

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 NOVEMBRE 2011

COMPTE RENDU

L'an deux mil onze, le dix sept novembre à vingt heures trente minutes, les membres du CONSEIL MUNICIPAL, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Guy LUBIAS, Maire.

PRESENTS : Mmes et MM. LUBIAS – TURBAN - BOURNEUF – GRIGNON – LEROYER – LE CHANJOUR – PORTEBOEUF – JEUSSET – MOREAU - CHARDON - NOTREAMI CHENIER – LEPETIT - TREBOUET – LEPOUZE – CHAUVEAU – FILLATREAU – LEDUC – BONNARGENT – HOUALARD - MAUPOINT -

EXCUSES : M. CORNU (pouvoir à Mme TURBAN) – Mme PAQUIER (pouvoir à M. LEPETIT) – Mme RIVET COURSIMAULT (pouvoir à M. LEDUC) – Mme MORGANT (pouvoir à M. CHAUVEAU) - M. LUTELLIER (pouvoir à Mme NOTREAMI CHENIER) – M. BEAUTRU (pouvoir à Mme JEUSSET)

ABSENTE : Mme HEMERY

SECRETAIRE : Mme MOREAU

----- oOo -----

I – INSTAURATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 a créé un chapitre « Fiscalité de l'aménagement » dans le code de l'Urbanisme et instauré la taxe d'aménagement au profit des communes (ou EPCI).

L'objet de cette réforme est de supprimer la multiplicité des taxes d'urbanisme et d'aboutir à une rationalisation du système.

La taxe d'aménagement à vocation à remplacer, à compter du 1^{er} mars 2012, les taxes et participations suivantes :

- la taxe locale d'équipement
- la taxe départementale pour le financement des CAUE
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles
- la participation pour aménagement d'ensemble (P.A.E) le cas échéant

En outre, à compter de 2015 elle se substituera également à :

- la participation pour raccordement à l'égout (P.R.E)
- la participation pour non réalisation d'aires de stationnement
- la participation pour voirie et réseaux (P.V.R)

Dans le cadre de sa substitution à la TLE, la taxe d'aménagement met fin au système des 9 catégories de constructions utilisé pour le calcul de la TLE. et réforme le système des exonérations. Elle permet également à l'assemblée délibérante de sectoriser le territoire de la commune et de ne pas appliquer obligatoirement le même taux sur tout le territoire de la commune.

Comme pour la TLE, le fait générateur de la taxe reste l'autorisation d'urbanisme.

La taxe d'aménagement doit être instituée par délibération avant le 30 novembre de chaque année pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante. Pour 2012, année d'entrée en vigueur du dispositif, la délibération doit être prise avant le 30 novembre, mais elle ne prendra effet qu'au 1^{er} mars.

Dans l'hypothèse où la délibération ne serait pas prise la taxe d'aménagement serait instaurée de plein droit au taux de 1 %.

Si la commune souhaite adopter des taux différents par secteur elle doit annexer un document graphique à sa délibération et au PLU.

Le taux maximum de la taxe d'aménagement est de 5 %.

L'instauration de la taxe d'aménagement est valable 3 ans mais son taux peut être révisé, à la hausse ou à la baisse, avant le 30 novembre de chaque année.

Assiette de la taxe :

La SHON (surface hors œuvre nette) disparaît et l'assiette de la taxe repose désormais sur la somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Le mode de calcul de la taxe est le suivant :

Assiette X valeur annuelle (660 euros pour 2012) X Taux fixé par délibération

La valeur annuelle est révisée au 1^{er} janvier de chaque année.

L'abattement :

Un système unique d'abattement est mis en place au lieu des 9 catégories de la TLE.

Il est de 50% soit $660 \times 50\% = 330$ euros.

Il concerne :

- les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat
- les locaux à usage industriel ou artisanal
- les entrepôts ou hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.
- Les 10 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale.

Les exonérations

1-de plein droit :

- Services publics
- Habitat financés par PLAI (prêt locatif aidé)
- Coop. Agricoles et centres équestres
- Aménagements prescrits par un PPR
- Reconstruction de bâtiments détruits depuis moins de 10 ans
- Constructions inférieures à 5 m²
- Bâtiments situés dans un périmètre ZAC ou PUP.

2-facultatives sur délibération :

- Habitat bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI

- 50 % de la surface excédant 100 m2 pour les constructions à usage de résidence principale financée à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ +)
- Les locaux à usage industriel, artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m2
- les immeubles classés ou inscrits.

Nouveautés par rapport à la TLE.

Sont assujettis à la taxe d'aménagement :

- les emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles ou légères de loisirs.
- La superficie des piscines
- La superficie des panneaux photovoltaïques au sol.
- Le nombre d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 m
- Le nombre d'emplacements de stationnement.

Comparatif TLE /TA

Les services de la DDT ont réalisé des simulations afin de déterminer l'incidence du remplacement de la TLE par la taxe d'aménagement à taux égal. Ces simulations sont à prendre avec prudence compte tenu de la diversité des situations.

Il en ressort qu'à taux égal, le produit de la taxe d'aménagement est en principe supérieur à celui de la TLE. (17 % dans les simulations présentées).

Le Conseil Municipal est invité à prendre une délibération, conforme au modèle ci-joint, pour instaurer à compter du 1^{er} mars 2012 la taxe d'aménagement au taux unique de 2 % (identique à celui de la TLE).

Le Conseil Municipal est également invité à se prononcer sur l'opportunité de voter tout ou partie des exonérations facultatives ci-dessus exposées.

Monsieur LEROYER estime que la solution de sagesse consiste à reconduire le taux actuel de la TLE qui est de 2%.

Monsieur HOUALARD suggère que l'on fasse une simulation comparative avec un pavillon type.

Monsieur le Maire propose de ne pas retenir les exonérations facultatives.

Le Conseil Municipal par 25 voix pour et 1 abstention décide d'instaurer la taxe d'aménagement au taux de 2% et décide à l'unanimité de ne pas voter d'exonérations facultatives.

II- DECISION MODIFICATIVE- ATTRIBUTION DE COMPENSATION

Pour faire suite à la précédente délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre modifiant l'attribution de compensation, il convient de prendre une décision modificative pour abonder les crédits du chapitre 14 « Atténuation de produits».

Monsieur LEROYER rappelle ce qu'est la dotation de compensation. Il insiste sur le fait que la nouvelle attribution de compensation intègre le volume de l'emprunt et qu'il faudra en tenir compte lorsqu'il sera remboursé.

En conséquence, le Conseil Municipal, à l'unanimité, prend la décision modificative suivante :

- D 01-73961 Attribution de compensation :	+ 12 000 €
- D 020- 6227 Frais de contentieux :	- 10 000 €
- D 823- 60632 Fourniture de petit équipement :	- 2 000 €

III - CHARTE DE L'ECLAIRAGE

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le projet de charte de l'éclairage public.

Madame JEUSSET fait à nouveau la présentation de cette charte qui avait été soumise au Conseil Municipal voici 3 ans.

Le texte a été modifié pour tenir compte des observations précédentes du Conseil Municipal. La charte ne concerne désormais que l'éclairage public.

Madame MAUPOINT demande s'il est obligatoire que la commune soit dans le noir à partir de 23 heures tel que cela ressort dans le texte de la charte.

Madame JEUSSET : « ce n'est pas une obligation mais ce n'est pas interdit. La charte est un guide pour tendre vers un objectif. »

Madame JEUSSET précise que l'avenue restera éclairée.

Madame MAUPOINT pense que certains dispositifs vont être remplacés de façon prématurée.

Monsieur HOUALARD mentionne certains aménagements de grosses collectivités qui constituent une pollution lumineuse considérable comme par exemple l'éclairage des voies du tramway.

Le Conseil Municipal, par 21 voix pour et 5 abstentions autorise le Maire à signer la charte avec l'ANPCEN.

IV - ACQUISITION DES PARTIES COMMUNES DU LOTISSEMENT DE LA TAILLE

Un projet d'aménagement de la sortie du lotissement de la Taille a été soumis, aux résidents, lors d'une assemblée générale extraordinaire, dans le cadre de l'aménagement global du carrefour de la RD 250.

Lors de la discussion, les résidents ont soulevé un problème rencontré sur l'îlot central lors de la survenance d'orages. Les canalisations sont obstruées par des racines ce qui génère des dégâts des eaux

Lors de l'intégration des parties communes du lotissement, il y a 40 ans, cet îlot central, ainsi que deux autres parcelles, n'ont pas été intégrés, dans le domaine public communal comme ce fut le cas pour la voirie et les réseaux.

L'Association Syndicale ne dispose pas d'un budget lui permettant de prendre en charge l'entretien à venir de ces terrains et demande leur intégration dans le domaine public communal.

L'intégration dans le domaine public communal supposerait que soit organisée une enquête publique.

Une autre solution consiste à acquérir les terrains en question sans passer par l'enquête publique, ce qui allège la procédure et les frais à engager. Dans ce cas, le terrain est intégré dans le domaine privé de la commune, ce qui dans ce cas d'espèce ne pose pas de problème particulier.

Le Conseil Municipal est invité à retenir cette solution et prend à l'unanimité, une délibération décidant :

1° - D'acquérir auprès de l'Association Syndicale du lotissement de la Taille les parcelles dont la liste suit :

- H 937 (îlot situé à l'entrée du lotissement) pour 425 m²
- H 906 (îlot central) pour 1180 m²
- H 904 (bande de terrain entre les parcelles privées et la RD 250) pour 171 m²

Cette acquisition se fera pour l'euro symbolique et la commune supportera les frais d'actes.

2° - De désigner l'étude notariale de Parigné l'Evêque pour la rédaction des actes à intervenir et d'autoriser le Maire, ou son représentant, à les signer.

Monsieur LEPETIT précise que les résidents demandent que l'îlot central ne devienne pas constructible.

Monsieur le Maire : « le plan de lotissement est toujours valide ». Il propose que la délibération mentionne que la commune s'engage à ne pas remettre en cause la non constructibilité de l'îlot.

Le Conseil Municipal adopte cette proposition.

V- REGULARISATION D'EMPRISE AUTOROUTIERE

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, prend une délibération autorisant le Maire à signer avec COFIROUTE un acte de vente, pour l'euro symbolique, d'une parcelle cadastrée ZA 78 (superficie de 324 m²) et d'une bande de terrain portant sur une parcelle issue du CR dit de Brette les Pins (non cadastrée- superficie de 109 m²).

Les frais annexes à la vente seront supportés par COFIROUTE.

L'étude notariale de Parigné l'Evêque sera chargée de la rédaction des actes.

Madame MOREAU fait remarquer que les dossiers sont toujours confiés à l'étude notariale de Parigné l'Evêque.

VI - DECISIONS PRISES SUR DELEGATION

Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises sur délégation :

- Contrat de maîtrise d'œuvre avec la SELARL Vivier-Couellier pour un montant d'honoraires de 9 510,87 euros HT pour le projet d'aménagement du restaurant scolaire
- Contrat de maîtrise d'œuvre avec la SELARL Vivier-Couellier pour un montant d'honoraires de 11 705,69 € pour le projet d'accessibilité de l'Hôtel de Ville
- Marché à bons de commande avec ETDE pour la rénovation de l'éclairage public pour un montant HT de 59 582,80 euros HT.

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire informe le Conseil que la prochaine séance se tiendra le 6 décembre pour pouvoir passer des avenants et régler certains marchés sur l'année 2011.

Monsieur LEDUC demande si la commission d'appel d'offres pourrait être réunie lors de l'engagement des marchés.

- Monsieur le Maire elle pourrait l'être à titre consultatif car dans le cadre des marchés à procédure adaptée, la commission d'appel d'offres n'a plus lieu d'être.

Monsieur le maire informe le Conseil que la date retenue pour « un arbre un bébé » est repoussée à une date ultérieure car les pépiniéristes ne peuvent pas arracher les arbres du fait de la sécheresse.

Madame GRIGNON évoque la collecte de la Banque Alimentaire les 25 et 26 novembre prochains.

Séance levée à 21 h 40