Ainsi, leurs documents graphiques font apparaître les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement, et les espaces à protéger compte tenu de l'existence de risques naturels.</p>	<p>Les schémas directeurs doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE (voir le § 1-3-1-3 du volume 1 du SDAGE).</p> <p>Ces documents graphiques indiqueront les périmètres de risques prioritaires définis par les cartographies réglementaires ou à défaut identifiables à partir de toute autre information ou document disponible dont notamment les cartes de l'atlas du SDAGE.</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>3.2. Les plans d'occupation des sols (P.O.S.)</p> <p>Articles L et R 123 et suivants du code de l'urbanisme</p> <p>* Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.</p> <p>* Ils doivent être compatibles avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les lois d'aménagement et d'urbanisme, • les dispositions du R.N.U. applicables même en présence du P.O.S. • les schémas directeurs ou bien les directives territoriales d'aménagement en l'absence de schémas directeurs. <p>* Ils doivent contenir en annexe les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R 126-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>* Ils définissent notamment les règles tenant à l'implantation des constructions, et délimitent les zones urbanisables, les zones d'urbanisation future et les zones naturelles (art. L 123-1).</p> <p>* Ils peuvent délimiter également les zones visées à l'article L 372-3 du code des communes : les zones d'assainissement collectif, non collectif, ainsi que les zones où l'importance des eaux pluviales constitue un risque particulier en terme d'inondation ou de pollution (article L 123-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>* Le rapport de présentation du P.O.S. fait état des incidences de celui-ci sur l'environnement ainsi que des mesures prises pour la protection et la mise en valeur du site et de l'environnement.</p>	<p>Les P.O.S. doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE (voir sur cette notion le § 1-3-1-3 du volume 1 du SDAGE), ainsi que celles des SAGE et notamment les zonages proposés par ces derniers.</p> <p>Exemple :</p> <p>Le SAGE identifie les espaces de liberté des rivières ainsi que les zones d'expansion des crues et propose leur classement approprié en zone naturelle des POS.</p> <p><i>Un guide méthodologique quant à la délimitation des zones d'assainissement collectif / non collectif sera élaboré dans un délai de 2 ans après l'approbation du SDAGE. Ce guide insistera notamment sur l'intérêt de prévoir une étude comparative préalable au choix du mode d'assainissement (collectif/non collectif).</i></p> <p>Dans les zones de petits rejets d'habitats dispersés, favorables à l'assainissement autonome (coût, géologie), cette solution sera préférée à l'assainissement collectif.</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>3.3. Les opérations d'aménagement</p> <p>3.3.1. Les zones d'aménagement concerté - Z.A.C.-</p> <p>Art. L et R 331-1 et suivants du code de l'urbanisme</p> <p>Ce sont des zones dans lesquelles une personne publique (collectivité ou établissement public) réalise ou fait réaliser des aménagements nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation et aux besoins des futurs habitants.</p> <p>Une étude d'impact est nécessaire dans les conditions prévues par le décret modifié du 12/10/1977.</p> <p>La définition de règles d'urbanisme particulières se traduit par l'élaboration d'un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui est soumis à enquête publique.</p> <p>La compétence en matière de ZAC est communale s'il existe un POS approuvé, préfectorale dans le cas contraire.</p> <p>3.3.2. Les lotissements (art. L et R 315 et suivants du code de l'urbanisme)</p> <p>La création de plus de deux lots à bâtir issus d'une même unité foncière nécessite la délivrance d'une autorisation de lotir (sauf partage familial) par le maire en cas de POS approuvé, le préfet dans le cas contraire.</p> <p>Le lotissement peut comprendre un règlement particulier. Lorsqu'il intervient sur une partie de commune non couverte par un POS ayant fait l'objet d'une enquête publique et autorise plus de 5000 m² de surface hors oeuvre nette, il doit être accompagné d'une étude d'impact et faire l'objet d'une enquête publique.</p>	<p>(Sur la notion de prise en compte, voir le §1-3-1-3 du volume 1 du SDAGE).</p> <p>Le plan d'aménagement de zone doit prendre en compte les dispositions du SDAGE (voir notamment les fiches thématiques n°3, 9, 12 et 14).</p> <p>Lorsqu'il existe un règlement propre au lotissement, celui ci doit prendre en compte les dispositions du SDAGE.</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>4. Les autorisations d'occupation du sol</p> <p>Elles sont délivrées dans le respect de l'ensemble des données précédemment évoquées.</p> <p>4.1. Le permis de construire</p> <p>Articles L et R 412-1 et suivants du code de l'urbanisme</p> <p>Il est délivré par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maire au nom de la commune lorsque la commune est dotés d'un P.O.S. • Le maire au nom de l'Etat ou le préfet en l'absence de P.O.S. <p>Article R 111-2</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.</p> <p>Article R 111-14-2</p> <p>Le permis de construire est accordé dans le respect des préoccupations de l'environnement définies à l'article premier de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.</p> <p>4.2. La déclaration pour les travaux exemptés de permis de construire</p> <p>Elle concerne les clôtures (articles R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme) et des travaux de faible importance énumérés par l'article R 422-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les dispositions du SDAGE seront prises en compte par les documents d'urbanisme sur le fondement desquels seront délivrées les autorisations d'urbanisme. D'autre part, elles pourront permettre de motiver les décisions d'urbanisme prises sur le fondement du RNU.</p>

LA RÉGLEMENTATION	LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE
<p>4.3. Les installations et travaux divers</p> <p>Tels que définis par les articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, ils nécessitent une autorisation particulière délivrée comme en matière de permis de construire.</p> <p>4.4. Les grandes surfaces commerciales</p> <p>Les permis de construire des surfaces commerciales sont précédés par une autorisation spécifique de la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC) en fonction de leur superficie de vente et de leur situation dans un site commercial (article L 451-5 du code de l'urbanisme).</p> <p>4.5. Le camping et stationnement de caravanes</p> <p>Régis par les articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme, ils sont fonction de réglementations spécifiques. Les campings, permanents ou saisonniers, sont soumis à des normes de classement que vérifie la Commission départementale d'action touristique. Les parcs résidentiels de loisir sont également régis par un corps de règles spécifiques.</p>	<p>L'autorisation requise doit prendre en compte les dispositions du SDAGE (voir les fiches thématiques n° 24 et 25 notamment).</p>