

COMMUNE DE SAINT JEAN D'AVELANNE
38480 SAINT JEAN D'AVELANNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

N° 2022 – D - 1

Nombre de membres **L'an deux mille 2022**
En exercice : 14 Et le jeudi 22 septembre 2022, à 19H00
Présents : 12 Le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni
Votants : 12 et 1 au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la
pouvoir présidence de M. Jean-François PILLAUD-TIRARD.

**Date de la
convocation :**

Jeudi 22 septembre
2022

Présents : PILLAUD-TIRARD JF, VIDOU G, SAPIN I, GUILBERT P,
BERTI D, CARNELLI D, FRERY V, GAILLOT-DREVON D,
GRAVEND J-P, JULIEN A, PERRIN M, TOSO M-F.

Absents excusés : BERTHET S (donne pouvoir à M. Gilles VIDOU)

Absent(e)s non excusé(e)s : COMBAZ J

Gilles VIDOU a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire.

Date d'affichage :

30 septembre 2022

2022-D-1 : vote de la révision du taux de la taxe d'aménagement

A partir du 1 septembre, la Direction Générale des Finances Publiques sera en charge de la liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive de toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date.

Ce changement induit d'instruire une nouvelle délibération si celle en vigueur date de plus de 3 ans.

La délibération de la commune datant de 2011, il est nécessaire de statuer à nouveau sur les taux et exonérations de la taxe d'aménagement.

M. Gilles VIDOU prend la parole :

Avec l'annonce du gouvernement, l'ancienneté de la délibération en vigueur, le lancement du projet « Les Eteppes Nord », un travail d'études approfondies, en partenariat avec M. Pierre JEANNIN, Consultant Urbaniste, a été réalisé afin de proposer la mise en place d'une taxe d'aménagement sectorisée sur le secteur « Les Eteppes Nord ».

Cela répond à un formalisme précis, à avoir une vue d'ensemble de projection du futur et l'obligation de lister et justifier précisément les différents équipements qui seront mis en place afin de pouvoir justifier d'une taxe d'aménagement sectorisée.

Il est d'abord souligné que la précédente municipalité avait réalisé un travail d'anticipation en aménageant la RD82 (accès réseaux concessionnaires des parcelles concernées). Cette démarche permet aujourd'hui de limiter l'impact financier sur la collectivité.

M. VIDOU présente aux membres du Conseil Municipal le projet de délibération ci-dessous :

Le projet d'aménagement du secteur des ETEPPES Nord (terrain MEUNIER) qui va se réaliser dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), prévue par le plan local d'urbanisme intercommunal Est des Vals du Dauphiné approuvé le 7 juillet 2022, engendre des obligations pour la commune.

Ce sont celles d'amener les équipements publics collectifs nécessaires et induits par l'opération qui restent à la charge de la commune.

Ces obligations ont un coût pour la commune et posent le problème de leurs financements.

7.2.6.1 Finances locales, autres taxes et redevances,

- *A titre d'exemple, pour sécuriser l'accès routier à la zone et prévenir les risques d'accident, il faudra créer un aménagement spécifique pour ce projet d'aménagement routier avec des feux, trottoirs, enrobé, S'agissant d'un équipement public, il est à la charge de la commune ; le coût estimé s'élève à 300 000€ HT pour ce seul aménagement, non compris les autres équipements publics induits (transformateur, renforcement du réseau d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales).*

C'est la raison pour laquelle, nous devrions réduire la facture totale à la charge de la commune, en utilisant les moyens offerts par la réglementation en matière de fiscalité de l'urbanisme, en majorant le taux d'application d'une taxe d'aménagement sectorisée au secteur des ETEPPES Nord.

Pour information, la taxe d'aménagement n'est recouvrée qu'une fois, à 2 moments distincts et s'appliquera aux autorisations et déclarations d'urbanisme délivrées.

Une ordonnance du 14 juin 2022 dont nous avons eu connaissance fin juillet, a modifié les dates de délibérations devant être respectées en matière de taxe d'aménagement et certaines modalités de délimitation du périmètre concerné.

Pour cette année, ces modifications doivent être délibérées avant le 1er octobre 2022 pour être applicables au 1er janvier 2023.

Pour les années suivantes, les dates de modifications respecteront celles qui seront proposées par la réglementation en vigueur qui s'appliquera à ce moment-là.

Ainsi, je vous propose d'adopter une taxe d'aménagement sectorisée à 8% sur le secteur « Les Eteppes Nord » conformément aux éléments fournis ci-après (programme d'équipements publics et assiette fiscale de référence du projet immobilier).

Pour information, le taux de cette taxe sur le reste du territoire reste fixé à 5%

▪ SUR LE PERIMETRE DU SECTEUR DES « ETEPPES NORD » :

La superficie du nouveau secteur est de l'ordre de 17.700 m² (Cf. plan ci-joint).

Ce périmètre concerne les parcelles cadastrales entières suivantes :

section OB n° 994 et section OB n° 997

En effet, la délibération doit préciser les références cadastrales de chacune des sections entièrement incluses dans un secteur (voir liste en annexe). Celles-ci sont désignées par un préfixe sur trois caractères numériques, suivi de la référence de la section sur deux caractères alphabétiques. La limite entre deux secteurs ne peut en aucun cas traverser une ou plusieurs parcelles, chaque parcelle ne pouvant qu'être entièrement incluse dans le périmètre d'un seul secteur.

Au vu de cette définition, les délibérations nommeront précisément l'intégralité des sections ou parcelles composant le secteur considéré, sur la base de leur identification en vigueur à la date de la délibération. Il est précisé que la validité de la délibération demeure même en cas d'évolution d'identification cadastrale postérieure à l'intérieur du secteur considéré.

▪ SUR LE PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le programme des équipements publics induits par l'opération est établi TTC. (cf. tableau ci-après).

L'ensemble des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du périmètre a été limité aux seuls équipements d'infrastructure nécessaire à la viabilisation du secteur des ETEPPES Nord.

Aucune dépense d'équipements de superstructure n'a été aussi prévue (groupes scolaires, bâtiments publics) car ils ne sont pas induits par l'opération.

Pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il faut rappeler que le programme des équipements publics ne comprend aucune dépense dans ce domaine. L'option retenue par le conseil municipal est de faire financer les travaux d'extension du réseau collectif d'assainissement par une participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC) fixée par délibération du SIEGA du 28 novembre 2016.

▪ SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS :

7.2.6.1 Finances locales, autres taxes et redevances,

Selon les orientations de l'OAP des ETEPPES Nord, le programme immobilier de l'opération projetée est de l'ordre de 80 unités de logement et d'hébergement avec en rez-de-chaussée du bâtiment collectif un ensemble de commerces et services y compris la Maison de Santé.

La répartition des logements sera de type collectif en grande majorité (62 unités de logement et d'hébergement), de type individuel isolé (3 unités de logement) et de type individuel groupé (20 unités de logement).

- Surface de plancher estimée par logement :
- Pour des raisons de simplification des estimations, il a été retenu une surface de plancher fiscale de l'ordre de 9.000 m².
- Résumé des éléments financier du secteur des ETEPPES Nord :
- Le projet de programme des équipements publics du secteur portant uniquement sur la réalisation d'équipements d'infrastructure (et qui ne comprend aucune dépense d'assainissement collectif) s'élève à un investissement total de 548.519 € toutes dépenses confondues (Cf. tableau ci-après). Ce montant se répartit ainsi :
- 96.848 € TTC soit 17,70 % de l'investissement sont pris en charge par la commune au titre de l'urbanisation existante ;
- 451.671 € TTC soit 82,30 % de l'investissement sont pris en charge par le périmètre du secteur de la taxe d'aménagement financé grâce au taux majoré.

■ ESTIMATION DE L'ASSIETTE FISCALE DE REFERENCE DU SECTEUR DES ETEPPES Nord :

- Compte tenu du programme de construction de logements qui a été déterminé, nous aurons une estimation suivante :

1 PROGRAMME IMMOBILIER (Permis de construire) :

Types	Nombre	SdP fiscale	Totale	Valeur	Abattement	Ass. Fiscale
1.1 Immeuble de 42 unités d'hébergement :						
T2	26	45	1 170	820 €	50,00%	479 700 €
T3	16	60	960	820 €	50,00%	393 600 €
Garages	26	18	468	820 €	50,00%	191 880 €
1.2 3 Maisons individuelles de 180 m² de SdP fiscale						
	3	100	300	820 €	50,00%	123 000 €
	3	80	240	820 €	-	196 800 €
Stationnement inclus dans la SdP fiscale						
1.3 20 Maisons mitoyenne de 160 m² de SdP fiscale						
	20	100	2 000	820 €	50,00%	820 000 €
	20	60	1 200	820 €	-	984 000 €
Garages dans la SdP fiscale						
1.4 Immeuble de 20 logements collectifs de 100 m² de SdP fiscale						
	20	100	2 000	820 €	50,00%	820 000,00 €
Garages	40	18	720	820 €	-	590 400,00 €
1.4 Complexe commercial de 700 m² de SdP fiscale						
		700	-	820 €	-	574 000,00
Places stat.	5			2 000 €		10 000,00
2 PROGRAMME D'AMENAGEMENT (Permis d'aménager) :						
	30			2 000 €	-	60 000,00
		SdP Fiscale	9 058			
ASSIETTE FISCALE DE REFERENCE						5 243 380 €

Envoyé en préfecture le 30/09/2022

Reçu en préfecture le 30/09/2022

Affiché le

03/10/2022
ID : 038-213803984-20220922-2022D1-DE

7.2.6.1 Finances locales, autres taxes et redevances

L'assiette fiscale de référence est estimée à 5.243.380 €.

- ESTIMATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU SECTEUR des ETEPPES Nord :

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP)		A LA CHARGE du SECTEUR TA MAJORE		A CHARGE COMMUNE	
Nature des équipements publics	Coût H.T.	%	Montant HT	%	Montant HT
1.1) Aménagement du carrefour RD 82 desservant l'opération avec feux (à l'exception du réseau d'assainissement)	312 500 €	80%	250 000 €	20%	62 500 €
1.2) Réseau d'eau potable (renforcement) :	37 000 €	80 %	29 600 €	20 %	7 400 €
1.3) Réseau électrique (implantation d'un nouveau transformateur)	51 000 €	100 %	51 000 €	0 %	0 €
1.4) Extension réseaux publics d'assainissement (Financement PFAC)	0 €		0 €		0 €
1.5) Défense incendie : 1 bouche incendie	2 000 €	50 %	1 000 €	50 %	1 000 €
2) Acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics (18 €/m²)	7 100 €	80 %	5 680 €	20 %	1 420 €
Sous Total Infrastructure :	409 600 €		337 280 €		72 320 €
3) Travaux divers et imprévus, bornage, (10 %)	40 960 €	82,3 %	33 728 €	17,7 %	7 232 €
Sous Total net travaux	450 560 €		371 008 €		79 552 €
4) Honoraires de maîtrise d'œuvre, SPS (7%) :	31 539 €	82,3 %	25 971 €	17,7 %	5 569 €
TOTAL DU PROGRAMME TRAVAUX INFRA HT :	482 099 €		396 979 €		85 121 €
5) Travaux de superstructure (Néant) :	00,00 €		00,00 €		00,00 €
TOTAL BRUT DU PROGRAMME HT :	482 099 €		396 979 €		85 121 €
Subvention (-) A VOIR :	- 25 000,00 €		- 20 586 €		- 4 414 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME HT :	457 099 €		396 979 €		85 121 €
T.V.A. 20 %	91 420 €		75 279 €		16 141 €
TOTAL GENERAL TTC :	548 519 €		451 671 €		96 848 €

- DETERMINATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR des ETEPPES Nord :

Le taux majoré de la TA = Assiette fiscale totale / montant du programme des équipements publics à la charge du secteur

Appliqué au secteur nord, le taux s'élève à :

$$451.671 \text{ €} / 5.243.380 \text{ €} = 8,61 \text{ \% arrondi à } 8,00 \text{ \%}.$$

7.2.6.1 Finances locales, autres taxes et redevances,

Délibération fixant un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement du secteur des « ETEPPES NORD »

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-14 modifié et L.331-15 ;

Considérant que l'article L.331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que le secteur des ETEPPES Nord :

- porte sur un périmètre de 1.77 hectare (délimité par le plan joint à la présente et concernant uniquement la parcelle cadastrale section B n° 994),
- avec une opération de construction importante d'environ quatre-vingts unités de logement et d'hébergement à édifier dans ce secteur qui représente une estimation de l'assiette fiscale d'ensemble de 5.243.380 € ;
- et induit la réalisation d'équipements publics substantiels estimés à environ 548.519 € TTC dont 451.671 € TTC à la charge du secteur des ETEPPES Nord.

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 relatif à la taxe d'aménagement ;

Considérant que la délibération précise, par référence au plan cadastral, la ou les unités foncières cadastrales, c'est-à-dire par parcelles concernées par le taux majoré ;

Considérant qu'il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs et lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci ;

Considérant que le secteur délimité par le plan joint nécessite, en raison de l'importance du programme de constructions projetées, l'aménagement d'un nouveau carrefour d'accès (y compris les modes doux de déplacement), l'extension ou le renforcement des réseaux publics (eau potable, électricité, courants faibles, éclairage public, les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux ainsi que le coût de la maîtrise d'œuvre selon le détail ci-avant ;

Vu le programme des équipements publics (hors assainissement) nécessaire à la viabilisation du secteur des ETEPPES Nord ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **Décide de fixer un taux majoré à 8 % (huit) pour la taxe d'aménagement sur le secteur des Eteppes Nord, tel qu'identifié et présenté en annexe par référence aux documents cadastraux (Section OB - Parcelle n° 994 et Section OB - Parcelle n° 997).**

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et au directeur départemental des finances publiques

ANNEXES A LA DELIBERATION DU 22 SEPTEMBRE 2022

ANNEXE 1 : PLAN DU SECTEUR DES ETEPPES NORD AVEC UN TAUX MAJORE DE 8 % DE LA TAXE D'AMENAGEMENT COMMUNALE

Localisation sur le territoire communal :

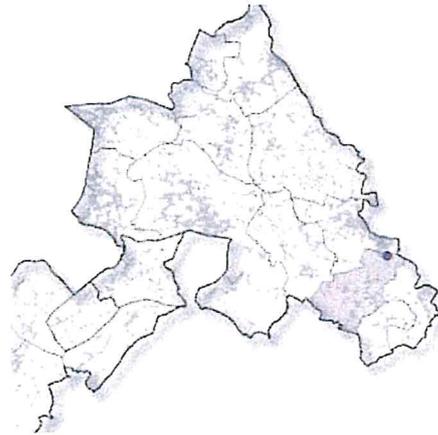
Envoyé en préfecture le 30/09/2022

Reçu en préfecture le 30/09/2022

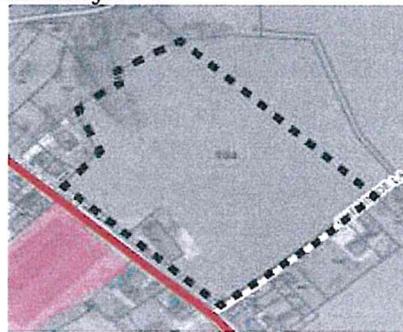
Affiché le

ID : 038-213803984-20220922-2022D1-DE

7.2.6.1 Finances locales, autres taxes et redevances



Délimitation du secteur de TA à taux majoré :



ANNEXE 2 : LISTE DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE TAUX DE 8 %

2 - Taux majoré

Taux : 8 (huit) %

Section(s) où le taux majoré ne s'applique qu'à certaines parcelles :

Secteur des ETTEPES NORD	Préfixe	Section	Parcelle
	O	B	994
	O	B	997

Ainsi fait et délibéré à la date indiquée et ont signé au registre les membres présents.
Pour copie certifiée conforme.

Certifié exécutoire
Reçu en sous-préfecture
Le : 30 septembre 2022

Le Maire,

J-François PILLAUD-TIRARD

