

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Département de l'Isère - Commune de Coublevie - Château d'Orgeoise - BP 2 -38500
COUBLEVIE

Nombre de conseillers en exercice : 27

Nombre de conseillers présents : 26

Nombre de conseillers votants : 27

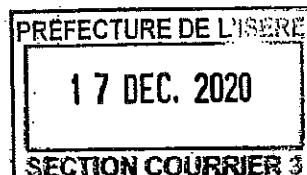
L'an deux mille vingt, le vingt-sept novembre, le conseil municipal de la commune de Coublevie, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en visioconférence en raison de la crise sanitaire sous la présidence d'Adrienne PERVES, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 21 novembre 2020

Présents : Jean-Yves POTIER, Corinne SOINNE, Benjamin BRICHET-BILLET, Ghislaine TROUILLOUD, Antoine CLOPPET, Peggy COURTHIAL, Eric LAMIDIEU, Sylvie DYON, Daniel ROUDIER, Arnaud AUTHIE, Caroline MOUREY, Jean-François MOTTE, Agnès LE CALVE, Serge RICHARD, Daniel BARI, Isabelle PROVENT, Fabien PALISSE, Céline FAUROBERT, Gaëlle LE CHEVALLIER, Rolande PELLISSIER, Pascal FORTOUL, Claudine HUBOUD-PERON, Sébastien BALLY, Benoît MISCHÉL, Chantal DOUCET, Patrick WARIN.

Secrétaire de séance : Corinne SOINNE

La séance est ouverte à 20h00.



67-2020

INSTAURATION D'UNE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

2 - URBANISME

2-2 ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

2-2-5 Autres

Rapporteur : Antoine CLOPPET

Monsieur Cloppet indique qu'il y a un réel retard concernant les infrastructures publiques sur la commune notamment le long de la route de Grenoble et dans le centre-bourg. Il est, par conséquent, nécessaire d'augmenter la taxe d'aménagement, qui est normalement fixée entre 1 et 5%.

Il explique que la taxe d'aménagement majorée peut être mise en place s'il existe un besoin de financer de futurs aménagements publics, induits par une augmentation de la population.

Madame le Maire indique que la taxe d'aménagement majorée ne s'applique pas à la construction de logements sociaux puisqu'il existe une délibération datant de 2015 qui prévoit une exonération totale.

Monsieur Fortoul indique qu'il est prévu 700 logements sur la zone de la route de Grenoble et 550 sur le secteur du centre-bourg. Il s'interroge sur ses prévisions et souhaite des précisions. Il ajoute que l'école ne figure pas dans les équipements imputables à l'augmentation des constructions dans la jaune orange.

Monsieur Warin affirme, quant à lui, que de telles prévisions signifient que l'actuelle équipe municipale va favoriser la construction de logements et ne respecte donc pas son programme.

Monsieur Cloppet précise que, concernant l'école, il s'agit d'une erreur matérielle sur le projet de délibération et que celle-ci sera rectifiée. Concernant les prévisions de logement, il indique qu'il s'agit d'un volume de logements qui peut être envisagé.

Madame le Maire explique que les prévisions sont réalisées au regard du plan local d'urbanisme actuel, document qui est en cours de révision. Il s'agit donc de prévisions réalisées selon les capacités du PLU actuel et non selon les volontés de l'équipe municipale. La délibération sur la taxe d'aménagement majorée sera donc révisée une fois le plan local d'urbanisme modifié.

Monsieur Mischel est étonné par les périmètres choisis car certains terrains constructibles ne sont pas inclus au sein de ceux-ci.

Monsieur Cloppet explique qu'il n'est pas possible de passer l'entièreté de la commune sous le régime de la taxe d'aménagement majorée. Cette question a été travaillée, pour son aspect juridique, en concertation avec le conseil juridique de la commune.

Monsieur Fortoul explique que le groupe Coublevie Autrement s'opposera à la délibération, non sur le principe de l'instauration d'une taxe d'aménagement majorée, mais au regard des explications données notamment concernant les perspectives de constructions, qu'il considère confuses.

Monsieur Warin indique que le groupe Coublevie Demain va voter contre également, notamment du fait de l'absence de mention de l'école dans la zone du centre-bourg.

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Considérant qu'il est rappelé que, par délibération 77-2011 du 17 octobre 2011, le Conseil municipal a institué sur le territoire communal la taxe d'aménagement au taux de 5 %.

Considérant que l'article L331-15 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.

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 ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de

la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs. (...) »

Considérant qu'il résulte notamment de cette disposition que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut 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 les secteurs de l'entrée de ville et du centre-bourg délimités dans les plans ci-joints à la présente délibération, impliquent, en raison des projets dans ce secteur, la réalisation d'équipements publics importants.

Considérant que l'édification de nouvelles constructions, à destination de logements, dans les secteurs délimités sur le plan joint à la présente délibération rend nécessaire la réalisation de travaux d'équipements publics, afin de :

- augmenter la capacité d'accueil scolaire,
- aménager les voiries
- aménager les espaces publics
- encourager le tissu associatif

En effet, les travaux prévus sont les suivants :

- Construction d'un 3^{ème} groupe scolaire sur le secteur route de Grenoble, les 2 groupes scolaires situés au centre bourg seront alors saturés
- Réhabilitation de l'ancien couvent des Dominicains en maison des associations pour conforter/encourager le tissu associatif de la commune
- Aménagements d'espaces publics avec notamment les axes structurants accompagnant le projet de développement/structuration de la commune :
 - o Route de Grenoble
 - o Axes transversaux
 - o Centre-bourg

Les besoins des habitants et des usagers sur les secteurs sont :

Pour le secteur de l'entrée de ville / route de Grenoble :

- La requalification de l'espace voirie selon un gabarit confortable permettant d'accueillir l'ensemble des usages multimodaux et un traitement paysager qualitatif. Ces travaux peuvent être impactés à 20% à ce projet car :
 - o il en sera le bénéficiaire direct
 - o A terme, le nombre d'habitants de ce quartier représentera entre 20 et 22% de la population totale de la commune
- La construction d'un groupe scolaire élémentaire et maternelle et d'une cantine, qui au vu du calcul ci-dessus pourrait être impacté à 100% à ce secteur

- Un accueil « Petite Enfance » qui pourrait être impacté entre 50% et 100% à ce secteur
- La maison des associations qui pourrait être impactée à 20% à ce secteur au titre de sa part au regard de la population totale à terme

Pour le secteur du centre-bourg :

- La requalification des espaces publics de voiries structurantes du plateau en lien avec l'enjeu de transversalité ou de structuration du centre bourg selon un gabarit moyen d'une douzaine de mètres permettant d'accueillir les modes doux et un traitement paysager qualitatif. Ces travaux peuvent être impactés à 15% à ce secteur car :
 - o Il en sera le bénéficiaire direct
 - o A terme, le nombre d'habitants de ce secteur représentera environ 15% de la population totale de la commune
- La maison des associations pourrait être impactée à 15% à ce secteur au titre de sa part au regard de la population totale à terme

Considérant que l'ensemble de ces travaux et équipements sont donc nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans les secteurs de l'entrée de ville et du centre-bourg,

Considérant que le coût de ces travaux et équipements a fait l'objet d'une évaluation financière, présentée ci-dessous :

Pour le secteur de l'entrée de ville :

1/ Requalification de l'espace voirie route de Grenoble selon un gabarit de principe minimal de l'ordre de 25 mètres permettant :

- Voies bus
- Voies urbaines
- Usages multimodaux
- Plantations

En appliquant un coût d'aménagement moyen de 150€HT/m², ou pour ce gabarit 3750€HT/ml, l'enveloppe sommaire des travaux à prévoir pour les 1.3km de cet axe sera de l'ordre de 4 875 000 €HT. Comptabilisés à 20% comme expliquer plus haut, elle représentera 975 000€ HT pour ce secteur.

2/ Construction d'un groupe scolaire comprenant 3 classes de maternelle, 5 classes de primaire et 1 cantine

Selon les ratios habituels pour ce type d'équipement, les surfaces bâties à prévoir sont de l'ordre de :

- 1400m² utile pour le groupe scolaire
- 150m² utile si fonctionnement en 2 services

Cela représente, au total, 1550 m² utile

Sur la base d'un coût de construction de 2000€HT/m² SU, ce projet va nécessiter un budget de l'ordre de 3.1 millions HT, comptabilisés à 100% pour ce secteur selon le calcul précédemment exposé.

3/ Accueil petit enfance

Au regard des développements de populations pressenties, les demandes supplémentaires en termes d'accueil petit enfance semblent réelles.

Sur la base d'un projet d'accueil d'une vingtaine d'enfants, ce projet peut être évalué à 200m² (ratio de 10m² par enfants) x 2000€ HT (coût construction), donnant un coût total de 400 000 €HT, qui sans vision plus précise du projet pourraient être impacté à 50% sur ce secteur, soit 200 000 €HT

4/ Maison des associations

Sur ce sujet, la collectivité a fait une première estimation sur le rachat et la réhabilitation du couvent des Dominicains se rapprochant des 5 millions d'euros HT.

Comptabilisés à 20% comme expliqué plus haut, la maison des associations représentera 1 million d'euro € HT pour ce secteur.

Au total, environ 5 275 000 € vont être déclenchés par la structuration densification de la route de Grenoble.

Pour le secteur du centre-bourg :

1/ Requalification des axes selon un gabarit de principe de l'ordre de 12 mètres permettant :

- Voie cycles ou voie verte sécurisée
- Voies urbaines minimales
- Quelques plantations

En appliquant un coût d'aménagement moyen de 150€HT/m², ou pour ce gabarit 1800€HT/ml, l'enveloppe sommaire travaux à prévoir pour les 2.5km de voirie à requalifier sera de l'ordre de 4 500 000€ HT. Comptabilisés à 15% comme expliqué plus haut, cela représentera 675 000€HT pour ce secteur

2/ Maison des associations

Sur ce sujet, la collectivité a fait une première estimation sur le rachat et la réhabilitation du couvent des Dominicains se rapprochant des 5 millions d'euros HT.

Comptabilisés à 15% comme expliqué plus haut, cela représentera 750 000 €HT pour ce secteur.

Au total, 1 425 000 € minimum vont être déclenchés par la structuration du centre bourg et des axes transversaux.

Considérant que les hypothèses de programme de constructions nouvelles sur les secteurs délimités dans le plan joint peuvent être évaluées à environ :

Pour le secteur de l'entrée de ville :

En première approche sur les secteurs mutables ou les espaces disponibles, cette centralité pourrait accueillir 650 à 700 logements en plus d'un tissu d'activités ou de commerces en rez-de-chaussée de l'ordre de 5000m².

Selon les ratios moyens de la commune de Coublevie (recensement 2017), de 2.34 personnes par foyer et 0.46 enfants de 0 à 14ans par foyer (répartis en 9.5% de 0 à 2 ans, 26.5% de 2 à 5 ans, 35.5% de 6 à 10 ans et 28.5% de 11 à 14ans), le développement de ce secteur peut à lui seul conduire à une augmentation de :

- 1600 habitants, soit +33%
- Dont 300 enfants de 0 à 14ans répartis par extrapolation comme suit :
 - o 28 enfants de 0 à 2ans, soit des besoins en accueil petit enfance
 - o 80 enfants de 2 à 5 ans soit environ 3 classes de maternelle
 - o 107 enfants de 6 à 10ans soit environ 5 classes d'élémentaire

Pour le secteur du centre-bourg :

En première approche sommaire, les axes transversaux pourraient accueillir entre 250 et 300 logements et le centre bourg aux alentours de 250 logements

Selon les ratios moyens de la commune de Coublevie (recensement 2017), de 2.34 personnes par foyer et 0.46 enfants de 0 à 14 ans par foyer (répartis en 9.5% de 0 à 2 ans, 26.5% de 2 à 5 ans, 35.5% de 6 à 10 ans et 28.5% de 11 à 14ans), le développement de ce secteur peut à lui seul conduire à une augmentation de :

- 1170 habitants, soit +24%
- Dont 230 enfants de 0 à 14ans répartis par extrapolation comme suit :
 - o 22 enfants de 0 à 2ans,
 - o 61 enfants de 2 à 5 ans
 - o 82 enfants de 6 à 10ans

Avec le taux actuel de 5%, l'estimation du produit de la taxe d'aménagement pour ces hypothèses de constructions nouvelles serait d'environ 982 905 € pour le secteur de l'entrée de ville et de 664 125 € pour le secteur du centre-bourg.

Or, le programme des équipements publics susvisés implique un investissement à hauteur d'environ 6 700 000 € HT. Ce programme est en grande partie rendu nécessaire par la réalisation d'opérations sur les deux secteurs identifiés.

Pour couvrir ce coût, il est donc nécessaire de majorer le taux à 10 % sur le secteur du centre-bourg et 20% sur le secteur de l'entrée de ville. En effet, au vu du programme prévisionnel de constructions envisagé sur les secteurs concernés, le produit de la taxe d'aménagement majorée serait alors d'environ 3 931 620 € pour le secteur de l'entrée de ville et 1 328 250 € pour le secteur du centre-bourg, ce qui permettrait de couvrir 78,5 % du coût estimatif des équipements publics susvisés, ce qui apparaît proportionnel aux besoins générés par les nouvelles opérations.

Considérant, en conclusion, que, sur la base de ces éléments, il est proposé de majorer la taxe d'aménagement à un taux de 10 % sur le secteur du centre-bourg et 20% sur le secteur de l'entrée de ville. Ce taux retenu ne finance que la quote-part du coût des équipements publics aux futurs habitants ou usagers du secteur d'aménagement.

II - DÉLIBÉRATION

En conséquence,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 311-14 et L 311-15 et suivants ;

Vu la délibération n°77-2011 en date du 17 octobre 2011, fixant à 5% la part communale de la Taxe d'Aménagement sur son territoire,

Vu la délibération n°67-2015 en date du 28 septembre 2015 portant exonération de la taxe d'aménagement en application de l'article L.331-9 du code de l'urbanisme ;

Vu les plans joints pour matérialiser les secteurs de l'entrée de ville et du centre-bourg ;

Vu le détail des équipements prévus et le coût financier des opérations,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- DÉCIDE de modifier le taux de la taxe d'aménagement selon les modalités suivantes :
 - o dans les secteurs du l'entrée de ville et du centre-bourg délimités sur les plans ci-annexés, le taux de la taxe d'aménagement s'établit à respectivement à 20 % et 10 %,
 - o dans le reste du territoire, le taux de la taxe d'aménagement n'est pas modifié et s'établit à 5 %,

- **PRECISE** que l'effet de la présente taxe au taux majoré dans le secteur considéré court à compter du 1er janvier 2021 et que la présente délibération est valable pour une période d'un an avec tacite reconduction de plein droit pour l'année suivante si aucune nouvelle délibération n'a été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L331-14 du Code de l'urbanisme ;
- **MAINTIENT** le taux fixé par la délibération n°77-2011 pour les autres secteurs de la commune ainsi que les exonérations fixées par délibération n°67-2015
- **DIT** que la présente délibération et les plans ci-joints seront annexés pour information au Plan local d'urbanisme.

Il est rappelé enfin que la présente délibération et son annexe feront l'objet :

- d'un affichage en mairie conformément à l'article L331-14 du Code de l'urbanisme,
- d'une transmission en Préfecture au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle la délibération a été adoptée, conformément à l'article L331-5 du Code de l'urbanisme.

Adopté à la majorité

(20 voix pour, 7 voix contre et 0 abstention)

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,
Adrienne PERVES



ANNEXE

SECTEURS ET PERIMETRE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJORE

