

Compte rendu de commission URBANISME du 17/06/2010

Présents :

BOURROU : MC KERGOAT – St WAGNER
BREUILH : Y LEYNAERT- R COLLINET
CENDRIEUX : C CABRILLAC
CHALAGNAC : J MANEIN
CREYSSENSAC : G JOFFRE
EGLISE NEUVE DE V : D FRADON
FOULEIX : JP BENINCA- C BONVOISIN
GRUN BORDAS : G MOTARD

LACROPTE : M CHEVREUX
SALON : M GRELLETY
SAINT AMAND DE V : E JEAMMET
SAINT MICHEL DE V : P CHADOURNE- C DUPONT
SAINT PAUL DE SERRE : JP VIROL
SAINT MAYME DE P : C ROULEAU
VERGT : R CACAN – C BESSE – P HENNINOT
VEYRINES DE V : JL NOYER

Excusé : G PEYROUNY

M GRELLETY expose le déroulement de la réunion :

- 1) PLUi : point technique avant le séminaire de démarrage
- 2) Présentation des différentes taxes d'urbanisme (départementales et communales)
- 3) Présentation de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

1) PLUi : point technique avant le séminaire de démarrage

• Rappel : le séminaire de démarrage est prévu le lundi **05/07/2010, à 20h30**, à la Mairie de Vergt. Ce séminaire sera animé par Fabien FENESTRE et Denis LEDDET du bureau d'étude CITADIA Conseil. Ils se donnent l'été pour passer dans chaque commune pour une prise de contact et dans le but de définir les lignes de développement de la commune.

→ **A faire dans chaque commune : réfléchir à vos projets avec votre conseil municipal ou un groupe de travail.**

• A partir du 05/07/2010, un registre devra être ouvert dans chaque mairie et à la communauté de communes. Vos administrés pourront s'exprimer s'ils le souhaitent. Les courriers reçus devront y être annexés.

→ **A faire dans chaque commune : ouvrir ce registre (simple cahier, pages à numérotter et à signer) et le tenir à disposition du public à partir du 05/07/2010.**

Il est rappelé que la communauté de communes va solliciter la presse locale pour faire paraître un article. De plus, il sera demandé à la commission communication de réserver une place dans chaque trait d'union pour informer les administrés sur l'avancement de l'étude.

• Mise en place de 2 comités : un comité technique et un comité de pilotage.

Le comité technique sera composé de 7 à 8 personnes (Citadia, le personnel technique de la communauté de communes, le vice-président de l'urbanisme et 4 élus). Ce comité se réunira en journée, toutes les 3 semaines environ, pour de la relecture de documents notamment.

→ **Les 4 élus volontaires sont : M. CACAN, M. COLLINET, Mme ROULEAU, M. VIROL.**

Le comité de pilotage doit être composé d'au moins un représentant par commune. Ce comité se réunira en fin de journée, toutes les 5 semaines environ, pour valider chaque étape.

→ **Il est décidé que le comité de pilotage soit composé des membres de la commission urbanisme.**

2) Présentation des différentes taxes d'urbanisme

a/ Taxes départementales

Il existe 2 taxes départementales :

- TDCAUE : taxe départementale pour le financement du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- TDENS : taxe départementale des espaces naturels sensibles.

Elles sont dues par le demandeur du permis de construire et calculées en fonction de la SHON (surface hors œuvre nette) créée et en fonction de la destination du bâtiment.

TABLEAU DES VALEURS FORFAITAIRES AU M²

Elles sont calculées à partir de valeurs taxables suivantes : (applicable entre le 1/01/2010 et le 31/12/2010).

CAT	DESIGNATION	€
1	Locaux annexes aux locaux mentionnés en 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux mentionnés en 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette.	98 €
2	Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants agricoles et de leur personnel. Autres locaux des exploitants agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production. Bâtiments affectés aux activités de conditionnement ou de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticolas, ostréicoles et autres.	180 €
3	Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale. Garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale. Locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants. Locaux des villages de vacances et des campings Locaux des sites de foires ou de salons professionnels ; palais des congrès.	296 €
4	Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi N° 46-860 du 30 Avril 1946. Foyers-hôtes pour travailleurs Locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé. Immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi des prêts aidés à l'accession à la propriété. Locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R.313-3 et R.331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996 ou d'une subvention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine. Logements-foyer mentionnés au 5° de l'article L.351-2 du même code. Résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L.631-11 du même code	257 €

5	Locaux d'habitation à usage d'habitation principale et leurs annexes, par logement : - a) pour les 80 premiers m ² de surface hors œuvre nette - b) de 81 à 170 m ²	365 € 534 €
6	Parties des bâtiments hôteliers destinées à l'hébergement des clients	518 €
7	Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2 ^o et 4 ^o catégories et dont la SHON excède 170 m ² *	702 €
8	Locaux à usage d'habitation secondaire	702 €
9	Autres constructions soumises à la réglementation des Permis de Construire	702 €

* (dans cette catégorie, il convient d'ajouter la surface déjà existante pour le calcul des extensions et des annexes des résidences principales).

Mode de Calcul

$$\text{TDENS} = \frac{\text{Valeur Taxable (suivant catégorie)} \times \text{SHON}}{100} \times 0,50$$

$$\text{TDCAUE} = \frac{\text{Valeur Taxable (suivant catégorie)} \times \text{SHON}}{100} \times 0,30$$

Exemple de calcul :

	Maison principale de 80 m ² de SHON	Maison principale de 150 m ² de SHON	Maison secondaire de 80 m ² de SHON	Maison secondaire de 150 m ² de SHON
TDCAUE (0.3%)	87 €	199 €	168 €	316 €
TDENS (0.5%)	146 €	333 €	280 €	526 €
TOTAL :	233 €	532 €	448 €	842 €

b/ Taxes communales pouvant être instaurées

2 taxes supplémentaires peuvent être mise en place par délibération en conseil municipal : La TLE et la taxe sur la cession de terrains rendus constructibles par le document d'urbanisme.

→ **TLE : Taxe locale d'équipement**

Pour les communes de – de 10 000 habitants, elle est applicable après délibération. Le taux peut varier de 1% à 5 %.

Elle est due par le demandeur du permis de construire au profit de la commune.

Elle ne peut être utilisée que pour la réalisation d'équipements publics.

Mode de Calcul :

$$\text{TLE} = \frac{\text{Valeur Taxable (suivant catégorie)} \times \text{SHON} \times \text{tx de la TLE}}{100}$$

Exemple de calcul :

	Maison principale de 80 m ² de SHON	Maison principale de 150 m ² de SHON	Maison secondaire de 80 m ² de SHON	Maison secondaire de 150 m ² de SHON
TDCAUE (0.3%)	87 €	199 €	168 €	316 €
TDENS (0.5%)	146 €	333 €	280 €	526 €
TLE 1%	292 €	665 €	561 €	1053 €
TLE 2.5 %	730 €	1664 €	1402 €	2632 €
TOTAL (sans TLE) :	233 €	532 €	448 €	842 €
TOTAL (avec TLE 1%)	525 €	1197 €	1009 €	1895 €
TOTAL (avec TLE 2.5 %)	963 €	2196 €	1850 €	3474 €

LISTE des communes ayant instauré la TLE :

BREUILH : 1%
CENDRIEUX : 2.5 %
CREYSSENSAC : 2 %
EGLISE NEUVE : 1.5 %
SAINT PAUL : 2.5 %
VERGT : 1.5 %

→ Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus rendus constructibles par le document d'urbanisme :

Les communes ont la possibilité d'instituer une taxe sur le prix de vente d'un terrain lors de la première vente de celui-ci après son classement en terrain constructible.
C'est une manière de percevoir une partie de la plus-value.

Elle ne s'applique que lorsque le prix de vente est supérieur à 15000 €.

Cette taxe s'élève à 10 % des 2/3 du prix de cession. Elle est payée par le cédant.

Pour les cessions intervenues à compter du 28 septembre 2009 et lorsque les éléments de référence nécessaires existent, la taxe n'est plus assise sur une fraction du prix de cession, mais sur la plus-value réalisée.

A noter que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, il peut instituer et percevoir cette taxe forfaitaire, en lieu et place et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'il regroupe. L'établissement public de coopération intercommunale peut décider de reverser aux communes membres une partie du montant de la taxe.

LISTE des communes ayant instauré la taxe sur la cession de terrains :

BOURROU
CENDRIEUX
CREYSSENSAC
VERGT

- *Concernant l'éventuelle harmonisation des taxes et des taux sur les 16 communes, sachant qu'aujourd'hui, certaines communes ont les 2 taxes, d'autres aucune, il est proposé dans un premier temps d'aborder le sujet dans chaque conseil municipal. Si toutes les communes sont favorables, alors un taux unique sera proposé (la commission propose le taux de 2.5 %). Ce point sera rediscuté au conseil communautaire de septembre. Il est rappelé que dans le cas d'une harmonisation des taux, les communes ayant déjà la TLE devront attendre l'échéance de leur délibération (valable 3 ans).*
- *Pour information, concernant la TLE, la moyenne départementale était de 1.27 %. (en 2007 : désolée, rien de plus récent sur le site du ministère !). Sur 557 communes, 66 l'ont votée. Sur le plan national, environ 1 commune sur 2 l'a adoptée et le taux moyen est 2.72%.*

POUR INFO : ci-joint les modèles de délibération. Ces modèles proviennent de « la vie communale ». Ils pourront être envoyés en format informatique aux secrétaires de Mairie en appelant le service urbanisme.

3) Présentation de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

(voir diapositives ci-jointes)

Délibération du conseil municipal instituant la **taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles**

Le maire expose à l'assemblée que l'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006), codifié à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), permet aux communes d'instituer, à compter du 1er janvier 2007, une **taxe** forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :

- par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,
- ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,
- ou par une carte communale dans une zone constructible

Cette **taxe** a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles.

Il est précisé que la **taxe** est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible.

Son taux, fixé à 10 %, s'applique sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la **taxe** est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

La **taxe** ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, est inférieur à 3 fois le prix d'acquisition,
- aux cessions de terrains :
 - . lorsque ceux-ci ont été classés constructibles depuis plus de 18 ans,
 - . ou dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros,
 - . ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents,
 - . ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception,
 - . ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées),
 - . ou cédés, avant le 31 décembre 2009, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.
 - . ou cédés, avant le 31 décembre 2009, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide l'institution sur le territoire de la commune de la **taxe** forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

La présente délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er jour du 3eme mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. Elle sera notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1er jour du 2eme mois suivant cette même date (1).

(1) Par exemple, une délibération prise au cours du mois d'octobre 2009 s'appliquera à compter du 1er janvier 2010 (à condition qu'elle ait été notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1er décembre 2009).

DELIBERATION Taxe Locale d'Equipement

Vu le code général des impôts et notamment ses articles 1585 A à 1585 H,

Vu que la commune ne remplit pas les conditions nécessaires à la perception de plein droit de la taxe locale d'équipement,

Considérant que la commune a la possibilité d'instaurer, à titre facultatif, cette taxe,

Considérant l'intérêt communal,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré (modalités du vote à préciser)

Décide :

1. D'instituer la taxe locale d'équipement aux taux suivants :

catégorie 7 : ... %

catégorie 2 : ... %

catégorie 3 : ... %

etc.

2. De charger M. le maire de notifier cette décision à la Direction départementale des territoires.

Fait à le.....

Le maire,

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.