

**EXTRAIT du REGISTRE des  
DELIBERATIONS de la  
Communauté de Communes du Loir**

**Séance du 17 novembre 2016**

L'an deux mil seize, le dix sept du mois de novembre, à 20 heures 30, le Conseil de la Communauté de Communes du Loir s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à la salle polyvalente de CORZÉ, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Marc BERARDI, Président.

**Objet :**

**PLUi - prise en compte  
des nouvelles  
dispositions du Code  
de l'urbanisme**

Convocation du :  
10/11/2016

Nbre de délégués en  
exercice : 31  
Nbre de délégués  
présents : 23  
Nbre de votants: 28

Affiché le :  
23/11/2016

COMMUNE	Nom	Prénom	Présent	Absent/ Excusé
<b>JARZE VILLAGES</b>	BERARDI	Marc	X	
	BEAUDOIN	Jean-Pierre	X	
	EDIN	François	X	
	MARQUET	Elisabeth	X	
	MARCHAISON	Jean-Albert	X	
	HEUVELINE	Sylvie	X	
	de la PERRAUDIERE	Bernard	X	
<b>Cornillé les Caves</b>	RABOUAN	Paul	X	
	GARCIA	Raymond	X	
<b>Corzé</b>	GUILLEUX	Jean Philippe	X	
	DANARD	Danièle	X	
	MARTIN	Jean-Pierre		X
	CHATELAIN	Isabelle		X
<b>Huillé</b>	ADRION	Guy	X	
	GACHIGNARD	Bernard		X
<b>La Chapelle St Laud</b>	BOMPAS	Jean-Paul	X	
	LEGAY	Jean-Claude		X
<b>Léznigné</b>	LEBRUN	Henri	X	
	CHIRON PESNEL	Sylvie	X	
<b>Marcé</b>	DAVIAU	Patrice	X	
	CHASLES	Marie-Annick	X	
<b>Montreuil sur Loir</b>	CARDOT	Philippe	X	
	CLEMENT	Véronique		X
<b>Seiches sur le Loir</b>	De VILLOUTREYS	Thierry	X	
	RAVENEAU	Daphné	X	
	BEGUIN	Antoine		X
	BOZZANI	Isabelle		X
	CAILLEAU	Olivier	X	
	CARRELET DE LOISY	Françoise		X
<b>Sermaise</b>	RIGAUD	David	X	
	LAHONDES	Bernard	X	

Pouvoirs : de M. Martin à M. Guilleux, de Mme Chatelain à Mme Danard, de M. Beguin à M. De Villoutreys, de Mme Bozzani à Mme Raveneau, de Mme Carrelet de Loisy à M. Cailleau.

Secrétaire de séance : M. Jean-Philippe Guilleux

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme

Rapporteur : M. Henri Lebrun

Deux textes législatifs et réglementaires sont venus récemment proposer une nouvelle rédaction des dispositions du Code de l'urbanisme.

L'ordonnance n° 2015-1174 en date du 23 septembre 2015 emporte nouvelle codification du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme. Cette recodification est réalisée sans modification de la règle de droit, sous réserve toutefois des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes devenues sans objet.

L'objectif est de retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant de simplifier l'accès aux normes pour les citoyens. Cet exercice participe de la démarche de simplification administrative engagée par le Gouvernement.

Parallèlement, le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015 emporte recodification du livre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme et modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Il préserve les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités. Il opère aussi la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues notamment de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), de la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, et de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture.

Le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ambitionne :

- De prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel (renouvellement urbain, mixité, préservation de l'environnement, nature en ville...);
- D'offrir plus de souplesse et de possibilités aux collectivités pour s'adapter aux enjeux locaux;
- De favoriser un urbanisme de projet en donnant plus de sens au règlement du PLUi;
- De simplifier le règlement et faciliter son élaboration;
- De clarifier et sécuriser l'utilisation d'outils innovants déjà mis en œuvre par des collectivités.

Parmi les évolutions et clarifications apportées par ce décret, se distinguent notamment :

- une nouvelle structuration du règlement du PLU;
- Des nouvelles dispositions réglementaires pour le PLU :
  - Une liste clarifiée et exhaustive de 5 destinations et 20 sous destinations de constructions;
  - Rendre facultatifs les articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives), c'est à dire qu'aucun article du règlement n'est obligatoire;
  - Fixer une hauteur minimale des constructions pour traduire un objectif de densité;
  - Encadrer les zones urbaines et à urbaniser par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sans recourir au règlement;
  - Classer des secteurs n'ayant pas de caractère naturel en zones à urbaniser (AU), notamment des zones de friches industrielles ou de renouvellement urbain;
  - Délimiter des secteurs où les règles du plan local d'urbanisme pourront préférentiellement s'appliquer sur plusieurs parcelles contiguës lors du dépôt d'un permis de construire conjoint;
- Une sécurisation juridique de certaines règles déjà mises en œuvre dans des PLUi innovants :
  - Définir des règles qualitatives dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable et des règles alternatives pour permettre une application circonstanciée à des conditions locales particulières;
  - Différencier les règles entre les constructions existantes ou nouvelles, selon la dimension des constructions ou entre les rez-de-chaussée et les étages;
  - Imposer une mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une même construction ou unité foncière;
  - Permettre une opposabilité claire des représentations graphiques, considérées par défaut comme simple illustration;

- Définir la volumétrie et l'implantation des constructions par deux critères principaux : l'emprise au sol et la hauteur ;
- Fixer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- Clarifier les outils permettant de limiter le ruissellement ;
- Clarifier les obligations en matière de réalisation de stationnement ;
- Imposer un lexique national (arrêté par le ministère à venir) définissant les termes utilisés dans les documents d'urbanisme.

Le PLUi de la Communauté de communes du Loir doit intégrer les dispositions de l'ordonnance n° 2015-1174 en date du 23 septembre 2015. Il n'est pas dans l'obligation d'intégrer les dispositions du décret de modernisation du contenu des PLUi.

En effet, la Communauté de communes du Loir ayant engagé l'élaboration de son PLUi avant l'entrée en vigueur de ce décret, ces nouvelles dispositions réglementaires (articles R. 151-1 à R. 151-55 Code de l'Urbanisme) ne s'appliqueront que si le conseil communautaire délibère en ce sens.

Néanmoins, en choisissant d'intégrer ces dispositions, le PLUi de la Communauté de communes du Loir :

- > se mettra en cohérence avec la nouvelle numérotation des différents articles du Code de l'urbanisme autant sur la partie législative que réglementaire ;
- > intégrera la nouvelle structuration du règlement ce qui facilitera la lecture et le contrôle de son contenu au regard des possibilités offertes par le Code de l'urbanisme recodifié et modernisé ;
- > intégrera la clarification de certaines dispositions ;
- > sécurisera juridiquement l'emploi des règles graphiques, qualitatives et alternatives ;
- > sécurisera la définition et la délimitation des zones à urbaniser.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 18 juin 2015 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2015 définissant les modalités de collaboration entre la Communauté de communes du Loir et les communes membres ainsi que les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R. 123-1 à 123-14, L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme ;

Vu le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT que pour une meilleure cohérence entre le contenu du PLUi, ses références réglementaires et la recodification et modernisation du Code de l'urbanisme, et ainsi en faciliter la compréhension par les administrés, il est nécessaire de faire application des dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016,

il est proposé au Conseil communautaire de décider, conformément aux dispositions de l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, de rendre applicable à l'actuelle procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de communes du Loir en cours d'élaboration :

- l'ensemble des articles des R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme ;
- l'ensemble des R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Décision du Conseil communautaire : 27 pour et 1 contre (M. Lahondes)**

Pour extrait certifié conforme,  
Le 17 novembre 2016  
Le Président, Marc BERARDI

