



Révision n°1 – « L'ÉVOLUTION DU PLU »

Rappel notionnel

I - Le PLU

Le PLUI (PLU Intercommunal) est un document de planification élaboré à l'échelle intercommunale par un EPCI (Établissement public de coopération intercommunale, exemple une Communauté de Communes). Il donne les orientations d'aménagement du territoire à long terme à une échelle plus cohérente.

Son élaboration conforte les dynamiques territoriales aux enjeux intercommunaux :

- Il définit un projet de développement spatialisé et organise réglementairement et qualitativement l'occupation du sol de chaque commune.
- Il doit prendre en compte le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) et le PCET (plans climat-énergie territorial).
- Il doit être compatible avec le SCOT, qui détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace sur un territoire beaucoup plus vaste.
- Le PLU-i comportera des orientations d'aménagement et de programmation (qui deviennent obligatoires de par la loi), et qui lui donneront tous les effets et la valeur juridique du programme local de l'habitat (PLH), du plan de déplacements urbains (PDU) et d'un règlement local de publicité.

II - Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

C'est un document d'urbanisme qui s'applique à un territoire plus grand que la commune, c'est-à-dire, à l'échelle intercommunale. Il garantit la cohérence entre les politiques sectorielles (habitat, transports, développement économique, environnement...). Il a une durée de vie de 20 ans (révisable tous les 6 ans). Il est composé :

- d'un diagnostic prospectif,
- d'un Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) et d'un Document d'Orientations et d'objectifs (DOO).

Il est opposable et assure la compatibilité avec les documents d'urbanisme communaux (Plan Local d'Urbanisme/PLU, carte communale), les documents sectoriels intercommunaux (Programme Local de l'Habitat/PLH, Plan Déplacement Urbain/PDU) et les opérations d'aménagement.

III - Le Zonage

A/ Le plan de zonage

Le plan de zonage est un document réglementaire d'urbanisme qui consiste à réglementer l'utilisation du sol.

Il détermine les règles de construction à partir desquelles les permis de construire et les autorisations de travaux sont instruits ; ils fixent l'emplacement des futures voiries et équipements publics ; ils instituent des protections et des servitudes d'utilité publique.

Ces règles sont définies dans les règlements du PLU, organisées par type de zonage :

- U (zone urbanisée)
- AU (zone à urbaniser)
- N (zone naturel)
- A (zone agricole)



B/ Les ZPPAUP, les AVAP et les SPR

ZPPAUP (Zone De Protection Du Patrimoine Architectural, Urbain Et Paysager) :

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager s'attache à définir une gestion personnalisée des abords de chaque monument historique, en proposant des périmètres mieux adaptés au terrain que le rayon de 500 mètres et des outils de protection plus souples (cônes de visibilité, axe des vues, ensembles de façades, etc. Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : une suite de façades homogènes, la trame d'un paysage, un ensemble à caractère monumental...

La procédure de ZPPAUP s'adapte à tous types de lieux pourvu qu'ils soient dotés d'une identité patrimoniale. Elle peut être mise en œuvre aussi bien dans les centres anciens que dans les quartiers de la reconstruction ou des espaces ruraux. Elle permet de préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales des lieux.

AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

Les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) avaient pour objectif de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Elles ont remplacé les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Depuis 2016, les ZPPAUP et AVAP sont désormais réunies dans un nouveau dispositif : les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Une AVAP met en place une zone protégée pour des raisons d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Il ne s'agit pas de documents d'urbanisme mais d'un ensemble de prescriptions.

SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables)

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires.

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Les sites patrimoniaux remarquables se substituent aux anciens dispositifs de protection :

- secteurs sauvegardés,
- zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
- aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le SPR est donc une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager qui remplace le périmètre de 500m, défini un peu arbitrairement, autour des monuments historiques, par d'autres critères plus cohérents, plus précis, mieux adaptés et plus clairs pour tous en fonction non seulement du bâti mais aussi de l'intérêt paysager d'un site.

Les effets des SPR pour les habitants :

- 1) Les projets situés dans ces anciens périmètres ne seront plus soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, ce qui aura pour conséquence de réduire les délais d'instruction des dossiers d'urbanisme et de simplifier les démarches administratives.
- 2) Les projets situés dans le périmètre pourront bénéficier d'avantages fiscaux par le biais de la fondation du patrimoine afin de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine identifié lors de l'étude.



C/ Les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté)

Articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme

Une ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux acquis ou à acquérir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

IV - Fiscalité

A/ Dans une zone SPR

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment situé en AVAP (désormais SPR), le propriétaire bailleur peut imputer sur son revenu global les déficits fonciers générés par les travaux. Ainsi, une opération immobilière en loi Malraux permet une réduction d'impôt de 22 % à 30 % de la valeur des travaux (montant des travaux plafonné à 100 000 €).

B/ Dans une zone ANRU

Depuis la loi du 1er août 2003, le programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) met en œuvre un effort national pour transformer les quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Un effort portant sur les aménagements urbains, les équipements publics et les logements.

La mise en œuvre de ce projet est confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Elle a pour rôle d'approuver les projets globaux et apporte son soutien financier aux organismes privés ou publics, aux établissements publics et aux collectivités locales qui ont pour projet la rénovation urbaine dans des quartiers connaissant des difficultés socio-économique ou des opérations de rénovation urbaine.

Les zones ANRU sont donc définies par des contrats de ville signés entre les collectivités locales et l'Etat afin de répondre aux besoins de revitalisation des quartiers.

Quelle réduction de TVA ?

Le taux de TVA sera de 5.5% au lieu de 20% si vous achetez un logement neuf qui remplit les conditions suivantes :

- Si le logement est acheté dans les quartiers qui bénéficient d'une convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
- Si le logement acheté est dans l'un des quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi que dans un rayon de 300 mètres. Pour cela, il faut que le permis de construire soit déposé entre 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2024

Quelles sont les conditions pour bénéficier de la TVA réduite ?

- Le logement doit être conforme à la réglementation thermique RT2012
- Le logement doit être la résidence principale de l'acquéreur
- Le logement doit être situé :
 - Au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
 - À une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers



- À moins de 500 mètres de la limite d'un quartier qui fait l'objet d'une convention et en partie à 300 mètres de cette même limite pour les immeubles dont le permis dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017
- L'acquéreur doit être une personne physique
- L'acquéreur doit respecter un plafond de ressources fixé par l'administration fiscale. Ils sont définis en fonction du nombre de personnes qui composent le foyer fiscal ainsi que du lieu où est situé le bien. Les ressources retenues sont celles de l'année N-2.

Application n°1 – Le sujet de 2...016

Application n°2 – Le sujet de 2015