

✎ **Urbanisme**

07) Institution d'une taxe d'aménagement majorée sur le secteur « Arrière gare / Monéry / l'Aumône »

Rapporteur : M. LE MAIRE

Depuis le 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement se substitue notamment à la taxe locale d'équipement. Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations d'urbanisme ou, en cas de construction ou aménagement sans autorisation ou en infraction au titre du Code de l'urbanisme, les personnes responsables de ces travaux.

Le taux de la part communale de ce nouveau dispositif a été fixé à 5 % par délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2014 avec un certain nombre d'exonérations partielles.

L'article L331-15 du Code de l'urbanisme ouvre la possibilité d'augmenter jusqu'à 20 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux de superstructure sont rendus nécessaires pour admettre des constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 31 octobre 2013 puis modifié le 28 septembre 2015, a acté le renouvellement urbain du secteur situé à l'Est de la voie ferrée en intégrant les conclusions de l'étude d'urbanisme sur le secteur Monéry / arrière gare, par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées.

Les investissements à réaliser vont nécessiter la mobilisation de moyens financiers très importants pour les prochaines années.

C'est pourquoi, il est proposé d'instituer, dans le périmètre concerné, une taxe d'aménagement majorée au taux de 20 %. Cette taxe permettra de financer, pour la part relevant des constructions et aménagements à venir en intégrant le coût des études et des acquisitions foncières, les travaux suivants (dont réseaux) :

- Création d'une nouvelle voie structurante desservant l'arrière gare et ayant vocation à se substituer à la rue du Mont-Blanc en tant que voie principale (l'ancienne rue devenant une impasse).
- Aménagement du carrefour rue du Mont-Blanc / rue des Glières / pont du Mont-Blanc.
- Aménagement de la place arrière gare.
- Aménagement du parvis du gymnase de Monéry.
- Aménagement de l'intersection rue de l'Industrie / avenue de l'Aumône.
- Requalification de la route de la Fuly (section nord de celle-ci jusqu'à l'école des Prés Riants au sud).
- Aménagement pour les modes doux.
- Confortement des équipements du secteur.



Il est également précisé que les recettes correspondant à la majoration de 15 % de la taxe d'aménagement sur ce secteur seront inscrites en provision budgétaire lors des différents exercices budgétaires à venir en vue de permettre le financement des travaux mentionnés ci-dessus lorsque la décision sera prise de les réaliser effectivement.

Les commissions « Urbanisme / Déplacements / Transports » et « Finances / Développement Interne » ont débattu de ce dossier lors de leurs réunions respectives des 24 et 27 octobre 2016.

La délibération correspondante, accompagnée du périmètre annexé, sera valable pour une durée d'un an reconductible. Elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du deuxième mois suivant son adoption.

Au titre des interventions :

M. LE MAIRE rappelle que le produit de la taxe d'aménagement de 5 %, votée par délibération du Conseil municipal du 06 novembre 2014, n'est pas affecté à un secteur mais qu'il contribue au budget principal de la Commune pour financer des équipements tels que les écoles ou autres équipements nécessaires aux nouveaux habitants. Lorsqu'il y a des créations de voiries importantes dans le cadre de l'implantation de nouveaux logements, la Commune peut décider d'instaurer la taxe d'aménagement majorée. C'est ce qui est proposé du fait de la création de nombreux logements dans le secteur arrière-gare / Monéry, rendant incontournable la réalisation de nouvelles voiries.

M. LE MAIRE commente le plan du périmètre : le secteur concerné est vaste : il va de l'arrière-gare jusqu'au quartier de l'Aumône en intégrant le secteur longeant le Chéran, mais aussi le secteur de l'ex-Plastorex (est exclu le secteur des Prés Riants) et les secteurs pavillonnaires qui devraient évoluer vers plus de densité car proches du centre-ville et de la gare. Sera notamment concernée, dans un premier temps, la mutation du site des Tanneries.

Y. CLEVY demande si cette taxe s'applique uniquement aux promoteurs et constructeurs ou si elle aura également un impact sur les particuliers.

S. DEPLANTE confirme que tout dépôt de permis de construire ou d'aménagement dans le périmètre défini est concerné par cette taxe d'aménagement majorée.

P. LUCAS précise que des exonérations semblent possibles pour les bailleurs sociaux. Cette information reste à confirmer.

Y. CLEVY rappelle qu'initialement l'aménagement du site des Tanneries et de la rue du Mont blanc devait faire l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

M. LE MAIRE indique que la Commune peut faire le choix entre un PUP et l'application d'une Taxe d'Aménagement Majorée. Ce ne peut être les deux. Dans le cas précis du secteur arrière-gare / Monéry, c'est la Taxe d'Aménagement Majorée qui est proposée au Conseil municipal.

J. MORISOT rappelle qu'un débat a déjà eu lieu sur l'augmentation de 4 % à 5 % de la taxe d'aménagement lors du Conseil municipal du 06 novembre 2014, avec une exonération de 25 % des 5 % pour les bâtiments industriels. Son groupe n'était pas contre l'augmentation mais avait souhaité une application de 5 % sans distinction, ce qui



à des aménagements urbains spécifiques et à des constructions à venir. La réflexion porte également sur l'urbanisation de la Ville en général. Il n'est pas opposé à une taxe majorée à 20 % pour les constructions nouvelles et pour tous les travaux liés à des opérations immobilières mais se dit gêné que cette taxe majorée soit également appliquée aux particuliers qui habitent dans le périmètre concerné et qui procéderaient à une transformation de leur habitation. Cela ne lui semble pas être une équité de traitement. Son groupe serait favorable à une taxe d'aménagement à 5 % et à une taxe majorée de 20 % pour les opérations immobilières en excluant les zones pavillonnaires.

M. LE MAIRE rappelle que ce n'est pas la proposition soumise à délibération. Une réflexion a eu lieu sur la détermination du périmètre. Que ce soit l'agrandissement d'une villa ou la vente d'un terrain, la conséquence est l'arrivée de nouveaux habitants. Tous les habitants du secteur vont utiliser les nouveaux équipements et voiries à venir. L'instauration de la taxe d'aménagement majorée est la condition pour pouvoir continuer à délivrer des droits à bâtir.

Il fait par ailleurs remarquer que ce secteur est stratégique car proche du centre-ville. Les accès vont être améliorés. La Commune est donc en droit de faire participer les habitants concernés. Il a en effet paru plus juste de faire participer les populations du secteur plutôt que l'ensemble de la population et le périmètre a été élargi en conséquence.

Y. CLEVY constate que l'un des principaux aménagements du secteur sera l'aménagement du parking arrière-gare. En quoi, les habitants des pavillons sont-ils concernés ?

M. LE MAIRE explique que les aménagements les plus importants concernent principalement la voirie, avec la création d'un giratoire pour un coût conséquent. Le coût global des aménagements de voirie est estimé à 5 millions d'euros.

Y. CLEVY demande si, chaque fois que des aménagements de quartier seront réalisés, la taxe d'aménagement majorée sera appliquée dans le cadre d'un périmètre déterminé. Il rappelle que l'idée initiale était de faire payer le promoteur intéressé par le site des Tanneries, dans le cadre d'un PUP négocié.

M. LE MAIRE confirme que le PUP est effectivement négociable avec le promoteur et que ce dernier a la possibilité de refuser. Dans ce cas, la Commune se retrouve alors devant le choix de faire ou de ne pas faire les aménagements au risque de se retrouver avec des logements sans aménagement de voirie.

P. LUCAS fait remarquer que, pour les agrandissements de pavillon, une déclaration préalable est déposée et que, dans ce cas, la taxe d'aménagement majorée ne s'applique pas. D'une manière générale, les taxes d'aménagement majorées sont générées dans le cadre de permis de construire, donc dans la plupart des cas, payées par les promoteurs. La règle est ainsi claire et précise pour les personnes qui déposent un permis de construire.

J. MORISOT évoque les aménagements qui deviendront nécessaires au niveau de la Ville du fait du développement des secteurs route de Cessens et route d'Aix les bains. Ces aménagements relèvent de l'urbanisation générale de la Commune et donc de la solidarité générale. Les parkings qui seront créés dans le secteur de l'arrière-gare serviront à toute la population et non pas qu'aux habitants de ce quartier. Son groupe serait favorable à l'application de la taxe d'aménagement majorée au taux de 20 % sur un périmètre plus réduit et au taux de 5 % sur le reste du secteur, ceci au titre de la solidarité générale.

M. LE MAIRE entend l'analyse de chacun sur cette question et reconnaît qu'il s'agit d'une question importante qui justifie le débat.



20 % sur le secteur « Arrière gare / Monéry / l'Aumône » sur le périmètre défini.

DECIDE de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme à titre d'information.