

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 OCTOBRE 2011

PROCES VERBAL

Présents : LUCAS – HENAFF – LAMANDÉ – DANIEL – BIANNIC – PETIBON – JEFFROY – FOURNIS - LE BERRE – PHILIPPE – LE BRIGANT - MORINIERE – PERES-RAVOUX - LE GALL –DAGORN – LE BIHAN – CADIOU - SUC.

Procuration : LOPES donne procuration à DANIEL
LE BRIS donne procuration à HENAFF
GUEHL donne procuration à MORINIERE

Secrétaire de séance : PHILIPPE

Le procès verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité. Mr Jean Claude LE BERRE apporte un rectificatif au taux de fréquentation du camping annoncé le 8 septembre 2011. La baisse de fréquentation serait de l'ordre de 3 %.

❖ URBANISME – TAXE D'AMENAGEMENT :

Le Maire présente la réforme de la fiscalité en matière d'urbanisme :

La taxe d'aménagement est applicable au 1^{er} mars 2012 ; elle remplace la T.L.E. – TD/CAUE – TDENS – P.A.E.

La taxe d'aménagement (comme la T.L.E. en place actuellement) est calculée comme suit :

Principe	Nbre de mètres carrés X valeur par m ² X taux 1 à 5 % 660 € Seul le taux est fixé par le Conseil Municipal
Abattements	
	Abattement de 50 % de la valeur forfaitaire par mètre carré : soit une valeur de 330 €
	Pour les situations suivantes :
	<ul style="list-style-type: none">• Les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé• <u>Les 100 premiers mètres carrés des habitations principales</u>• Les locaux industriels – artisanaux• Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Vote d'un taux entre 1 et 5 %

Simulation pour pavillon de 120 m² de SHON

- Situation actuelle avec la T.L.E (SHON)
 $80 \text{ m}^2 \times 370 \text{ €} \times 1 \% = 296 \text{ €}$
 $40 \text{ m}^2 \times 541 \text{ €} \times 1 \% = \underline{216,40 \text{ €}}$
512,40 €
- Situation avec taxe d'aménagement :
(L'assiette est différente : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du mur intérieur des façades des bâtiments, déduction faite des vides et trémies)
Pour un pavillon de 120 m² de SHON = SHON + 15 m² = 135 m²

Abattement de 50 % sur les premiers m² :

Calcul de la Taxe d'aménagement (hypothèse 1 %) :

- 100 m ² X 330 X 1 % =	330 €
- 35 m ² X 660 X 1 % =	<u>231 €</u>
Total :	561 €

Exonération de plein droit

- Constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financés un P.A.I. (Prêt locatif aidé d'intégration)
- Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- Les Z.A.C.
- Périmètre des P.U.P. (Projet Urbain Partenarial)
- Aménagements prescrits par un P.P.R.
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous certaines conditions + locaux sinistrés
- Constructions d'une surface inférieure à 5 m².

Le Conseil Municipal décide l'application d'un taux de 1% et retient d'exonérer 50% des surfaces pour les situations suivantes :

- Locaux d'habitation et d'hébergement avec prêt aidé de l'Etat – hors P.L.A.I.
- 50 % de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m².
- Les immeubles classés ou inscrits.

❖ REVISION DU P.L.U. – DELIBERATION SUR LES OBJECTIFS :

Le Maire expose que l'évolution de la jurisprudence administrative incite à compléter la délibération du 11 mars 2010 prescrivant la révision du POS. Il convient notamment de préciser les objectifs de la révision.

Le Conseil Municipal adopte le texte suivant :

DELIBERATION CONFIRMANT LA PRESCRIPTION DE LA REVISION DU POS (VALANT ELABORATION D'UN PLU)

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée sa délibération du 11 mars 2010 prescrivant la révision du POS. Cette décision faisait suite notamment à l'abrogation partielle du document d'urbanisme suite à un jugement du Tribunal Administratif de Rennes. Il s'agissait aussi de rendre le P.O.S compatible avec les dispositions de la « loi Littoral ».

La jurisprudence administrative a durci le formalisme attaché aux délibérations de prescription. La délibération doit porter, au moins dans ses grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme.

Par ailleurs, il apparaît que la formulation des modalités de concertation mérite d'être clarifiée.

C'est la raison qui conduit le Conseil municipal à devoir confirmer la délibération du 11 mars 2010 prescrivant la révision du POS.

Il importe de préciser que cette procédure de révision est également, pour la commune l'occasion, de réfléchir à ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, au notamment des dernières évolutions législatives et notamment de la loi du 12 juillet

