



VILLE DE MELUN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2015.11.6.223

Le jeudi 19 novembre 2015 à 20h00, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à l'Hôtel de Ville de MELUN, sous la présidence de Monsieur Gérard MILLET, le Maire.

Date de la Convocation

13/11/15

PRESENTS :

Monsieur Gérard MILLET, **Maire**

Date de l’Affichage

13/11/15

Monsieur Louis VOGEL, Madame Marie-Hélène GRANGE, Monsieur Kadir MEBAREK, Madame Patricia ASTRUC-GAVALDA, Monsieur Noël BOURSIN, Madame Renée WOJEIK, Monsieur Romaric MOYON, Madame Brigitte TIXIER, Monsieur Jean-Pierre RODRIGUEZ, Madame Ségolène DURAND, Monsieur Anthony LEMOND, **Adjoints**

**Nombre de
Conseillers**

En exercice : 39

Présents : 29

Représentés : 10

Absents : 0

Monsieur Xavier LUCIANI, Monsieur Gérard PILLET, Madame Marie-Rose RAVIER, Madame Amélia FERREIRA DE CARVALHO, Monsieur Henri MELLIER, Madame Jocelyne LANGMANN, Madame Catherine STENTELAIRE, Madame Chrystelle MAROSZ, Madame Valérie VERNIN, Monsieur Claude BOURQUARD, Monsieur Thierry BRISSON, Monsieur Baytir THIAW, Monsieur François KALFON, Madame Djamila SMAALI PAILLE, Madame Farida ATIGUI, Monsieur Thomas GUYARD, Madame Marine GAIGNARD, **Conseillers Municipaux**

ABSENTS EXCUSES :

ABSENTS NON EXCUSES :

REPRESENTES :

Monsieur Jean-Claude COULLEAU a donné pouvoir à Monsieur Xavier LUCIANI, Madame Josette CHABANE a donné pouvoir à Madame Jocelyne LANGMANN, Madame Andrianasolo RAKOTOMANANA a donné pouvoir à Madame Amélia FERREIRA DE CARVALHO, Monsieur Didier GUISY a donné pouvoir à Monsieur Henri MELLIER, Monsieur Mourad SALAH a donné pouvoir à Monsieur Kadir MEBAREK, Monsieur Mohammed HADBI a donné pouvoir à Monsieur Anthony LEMOND, Madame Corinne AUBANEL a donné pouvoir à Madame Chrystelle MAROSZ, Monsieur Mohamed MOKEDDEM a donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre RODRIGUEZ, Madame Alexandra DUVERNE a donné pouvoir à Madame Catherine STENTELAIRE, Madame Bénédicte MONVILLE DE CECCO a donné pouvoir à Monsieur Claude BOURQUARD

SECRETAIRE : Madame Jocelyne LANGMANN

._o.o._

**OBJET : TAXE D'AMÉNAGEMENT - MODIFICATION DE
LA CARTE FISCALE DE SECTORISATION DU TAUX**

Le Conseil Municipal

VU le Code Général de Collectivités Territoriales, en particulier ses articles L.1111-1 et L.2121-29 1^{er} alinéa ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331-1 à L.331-34 concernant la Taxe d'Aménagement ;

VU la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 portant sur l'Urbanisme et l'Habitat ;

VU la Loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du Service Public de l'Electricité, en particulier l'article 18 qui institue une contribution aux travaux d'extension du réseau ERDF à charge des communes ;

VU le Décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2011.11.26.237 en date du 24 novembre 2011 relative à l'institution de la Taxe d'Aménagement sur le territoire communal à compter du 1^{er} mars 2012 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date 5 septembre 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la Carte Fiscale d'Urbanisme de la Taxe d'Aménagement définissant, à compter du 1^{er} Janvier 2016, les secteurs d'application des taux, ci-annexée ;

VU le tableau de répartition et de motivation des taux sectorisés de la Taxe d'Aménagement applicable à compter du 1^{er} janvier 2016, ci-annexé ;

VU la Décision du Conseil Communautaire approuvant le Programme Local de l'Habitat pour la période 2016-2021;

CONSIDERANT que le Conseil Municipal avait retenu comme principe de sectoriser la Taxe d'Aménagement, en appliquant des taux majorés allant de 6 à 20 % eu égard aux travaux prévisionnels en matière d'infrastructures et de superstructures liés aux mutations urbaines ainsi qu'aux projets de construction et d'aménagement résultant du projet Oxygène ;

CONSIDERANT que les communes peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 % selon les aménagements à réaliser. Toutefois, le taux de la part communale de la TA peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains

secteurs, par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics est rendue nécessaire en raison de l'importance des nouvelles constructions à édifier dans ces secteurs ;

CONSIDERANT que les redevables de cette taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations d'urbanisme, à savoir les permis de construire, permis d'aménager et décisions de non-opposition à déclaration préalable ;

CONSIDERANT la nécessité de prendre en compte les évolutions intervenues depuis l'entrée en vigueur de la Taxe d'Aménagement, en particulier la réalisation d'équipements structurants, comme les travaux d'extension de l'Ecole maternelle et primaire Gâtelliet ou le nouveau conservatoire de musique et de danse dénommé « les Deux Muses », qui ne justifie plus le maintien du taux de la Taxe d'Aménagement actuellement applicable dans ces secteurs ;

CONSIDERANT, cependant, que d'autres secteurs recèlent un potentiel important en terme de programmation de logements comme l'Ecoquartier de la Plaine de Montaigu (2 500), la reconversion du Centre Hospitalier Marc Jacquet (600 à 1000), du site Constance Pascal (400-500) mais également d'activités commerciales et tertiaires, qu'il s'agisse de la ZAC Melun-Rubelles dite des Hautes Bornes, de la Zone d'Activités orientée sur le thème de la santé au Sud de la Butte de Beauregard ou du Pôle Gare qui vont générer la réalisation d'équipements publics à charge de la Ville (crèche - groupe scolaire - création ou extension de voiries et réseaux divers notamment) ;

CONSIDERANT, par conséquent, que ces quartiers en devenir justifient qu'un taux de TA majoré, adapté à la hauteur des enjeux évoqués précédemment, doit être instauré sachant néanmoins que cette taxe n'est pas appliquée lorsqu'un régime de participations propres a été négocié entre la Commune et les aménageurs, soit dans le cadre de ZAC ou de Projets Urbains Partenariaux (PUP), à l'instar de celui signé avec la société SODEARIF qui porte le projet de reconversion de l'ancien site de l'IUFM - rue du Capitaine Bastien ;

CONSIDERANT pour autant, qu'en dehors de ces secteurs particuliers, la Collectivité doit prendre néanmoins à sa charge la réalisation des équipements et des aménagements bénéficiant au plus grand nombre auxquels la Ville devra participer, comme l'aménagement des places urbaines le long du tracé du futur Transport en Commun en Site Propre - TCSP TZEN II, le renforcement des réseaux ERDF ou bien encore la protection et la valorisation des sites naturels comme la Coulée Verte de l'Almont ;

CONSIDERANT ainsi que les coûts induits par ces aménagements doivent pouvoir être pris en charge, en partie, par l'ensemble des constructeurs par le biais de la Taxe d'Aménagement sur la base d'un taux qui soit supportable par les redevables ; qu' au regard des simulations effectuées par les services de la Ville, un taux de TA à

5 % permettrait d'atteindre un montant relativement proche du produit généré par l'ex Taxe Locale d'Équipement (TLE) en vigueur avant l'instauration du régime de la TA bien que l'assiette de recouvrement soit légèrement différente.

CONSIDERANT qu'au regard de l'ensemble des éléments évoqués d'une part, des mutations urbaines à venir ainsi que des projets de développement envisagés à l'échelle du territoire communal d'autre part, la nécessité de redéfinir la Carte Fiscale de la TA en définissant 4 secteurs , à savoir :

SECTEURS A TAUX MAJORÉS :

Secteur I - Taux de la Taxe d'Aménagement : 10%

Ce secteur comprend l'ensemble du Plateau Nord en voie de mutation, allant de la Butte de Beauregard à l'Ouest jusqu'à la limite territoriale avec la Commune de Rubelles à l'Est. Ce secteur peu ou pas équipé rendu a été rendu constructible par modification – révision successives du document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols puis Plan Local d'Urbanisme).

Secteur II - Taux de la Taxe d'Aménagement : 10%

Ce secteur situé à l'Est de la Ville doit subir d'importantes restructurations (site de l'IUFM situé rue Capitaine Bastien - Centre psychiatrique Constance Pascal – Hôpital Marc Jacquet – Institut de Formation des Soins Infirmiers – IFSI rue des Fabriques) nécessitant a minima le renforcement de certains équipements publics (Groupes scolaires Henri Dunant et Decourbe) – crèche – ainsi que l'extension de réseaux primaires (réseau de géothermie – réseau d'électricité).

Secteur III – Taux de la Taxe d'Aménagement : 6%

Secteur du Pôle Gare amené à se restructurer autour de l'immobilier d'entreprise avec l'arrivée programmée du TCSP TZEN II. Ce secteur nécessitera de revoir les espaces publics dans leur ensemble (Gare Routière - Place Gallieni en particulier) ainsi que l'extension ou le renforcement de certains réseaux à charge de la Ville (réseau d'électricité, déploiement de la fibre optique, éclairage public notamment).

SECTEUR A TAUX NON MAJORÉ :

Secteur IV - Taux de la Taxe d'Aménagement : 5%

Correspondant au reste du territoire communal qui n'est pas destiné dans l'immédiat à subir des reconversions ou restructurations majeures en termes de programmation urbaine. Certains équipements ou aménagements généraux comme l'aménagement des Places Urbaines le long du tracé du futur transport - TCSP TZEN II, le renforcement des réseaux ERDF et de la fibre optique ou bien encore la protection et la valorisation des sites naturels comme la Coulée Verte de l'Almont seront financés en partie par les constructeurs par le biais de la Taxe d'Aménagement.

CONSIDERANT que le découpage géographique correspondant à ces secteurs fait l'objet d'un document graphique valant Carte Fiscale d'urbanisme de la commune ;

Après en avoir délibéré,

SUPPRIME, à compter du 1^{er} janvier 2016, la Carte Fiscale de Sectorisation du Taux de la Taxe d'Aménagement sur les 8 secteurs définis par le Conseil Municipal dans sa délibération du 24 novembre 2011.

INSTITUE, à compter du 1^{er} janvier 2016, une nouvelle Carte de Sectorisation de la Taxe d'Aménagement sur 4 secteurs définis sur la Carte Fiscale ci-jointe, dont 3 secteurs à taux majorés compte tenu des travaux de voirie et de réseaux à réaliser ainsi que les équipements publics induits par les projets programmés à court et moyen terme.

APPROUVE la Carte Fiscale de Sectorisation du Taux sur 4 secteurs ainsi que le tableau de répartition et de motivation de la sectorisation des taux s'y rattachant ;

DECIDE de MAINTENIR l'exonération de la Taxe d'Aménagement sur les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m², conformément à l'article L.331-9 alinéa 4° du Code de l'Urbanisme.

DECIDE de MAINTENIR, par ailleurs, l'exonération de la Taxe d'Aménagement sur les immeubles classés parmi les Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, conformément à l'article L.331-9 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme.

PRECISE que la présente délibération est valable pour une période d'un an, en sachant toutefois qu'elle peut être reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre de l'année N, en application de l'article L.331-14 du Code de l'Urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie selon les dispositions de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DIT, par ailleurs, qu'en application des articles L.2121-24 du Code Général des Collectivités Territoriales, un avis au public sera inséré en caractères apparents dans la rubrique « annonces légales » du journal le Parisien – édition de Seine et Marne.

DIT que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Seine et Marne
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
- La Direction des Services Fiscaux
- L'Ordre des Notaires
- L'Ordre des Architectes

Adopté à l'unanimité moins 6 abstentions.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-217702885-20151119-99996B-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/11/15
Publication : 20/11/15

Signé par le Maire, Monsieur Gérard MILLET



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gérard Millet', written over a horizontal line.



TAUX D'AMENAGEMENT - Carte fiscale – secteurs d'application
-Tableau de répartition et de motivation - 10/2015

SECTEUR	TAUX	MOTIVATION
I	10%	<p>Ce secteur englobe l'ensemble du Plateau Nord en voie de mutation allant de la Butte de Beauregard à l'Ouest jusqu'à la limite territoriale avec la Commune de Rubelles à l'Est.</p> <p>Ce secteur est destiné à accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none">- le futur Pôle de Santé (en cours de réalisation),- une zone d'activités sur la partie Sud de la Butte de Beauregard orientée sur le thème de la santé (maison de médicale – activités de recherche etc...),- le futur Ecoquartier sur la Plaine de Montaigu (2500 logements)- ainsi qu'une ZAC intercommunale (ZAC dite des Hautes bornes) à l'Est située à la fois sur Melun et Rubelles. <p>Ce vaste secteur peu ou pas équipé va nécessiter la réalisation d'importants équipements à la charge de la Ville : travaux d'infrastructures (extension du réseau de géothermie – création d'accès – développement de la fibre optique- réseau d'éclairage public ...), construction d'une crèche et d'un groupe scolaire justifiant une Taxe d'Aménagement à taux majoré afin de les financer.</p> <p>A noter que certaines opérations d'ensemble pourront être soumises à d'autres régimes de participation propres (ZAC ou Projets Urbains Partenariaux - PUP) à l'instar de la ZAC en vigueur sur l'Ecoquartier.</p>
II	10%	<p>Ce secteur situé à l'Est de la Ville doit subir d'importantes mutations dans les années à venir :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le site de l'Hôpital Marc Jacquet avec une programmation attendue de 600 à 800 logements selon les études en cours.- Le site psychiatrique Constance Pascal (400 à 500 logements) selon les scénarii d'aménagement proposés.- Le site de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres – IUFM, Rue du Capitaine Bastien (320 logements).- La reconversion potentielle de l'Institut de Formation des Soins Infirmiers – IFSI, Rue des Fabriques <p>et va engendrer l'extension d'équipements publics existants (groupes scolaires maternelle et primaire sur le quartier de l'Almont ainsi que le groupe primaire François Julien Decourbe – Rue de Vaux), la réalisation ou l'extension d'une crèche selon la capacité résiduelle des structures actuelles ainsi que l'extension primaire du réseau de géothermie sans oublier le renforcement du réseau d'électricité.</p> <p>L'instauration d'une Taxe d'Aménagement à taux majoré sur ce secteur permettra d'assurer le financement de ces équipements.</p> <p>A noter que certaines opérations d'ensemble pourront être soumises à d'autres régimes de participation propres (ZAC ou Projets Urbains Partenariaux) à l'instar du PUP en vigueur sur le site de l'IUFM rue du Capitaine Bastien.</p>
III	6%	<p>Ce secteur correspond au Pôle Gare amené à se restructurer principalement autour de l'immobilier d'entreprise.</p> <p>Par ailleurs, la construction de 100 à 150 logements est également envisagée sur ce site. L'arrivée programmée du TCSP TZEN II nécessitera de fait de revoir les espaces publics dans leur ensemble (Gare routière et Place Galliéni en particulier) ainsi que l'extension de certains réseaux (réseau d'électricité, déploiement de la fibre optique notamment).</p> <p>La réalisation de ces aménagements par la Commune justifie l'instauration d'une Taxe d'Aménagement à taux majoré afin de les financer.</p>
IV	5%	<p>Ce vaste secteur correspond au reste du territoire communal qui n'est pas destiné dans l'immédiat à subir des reconversions ou restructurations majeures en termes de programmation urbaine.</p> <p>Pour autant, certains équipements ou aménagements à réaliser profiteront au plus grand nombre comme l'aménagement des places urbaines le long du tracé du futur transport commun en site propre TCSP TZEN II, le renforcement du réseau d'électricité, le développement de la fibre optique ou bien encore la protection et la valorisation d'espaces naturels comme la coulée verte de l'Almont et, à ce titre, doivent être financés en partie par les constructeurs par le biais de la Taxe d'Aménagement.</p>

1. Il faut prendre l'axe de la voirie pour passer d'un secteur à l'autre.

2. Sont exonérés dans tous les secteurs :

- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (L.331-9 5° du Code de l'Urbanisme)
- Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400m² (L.331-9 4° du Code de l'Urbanisme)

Visa du Maire
Chargé de l'Urbanisme

Gérard MILLET