



# VILLE DE BEAUSOLEIL

2011  
200511  
AR

**Nombre de membres**

Composant le conseil : 33

En exercice : 33

Ayant pris part à la délibération : 28

Affiché le : 29 JUIN 2011

**Référence délibération** : W 6 h**Objet** : Fixation du taux de la taxe d'aménagement en application de l'article L 331-14 du Code de l'Urbanisme et de la valeur forfaitaire concernant les aires de stationnement non comprises dans la surface fiscale en application du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 331-13.**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 JUIN 2011 A 19 HEURES**

L'An Deux Mil Onze, le 14 juin, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Gérard DESTEFANIS, Simone ZOPPITELLI, Alain MARCEL, Maurice BARBERO, Marguerite SAUVAN, Michel LEFEVRE, Ann PEARLMAN COCCOLLO, Alain DUCRUET, Adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Gérard SCAVARDA, André MORO, Rosario DA SILVA COSTA, Jorge GOMES, Nicolas SPINELLI, Raymond HAYEK, Sabrina FERRAND, Fadile BOUFIASSA, Sylvie AUGIER, Conseillers Municipaux.

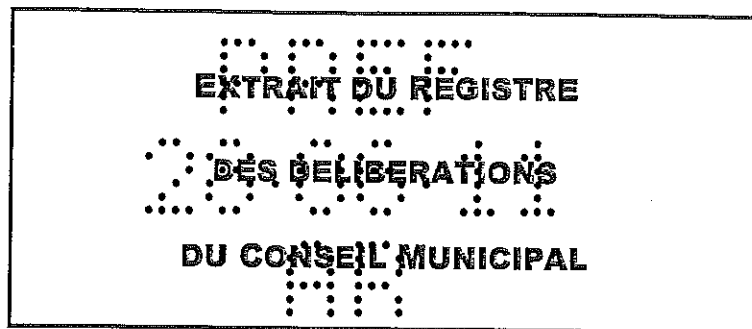
**EXCUSES ET REPRESENTES :**

Madame Sylvaine PAGANI, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur André MORO, Conseiller Municipal,  
Madame Patricia VENEZIANO, Conseillère Municipale, représentée par Madame Simone ZOPPITELLI, Adjointe au Maire,  
Madame Martine PEREZ, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Gérard SCAVARDA, Conseiller Municipal,  
Madame Sonia SOLDATI, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Michel LEFEVRE, Adjoint au Maire,  
Monsieur Philippe BIONGOLO, Conseiller Municipal, représenté par Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,  
Madame Nadjati ADAM, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire,  
Monsieur Amin BELAHBIB, Conseiller Municipal, représenté par Monsieur Nicolas SPINELLI, Conseiller Municipal,  
Madame Sylvie HIRLEMANN, Conseillère Municipale, représentée par Madame Sabrina FERRAND, Conseillère Municipale,  
Monsieur Laurent MALAVARD, Conseiller Municipal, représenté par Monsieur Maurice BARBERO, Adjoint au Maire,

**ABSENTS :**

Madame Rosina CARUSO, Conseillère Municipale,  
Madame Véronique MEYER, Conseillère Municipale,  
Monsieur Martin ROMANGONI, Conseiller Municipal,  
Monsieur François TALLARIDA, Conseiller Municipal,  
Madame Brigitte HOURTIC, Conseillère Municipale.

**Secrétaire de séance** : Monsieur Nicolas SPINELLI.



Réf. : W 6 h

**Objet :** Fixation du taux de la taxe d'aménagement en application de l'article L 331-14 du Code de l'Urbanisme et de la valeur forfaitaire concernant les aires de stationnement non comprises dans la surface fiscale en application du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 331-13.

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme a été adoptée dans le cadre de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 des finances rectificatives pour l'année 2010. La fiscalité de l'urbanisme est désormais rassemblée dans un seul chapitre du Code de l'Urbanisme (Chapitre 1<sup>er</sup> : fiscalité de l'aménagement – de l'article L 331-1 à L 331-34), en lieu et place d'articles dispersés dans le Code général des Impôts et dans le Code de l'Urbanisme. Ce nouveau dispositif repose notamment sur la création d'une taxe d'aménagement et cette réforme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Il s'agit d'une nouvelle taxe qui se substitue, dès le 1<sup>er</sup> mars 2012, à la fois à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), à la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD CAUE) et au plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Cette taxe comporte également une part départementale. Son but est de répondre aux objectifs de simplification d'une part, et de rendement d'autre part, et elle sera établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle est instaurée de plein droit dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le montant de l'imposition est fonction de plusieurs paramètres détaillés dans les articles L 331-10 à L 331-18 du Code de l'urbanisme. En résumé, il dépend de la surface du bien, d'une valeur forfaitaire par mètre carré et du taux d'imposition fixé pour chaque collectivité :

Le calcul de la surface du bien est simplifié et vise à supprimer les contrôles portant sur la transformation ultérieure de la surface hors œuvre brute (SHOB) en surface hors œuvre nette (SHON) et cette nouvelle « surface fiscale » s'entend alors « de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. » (article L.331-10 du Code l'Urbanisme).

La valeur forfaitaire unique est fixée par m<sup>2</sup>, soit un montant de 660 €, les neuf catégories de la TLE devenues complexes et parfois obsolètes étant supprimées (article L 331-11 du Code de l'Urbanisme). La TA est indexée sur le coût de la construction et sera révisée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par un arrêté du ministre chargé de la construction.

Cette valeur bénéficie d'un abattement de 50 % pour les catégories suivantes (L 332-12 du Code de l'Urbanisme) :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (autrement dit, les logements sociaux autres que ceux financés par un PLAD),

- Les locaux d'habitation et d'hébergement à usage d'habitation principale pour les 100 premiers m<sup>2</sup> (cet abattement ne pouvant être cumulé avec le premier),

- Les locaux et leurs annexes à usage industriel ou artisanal, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Pour la part communale, le taux commun est compris entre 1 et 5 % et, sur certaines parties du territoire, le taux peut être compris entre 5 et 20 %.

**Le taux en application sur l'ensemble du territoire de la commune est fixé à 5 % (article L 331-14 alinéa 2).**

Ce taux est fixé à 5% sur l'ensemble du territoire afin de tenir compte des projets d'envergure devant être réalisés à court terme, tel le Centre « Jules Ferry », le relogement des services municipaux occupant actuellement les locaux de l'ancienne école Jules-Ferry, la création d'un Centre Culturel au 6/8 avenue Général de Gaulle, la réhabilitation du « Domaine Charlot », la réalisation d'un parking au quartier des Monégghetti sur l'emplacement de l'ancien bâtiment « Kursi », la réfection des escaliers de la ville, la réhabilitation du marché municipal « Eiffel » et la rénovation du boulevard de la République, la mise en place d'un plan FISAC pour la sauvegarde du commerce de proximité, la réalisation de carrefours aux entrées de ville situées sur la Moyenne corniche, d'équipements sportifs au complexe sportifs du Devens (cours de tennis et stade de foot supplémentaire), la protection du site du Mont des Mules, la création de classes maternelles et primaires supplémentaires, etc.

$$\text{Modèle de calcul de la taxe}$$

$$\text{Surface fiscale} \times 660 \text{ €} \times 5 \%$$

Pour la part départementale, le taux de la taxe d'aménagement ne pourra excéder 2,5 % pour financer les espaces naturels sensibles, et le fonctionnement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

Les services de l'Etat en charge de l'urbanisme sont seuls compétents pour établir et liquider cette taxe et comme dans le régime actuel, celle-ci sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 € ou en cas de permis modificatif.

Concernant le contentieux de l'assiette, les règles applicables sont celles en vigueur en matière d'impôts directs locaux : réclamation préalable devant le service compétent en matière d'assiette et saisine éventuelle, ultérieurement, du juge administratif si la décision ne donne pas satisfaction au réclamant.

Enfin, ces dispositions seront applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012. 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 2012 ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date.

Sont exonérés, et ce conformément à l'article L 331-7 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions et aménagements destinés au service public ou d'utilité publique ;
- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un PLAI ;
- Les surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles ;
- Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les constructions inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup>.

Sont exonérées de la seule part communale :

- Les constructions réalisées dans les OIN ;
- Les ZAC, lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- Les constructions réalisées dans les PUP.

Enfin, une valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

Installations et aménagements	Valeur forfaitaire
Emplacements de tentes et Caravanes	3000 €/emplacement
Emplacements des HLL	10 000 €/emplacement
Piscines	200 €/m <sup>2</sup>
Eoliennes d'une hauteur > 12 mètres	3000 €/éolienne
Panneaux photovoltaïques au sol	10 €/m <sup>2</sup>
Aires de stationnement non comprises dans la surface fiscale	5000€/emplacement, conformément au 6° de l'article L 331-13

En effet, les aires de stationnement non comprises dans la surface imposable d'une construction (les parkings à ciel ouvert, notamment, qui consomment de l'espace) seront taxées sur le maximum de la taxe forfaitaire à concurrence de 5000 € par emplacement.

Le produit de cette taxe est affecté en section d'investissement du budget des Communes (article L 331-2 du Code de l'Urbanisme).

La présente délibération est valable pour une durée de 3 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2014). Toutefois, le taux et les exonérations fixées ci-dessus pourront être modifiés tous les ans. Elle est reconduite tacitement chaque année si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre.

Elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant son adoption.

Une deuxième délibération sera prévue à l'ordre du jour d'un prochain Conseil Municipal afin de déterminer des taux pouvant aller jusqu'à 20 % par secteur afin de tenir compte du coût réel de l'urbanisation dans chacun de ces secteurs, et ce conformément à l'article L 331-15 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, oui l'exposé de Monsieur le Maire, délibère et :

a) **INSTITUE** sur l'ensemble du territoire de la commune une taxe d'aménagement avec un taux à 5 %, en application de l'article L 331-14 du Code de l'Urbanisme,

b) **FIXE** la valeur forfaitaire concernant les aires de stationnement non comprises dans la surface fiscale, en application du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 331-13 du Code de l'Urbanisme, à 5000 € par emplacement,

c) **DIT** qu'une deuxième délibération sera prévue à l'ordre du jour d'un prochain Conseil Municipal afin de déterminer des taux compris dans la fourchette entre 5 et 20 % par secteur afin de tenir compte du coût réel de l'urbanisation dans chacun de ces secteurs, et ce conformément à l'article L 331-15 du Code de l'Urbanisme,

d) **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également annexée au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une mise à jour (article L 331-14 du Code de l'Urbanisme), ce par :

25 Voix Pour du Groupe de la Majorité et de Madame F. BOUFIASSA,  
3 Abstentions du Groupe de l'Opposition, Liste R. VIAL.

Fait et délibéré à Beausoleil, les jour, mois et an que dessus.

**Le Maire,**

**Gérard SPINELLI**

