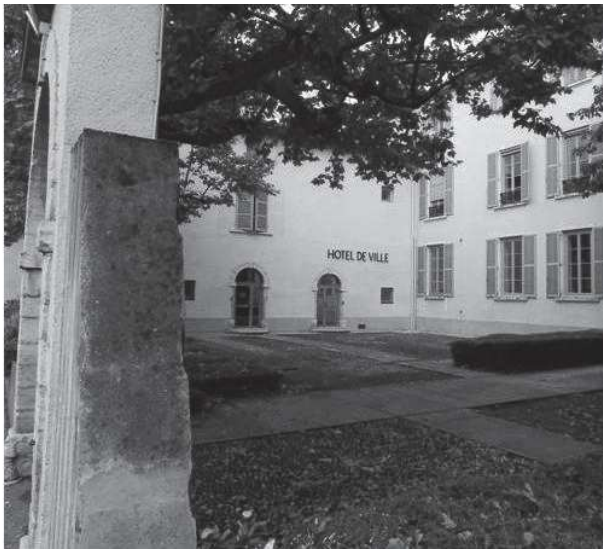
07-11- Les périmètres des secteurs relatifs aux taux d'application de la Taxe d'Aménagement



Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Taxe d'aménagement - Modification et instauration d'une taxe majorée

Date de décision: 13/11/2019

Date de réception de l'accusé de réception : 19/11/2019

Numéro de l'acte : DG131119D120

Identifiant unique de l'acte : 069-216900274-20191113-DG131119D120-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 7 .2 .2
Finances locales
Fiscalité
Vote des taxes et redevances

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : 2019_DEL_n°2019-120_Taxe d'aménagement.pdf (99_DE-069-216900274-20191113-DG131119D120-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : 120a_2019_ANNEXE_Taxe d'aménagement.pdf (21_RP-069-216900274-20191113-DG131119D120-DE-1-1_2.pdf)
Argumentaire

BRIGNAIS NATURELLEMENT

DÉLIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 13 NOVEMBRE 2019

OBJET : TAXE D'AMENAGEMENT

Modification de la délibération relative à la taxe d'aménagement et instauration d'une taxe majorée

N° 2019-120

Compte-rendu affiché le : **19 novembre 2019**

Date de transmission en Préfecture : **19 novembre 2019**

Date de la convocation du Conseil Municipal : **30 octobre 2019**

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : **33**

Président de séance : **Paul MINSSIEUX**

Secrétaires de séance : **Florence RICHARD et Laurence BEUGRAS**

Membres présents à la séance : Paul MINSSIEUX – Sylvie GUINET – Marie-Claire PELTIER – Martine RIBEYRE – Guy BOISSERIN – Laurence BEUGRAS – Lionel BRUNEL – Sandrine TISON – Solange VENDITTELLI – Josiane MOMBRUN – Stéphane CHAUMET – Agnès BERAL – Gilles DESFORGES – Dominique VIRET – Colette VUILLEMIN – Nicolas DUFOURT – François BOURDIER – Stéphane TRUSCELLO – Magali COUX – Serge BERARD – Claude MARCOLET – Jean-Philippe GILLET – Florence RICHARD – Michèle EYMARD – Christiane CONSTANT – Sylvie MORGEAUX – Lionel CATRAIN

Membres absents, excusés ayant donné pouvoir : Jean-Louis IMBERT (à Agnès BERAL) – Jean-Pierre BAILLY (à Martine RIBEYRE) – Radhouane ZAYANI (à Sandrine TISON – Myriam EZZINE (à Dominique VIRET)

Membres absents : Laetitia LAGEZE – Geneviève NAVARRO

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

VILLE DE BRIGNAIS
28 rue Général de Gaulle
69530 BRIGNAIS
Téléphone : 04 78 05 15 11
Courriel : contact@mairie-brignais.fr
www.brignais.com
Insee 027 – Code APE 8411 Z – Siret 216 900 274 00012

DÉLIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 13 NOVEMBRE 2019

Instituée en 2012, la Taxe d'Aménagement (TA) s'est substituée à la Taxe Locale d'Equipement.
La TA est une taxe locale perçue par une collectivité sur toutes les opérations de construction ou d'agrandissement exigeant une autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable).

Cette taxe permet de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces
- Le financement de la gestion et la préservation des espaces naturels via la part départementale
- La diversité des fonctions urbaines (voiries, réseaux...)
- La satisfaction des besoins en équipements publics (gymnase, école...)
- Le fonctionnement du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE)...

L'assiette de cette taxe repose, pour les constructions, sur la surface de plancher de l'opération concernée par l'autorisation d'urbanisme ainsi que sur une valeur au mètre carré (cf. document en pièce jointe). Cette valeur est révisée, chaque année, par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme fixe des abattements de plein droit ainsi que des exonérations facultatives qui doivent être déterminées par délibération (cf. document en pièce jointe).
De même, selon les dispositions de l'article L 331-15 du Code de l'urbanisme, 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 ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Afin de travailler ces différents enjeux (exonérations facultatives et secteur de majoration de la taxe), plusieurs étapes ont été mises en place :

- Présentation en Bureau municipal élargi le 02/09/2019
- Etude du dossier en commission n°3 « Technique et urbanisme » le 09/10/2019
- Mise en place d'un Groupe Technique (GT) regroupant des membres des instances précitées pour arrêter des décisions dans ce dossier. Ce GT a déterminé plusieurs orientations lors de sa séance du 21/10/2019

Plus précisément, ce GT a retenu les orientations suivantes :

- Maintien du taux commun à 5%
- Maintien de l'exonération facultative déjà identifiée dans la délibération du 20 novembre 2014 c'est-à-dire une exonération partielle, à 20%, des « 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'État dont le financement ne relève pas des PLAI – Prêts Locatifs Aidés d'Intégration - qui sont exonérés de plein droit, ou du PTZ+)*
- Institution d'un secteur doté d'une TA majorée

<u>Secteur de majoration de la TA</u>

Conformément aux dispositions de l'article L 331-5 du Code de l'urbanisme précité, le GT a travaillé sur l'instauration d'une TA majorée sur un secteur spécifique en cours de renouvellement urbain, le quartier de la gare.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

VILLE DE BRIGNAIS
28 rue Général de Gaulle
69530 BRIGNAIS
Téléphone : 04 78 05 15 11
Courriel : contact@mairie-brignais.fr
www.brignais.com
Insee 027 – Code APE 8411 Z – Siret 216 900 274 00012

En effet, ce secteur regroupe de nombreux critères, institués par une circulaire du 18 juin 2013, permettant de justifier une majoration de la TA :

- S'agissant d'un secteur en renouvellement urbain, des travaux substantiels sont nécessaires pour accompagner la mutation de cette partie du territoire communal. Vous trouverez, en pièce jointe et ci-dessous, un tableau de synthèse des investissements publics sur le « quartier Gare ». En effet, les collectivités et syndicats vont investir un peu plus de 2M€ HT pour accompagner l'arrivée de plusieurs centaines de logements ainsi que la création de bâtiments commerciaux et tertiaires

	Maitre d'ouvrage	Part communale	Part MO	Total
Pré-étude Enedis	Ville de Brignais	1 625,20 € HT		1 625,20 € HT
Enfouissement des réseaux (SIGERLy)	SIGERLy	63 591,00 € HT		63 591,00 € HT
Gestion des eaux pluviales	Syseg	283 651,83 € HT	352 554,22 € HT	636 206,05 € HT
Maîtrise d'œuvre aménagement VRD	CCVG	145 000,00 € HT		145 000,00 € HT
Travaux d'aménagement VRD (Eclairage, espaces verts, voirie)	CCVG	343 644,75 € HT	889 572,50 € HT	1 233 217,25 € HT
Conteneurs enterrés	Ville de Brignais	10 900,00 € HT		10 900,00 € HT
	TOTAL	848 412,78 € HT	1 242 126,72 € HT	2 090 539,50 € HT

- Ces travaux remplissent également les notions de proportionnalité et de nécessité puisqu'ils sont exclusivement liés à l'arrivée de ces nouveaux bâtiments. En effet, ces nouvelles constructions obligent à :
  - Créer de nouvelles voies d'accès et de nouveaux espaces publics pour permettre le nouveau fonctionnement urbain du quartier
  - Requalifier les espaces publics existants pour les adapter au renouvellement urbain
  - Créer de nouveaux réseaux dimensionnés aux constructions nouvelles (assainissement adapté, gestion des eaux pluviales, adduction en eau potable…)
  - Aménager les abords de ces constructions afin de permettre leurs accessibilités
  - Valoriser ce nouveau quartier : pose de matériaux de qualité, insertion paysagère, végétalisation …

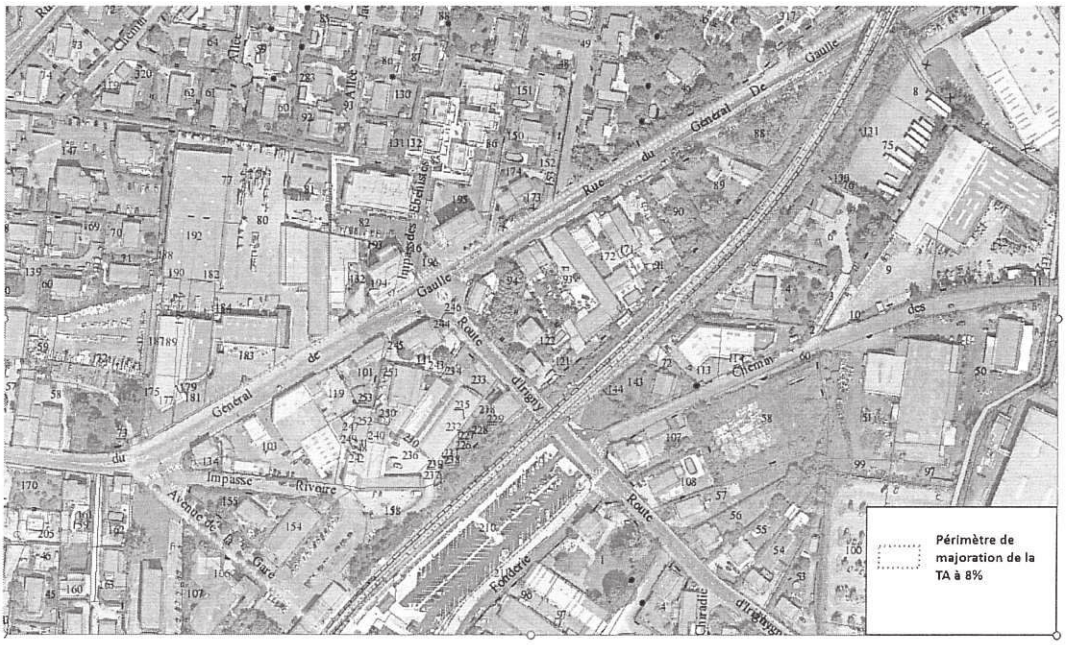
Les travaux identifiés ci-dessus (cf. tableau des dépenses) correspondent aux premières phases de transformation de ce quartier. En effet, d'autres travaux similaires devront être portés à plus ou moins long terme pour continuer ces transformations (ex : requalification d'une partie de la rue Général de Gaulle, aménagements de la route d'Irigny…).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

VILLE DE BRIGNAIS
28 rue Général de Gaulle
69530 BRIGNAIS
Téléphone : 04 78 05 15 11
Courriel : contact@mairie-brignais.fr
www.brignais.com
Insee 027 – Code APE 8411 Z – Siret 216 900 274 00012

En l'espèce, les principes énoncés par la circulaire du 18 juin 2013 sont respectés et les coûts annoncés sont réels puisqu'ils correspondent à des travaux qui ont fait l'objet de nombreuses études de cadrage menées par des Maîtrises d'Œuvres désignées.

Ces éléments justifient donc l'instauration d'une TA majorée sur le secteur de la Gare correspondant au périmètre identifié sur le plan ci-dessous (cf. également document en annexe).
Le taux fixé par le GT sur ce secteur est de 8 %



Ce polygone, d'un peu plus de 31 ha (superficie de la Commune de Brignais : 1036 ha) est délimité par :

- L'Avenue de la gare au Sud/Sud-Ouest
- La rue du Général de Gaulle au Nord
- La voie ferrée au Sud/Sud-Est
- Le pont de chemin de fer enjambant la rue du Général de Gaulle à l'Est/Nord-Est

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 331-1 à L 331-34 et R.331-1 à R 331-16,
Vu la circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2014 fixant un taux pour la Taxe d'Aménagement sur le territoire communal,

Au regard de l'argumentaire et des documents transmis, il est demandé aux membres du Conseil Municipal de délibérer sur :

- le maintien de la Taxe d'Aménagement au taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal, sauf sur la partie impactée par une majoration

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

VILLE DE BRIGNAIS
28 rue Général de Gaulle
69530 BRIGNAIS
Téléphone : 04 78 05 15 11
Courriel : contact@mairie-brignais.fr
www.brignais.com
Insee 027 – Code APE 8411 Z – Siret 216 900 274 00012

- l'exonération partielle, fixée à 20%, des 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'État dont le financement ne relève pas des PLAI – Prêts Locatifs Aidés d'Intégration - qui sont exonérés de plein droit, ou du PTZ+)*
- l'instauration d'un secteur de majoration de la Taxe d'Aménagement correspondant au quartier de la Gare et, surtout, au périmètre identifié sur le plan transmis avec l'argumentaire
- l'instauration d'un taux fixé à 8% dans ce secteur de majoration de la taxe
- les précisions suivantes à savoir le fait que la présente délibération sera :
  - reconductible d'année en année sauf renonciation expresse,
  - transmise à Monsieur le Préfet du Rhône et de la région Rhône-Alpes,
  - transmise également au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption

LE CONSEIL MUNICIPAL

L'exposé de Monsieur le Maire entendu

Par 26 voix pour et 5 absentions,

- DÉCIDE de maintenir :
  - la Taxe d'Aménagement au taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal, sauf sur la partie impactée par une majoration
  - l'exonération partielle, fixée à 20%, des 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'État dont le financement ne relève pas des PLAI – Prêts Locatifs Aidés d'Intégration - qui sont exonérés de plein droit, ou du PTZ+)*
- INSTAURE :
  - un secteur de majoration de la Taxe d'Aménagement correspondant au quartier de la Gare et, plus précisément, au périmètre identifié sur le plan transmis avec l'argumentaire
  - un taux fixé à 8% dans ce secteur de majoration de la taxe
- DIT QUE la délibération sera :
  - reconductible d'année en année sauf renonciation expresse
  - transmise à Monsieur le Préfet du Rhône et de la région Rhône-Alpes,
  - transmise également au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ, les jour, mois et an susdits.

Et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie conforme

Le Maire

Paul MINSSIEUX

Mairie Brignais 69530 Brignais

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

VILLE DE BRIGNAIS
28 rue Général de Gaulle
69530 BRIGNAIS
Téléphone : 04 78 05 15 11
Courriel : contact@mairie-brignais.fr
www.brignais.com
Insee 027 – Code APE 8411 Z – Siret 216 900 274 00012

CONSEIL MUNICIPAL : MODIFICATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA)

ARGUMENTAIRE

LE CHOIX DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Le choix du taux

La délibération fixe le taux et le secteur où il s'applique

- taux communs : de 1 à 5% (5% pour Brignais)
- si établissement d'un taux supérieur à 5% : nécessité d'une délibération motivée **en fait et en droit** pour le secteur concerné

Reconduction tacite d'année en année

L'assiette de la taxe repose :

1) pour les constructions

- sur la surface de plancher de la construction ainsi calculée :

  - somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m
  - calculée à partir du nu intérieur des façades
  - déduction faite des vides et trémies

- multipliée par une valeur au mètre carré :

  753 € pour 2019

Ces valeurs sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

Mode de calcul : Assiette X Valeur X Taux

2) pour les installations et aménagements

- le nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs **X 3 000 €**
- le nombre d'emplacement d'habitations légères de loisirs **X 10 000 €**
- la superficie de la piscine **X 200 €**
- la superficie des panneaux photovoltaïques au sol **X 10 €**
- le nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m **X 3 000 €**

- le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) **X 2 000 €**

  ⇒ montant pouvant être porté à **5 000 €** sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU

Mode de calcul : Assiette X Valeur X Taux

TA : les abattements et exonérations

- Les abattements concernent la valeur forfaitaire de la surface de la construction

Il est de **50%**

⇒ La valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de :

753 € / 2 = 376,5 €

- Il concerne potentiellement :

➢ Exonération partielle des locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements sociaux), hors PLAI

➢ Les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale

➢ Les locaux à usage industriel

- Les locaux à usage artisanal

- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Les exonérations de plein droit :

- Les constructions et aménagements destinés au service public
- Les constructions aidées (PLAI)
- Les locaux agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN, des ZAC et des PUP

- Les aménagements prescrits par un PPRI
- La reconstruction de locaux sinistrés
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Les exonérations facultatives sur délibération (choix des élus) :

Totalement ou **partiellement (dans ce cas la Collectivité fixe sont taux (ex : 20%, 30%...)** sur :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements sociaux), hors PLAI

- 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

- Les locaux à usage industriel ou artisanal

- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²

- Les immeubles classés ou inscrits

- Les surfaces annexes des logements sociaux à usage de stationnement

- Les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles

- Les abris de jardins, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable

- Les maisons de santé mentionnées à l'article L 6223-3 du code de la santé publique

Actuellement, la délibération de 2014 exonère uniquement, **partiellement**, les logements sociaux (hors PLAI)

INSTITUTION DE LA TA MAJOREE : LA SECTORISATION

Selon les dispositions de l'article L 331-15 du code de l'urbanisme le taux de la part communal de la TA peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Une circulaire du 18 juin 2013 vient spécifier certains points :

- Des travaux substantiels sont vus comme des travaux importants de création ou de renforcement d'infrastructure et de VRD (eau potable, assainissement…)

- Les équipements généraux sont vus comme des équipements de superstructure pouvant profiter à l'ensemble des habitants mais nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et usagers des constructions attendues dans le secteur (ex : salle de classe, salle de sport, parking…)

- Notion de proportionnalité : seule la part du coût de la fraction de l'équipement utile au secteur peut être imputé

- Notion de nécessité : la réalisation des équipements doit être rendue nécessaire pour le fonctionnement du secteur

Quartier de la gare / Renouvellement urbain / Majoration de la TA

Dépenses publiques pour accompagner la mutation

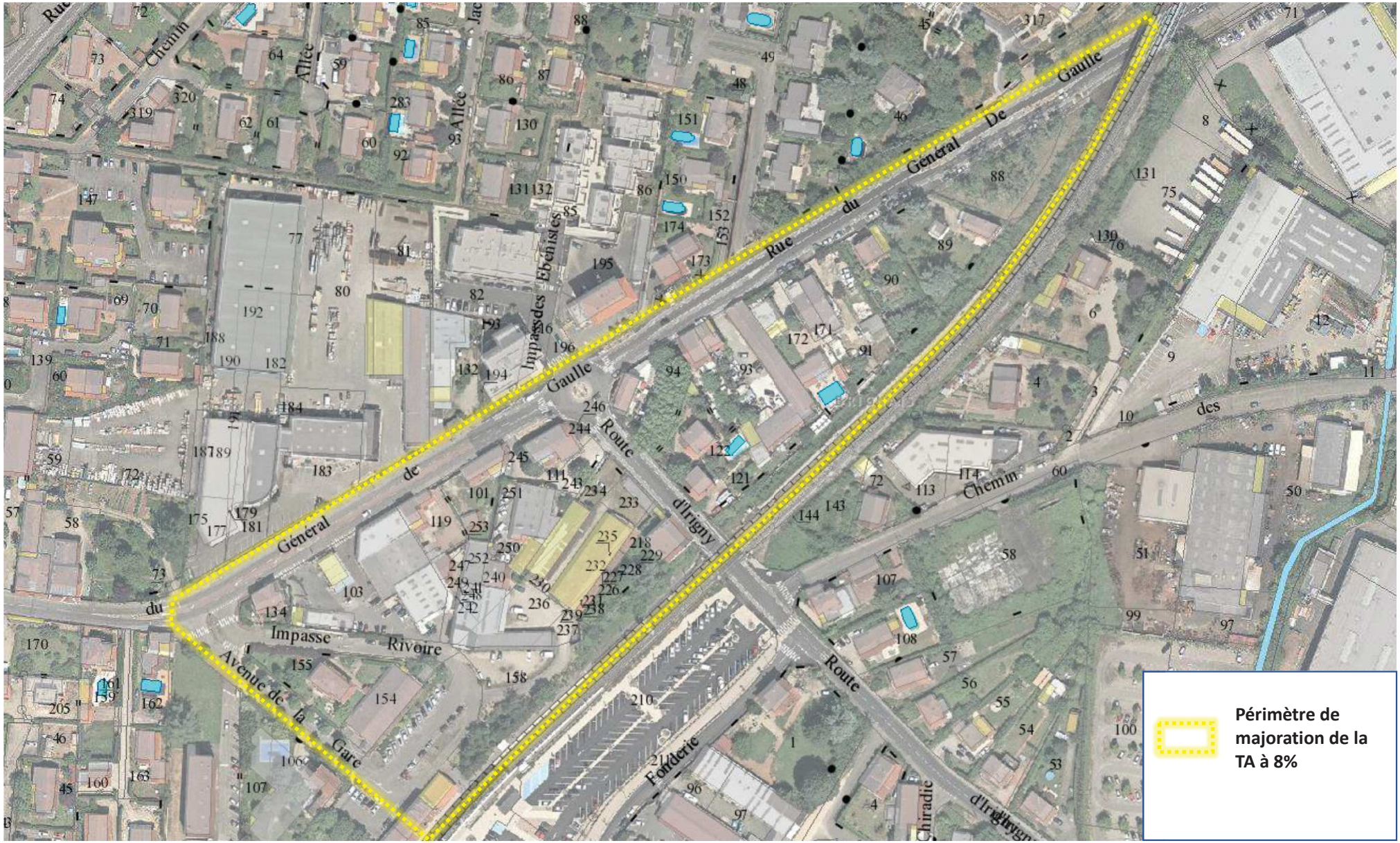
	Maitre d'ouvrage	Part communale	Part MO	Total
Pré étude Enedis	Ville de Brignais	1 625,20 € HT		1 625,20 € HT
Enfouissement des réseaux (Sigerly)	Sigerly	63 591,00 € HT		63 591,00 € HT
Gestion des eaux pluviales	Syseg	283 651,83 € HT	352 554,22 € HT	636 206,05 € HT
maitrise d'œuvre aménagement VRD	CCVG	145 000,00 € HT		145 000,00 € HT
Travaux d'aménagement VRD (Eclairage, espaces verts, voirie)	CCVG	343 644,75 € HT	889 572,50 € HT	1 233 217,25 € HT
Conteneurs enterrés	Ville de Brignais	10 900,00 € HT		10 900,00 € HT
	TOTAL	848 412,78 € HT	1 242 126,72 € HT	2 090 539,50 € HT

Orientations du GT

- **Abattements facultatifs : ne pas modifier les termes actuels de la délibération qui retient un abattement partiel de 20% des locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements sociaux), hors PLAI**

- **Majorer la TA sur le secteur de la gare qui nécessite de lourds investissements publics (cf plan ci-après)**

- **Sur ce secteur gare, majorer la TA en retenant le taux de 8%**


Rue du Général De Gaulle
Route d'Irigny
Chemin des
Impasse Rivoire
Avenue de la Gare
Route d'Irigny
Fonderie
Chiradie
Impasse des Ebénistes
Allée
Périmètre de majoration de la TA à 8%