

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
des délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 15 septembre 2022

OBJET : AFFAIRE N° 27

**Majoration de la taxe d'aménagement -
Secteur du littoral**

L'An Deux Mille Vingt Deux, le Quinze Septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 17h30, puis procède à l'appel des Conseillers Municipaux.

PRESENTS

M. AURE Fabien (2^{ème} Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (3^{ème} Adjt) - M. VAITY Bruno (6^{ème} Adjt) - Mme HOARAU Gertrude - M. LIN KWANG Joseph - Mme ZITTE Danielle - Mme FLORESTAN Nadine - Mme DE LAVERGNE Agathe - M. ZEPHIR Jackson - Mme AURE Jacqueline - M. LEBON Eddie - M. BOURGOGNE Pierre - M. SADEYEN Frédéric - M. POTHIN Joseph - Mme RAMANY Nathalie - Mme FRUTEAU Nadège.

EXCUSEES

Mme FURCY Florelle (Procuration donnée à Mme HOARAU Gertrude)
Mme DEPEHI Bernadette
Mme FAIN Marie Yveline

ABSENTS

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - Mme JANNIN Jocelyne - M. M'BAJOURMBE Bryan - M. MAURIN Jorris - M. RAMAKISTIN Roland - M. AURE Yves - M. CLAIN Patrick - Mme VAITY Cathy.

NOTA : Le Maire soussigné certifie que la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal a été affichée le 16 septembre 2022, que la convocation a été faite le 06 septembre 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de 29 le nombre de membres présents est de 17.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Le Maire

Daniel PAUSE



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220915-de-15092022-27-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

1. Rappel des enjeux d'aménagement du secteur littoral

La Ville de Trois-Bassins est confrontée à la problématique de l'aménagement de son secteur littoral Nord.

Elle a fait réaliser en 2020 et 2021 une étude globale, qui visait à repérer les enjeux principaux auxquels étaient soumis ce secteur, puis de définir un schéma d'aménagement d'ensemble, et un plan guide préfigurant les adaptations au règlement d'urbanisme applicable.

Cette étude a permis de matérialiser les secteurs préférentiels de développement, pour limiter le mitage et l'étalement urbain, pour recentrer l'urbanisation sur des secteurs clés.

Selon cette étude, le développement immobilier de cette partie de la commune est souhaitable, mais en fonction d'un certain nombre de conditions parmi lesquelles la prise en compte de la spécificité de cette côte « nature », le lien avec le grand paysage qui doit conjuguer nécessaire densification, et formes urbaines adaptées à cet environnement sauvage.

Elle a mis en évidence la nécessité d'une structuration autour d'une centralité à créer autour de la Souris Blanche, de secteurs préférentiels de constructions mieux reliés entre eux, notamment en termes de mode doux et actifs de déplacement (marche, vélo...).

Enfin l'étude montre la quasi-absence d'aménagements structurants pour accueillir les nouveaux habitants et elle a permis de chiffrer le programme des travaux d'équipements publics nécessaires afin d'accompagner le développement, et adapté aux futures constructions appelées à être réalisées.

Le conseil municipal a délibéré, le 07 avril 2022 – affaire n°03, sur la mise en place d'une zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour l'aménagement du secteur littoral, afin de mettre à la charge des opérateurs (propriétaires fonciers, aménageurs, lotisseurs, constructeurs, etc..) une partie des équipements publics devant être réalisés dans le secteur.

Il apparaît cependant aujourd'hui que le choix le plus cohérent en matière d'outil de financement des équipements publics est la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée dans ce secteur.

2. Majoration de la taxe d'aménagement dans le secteur

• Rappel des textes

L'article L.331-15 du code de l'urbanisme dispose que :

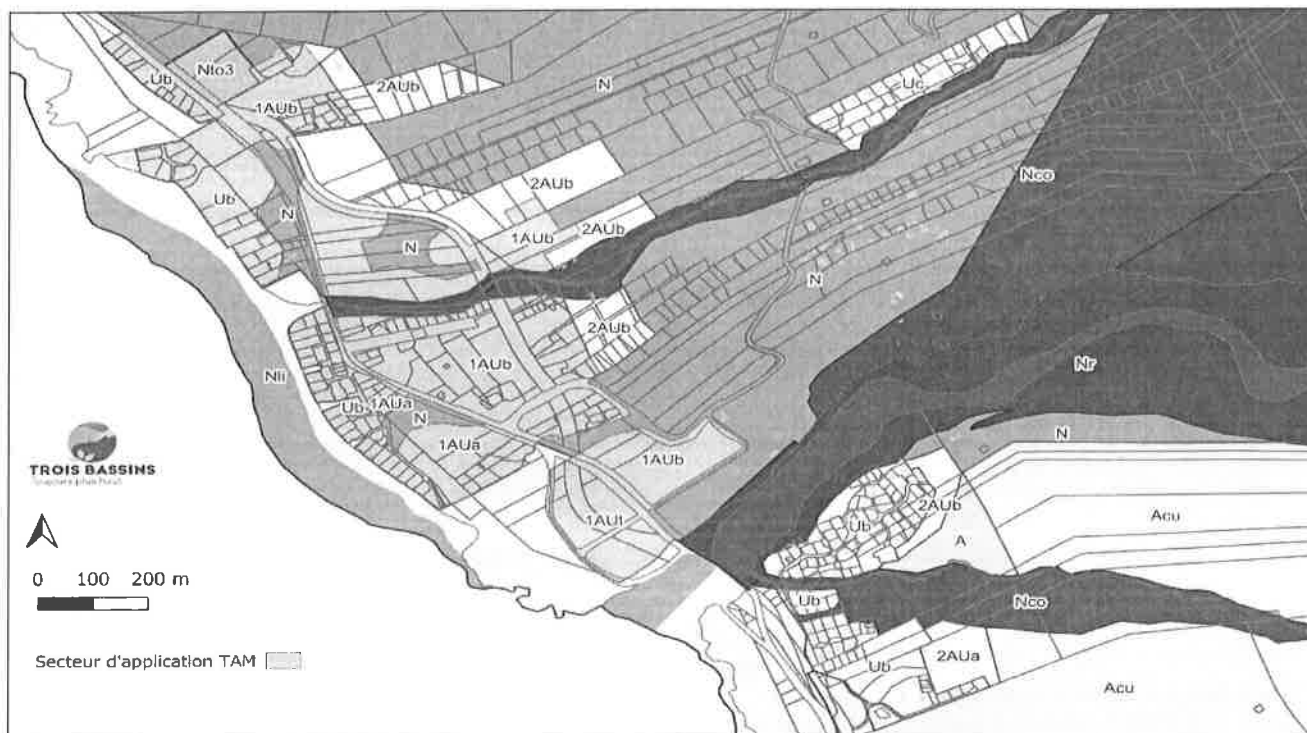
« Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Les travaux et équipements mentionnés au premier alinéa visent notamment les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives ».

- Mise en place d'un taux majoré de taxe d'aménagement dans le secteur du littoral

► Le périmètre précis du secteur littoral, joint en annexe, est le suivant :

Périmètre d'application de la Taxe d'Aménagement Majorée à compter du 01/01/2023



Le scénario retenu par les différentes études fixe un potentiel de construction maximum de 566 logements à long terme, sur la base d'une densité de 30 logements à l'hectare.

Ce nombre est adapté aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH).

► Le programme indicatif des équipements publics devant être réalisés dans le cadre de projet global d'aménagement est le suivant, d'un montant total estimé d'environ 29 661 061 € HT :

	Scénario CT 297 LGTS	Scénario LT 269 LGTS	TOTAL
Voirie	7 181 505 €	4 679 280 €	11 860 785 €
Réhabilitation/Réaménagement RN1 en voirie urbaine	1 188 440 €		1 188 440 €
Réhabilitation/Réaménagement RD9 en voirie urbaine	161 700 €	334 180 €	495 880 €
Création du mail urbain	803 880 €		803 880 €
Réhabilitation de voies communales/mail urbain	1 023 660 €		1 023 660 €
Création de voies de desserte communale	1 468 500 €	2 937 000 €	4 405 500 €
Réhabilitation/réaménagement de voies de desserte communale	673 200 €		673 200 €
ouvrage franchissement routier (ravine Souris chaude)	1 000 000 €	1 000 000 €	2 000 000 €
Sentier piéton cycle non minéralisé	202 125 €	408 100 €	610 225 €
Traitement carrefour principal	330 000 €		330 000 €
Traitement carrefour secondaire	330 000 €		330 000 €
Réseaux EP	1 485 850 €	250 000 €	1 735 850 €
Réseaux EU	1 068 625 €	319 625 €	1 388 250 €
Réseaux AEP	474 100 €	73 425 €	547 525 €
Réseaux ELEC	359 205 €	381 260 €	740 465 €
Réseaux ECL	664 358 €	15 000 €	679 358 €
TELECOM	465 300 €	338 250 €	803 550 €
Groupe scolaire		6 000 000 €	
autres équipements	1 939 300 €	1 516 900 €	
Equipements	1 939 300 €	7 516 900 €	9 456 200 €
TOTAL TRAVAUX	13 638 243 €	13 573 740 €	27 211 983 €
ETUDES COMPLEMENTAIRES 3%	409 147 €	407 212 €	816 359 €
ETUDES MOP 6%	818 295 €	814 424 €	1 632 719 €
TOTAL GENERAL	14 865 685 €	14 795 377 €	29 661 061 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220915-de-15092022-27-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Il ne fait donc pas de doute que la mise en place d'un taux majoré de taxe d'aménagement dans le secteur permettra de répondre au **principe de nécessité**.

En effet, la réalisation de travaux substantiels de voirie et de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité de la zone concernée et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population de même que la création d'équipements publics généraux (groupe scolaire par exemple) sera rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans le secteur.

Par ailleurs, il est proposé de fixer le taux communal dans ce secteur à **20 %**.

Même si le principe de proportionnalité a été supprimé par les dispositions de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, il est important de rappeler que ce taux de 20 % ne permettra de mettre à la charge des aménageurs ou constructeurs qu'une partie du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur du littoral, ou lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, une fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

- **Il convient de préciser que :**

- ▶ Il sera toujours envisageable, si un ou des projets de construction nécessitent, au regard du besoin en équipements publics générés, une prise en charge financière plus adaptée de ces derniers, de procéder au cas par cas à la conclusion de conventions de projet urbain partenarial (PUP) dans le secteur. Dans cette hypothèse, en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée maximale de dix ans ;
- ▶ Sur le reste du territoire communal, le taux actuel de 3 % résultant de la délibération en date du 08 septembre 2022 – affaire n°12 continuera à s'appliquer.

3. Eléments de calendrier

Dans le cadre de la période transitoire et par dérogation aux articles 1639 A bis et 1639 A du code général des impôts, les délibérations instituant la taxe d'aménagement à compter de 2023 peuvent être adoptées jusqu'au 1^{er} octobre 2022.

La délibération du vote des taux est valable un an et reconduite de plein droit l'année suivante si aucune nouvelle délibération n'a été adoptée avant le 1^{er} juillet. Cette reconduction est faite d'année en année.

Interventions : Néant

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- décide d'instaurer un taux de 20 % pour la taxe d'aménagement dans le secteur du littoral, tel que ce dernier est précisé sur le plan joint en annexe ;
- décide de maintenir le taux actuel de la taxe d'aménagement de 3 % sur le reste du territoire communal ;
- précise que la zone de projet urbain partenarial (PUP) dont le périmètre a été arrêté par délibération en date du 07 avril 2022 – affaire n°03 sera supprimée à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20220915-de-15092022-27-DE Date de télétransmission : 30/09/2022 Date de réception préfecture : 30/09/2022

- précise que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le cadre d'éventuelles futures conventions de PUP dans le périmètre, qui seraient justifiées par des besoins particuliers en équipements publics au cas par cas, seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée maximale de dix ans ;

- autorise le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer toute pièce à cet effet.

Pour extrait certifié conforme

La secrétaire

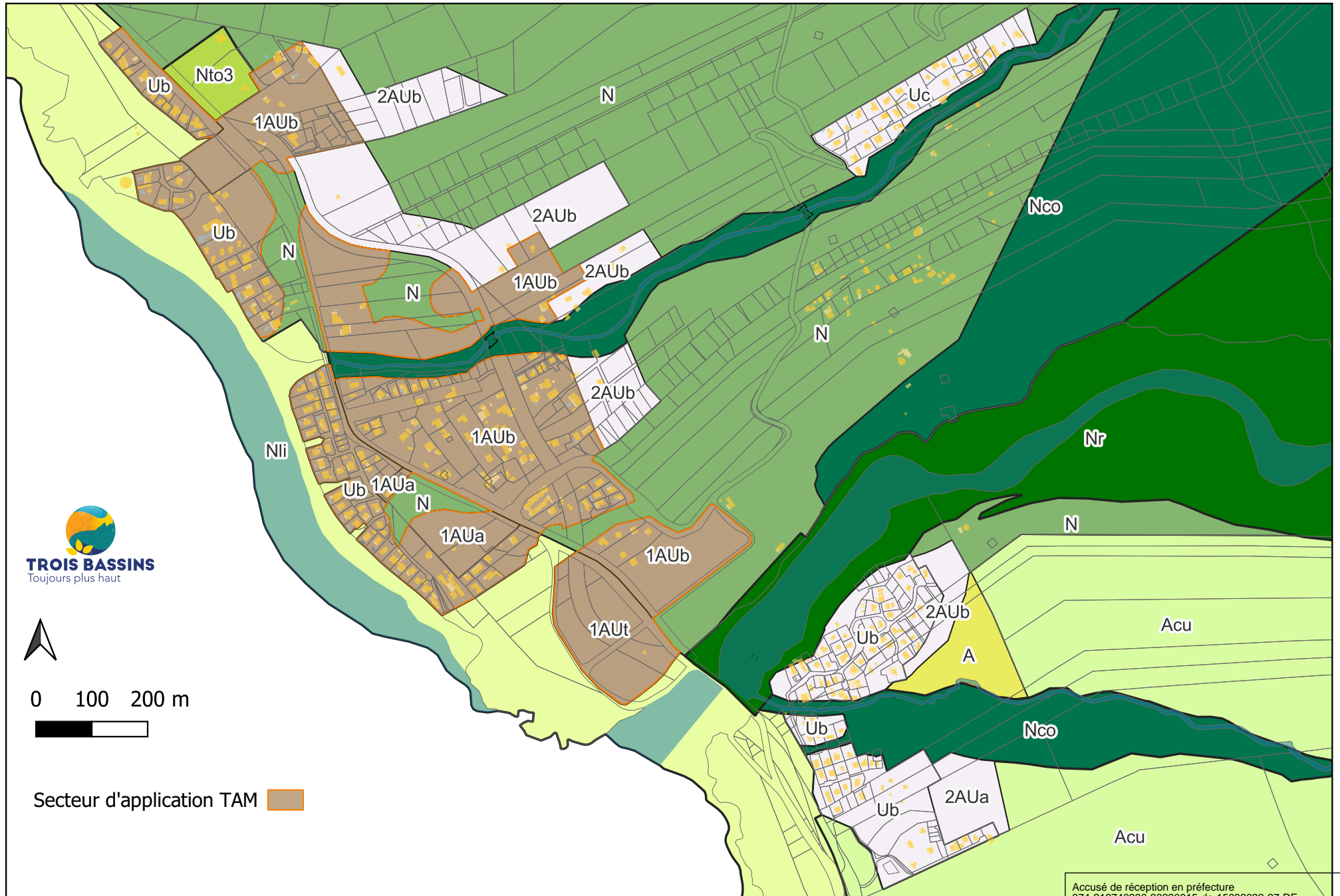
Gertrude HOARAU

Le Maire

Daniel PAUSE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Périmètre d'application de la Taxe d'Aménagement Majorée à compter du 01/01/2023



05/09/2022

Accusé de réception en préfecture
074-219740230-20220915-de-15092022-27-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022