

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°41/2011**  
**OBJET : TAXE D'AMENAGEMENT**

Conseillers en exercice	: 22
Présents	: 17
Excusés	: 5
Pouvoirs	: 4
Votants	: 21

**SÉANCE DU 29 NOVEMBRE 2011**

L'an deux mille onze, le mardi vingt-neuf novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt et un novembre 2011, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre MAURIN, Maire.

**PRESENTS** : Mesdames, Messieurs, Emile BEZZONE, Christian GORACCI, Aline ZANI, Adjoint,  
Mesdames, Messieurs : Sébastien BALZANI, Jacques BARRERE, Jean-Marie BELLONE, Pierre BRANCATO, Marie-Christine DEGLI INNOCENTI, Maurice ELSTUB, Hélène GARDET, Martine LIPUMA, Jeannot MANCINI, Laurence MARGAILLAN, Claudine NAVARRO, Françoise RICORD, Isabelle TOSELLO, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSES** : Emmanuel DELMOTTE qui a donné pouvoir à Emile BEZZONE, Danièle MAINCENT, Heldwige QUEMY qui a donné pouvoir à Isabelle TOSELLO, Marie-Anne ROUAN qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Marie-Christine SARFATI qui a donné pouvoir à Martine LIPUMA.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Sébastien BALZANI

Monsieur le Maire indique que pour financer les équipements publics de la Commune, une nouvelle taxe remplaçant la taxe locale d'équipement (TLE) et la participation pour aménagement d'ensemble (PAE) a été créée. Elle sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

Elle est aussi destinée à remplacer, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les participations telles que, notamment, la participation pour voirie et réseaux (PVR), la participation pour raccordement à l'égout (PRE).

**Champ d'application :**

Le champ d'application de la taxe d'aménagement se rapproche de celui de la TLE. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

**Assiette :**

L'assiette de la taxe d'aménagement a deux composantes : la valeur de la surface de la construction et la valeur des aménagements et installations.

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660€. Ce montant est révisable le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction.

La surface de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et ouvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies (article 331-10 du code de l'urbanisme).

La valeur des aménagements et installations est déterminée forfaitairement dans les conditions suivantes :

- Emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs : 3000€/emplacement
- Emplacements des habitations légères de loisirs : 10 000€/emplacement
- Piscines : 200€/m<sup>2</sup>
- Eoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres : 3000€/éolienne
- Panneaux photovoltaïques au sol : 10€/m<sup>2</sup>
- Aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme : 2000€/emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5000€.

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

- certains logements sociaux ;
- les 100 premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement précédent ;
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

## Taux :

Les collectivités et intercommunalités bénéficiaires fixent un taux, avant le 30 novembre d'une année pour application l'année suivante, dans les limites fixées par l'article L. 331-4 du code de l'urbanisme.

Le taux peut être fixé entre 1 % et 5 %. Dans cette fourchette, des taux différents peuvent être fixés par secteurs définis par un document graphique figurant dans une annexe au PLU ou POS. A défaut, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie.

Le taux peut être supérieur à 5 % et porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs. La délibération fixant ce taux doit être motivée et nécessitée par la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux. Dans ce cas, les contributions comme la PVR (contributions fixées au b) du 1°, aux a), b) et d) du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme) ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

En l'absence de première délibération, le taux est fixé à 1 % dans les Communes ou EPCI où la taxe est instituée de plein droit.

## Exonérations :

Sont exonérés de plein droit (article L. 331-7 à L. 331-9 du code de l'urbanisme) :

- les constructions destinées au service public ou d'utilité publique ;
- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles des centres équestres ;
- les constructions réalisées dans les périmètres des ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- les constructions réalisées dans les périmètres des projets urbains partenariaux.
- les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques sous certaines conditions ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous certaines conditions ;
- la reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres carrés.

Peuvent être exonérées totalement ou partiellement :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors champ d'application du PLAI
- 50% de la surface excédant 100 m2 pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail d'une surface inférieure à 400 mètres carrés en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité
- les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

## Période transitoire :

Les dispositions relatives à la taxe d'aménagement seront applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012. Pour ne pas gérer deux régimes en parallèle, il est prévu que le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans les certificats d'urbanisme en vigueur avant le 1<sup>er</sup> mars 2011, ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire entendu et après avoir délibéré,

**DECIDE DE FIXER** le taux de la taxe d'aménagement à 5%,

**APPROUVE** l'exonération facultative à hauteur de **50%** des locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors champ d'application du PLAI.

Adopté à l'unanimité.

Certifié exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été  
Effectuées le  
Et la délibération expédiée à la  
Sous-préfecture le

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Jean-Pierre MAURIN.