



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE SOULIGNE-SOUS-BALLON**

**Date de convocation :**  
**20 juin 2025**

**Date d'affichage :**  
**20 juin 2025**

**Nombre de conseillers :**  
**En exercice : 15**  
**Présents : 9**  
**Votants : 14**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq juin, à dix-neuf heures zéro minute, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur David CHOLLET.

Etaient présents : Mmes CABARET Nelly, GRATEDOUX Chantal, POIRIER Véronique, MM. CHOLLET David, GUELFF Cyrille, LETAY Francis, POMMIER Olivier, TORTEVOIS Fabien et TOUZARD Michel.

Absents excusés : Monsieur LAUNAY Vincent ; Madame GOURMEL Aurélie ; Madame RENAULT Christelle qui donne pouvoir à Madame GRATEDOUX Chantal ; Madame MORTIER Nathalie qui donne pouvoir à Madame POIRIER Véronique ; Madame MILITON Audrey qui donne pouvoir à Monsieur TORTEVOIS Fabien ;

Absent : Monsieur GUITTET Fabien.

Secrétaire de séance : Monsieur LETAY Francis.

**DELIBERATION N°2025-06-09 : OBJET : FINANCES : TAUX DE TAXE D'AMENAGEMENT ET EXONERATIONS :**

Monsieur le Maire explique que si le Conseil municipal souhaite instituer ou modifier certaines délibérations fiscales ou exonérer de certaines délibérations fiscales, il convient de le faire avant le 1<sup>er</sup> juillet 2025 pour une application au 1<sup>er</sup> janvier 2026. Depuis 2022, la taxe d'aménagement fait partie des délibérations fiscales et de celles à prendre avant le 1<sup>er</sup> juillet.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que la taxe d'aménagement existe déjà sur la Commune. Son fait générateur est la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. La part communale de cette taxe permet de faire face en partie aux dépenses

d'équipements nécessaires à l'urbanisation (installation de postes électriques, aménagements de voirie...).

Monsieur le Maire projette une carte au Conseil municipal et rappelle les différents taux de taxe d'aménagement existants sur le territoire communal (part communale), et localise sur la carte projetée les secteurs qui leur correspondent, à savoir :

-1,00 % pour la zone UA du PLU (zone artisanale par souci d'harmonisation sur le territoire communautaire).

-1,50% pour les autres zones du Plan Local d'Urbanisme.

-4,50% pour les zones AUh et une parcelle en zone N du Plan Local d'Urbanisme en raison des équipements à financer en cas d'urbanisation. Monsieur le Maire indique également que le Conseil municipal avait décidé en 2014 de ramener le taux de taxe d'aménagement à 1,50% dans les zones AUh dès que les équipements communs du lotissement étaient rétrocedés à la Commune.

Monsieur le Maire précise que le Conseil municipal peut librement choisir le taux de taxe d'aménagement (part communale) : \*entre 1 et 5% : il est possible de maintenir en parallèle les autres taxes ou participations (PAC, ...).

\*au-delà de 5%, les autres taxes ne peuvent plus être demandées.

Or, le prochain plan local d'urbanisme (PLU) devrait entrer en vigueur dans le courant du premier semestre 2026.

Il convient donc de voir les taux de taxe d'aménagement que la Commune souhaite appliquer avec la mise en place du nouveau PLU.

Ainsi, ces nouveaux taux s'appliqueraient à compter du 1er janvier 2026, année d'entrée en application du futur PLU.

Avant de faire part d'une proposition au Conseil municipal, Monsieur le Maire explique que les repérages de taux de taxe d'aménagement se font à la parcelle. Il faut donc faire attention quand des parcelles sont déjà bâties et situées dans deux zones d'urbanisme. Monsieur le Maire projette au Conseil municipal la carte arrêtée du futur Plan Local d'Urbanisme. Il propose les taux de taxe d'aménagement suivants, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 :

-1,00 % pour la partie identifiée en zone artisanale dans le futur PLU (par souci d'harmonisation sur le territoire communautaire).

-1,50 % pour les autres zones du Plan Local d'Urbanisme.

-4,50 % pour les orientations d'aménagement et de programmation n°11 et OAP n°12 car ce sont des opérations qui nécessiteront des travaux d'aménagement pour permettre leur réalisation.

Monsieur le Maire explique ensuite qu'il existe des possibilités d'exonérations de droit facultatives de taxe d'aménagement. Monsieur le Maire détaille les exonérations facultatives et précise que l'exonération peut porter sur la totalité ou une partie de la surface. Il rappelle ensuite au Conseil municipal les exonérations facultatives accordées sur la Commune, à savoir :

-une exonération partielle sur 50% de la surface excédant 100 m<sup>2</sup> pour les

constructions à usage d'habitation de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé.

-une exonération totale des locaux à usage industriel et artisanal ainsi que leurs annexes nécessaires à l'activité (bureaux compris).

-une exonération totale sur les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

-une exonération totale sur les abris de jardins, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable. Monsieur le Maire précise que la Commune exonère les abris de jardin de taxe d'aménagement sur la part communale, mais que la taxe d'aménagement reste due pour la partie départementale.

Monsieur le Maire propose donc d'adopter cette proposition de taux de taxe d'aménagement pour un an, à compter du 1er janvier 2026, compte tenu de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme prévue fin 2025-1<sup>er</sup> semestre 2026 et de maintenir les exonérations facultatives à l'identique de celles décidées pour 2022, 2023, 2024 et 2025.

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-1 et suivants ;

Vu les articles 1635 quater A et suivants du Code Général des Impôts ;

Vu l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive ;

Vu le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'extrait de délibération n°2011-10-26 en date du 28 octobre 2011 instituant la taxe d'aménagement sur le territoire communal,

Vu l'extrait de délibération n°2020-10-04 en date du 29 octobre 2020 déterminant les taux de taxe d'aménagement sur le territoire communal,

Vu l'extrait de délibération n°2021-10-02 en date du 14 octobre 2021 déterminant les exonérations de taxe d'aménagement,

Vu que le Plan Local d'Urbanisme en cours de révision n°1 a été arrêté fin avril 2025 et que son approbation est prévue fin 2025-février 2025 ;

Considérant que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que les communes peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1% et 5%, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire ;

Considérant que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°11 et OAP n°12 nécessitent que la Commune réalise des travaux d'équipements publics pour permettre leur urbanisation ;

Considérant que le Conseil municipal peut délibérer, avant le 1er juillet, pour faire évoluer le taux communal de taxe d'aménagement, créer de nouveaux secteurs ou modifier des exonérations pour une entrée en application l'année N+1,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

-de fixer le taux de la taxe d'aménagement, à compter du 1er janvier 2026,

\*à 1,50% sur le territoire de la Commune de SOULIGNÉ-SOUS-BALLON.

-de fixer des taux sectoriels de taxe d'aménagement, à compter du 1er janvier 2026, à 1% ou 4,50 % sur les secteurs tels qu'identifiés et présentés en annexe par référence aux

documents cadastraux.

-de confirmer que le taux de la taxe d'aménagement sera ramené à 1,50%, à compter du 1er janvier de l'année suivant la rétrocession des équipements communs des lotissements privés à la Commune, pour les parcelles zonées OAP n°11 et OAP n°12 dans le futur Plan Local d'Urbanisme. En effet, une fois les lotissements terminés, les équipements publics sont en place et il n'est plus justifié de maintenir un taux de taxe d'aménagement plus important que sur le reste du territoire communal par souci d'équité.

-d'exonérer les locaux d'habitation ou industriels ou commerciaux ou artisanaux sur l'ensemble du territoire de la Commune de SOULIGNÉ-SOUS-BALLON, comme précisé en annexe.

-de préciser que la présente délibération sera transmise :

\*au service instructeur des autorisations des droits du sol de SOULIGNÉ-SOUS-BALLON, à savoir le Syndicat mixte du Pays du Mans

\*au Directeur des Finances Publiques en charge du calcul de la taxe d'aménagement.

-de mandater Monsieur le Maire à passer et signer tous les actes relatifs à ces décisions ou en découlant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État, ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de SOULIGNÉ-SOUS-BALLON. Cette dernière dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé durant deux mois vaut décision implicite de rejet. Cette dernière ou la décision expresse pourra être déférée au Tribunal Administratif de NANTES dans un délai de deux mois.

Pour extrait certifié conforme.  
Le 9 juillet 2025.

Le Maire,  
  
David CHOLLET

Le secrétaire de séance,  
  
Francis LETAY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217203405-20250625-2025-06-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2025

Publication : 10/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

