

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2021  
À 19H30

MAIRIE DU MESNIL ST DENIS

03 DEC. 2021

**POINT 14**

**Objet : Elargissement de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)  
OAP 2 et 3, 5, 10 et 11 du PLU**

ARRIVEE N° .....

*Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 29.  
L'An Deux Mille Vingt et Un, le dix-huit du mois de novembre à dix-neuf heures et trente minutes  
Le Conseil Municipal de la Commune du MESNIL SAINT DENIS, dûment convoqué le 10/11/2021  
par Monsieur le Maire, s'est assemblé à la Mairie sous la Présidence de Monsieur Christophe BUHOT, Maire.*

**Étaient Présents :**

C.BUHOT – B.BONNAIN – P.EGEE – E.LE LANDAIS – A.GUILLOUX – T.MARNET – C.LEPRETRE – JP.FONCEL –  
S.ROUET – G.ROUBION – E.MARTIN – D.BURNEL – C.SARNIGUET – C.CLEMENT COURDIER –  
T.LEPOULTIER – E.LANDA – M.D.DELODDERE – L.DESCOLAS – L.CUIR – C.CHAUVIERRE – V.DEZ –  
H.MENDES-MARQUES – H.BATT-FRAYSSE – J.M.BRUISSON – S.LEGRAND – C.HOURIEZ – C.VARLET.

**Représentés :**

T.LHULLIER par C.LEPRETRE  
Christelle LANTOINE par C.CHAUVIERRE

**Monsieur Eric LANDA est nommé Secrétaire de séance.**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 modifiant la fiscalité de l'urbanisme et instituant la taxe d'aménagement, en remplacement notamment de la taxe locale d'équipement ;

**Vu** l'article de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 et l'article 90 de la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 étendant les exonérations facultatives de la taxe d'aménagement ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 à L.331-46 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 04 mai 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 17 novembre 2011 relative à l'instauration de la taxe d'aménagement,

**Vu** les articles L331-7 et L331- 9 du code de l'urbanisme relatifs aux exonérations de la taxes d'aménagement,

**Vu** l'article L.331-15 du Code de l'urbanisme prévoyant la possibilité pour les communes de porter le taux de la part communale de la taxe d'aménagement jusqu'à 20% dans certains secteurs sur délibération si la réalisation des travaux substantiels de voirie ou de réseau ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire pour accepter ces constructions ;

**Considérant** que les OAP n°2 et n°3 : « Évolution du Centre Bourg », n°5 : « site de projet dans le hameau de Rodon », n°10 : « Secteur du groupe scolaire Bois du Fay » et n°11 : « Secteur Bois du Fay » du PLU approuvées le 07 mai 2017 qui identifie ces secteurs comme des secteurs amenés à connaître des évolutions, et plus précisément pour lesquels des principes ont été définis : permettre l'évolution des emprises et valoriser le cadre paysager ;



...  
**Considérant** que le taux de 5% de la taxe d'aménagement ne permet pas de couvrir les coûts induits directement et proportionnellement par de nouvelles constructions contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

**Considérant** les objectifs fixés par la loi SRU,

**Considérant** que les projets immobiliers qui prendront place sur les secteurs identifiés en pièces-jointes généreront de nouveaux besoins en équipements publics et notamment en matière de capacité d'accueil des équipements scolaires et petite enfance, d'équipements sportifs, de voiries, stationnements et réseaux divers ;

**Considérant** la volonté de maîtriser l'urbanisation et la nécessité de maîtriser le financement de ces équipements publics ;

**Le Conseil Municipal,  
Entendu l'exposé du Maire,**

**Décide d'établir un taux majoré à 20%** pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur de l'OAP n°2 et n°3 nommée « Évolution du Centre Bourg », l'OAP n°5 : « site de projet dans le hameau de Rodon », l'OAP n°10 : « Secteur du groupe scolaire Bois du Fay » et l'OAP n°11 : « Secteur Bois du Fay » conformément aux plans ci-joints, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**Décide en application du code de l'urbanisme :**

- article L.331-9 1° d'exonérer totalement 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 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit – ou du PTZ),

- article L.331-9 2°, 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 (logements financés avec un PTZ),

**Rappelle que** sur le reste du territoire, hors secteurs concernés par une TAM, la délibération du 17 novembre 2011 relative à l'instauration à la taxe d'aménagement reste valable,

**Précise que** la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois de son adoption.

**VOTE : 22 POUR – 0 CONTRE – 7 ABSTENTIONS (C.CHAUVIERRE – V.DEZ – H.MENDES MARQUES – H.BATT-FRAYSSE – J.M.BRUISSON – C.LANTOINE).**

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus, et ont signé au Registre des Délibérations les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Au MESNIL SAINT DENIS, le 23 novembre Deux Mille Vingt-et-Un.

Certifié exécutoire par le Maire  
Compte tenu de l'envoi

- En Sous-Préfecture, le 25/11/2021
- Et de la publication, le 25/11/2021



Christophe BUHOT  
Maire



Christophe BUHOT  
Maire

## Plan Local d'Urbanisme

### OAP n°2 et n°3 : Évolution du Centre Bourg

Îlot la poste : 3 100 m<sup>2</sup>

Îlot R. Berrurier : 1 350 m<sup>2</sup>

#### Principes généraux

Deux sites de projets ont été identifiés. Ils portent sur une superficie totale d'environ 4 500 m<sup>2</sup>. Ils sont situés dans le centre bourg à proximité immédiate des commerces et services .

L'objectif est de réaliser de nouveaux programmes de logements, bien intégrés dans le centre-bourg

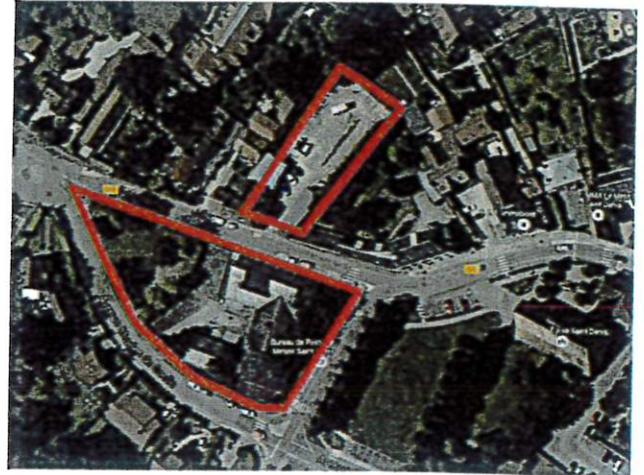
Les orientations retenues :

#### Programme

- La réalisation de 50 à 60 logements avec une offre diversifiée ;
- Sur l'îlot dit La Poste, il est envisagé la réalisation d'un programme mixte avec une part de logements en accession à la propriété, en locatif privé et en locatif social, le locatif social représente 30 % du nombre de logements programmés dans l'opération ;
- Si une opportunité le permet, conserver un service postal en rez-de-chaussée ;
- Sur l'îlot Berrurier, il est prévu la création de 15 à 20 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux.

#### Principes architecturaux et urbains

- Îlot La Poste, ménager un retrait de 10 m minimum des constructions par rapport à la rue Raymond Berrurier afin d'ouvrir la vue vers l'église et son parvis. Le maintien du cône de vue est un principe de composition urbaine invariable;
- Îlot Berrurier, les constructions devront être implantées à l'alignement pour rester dans la continuité du bâti environnant (un accès par porche peut être envisagé) ;
- Des volumes et des hauteurs qui s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes dans le centre bourg avec une vigilance particulière sur la hauteur des nouvelles constructions compte-tenu de la proximité avec l'église. La hauteur est limitée à R+1+Combles.



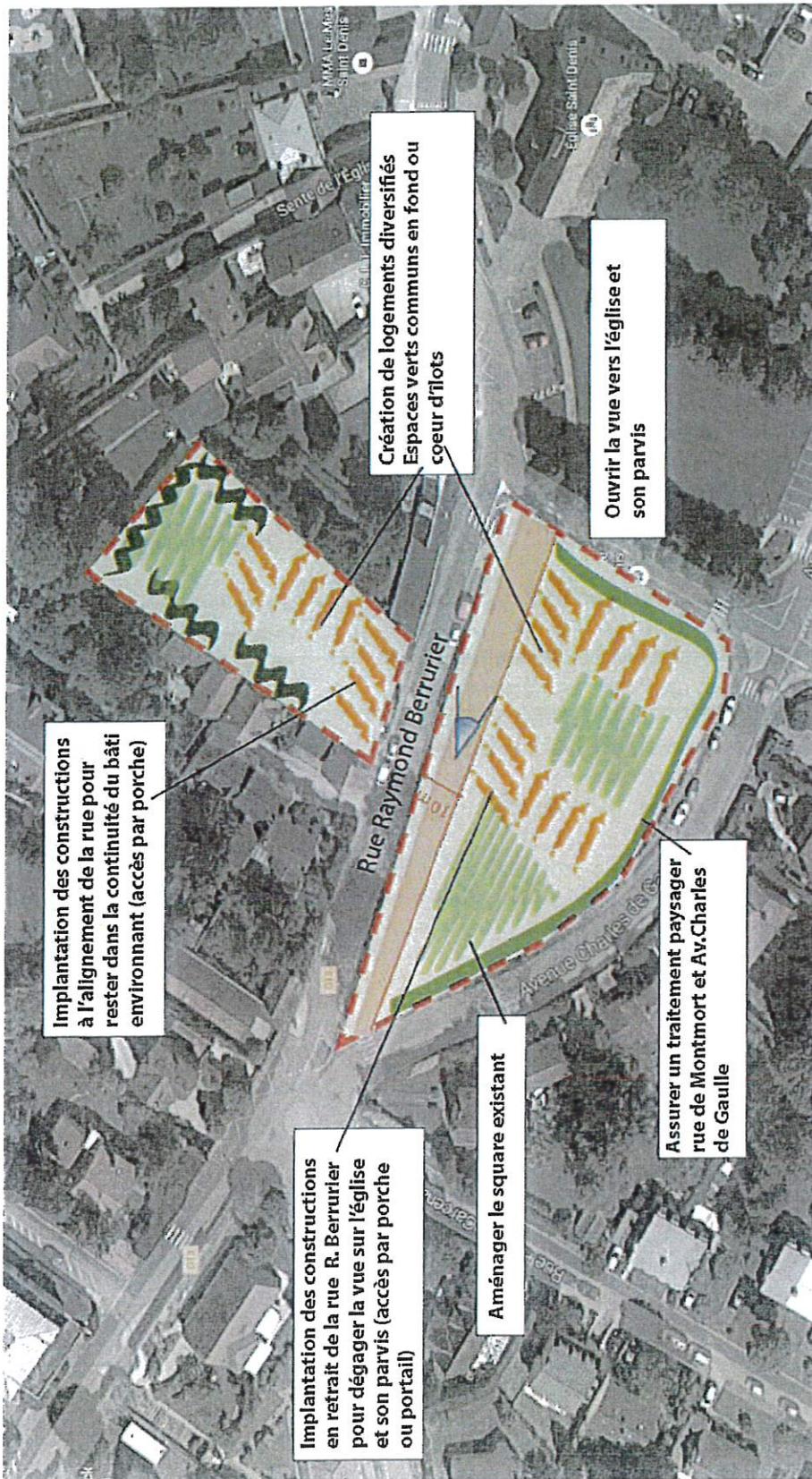
#### Traitement des espaces non bâtis

- Îlot La Poste, apporter un soin particulier au traitement de la marge de retrait par rapport à la rue Raymond Berrurier afin de dégager la vue sur l'église et son parvis ;
- Aménager le square situé dans la pointe Ouest de l'îlot La Poste ;
- Assurer un traitement paysager rue de Montmort et Avenue Charles de Gaulle ;
- Aménager des espaces verts communs en cœur d'îlot ;
- Îlot Berrurier, aménager des franges paysagères par rapport aux parcelles mitoyennes ;
- Conserver et aménager un espace vert en fond de parcelle.

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



## OAP n°2 et n°3 : Évolution du Centre Bourg



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



## ■ OAP n°5 : Site de projet dans le hameau de Rodon

### Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie de 3 500 m<sup>2</sup>, est situé dans le hameau de Rodon en lisière avec l'espace agricole.

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements sociaux, bien intégré dans le hameau.

Rodon : 3 500 m<sup>2</sup>



Les principales orientations du projet portent sur :

### Programme

- La réalisation de 7 à 12 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux

### Principes architecturaux et urbains

- Une implantation des constructions en retrait de la rue de la Croix Mathurine ;
- Des constructions implantées soit en « L » permettant d'aménager des cours, soit en longère qui respectent les formes urbaines traditionnelles du hameau ;
- Des volumes et des hauteurs qui s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes du hameau avec une vigilance particulière sur la hauteur des nouvelles constructions. La hauteur est limitée à R+1 maximum ;
- La recherche du meilleur ensoleillement des constructions.

### Traitement des espaces non bâtis

- Apporter un soin particulier au traitement de la marge de retrait par rapport à la rue de la Croix Mathurine ;
- Aménager des espaces verts communs en cœur d'îlot ;
- Aménager des franges paysagères par la création de haies d'essences locales variées, non continues y compris en limite du plateau agricole ;
- Préserver une ouverture visuelle vers le plateau agricole ;
- Préserver des espaces de jardins ;
- Aménager des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements créés.

(Images de référence données à titre indicatif)

Exemples d'organisation

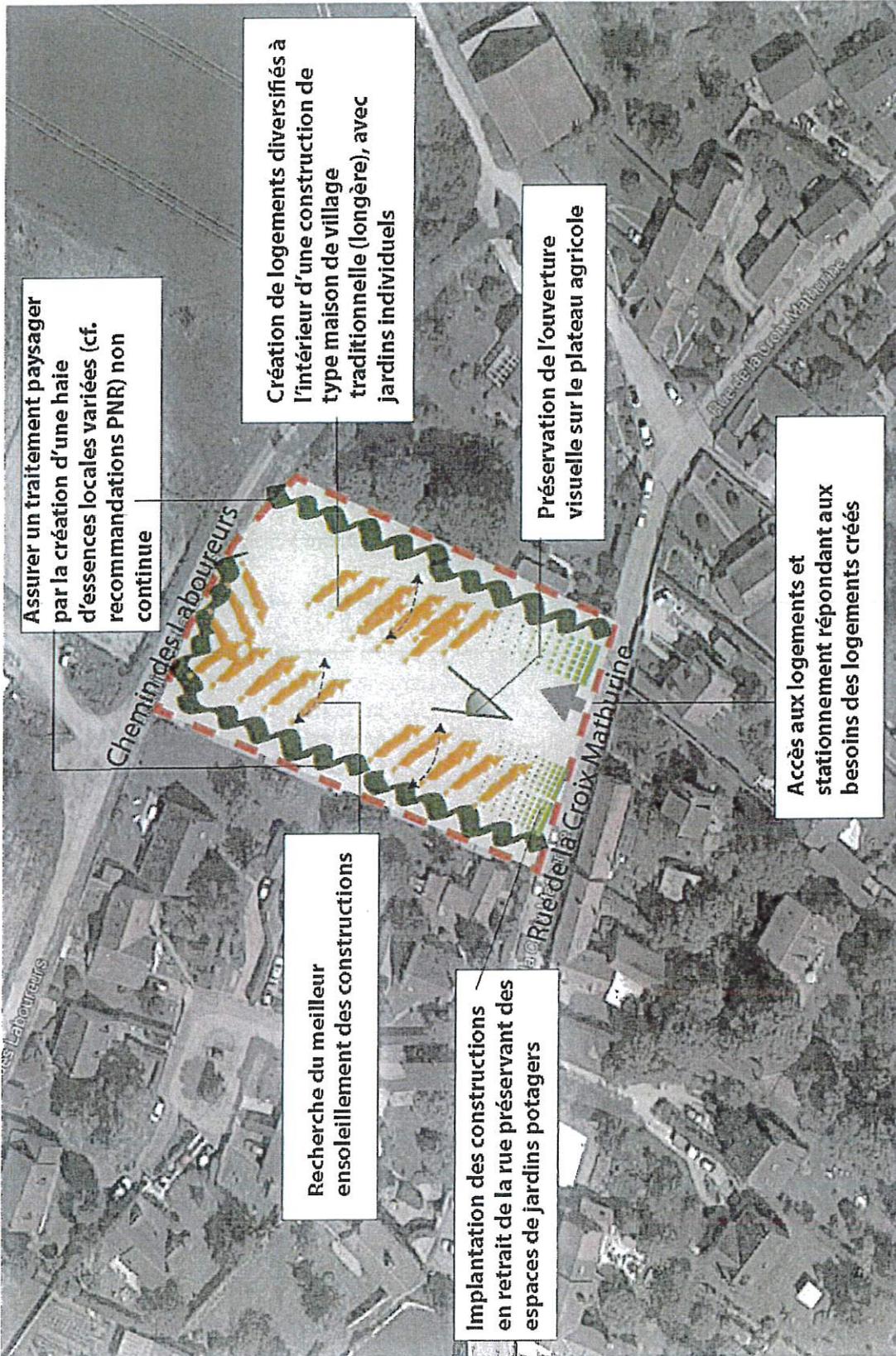


PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



# Plan Local d'Urbanisme

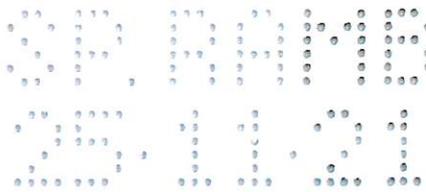
## ■ OAP n°5 : Site de projet hameau de Rodon



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



# Plan Local d'Urbanisme



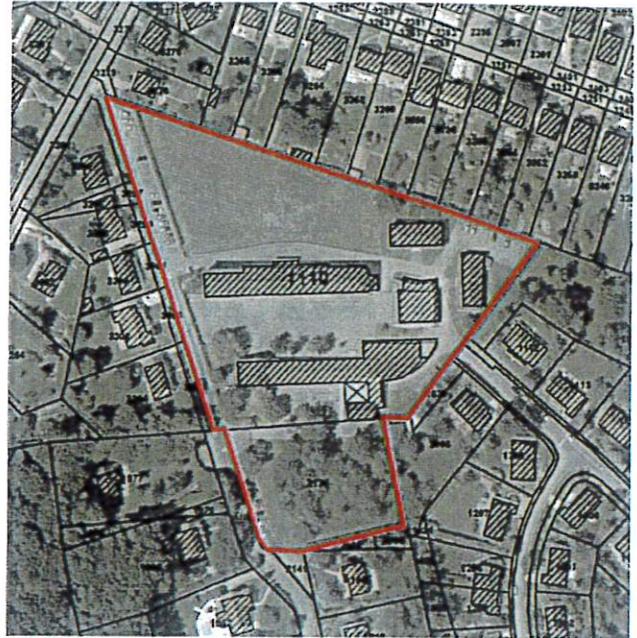
## ■ OAP n°10 : secteur du groupe scolaire Bois du Fay

### Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie totale de 1,5 ha, dont 3 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts est situé à l'emplacement de l'actuel groupe scolaire du Bois du Fay

Dans le cadre de la reconstruction du groupe scolaire sur un autre site, l'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements, bien intégré dans le quartier .

La réalisation de cette orientation est conditionnée par la reconstruction sur un autre site du groupe scolaire. Dans le cas où cette reconstruction ne serait plus envisageable, cet équipement scolaire serait maintenu in-situ et son évolution (extension, rénovation...) sera possible.



Les principales orientations du projet :

### Programme

- Le maintien de la salle multi-activités ;
- La réalisation de 60 à 80 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux

### Principes architecturaux et urbains

- Une implantation des constructions en retrait;
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+2 et des maisons de ville (R+1 maximum).

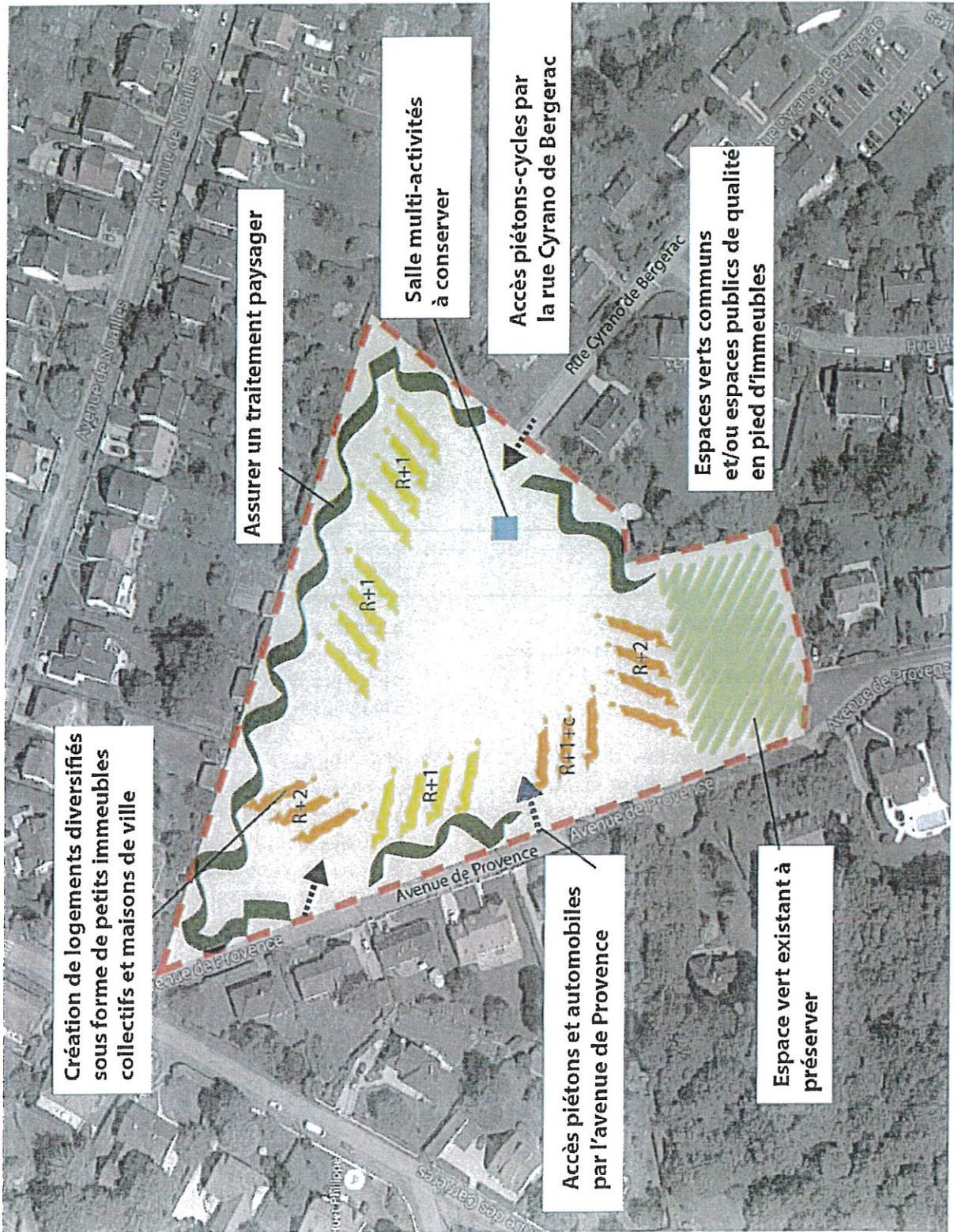
### Traitement des espaces non bâtis

- Un traitement paysager des franges avec les parcelles voisines ;
- Le maintien et l'aménagement de l'espace vert existant ;
- L'aménagement d'espaces verts et/ou d'espaces publics de qualité en pied d'immeubles ;
- La création d'accès piétons-cycles et automobiles depuis l'avenue de Provence ;
- La réalisation d'accès piétons-cycles par la rue Cyrano de Bergerac.
- Devra être privilégié l'aménagement de liaisons piétonnes/ cycles en cœur d'îlot



# Plan Local d'Urbanisme

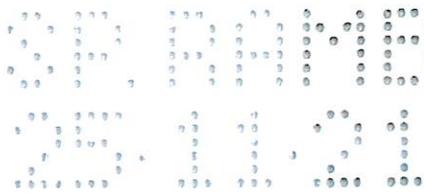
## ■ OAP n°10 : Secteur du groupe scolaire bois du Fay



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



## Plan Local d'Urbanisme



### ■ OAP n°11 : secteur Bois du Fay

#### Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie totale de 5 000 m<sup>2</sup>, est situé au nord du quartier du Bois du Fay, en lisière du bois. Compte-tenu de la proximité avec le bois, une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup> située en partie Nord sera conservée en espace boisé.

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements, bien intégrés dans le quartier



#### Les principales orientations

##### Programme

- La réalisation de 5 à 15 logements.

##### Principes architecturaux et urbains

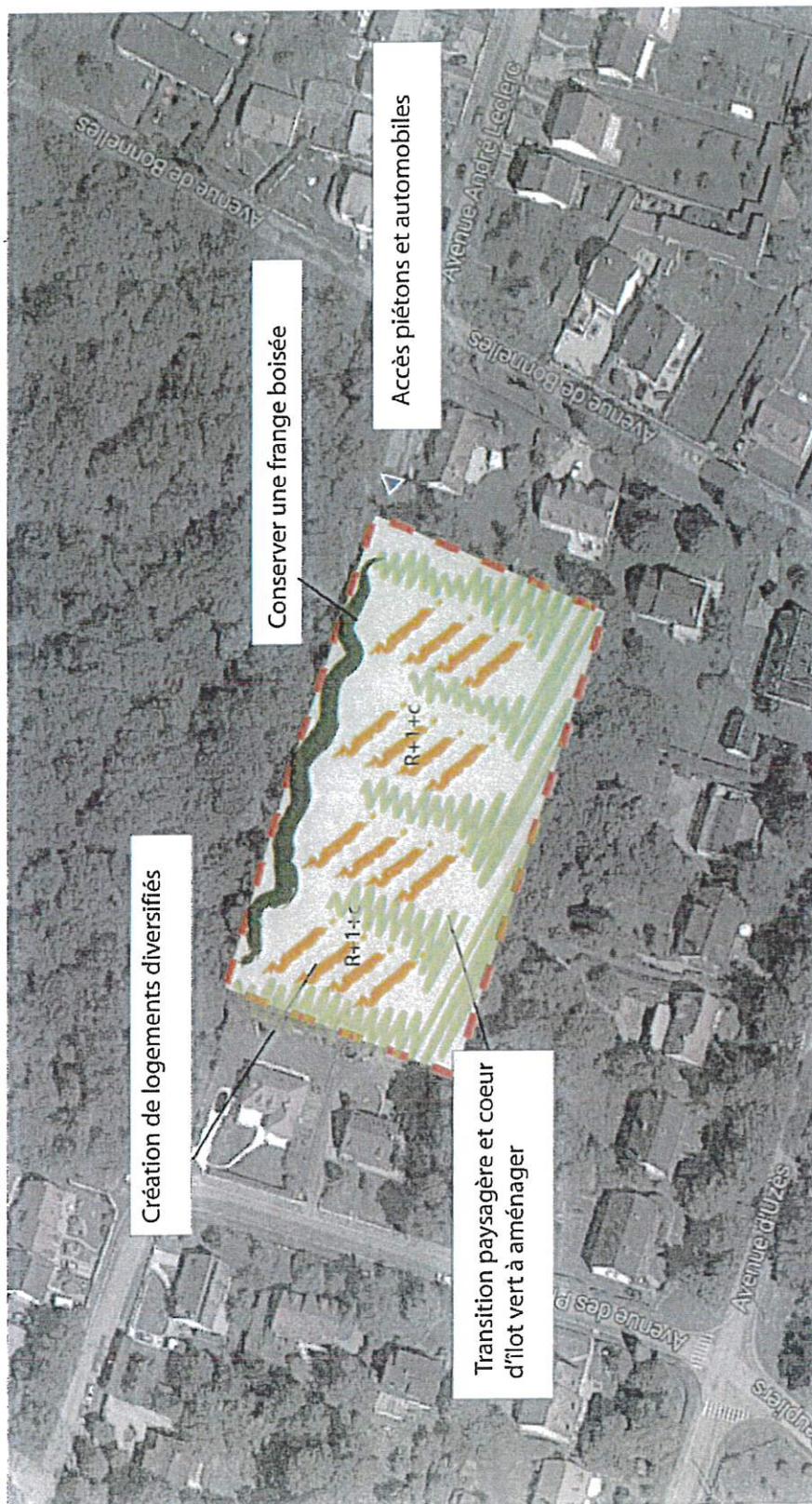
- Une implantation des constructions en retrait;
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles ou maisons de ville d'une hauteur maximale de R+1+combles.

##### Traitement des espaces non bâtis

- Un traitement paysager des franges avec les parcelles voisines ;
- Le maintien d'une frange boisée de 15 mètres minimum au nord du site ;
- Un accès piétons-cycles et automobiles depuis l'avenue de Bonnelles.



## ■ OAP n°11 : Secteur bois du Fay



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2021  
À 19H30

Mairie du Mesnil St Denis

03 DEC. 2021

ARRIVÉE N°

**POINT n°13**

**Objet : Elargissement de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)  
Secteur Centre Bourg**

*Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 29.  
L'An Deux Mille Vingt et Un, le dix-huit du mois de novembre à dix-neuf heures et trente minutes  
Le Conseil Municipal de la Commune du MESNIL SAINT DENIS, dûment convoqué le 10/11/2021  
par Monsieur le Maire, s'est assemblé à la Mairie sous la Présidence de Monsieur Christophe BUHOT, Maire.*

**Étaient Présents :**

C.BUHOT – B.BONNAIN – P.EGEE – E.LE LANDAIS – A.GUILLOUX – T.MARNET – C.LEPRETRE – JP.FONCEL –  
S.ROUET – G.ROUBION – E.MARTIN – D.BURNEL – C.SARNIGUET – C.CLEMENT COURDIER –  
T.LEPOULTIER – E.LANDA – M.D.DELODDERE – L.DESCOLAS – L.CUIR – C.CHAUVIERRE – V.DEZ –  
H.MENDES-MARQUES – H.BATT-FRAYSSE – J.M.BRUISSON – S.LEGRAND – C.HOURIEZ – C.VARLET.

**Représentés :**

T.LHULLIER par C.LEPRETRE  
Christelle LANTOINE par C.CHAUVIERRE

**Monsieur Eric LANDA est nommé Secrétaire de séance.**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 modifiant la fiscalité de l'urbanisme et instituant la taxe d'aménagement, en remplacement notamment de la taxe locale d'équipement ;

**Vu** l'article de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 et l'article 90 de la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 étendant les exonérations facultatives de la taxe d'aménagement ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 à L.331-46 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 15 février 2018 autorisant le Maire à signer la Convention d'action foncière avec l'EPFIF pour une veille foncière et réalisation de programmes d'habitat sur le secteur du centre bourg ;

**Vu** la Convention d'action foncière avec l'EPFIF signée le 12 juin 2018, pour une veille foncière et réalisation de programmes d'habitat sur le secteur du centre bourg ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 04 mai 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 17 novembre 2011 relative à l'instauration de la taxe d'aménagement,

**Vu** les articles L331-7 et L331- 9 du code de l'urbanisme relatifs aux exonérations de la taxes d'aménagement,

**Vu** l'article L.331-15 du Code de l'urbanisme prévoyant la possibilité pour les communes de porter le taux de la part communale de la taxe d'aménagement jusqu'à 20% dans certains secteurs sur délibération si la réalisation des travaux substantiels de voirie ou de réseau ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire pour accepter ces constructions ;

...



....

**Considérant** que le taux de 5% de la taxe d'aménagement pour les constructions hors abri de jardin ne permet pas de couvrir les coûts induits directement et proportionnellement par de nouvelles constructions contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que les projets immobiliers qui prendront place sur les secteurs identifiés en pièces-jointes généreront de nouveaux besoins en équipements publics et notamment en matière de capacité d'accueil des équipements scolaires et petite enfance, d'équipements sportifs, de voiries, stationnements et réseaux divers ;

**Considérant** la volonté de maîtriser l'urbanisation et la nécessité de maîtriser le financement de ces équipements publics ;

**Considérant** la volonté de préserver l'aspect architectural du Centre-Bourg

**Le Conseil Municipal,  
Entendu l'exposé du Maire,**

**Décide d'établir** un taux majoré à 20% pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur de « Centre-Bourg » conformément aux plans ci-joints, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**Décide en application du code de l'urbanisme :**

- **article L.331-9 1°** d'exonérer totalement 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 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit – ou du PTZ),
- **article L.331-9 2°**, 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 (logements financés avec un PTZ),**

**Rappelle que** sur le reste du territoire, hors secteurs concernés par une TAM, la délibération du 17 novembre 2011 relative à l'instauration à la taxe d'aménagement reste valable,

**Précise que** la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois de son adoption.

**VOTE : 22 POUR – 0 CONTRE – 7 ABSTENTIONS (C.CHAUVIERRE – V.DEZ – H.MENDES-MARQUES – H.BATT FRAYSSE – J.M.BRUISSON – S.LEGRAND – C.LANTOINE).**

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus, et ont signé au Registre des Délibérations les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

*Au MESNIL SAINT DENIS, le 23 novembre Deux Mil Vingt-et-Un.*

*Certifié exécutoire par le Maire*

*Compte tenu de l'envoi*

- *En Sous-Préfecture, le 25/11/2021*
- *Et de la publication, le 25/11/2021*



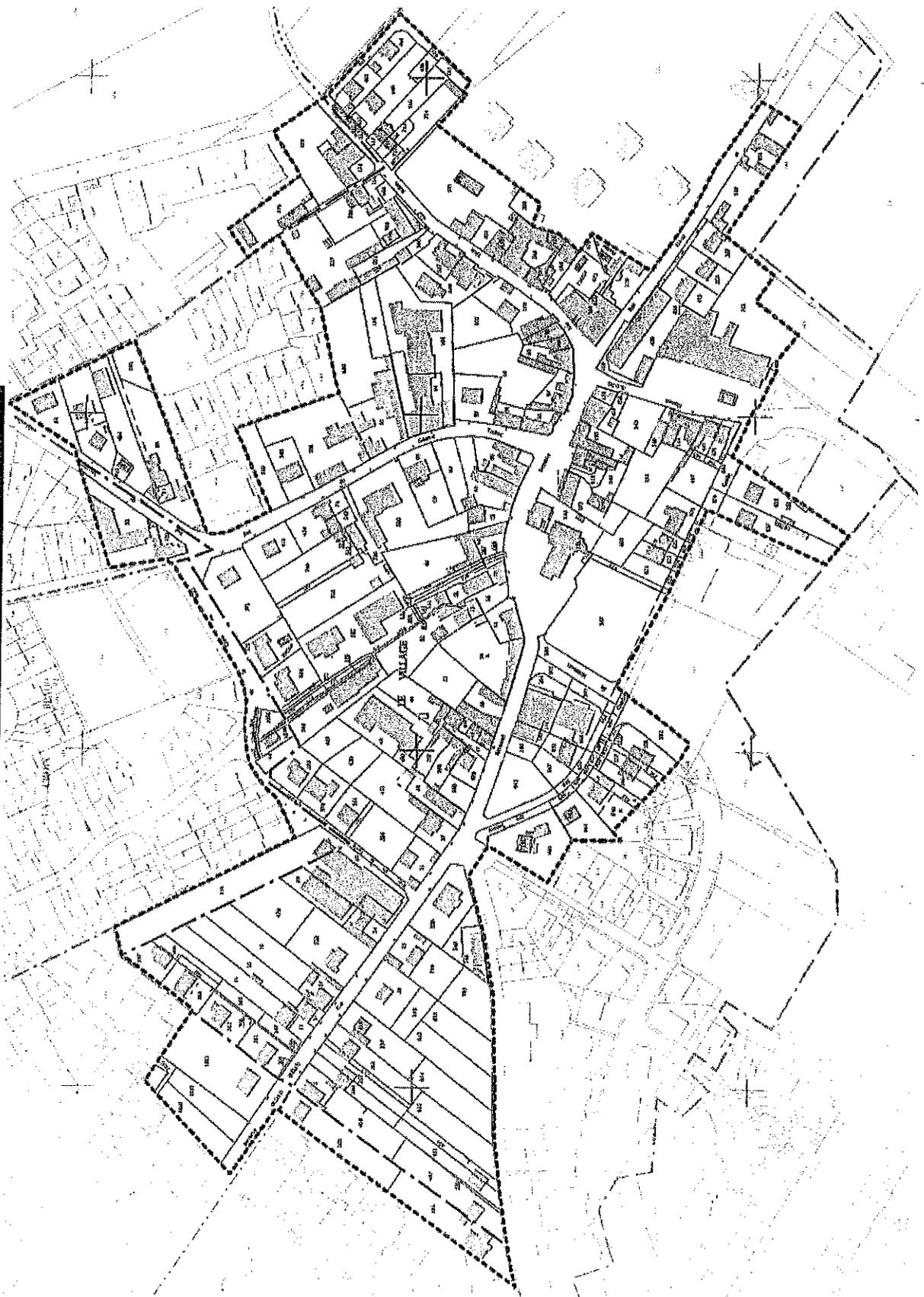
*Christophe BUHOT  
Maire*



**Christophe BUHOT  
Maire**

7 9 0 9 9 0 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
7 9 0 9 9 0 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
0 3 0 9 0 1 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
3 3 0 9 0 1 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
0 9 0 9 9 0 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
0 9 0 9 9 0 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
0 9 0 9 9 0 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3  
0 9 0 9 9 0 2 7 3 0 3 3 9 0 1 7 7 3

SECTEUR CENTRE BOURG



0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2021  
À 19H30

MAIRIE DU MESNIL ST DENIS

03 DEC. 2021

ARRIVÉE N° .....

**POINT n°15**

**Objet : Elargissement de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) – Zone UR4 Bois du Fay, Rodon et Mousseau du PLU**

*Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 29.*

*L'An Mille Vingt et Un, le dix-huit du mois de novembre à dix-neuf heures et trente minutes*

*Le Conseil Municipal de la Commune du MESNIL SAINT DENIS, dûment convoqué le 10/11/2021*

*par Monsieur le Maire, s'est assemblé à la Mairie sous la Présidence de Monsieur Christophe BUHOT, Maire.*

**Étaient Présents :**

C.BUHOT – B.BONNAIN – P.EGEE – E.LE LANDAIS – A.GUILLOUX – T.MARNET – C.LEPRETRE – JP.FONCEL – S.ROUET – G.ROUBION – E.MARTIN – D.BURNEL – C.SARNIGUET – C.CLEMENT COURDIER – T.LEPOULTIER – E.LANDA – M.D.DELODDERE – L.DESCOLAS – L.CUIR – C.CHAUVIERRE – V.DEZ – H.MENDES-MARQUES – H.BATT-FRAYSSE – J.M.BRUISSON – S.LEGRAND – C.HOURIEZ – C.VARLET.

**Représentés :**

T.LHULLIER par C.LEPRETRE  
Christelle LANTOINE par C.CHAUVIERRE

**Monsieur Eric LANDA est nommé Secrétaire de séance.**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 modifiant la fiscalité de l'urbanisme et instituant la taxe d'aménagement, en remplacement notamment de la taxe locale d'équipement ;

**Vu** l'article de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 et l'article 90 de la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 étendant les exonérations facultatives de la taxe d'aménagement ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 à L.331-46 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 04 mai 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 17 novembre 2011 relative à l'instauration de la taxe d'aménagement,

**Vu** les articles L331-7 et L331- 9 du code de l'urbanisme relatifs aux exonérations de la taxes d'aménagement,

**Vu** l'article L.331-15 du Code de l'urbanisme prévoyant la possibilité pour les communes de porter le taux de la part communale de la taxe d'aménagement jusqu'à 20% dans certains secteurs sur délibération si la réalisation des travaux substantiels de voirie ou de réseau ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire pour accepter ces constructions ;

**Considérant** que la zone UR4 du PLU approuvé le 07 mai 2017 délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et les extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau qui identifie ce secteur comme un secteur amené à connaître des évolutions, et plus précisément pour lesquels des principes ont été définis : conserver l'aspect quartier pavillonnaires et valoriser le cadre paysager ;

**Considérant que** certaines superficies de parcelles ou d'unités foncières permettent la multiplication des divisions parcellaires qui ne permet pas de conserver la protection d'un tissu pavillonnaire aéré, verdoyant et paysager ;

...



**Considérant** que le taux de 5% de la taxe d'aménagement ne permet pas de couvrir les coûts induits directement et proportionnellement par de nouvelles constructions contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

**Considérant** que les projets immobiliers qui prendront place sur les secteurs identifiés en pièces-jointes génèreront de nouveaux besoins en équipements publics et notamment en matière de capacité d'accueil des équipements scolaires et petite enfance, d'équipements sportifs, de voiries, stationnements et réseaux divers ;

**Considérant** la volonté de maîtriser l'urbanisation et la nécessité de maîtriser le financement de ces équipements publics ;

**Considérant** la volonté de préserver l'aspect quartiers pavillonnaires aérés, verdoyants et paysagers ;

**Le Conseil Municipal,  
Entendu l'exposé du Maire,**

**Décide d'établir** un taux majoré à 12% pour la part communale de la taxe d'aménagement sur la zone UR4 du PLU approuvé le 07 mai 2017 délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et les extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau conformément aux plans ci-joints, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**Décide en application du code de l'urbanisme :**

- **article L.331-9 1°** d'exonérer totalement 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 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit – ou du PTZ),

- **article L.331-9 2°**, 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 (logements financés avec un PTZ)**,

**Rappelle que** sur le reste du territoire, hors secteurs concernés par une TAM, la délibération du 17 novembre 2011 relative à l'instauration à la taxe d'aménagement reste valable,

**Précise que** la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>-ème</sup> mois de son adoption.

**VOTE : 22 POUR – 0 CONTRE – 7 ABSTENTIONS (C.CHAUVIERRE – V.DEZ – H.MENDES MARQUES – H.BATT-FRAYSSE – J.M.BRUISSON – S.LEGRAND – C.LANTOINE).**

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus, et ont signé au Registre des Délibérations les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

*Au MESNIL SAINT DENIS, le 23 novembre Deux Mille Vingt-et-Un.*

*Certifié exécutoire par le Maire  
Compte tenu de l'envoi*

- *En Sous-Préfecture, le 25/11/2021*
- *Et de la publication, le 25/11/2021*

*Christophe BUHOT  
Maire*



**Christophe BUHOT  
Maire**



# ANNEXES

## DES

