

VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



6 – Annexes

6.o – Taxe d'aménagement

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2017

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil
Municipal en date du 19 décembre 2017

Le Maire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 NOVEMBRE 2014

Le lundi 17 novembre 2014 à 18h30, les Membres du CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqués en séance le 10/11/14, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.

Etaient présents :

M. Brice Rabaste, Mme Colette Boissot, M. Alain Mamou, M. Jacques Philippon, Mme Céline Netthavongs, M. Pierre Barban, Mme Audrey Duchesne, M. Benoît Breysse, Mme Michèle Dengreville, M. François-Xavier Binvel, Mme Nicole Saunier, M. Christian Quantin, M. Guillaume Segala, M. Marcel Petit, Mme Gabrielle Marquez Garrido, Mme Martine Broyon, Mme Monique Sibani, M. Philippe Maury, M. Alain Senechal, Mme Marie-Claude Saulais, Mme Sylvie Decombas, Mme Nathalie Dubois, M. Christian Couturier, M. Charles Aronica, M. Laurent Dilouya, Mme Angela Avond, M. Stéphane Bossy, M. Franck Billard, Mme Sylvia Guillaume, Mme Catherine Morio, Mme Lydie Autreux, Mme Annie Ferri, M. Paul Athuil, M. Jean-Jacques Marion, Mme Isabelle Guilloteau, M. Frank Mouly, M. Emeric Brehier, M. Alain Tapprest, Mme Béatrice Troussard.

Ont remis pouvoir :

Mme Claudine Thomas à M. Brice Rabaste, M. Olivier Savin à M. Philippe Maury, Mme Le Nevanic à Mme Audrey Duchesne, Mme Victoria Pavan à M. François-Xavier Binvel, Mme Lucia Pereira à M. Emeric Brehier, Mme Cécile Goutmann à M. Frank Mouly.

Secrétaire de séance : Madame Audrey Duchesne

5 a) OBJET : FINANCES - RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME : DÉTERMINATION DE TAUX MAJORÉS SECTORIELS DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT – Erratum portant sur les termes du dispositif de la délibération

Annule et remplace la délibération, télétransmise le 19 novembre 2014 sous l'identifiant de télétransmission 077-217701085-20141117-39919-DE-1-1, relative à LA RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME : DÉTERMINATION DE TAUX MAJORÉS SECTORIELS DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Erratum portant sur la transcription des termes du dispositif.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chelles approuvé le 18 janvier 2008, modifié les 21 septembre 2012, 31 mai 2013 et 20 septembre 2013, et sa révision simplifiée du 31 janvier 2014,

Vu la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 instituant la taxe d'aménagement à compter du 1^{er} mars 2012 et prévoyant la disparition du Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité (VDPLD) et de la Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement (PNRAS) à compter du 1^{er} janvier 2015,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 331-1 et suivants et R 331-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2011 fixant à 4% le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal,

Vu l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaires en raison de l'importance des constructions édifiées dans ces secteurs,

Vu l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme qui précise que par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes fixent les taux applicables à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante, cette délibération étant valable pour une période d'un an, reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre,

Considérant qu'un Plafond Légal de Densité, institué en 1987 et fixé à 1,3, s'applique dans les zones UAa et UAb du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2008 et que sa disparition du VDPLD va créer une perte de recettes pour la Commune qu'il convient de compenser,

Considérant que les constructions permises par le PLU susvisé dans les zones denses UAa et UAb de centre-ville et UAc d'entrées de ville et d'abords de la zone centrale, aboutissent à un nombre important de logements et donc d'habitants qui génèrent des besoins conséquents en matière d'équipements publics,

Considérant que la Ville atteint des seuils de population qui nécessitent notamment :

- la restructuration et l'extension de certains équipements publics comme les groupes scolaires,
- la requalification d'infrastructures,

- la création de nouveaux équipements dans certains quartiers de la ville,

et que ces travaux ne peuvent être pris en charge par la seule taxe d'aménagement à 4 %

Considérant que la zone UA du PLU nécessite, en raison de l'importance des constructions édifiées ou à édifier dans ces zones, la réalisation et l'amélioration d'équipements publics,

Considérant ainsi qu'au regard des caractéristiques de cette zone, il convient de sectoriser la taxe d'aménagement en appliquant un taux majoré et différencié dans cette zone eu égard aux travaux prévisionnels substantiels en matière d'infrastructures et de superstructures liés aux mutations urbaines ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction,

Considérant en outre que l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme dispose que certaines catégories de construction décrites dans ledit article peuvent être exonérées en tout ou partie, par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14 dudit code,

Considérant qu'au regard de l'article susvisé peuvent notamment être exonérés de la part communale de taxe d'aménagement, en tout ou partie :

- les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (PLS, PLUS et PSLA),
- dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (PTZ+),
- les abris de jardin soumis à déclaration préalable.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés (45 pour)

DECIDE d'instituer un taux majoré de 18 % sur les zones UA du PLU, dont l'extrait de plan de zonage est annexé à la présente délibération, pour lesquelles des travaux de voirie et de réseaux ainsi que d'équipements publics sont nécessaires entraînant de fait un coût excessif pour la Collectivité.

DECIDE de maintenir à 4% le taux de la taxe d'aménagement sur le reste du territoire communal.

DECIDE d'exonérer les surfaces des locaux à usage d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7.

DECIDE d'exonérer dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DECIDE d'exonérer les abris de jardin.

DIT que la présente délibération sera annexée au dossier de PLU par voie de mise à jour ou tout autre procédure d'évolution à intervenir.

DIT que les taux pourront faire l'objet d'une modification annuellement et que la présente délibération est reconductible de plein droit pour l'année suivant si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L. 331-14 du Code de l'Urbanisme.

DIT que la délibération déterminant les taux majorés différenciés selon les secteurs fera l'objet d'un affichage en mairie conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DIT que conformément à l'article L. 331-5 du code de l'urbanisme, la présente délibération du Conseil Municipal sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45
Conseillers présents : 39
Conseillers représentés : 6
Pour : 45
Contre : 0
Abstentions : 0

Brice RABASTE,
Maire de Chelles.



Reçue en Sous-Préfecture de Torcy le 08/12/14

Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20141208-err_17_11_pt_5-DE

Affichée le 08/12/14

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois

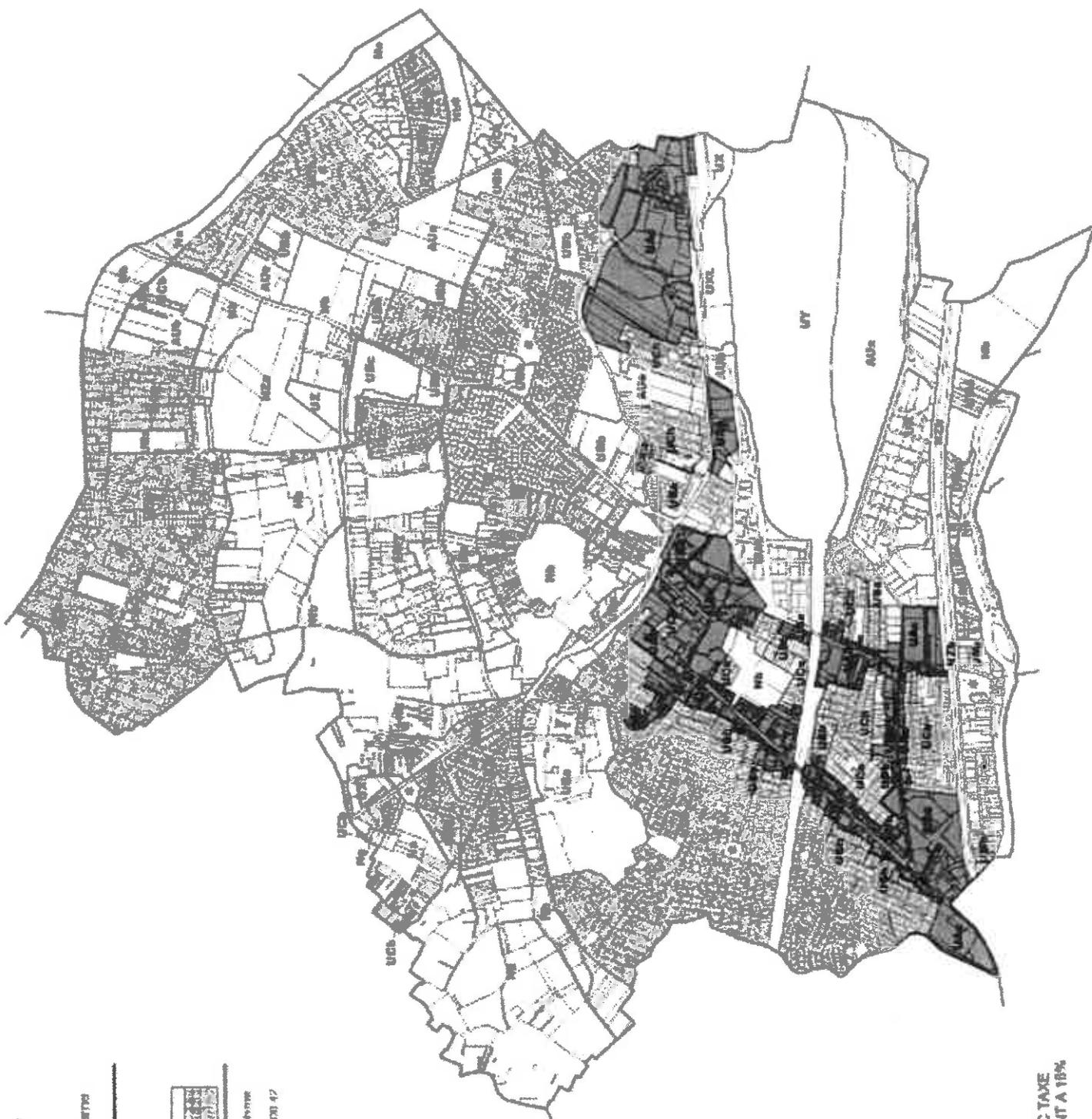
Plan Local d'Urbanisme

Commune de Chelles
Département de Seine et Marne

Zonage PLU
Janvier 2008



Agence d'Urbanisme - Architecture - Urbanisme
4, rue Léonard 75009 Paris
Tél 01 42 49 57 31 Fax 01 42 41 09 42



LEGENDE

ZONES UA AVEC TAXE
D'AMENAGEMENT A 18%



Note annexe à la délibération du 17 novembre 2014 relative à la réforme de la fiscalité de l'urbanisme et la détermination d'un taux majoré sectoriel de la part communale de la taxe d'aménagement.

Afin de satisfaire pleinement aux dispositions de l'article L 331-15 du code de l'urbanisme, la ville de Chelles souhaite apporter diverses précisions concernant la nature et la localisation des travaux d'infrastructures et de superstructures que la collectivité devra prendre en charge afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

■ Ainsi, en matière de requalification d'infrastructures, la ville va devoir intervenir sur :

- L'axe de l'ancienne nationale 34, de l'entrée Sud Ouest de la commune à l'entrée de la ZAC de l'Aulnoy (avenues du Général de Gaulle et Auguste Meunier)
- La rénovation urbaine du quartier Gambetta
- L'avenue du Gendarme Castermant, notamment aux abords du groupe scolaire Lise London qui devra quant à lui être agrandi
- Le réseau viaire du quartier des Arcades, notamment en lien avec la création d'une antenne d'un centre social

■ Quant aux équipements publics, certains groupes scolaires devront être agrandis : Pont du Forest en entrée Sud-Ouest et Pasteur avenue du Général de Gaulle

La réalisation du groupe Lise London avenue du Gendarme Castermant devra se poursuivre et un nouveau groupe scolaire devra être créé dans le quartier Centre-ville/Aulnoy, aux abords de l'Hôtel de ville. Cette augmentation programmée d'élèves scolarisés dans les écoles « de centre-ville » sera accompagnée de la réalisation d'un grand Centre de Loisirs ayant vocation à accueillir sur les temps périscolaires l'ensemble de ces nouveaux effectifs.

En outre, divers équipements liés à la petite enfance, de type crèche ou relais d'assistantes maternelles, devront être programmés notamment dans le cadre du développement du quartier Centre ville /Aulnoy ainsi que du secteur Castermant/ Arcades.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2017

Le mardi 14 novembre 2017 à 18h30, les Membres du Conseil Municipal, régulièrement convoqués en séance le 8 novembre 2017, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.

Etaient présents :

M. Brice Rabaste, M. Alain Mamou, Mme Claudine Thomas, M. Jacques Philippon, Mme Céline Netthavongs, M. Pierre Barban, Mme Audrey Duchesne, Mme Michèle Dengreville, Mme Nicole Saunier, M. Christian Quantin, M. Guillaume Segala, M. Marcel Petit, Mme Martine Broyon, M. Philippe Maury, M. Olivier Savin, Mme Marie-Claude Saulais, Mme Nathalie Dubois, M. Christian Couturier, M. Charles Aronica, M. Laurent Dilouya, Mme Angela Avond, M. Stéphane Bossy, M. Franck Billard, Mme Catherine Morio, Mme Lydie Autreux, Mme Annie Ferri, Mme Lucia Pereira, Mme Béatrice Troussard, Mme Cécile Goutmann, M. Mohammed Yenbou, Mme Elise Blin, M. Mathieu Baudouin.

Ont remis pouvoir :

Mme Colette Boissot à Mme Céline Netthavongs, M. Benoît Breyse à M. Franck Billard, M. François-Xavier Binvel à M. Brice Rabaste, Mme Monique Sibani à Mme Martine Broyon, M. Alain Senechal à M. Marcel Petit, Mme Sylvia Guillaume à Mme Catherine Morio, M. Paul Athuil à Mme Lydie Autreux, M. Frank Mouly à Mme Cécile Goutmann, M. Emeric Brehier à Mme Annie Ferri, M. Jacky Hadji à M. Christian Couturier.

Absents :

Mme Gabrielle Marquez Garrido, Mme Isabelle Guilloteau, M. Alain Tapprest.

Secrétaire de séance : M. Alain Mamou

11) OBJET : URBANISME - DÉTERMINATION DES TAUX DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

11) OBJET : URBANISME - DÉTERMINATION DES TAUX DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre des dispositions de la loi de finances rectificatives pour 2010, instituant la taxe d'aménagement, la Ville de Chelles a délibéré en novembre 2011 en vue de fixer le taux de la part communale de taxe d'aménagement à 4% sur l'ensemble du territoire.

Puis en 2014, la participation pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) ayant été supprimée, afin de faire face aux besoins en équipements générés par l'arrivée de nouveaux habitants du fait de l'importante production de logements, il a été décidé en novembre d'instituer un taux majoré de cette part communale sur les secteurs en développement correspondant aux zones UA du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2008.

Aujourd'hui, après plus de deux ans de procédure, le Plan Local d'Urbanisme révisé devrait être approuvé en décembre prochain.

Or, ce nouveau PLU a changé l'intitulé du zonage : le zonage UA sur lequel se base la taxation à 18% n'existant plus au PLU en cours de révision et les communes devant délibérer avant la fin du mois de novembre pour que puisse être appliqué le taux voté sur le secteur déterminé, il convient de déterminer un périmètre à l'intérieur duquel le taux majoré de 18% s'appliquera. Aussi, il est proposé de délimiter un périmètre qui n'est pas défini par un indice de zone de PLU mais par un contour foncier sur lequel le taux de 18% sera applicable.

Ainsi, le périmètre foncier proposé repose sur des secteurs jusqu'alors classés en zone UA au PLU approuvé en 2008 et identifiés en secteurs de développement et/ou de projet au PLU en cours de révision tel que figurant au plan joint.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 331-1 et suivants, R. 331-1 et suivants,

Vu la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 instituant la taxe d'aménagement à compter du 1er mars 2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2008, modifié les 21 septembre 2012, 31 mai 2013 et 20 septembre 2013, et sa révision simplifiée du 31 janvier 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2011 fixant à 4% le taux de la part communal de la Taxe d'Aménagement sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2014 décidant d'instituer un taux majoré de 18% sur les zones UA du PLU,

Vu l'article L. 311-14 du code de l'urbanisme qui précise que par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante, cette délibération étant valable pour une période d'un an, reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre,

Vu le projet de PLU révisé arrêté le 31 janvier 2017 et soumis à enquête publique du 16 juin au 24 juillet 2017,

Considérant que du fait de la révision du PLU en cours de finalisation, le zonage UA sur lequel reposait une taxation à 18% va disparaître prochainement, il y a lieu de prendre une délibération délimitant un périmètre qui n'est pas défini par un indice de zone de PLU mais par un contour foncier sur lequel le taux de 18% sera applicable,

Considérant que le périmètre foncier proposé repose sur des secteurs jusqu'alors classés en zone UA au PLU approuvé en 2008 et identifiés en secteurs de développement et/ou de projet au PLU en cours de révision,

Considérant que ces secteurs de développement aboutissent à un apport supplémentaire de logements et donc d'habitants qui génèrent des besoins conséquents en matière d'équipements publics,

Considérant que la Ville atteint des seuils de population qui nécessitent notamment :

- La restructuration et l'extension de certains équipements publics comme les groupes scolaires, notamment Pont du Forest en entrée Sud-Ouest et Pasteur avenue du Maréchal Foch, et la création d'un nouveau groupe scolaire en centre-ville,
- La requalification d'infrastructures : l'axe de l'ancienne nationale 34, de l'entrée Sud-Ouest de la commune à l'entrée de la ZAC de l'Aulnoy, l'avenue du Gendarme Castermant notamment aux abords du groupe scolaire Lise London qui devra quant à lui être agrandi, le réseau viaire du quartier des Arcades notamment en lien avec le réaménagement de la cité cheminote,
- La création de nouveaux équipements dans certains quartiers de la Ville, notamment en lien avec la petite enfance, de type crèche ou relais d'assistantes maternelles dans le cadre du développement du quartier centre-ville/Aulnoy ainsi que Castermant/Arcades,

Et que ces travaux ne peuvent être pris en charge par la seule taxe d'aménagement à 4%,

Considérant que dans le périmètre délimité en pièce jointe, en raison de l'importance des constructions édifiées et programmées dans ces zones, la réalisation et l'amélioration d'équipements publics sont nécessaires et se traduiront par la réalisation de travaux prévisionnels substantiels en matière d'infrastructures et de superstructures liés aux mutations urbaines ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés (34 pour, 8 abstention(s))

INSTITUE un taux majoré de 18% sur les zones de développement identifiées sur le plan joint pour lesquelles des travaux de voirie et de réseaux ainsi que d'équipements publics sont nécessaires entraînant de fait un coût excessif pour la Collectivité.

INSTITUE un taux de la part communale de la taxe d'aménagement de 4% sur le reste du territoire.

EXONERE les surfaces des locaux à usage d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 du même code.

EXONERE dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

EXONERE les abris de jardin.

DIT que la présente délibération sera annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la procédure de révision en cours.

DIT que les taux pourront faire l'objet d'une modification annuellement et que la présente délibération est reconductible de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

DIT que conformément à l'article L. 331-5 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au service de l'Etat en charge de l'urbanisme dans le Département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45

Conseillers présents : 32

Conseillers représentés : 10

Pour : 34

Contre : 0

Abstentions : 8

Brice RABASTE,
Maire de Chelles.



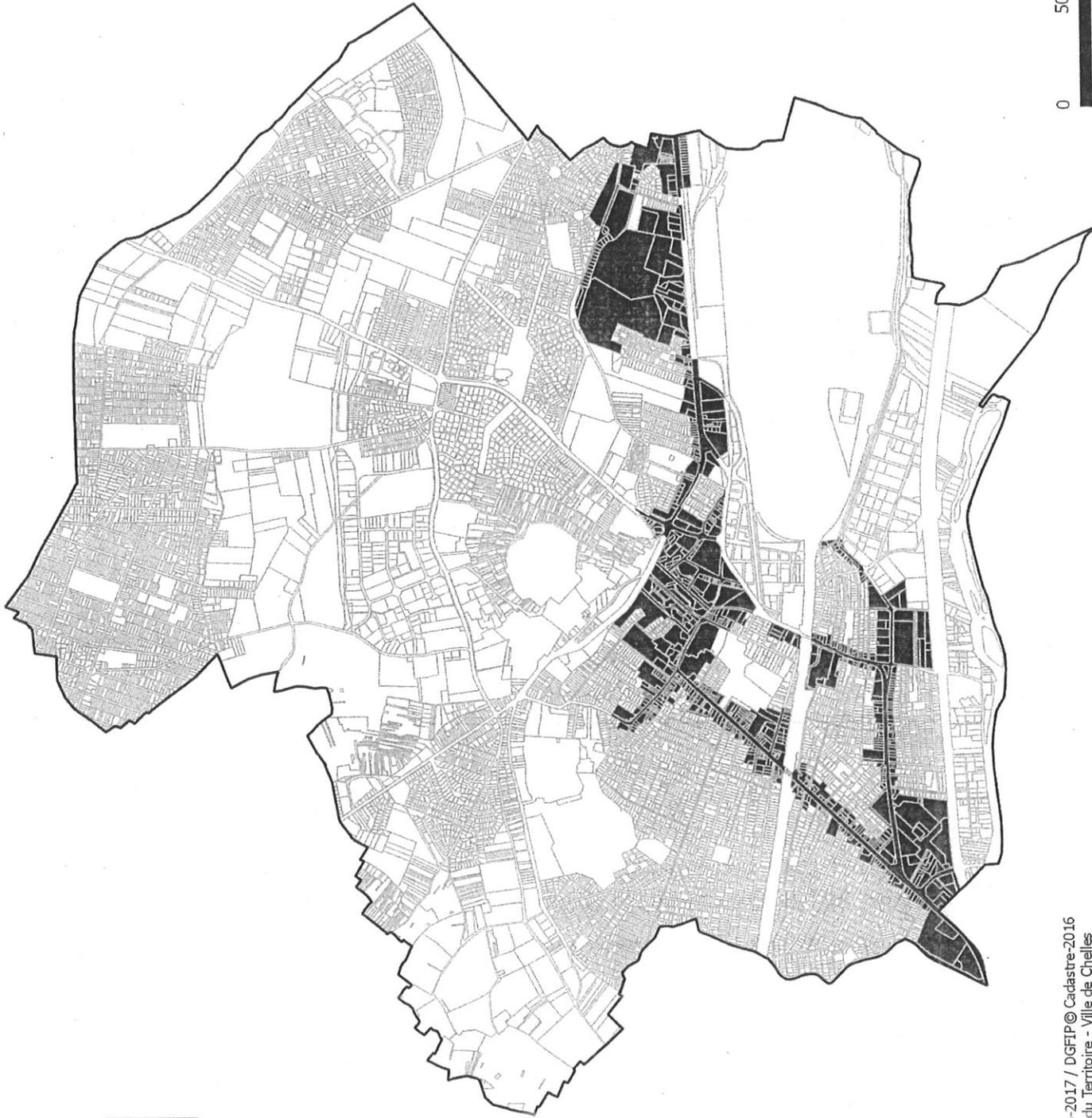
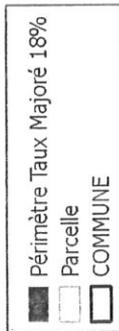
Reçue en Sous-Préfecture de Torcy le 16/11/17

Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20171114-88206-DE-1-1

Affichée le 21/11/17

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois

Périmètre du foncier sur lequel s'applique le taux majoré sectoriel de 18% de la part communale de la taxe d'aménagement.



Périmètre du foncier sur lequel s'applique le taux majoré sectoriel de 18% de la part communale de la taxe d'aménagement.

