

La LOI ALUR

Principales conséquences en matière d'urbanisme

1/ Pour les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme

Lorsque le conseil municipal veut soutenir par une délibération un projet de construction en dehors des parties urbanisées, ce projet doit recueillir l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

De plus quand la commune n'est pas couverte par un SCOT, Le Préfet ou la structure maître d'ouvrage du SCOT, quand le périmètre de ce dernier est arrêté, devra accorder une dérogation pour que l'autorisation soit accordée.

2/ Pour les communes dotée d'un document d'urbanisme

En matière de planification

Les communes dotés d'un plan d'occupation des sols devront en prescrire la révision avant le 31 décembre 2015, sous peine de la caducité du POS.

La transformation du POS en PLU doit être achevée au 26 mars 2017, ce qui signifie que les révisions des POS doivent être entreprises au plus tôt.

Les zones d'urbanisation future à long terme (zones 2AU) qui auront été délimitées depuis 9 ans au 1er juillet 2015 et n'auront pas fait l'objet d'acquisitions significatives devront être reclassées en zone naturelle ou agricole.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future à moyen ou long terme (2 AU) devra faire l'objet d'une délibération motivée sur le fait qu'il n'existe plus de capacité résiduelle dans d'autres secteurs de la commune et qu'il existe un projet opérationnel précis dans la zone 2AU.

Les PLU devront comporter une étude du potentiel de densification des zones déjà urbanisées et des objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace.

En matière d'instruction des autorisations de construire

Pour les demandes d'autorisations de construire déposées depuis le 26 mars 2014, dans une commune couverte par un PLU, les dispositions du règlement relatives au coefficient d'occupation des sols et à la superficie minimale ne sont plus applicables.

A compter du 1er juillet 2015, les communes membres d'un EPCI de + de 10000 habitants ne pourront plus bénéficier de la mise à disposition des services de la DDT pour l'instruction des autorisations de construire.

3/ Pour les EPCI

Dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi, les communautés d'agglomération et de communes seront de plein droit compétentes en matière de PLU intercommunal sauf si dans les 3 mois avant cette échéance, au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent.