

Affiché du 02/11/21
au



CONSEIL MUNICIPAL DU 24 novembre 2021 COMPTE RENDU

Désignation du secrétaire de séance

Monsieur Arthur THOVEX est désigné(e) secrétaire de séance, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, fonction qu'il déclare accepter.

Approbation du compte-rendu de la séance du 02 novembre 2021

Le compte-rendu du conseil municipal du 02 novembre 2021 est approuvé à l'unanimité des membres présents lors de cette séance.

1. Secteur Grand Maison – Majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement

Il est rappelé que la taxe d'aménagement est due par tous les bénéficiaires d'un permis de construire ou d'aménager. Elle est calculée en fonction de la surface taxable prévue au projet autorisé, de la valeur forfaitaire du m² révisée tous les ans par arrêté du ministère du logement (en 2021, 767 €/m² hors Ile-de-France) et des taux communaux et départementaux qui sont cumulables.

$$TA = \text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times (\text{taux communal} + \text{taux départemental})$$

Des exonérations et abattements sur l'assiette de cette taxe sont prévus par le code de l'urbanisme selon la nature du projet autorisé.

Cette taxe permet de faire contribuer les propriétaires, promoteurs ou constructeurs à l'effort d'équipement de la Commune à proportion de l'impact de leur projet sur ces équipements.

L'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement 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.

Ainsi, seule la fraction du coût des équipements publics rendus nécessaires pour répondre au besoin des futurs usagers et habitants du secteur retenu est pris en compte pour l'application d'un taux supérieur à 5% dans la limite de 20%.

Il est nécessaire que le taux majoré soit proportionné au coût des travaux de voirie ou de création d'équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier dans le secteur considéré.

Dans ce cadre, la commune souhaite développer le secteur de Grand Maison avec plusieurs



programmes d'habitats (habitat locatif sociaux, accessions à la propriété, etc.).

Ce développement se fera en deux phases distinctes :

- En premier lieu, sur un tènement appartenant à la Commune, sur une partie des parcelles cadastrées Section B n°4289, n°4290, n°4294, n°4295, 4298 et n°4299, d'une superficie d'environ 3 144 m² (à parfaire) pour la réalisation d'un programme de 16 logements (soit 2 000 m² de surface taxable environ) ;
- En second lieu, sur un foncier privé, pour lequel la commune a engagé des pourparlers en vue de son acquisition, sur une partie de la parcelle cadastrée section B n°4404, d'une superficie d'environ 6 140 m² (à parfaire), sur laquelle les études menées par la Commune montre un potentiel moyen de constructibilité de 45 logements (soit 6 000 m² de surface taxable environ).

La réalisation de ces deux programmes immobiliers va rendre nécessaire la réalisation de divers équipements publics :

- Travaux de voirie et de stationnement sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de LA CLUSAZ, pour un montant de 355 000 € ;
- Réalisation d'un ouvrage commun au titre des ordures ménagères, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes des Vallées de Thônes, d'un montant de 30 000 € ;
- Travaux sur les réseaux d'eau et d'assainissement, sous la maîtrise d'ouvrage d'O des Aravis, pour un montant de 120 000 €.

Une partie de ces équipements publics, en l'occurrence les travaux de voirie et de stationnement, va également bénéficier aux occupants des 64 logements existants situés à proximité.

Afin de respecter le principe de proportionnalité dans la détermination de la majoration du taux de la taxe d'aménagement, il convient d'appliquer la répartition suivante :

<i>Nature de travaux</i>	<i>Montant des travaux et répartition</i>	<i>Travaux bénéficiant aux logements existants</i>	<i>Travaux bénéficiant aux projets</i>	
			<i>16 logements sur le tènement communal</i>	<i>45 logements sur la parcelle privée</i>
Travaux de voirie / stationnement	Répartition	50%	1/3 de 50%	2/3 de 50%
	355 000 €	177 500 €	59 167 €	118 333 €
Equipement CCVT – Ordures ménagères	Répartition	Sans objet	1/3	2/3
	30 000 €	0	10 000 €	20 000 €
Travaux Eau/Assainissement ODA	Répartition	Sans objet	1/3	2/3
	120 000 €	0	40 000 €	80 000 €

Soit un montant total de 327 500 € d'équipements publics rendus nécessaires par les projets envisagés sur le secteur Grand Maison.

L'application du taux de droit commun de 5% de la taxe d'aménagement apparaît insuffisant pour couvrir le montant des travaux rendus nécessaires par les deux projets susmentionnés, dès lors qu'il ne permettrait de recouvrer qu'un produit d'environ 150 000 € au titre des deux programmes de logements.

Il apparaît donc nécessaire de majorer la taxe d'aménagement sur le secteur Grand Maison à un taux de 11%, permettant de générer une taxe d'un montant d'environ 330 000 €, proportionnel à la fraction du coût des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants du secteur de Grand Maison.

Conformément aux exigences de l'article L. 331-14 du Code de l'urbanisme et du décret n° 2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour son application, la délimitation du périmètre du secteur de Grand Maison faisant l'objet de la majoration de la taxe d'aménagement de 11% sera annexé à la présente délibération et établie au regard des références cadastrales existantes à la date de la présente délibération, et en l'occurrence sur une partie des parcelles cadastrées B n°4289, n°4290, n°4294, n°4295, 4298, n°4299 et n°4404.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

MODIFIE au sein du périmètre du secteur de Grand Maison annexé à la présente délibération le taux de la taxe d'aménagement afin de le majorer à 11%. Les taux applicables sur le reste du territoire ne sont pas modifiés.

INDIQUE que la présente délibération est valable pour une période d'un an, reconduite de plein droit d'année en année si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L. 331-14 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte ou tout document nécessaire à l'application de la présente délibération.

DECLARE que la présente délibération et le plan annexé seront annexés pour information au Plan Local d'Urbanisme et transmis aux services de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 331-5 du Code de l'urbanisme.

Adopte à l'unanimité cette délibération.

La séance est levée à 20h30

Le Maire,

Didier THEVENET

