

Commune de MAZAN

Hôtel de Ville, 66 bd de de la Tournelle, 84380 MAZAN

Tél. : 04.90.69.70.19

Site Internet : <http://www.mazan.fr>



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAZAN (84)



5b3. TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LA ZONE D'ACTIVITE DU PIOL

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM n°2017/27 du 29/06/2017
Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de M le Maire n°2017/651 du 07/11/2017
Mise à jour n°2 du PLU par Arrêté de M le Maire n°2017/711 du 20/11/2017
Mise à jour n°3 du PLU par Arrêté de M le Maire n°2017/756 du 11/12/2017
Modification n°1 (simplifiée) du PLU approuvée par DCM du 28/06/2018
Révision (allégée) n°1 du PLU approuvée par DCM du 28/11/2019
Modification n°2 (de droit commun) du PLU approuvée par DCM du 28/11/2019

AM : Arrêté de M le Maire ; DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 28/11/2019



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 novembre 2017

**L'an deux mille dix sept,
Le vingt-neuf novembre à 18 heures 30,
Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique sous la
présidence de Monsieur Aimé NAVELLO, maire.**

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à l'élection du secrétaire de séance. Mme Pascale CEZANNE, seule candidate, a été élue à l'unanimité.

Etaient présents :

Mesdames et Messieurs Aimé NAVELLO, Claude LAUTIER, Roselyne SULTANA, Gérard MEGEL, Michèle MICHEL, Alain PICHOT, Jean-Pierre BAUDELIER, Mohamed EL FARHI, Joëlle MAIGRE, Nicole MARCELLIN, Pascale CEZANNE, Ellen RIVAL, Jean-Claude TRAMIER, Didier ROUX, Claire BLOMME, Marie-Claire DUBAN, Louis BONNET, René CECCHETTO, Geneviève DUPILLE, Jean-Louis BOURRIE, Patrick ZAMBELLI, Magali CANDEL, Jean-François CLAPAUD.

Avaient donné procuration : Yvette LONG à Michèle MICHEL, Sundy THIEBAUT à Nicole MARCELLIN, Claude GUERIN à Pascale CEZANNE, Laurence MEYSEN à Marie-Claire DUBAN, Sylvie BENET à Jean-Claude TRAMIER, Bernard CREPET à Jean-Pierre BAUDELIER.

Date de convocation : 23/11/2017

Date d'affichage : 06.12.2017

En exercice : 29

**Présents ou
Représentés :** 29

Votants : 29

N°2017/62

**Objet : Espace Economique du Piol - Taxe d'aménagement majorée -
Reversement à La Cove**

N°2017/62

Objet : Espace Economique du Piol - Taxe d'aménagement majorée - Reversement à La Cove

Rapporteur : M. Gérard MEGEL

1. Institution d'un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement :

La Commune est dotée d'un Plan local d'urbanisme. Conformément aux articles L. 331-2 et L. 331-14 du code de l'urbanisme, par délibération 2014/56 du 25 septembre 2014, le conseil municipal a maintenu les exonérations de taxe d'aménagement prévues par délibération 2011/66 du 17 novembre 2011 et a porté le taux de la part communale de la taxe à 5 % sur l'ensemble du territoire communal

La Commune peut décider l'instauration d'un taux majoré. En effet, selon l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

Dans ce cadre, les réflexions conduites par la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin (CoVe) au titre de sa compétence pour les zones d'activités économiques, ont mis en évidence l'intérêt de réaliser un nouvel espace économique sur le territoire, au lieu-dit du Piol, en entrée de ville ouest de la Commune, dans la continuité de la zone d'activités existante du Piol.

Ce projet répond aux objectifs stratégiques de développement économique et de l'emploi dans les secteurs de la plaine urbaine comtadine bien desservis par les réseaux de transports et les infrastructures, avec le renforcement de la zone artisanale existante.

Il vise ainsi à constituer un pôle d'activités notamment autour des métiers de la construction et du BTP, en offrant une vitrine économique pour le territoire et en valorisant les savoir-faire locaux dans le secteur porteur de la construction durable. Les projets numériques fléchés comme prioritaires à l'échelle du territoire font également partis des cibles potentielles de cet espace économique.

Le projet ainsi établi par la CoVe qui s'étend sur un périmètre de 98 924,50 m² dont le foncier est aujourd'hui maîtrisé par la CoVe prévoit le développement d'un programme de constructions de l'ordre de 65 205 m² à destination des entreprises.

Ce secteur est situé dans un espace à urbaniser, classé en zone AUCe du Plan local d'urbanisme.

Il s'inscrit dans les orientations générales du PADD visant à développer l'offre commerciale et les autres activités en agglomération (objectif B4).

Les études techniques réalisées par la CoVe sur ce périmètre ont identifié un potentiel constructible significatif, moyennant la réalisation d'équipements publics importants.

Pour répondre à l'importance des constructions ainsi envisagées dans ce secteur, la CoVe a défini également un programme d'équipements publics à réaliser comprenant des travaux substantiels de voirie et de réseaux et la création d'équipements généraux, avec un schéma d'aménagement d'ensemble, pour permettre la mise en œuvre de cette nouvelle zone d'activités économiques, en répondant aux besoins de ces constructions, en assurant un aménagement urbain de qualité, selon le parti d'aménagement suivant :

- 65 205 m² de surface cessible, soit 22 lots à aménager
- 12 040 m² de voirie, dont 1 500 m² de noues et espaces verts sur voirie
- 21 206 m² d'espaces verts et naturels

Ce projet est cohérent avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement du PLU.

La liste des équipements publics à réaliser pour les besoins de ces constructions comporte ainsi :

	Terrassement voirie	Réseaux (hors EP et EU)	Défense incendie	Totaux	
Foncier		200 507,37 €	77 711,21 €	278 218,58 € (1 925 728,00€)	
Maitrise d'œuvre	15 063,50 €	11 672,59 €	26 376,35 €	1 941,05 €	55 052,40 € (126 415 €)
Travaux	336 029,10 €	260 386,50 €	829 535,00 €	43 300,00 €	1 469 250,60 € (2 820 003,60€)
Totaux					1 802 521,58 €

Le coût prévisionnel de ces équipements publics s'élève à 1 802 521,58 € HT à la date de valeur du 17 novembre 2017.

L'ensemble de ces éléments sont détaillés dans le rapport technique joint en annexe.

L'estimation du coût des équipements publics exclut les travaux d'assainissement eaux usées, les futures constructions réalisées dans le périmètre de la taxe majorée restant assujetties au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Au vu de l'importance du montant des investissements publics qui seront mobilisés pour parvenir à créer les conditions de développement de ce secteur, il apparaît opportun de fixer sur son périmètre, tel que délimité dans le rapport technique en annexe, un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement, au sens de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme. Celle-ci permet de se doter des moyens nécessaires au financement des équipements publics rendus nécessaires pour la réalisation des constructions envisagées dans ce secteur.

Dans la mesure où ces équipements publics répondent exclusivement aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ce secteur, leur coût sera intégralement mis à la charge des constructeurs dans ce secteur en application des dispositions de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'importance du programme global de constructions envisagé dans le secteur, avec une SdP maximale de 38 095,20 m², pour couvrir la charge des équipements publics à réaliser, hors l'assainissement collectif des eaux usées, il convient de majorer, pour la part communale, le taux de la taxe d'aménagement dans le secteur susvisé à 7% venant se substituer à celui de 5% actuellement en vigueur sur le territoire communal.

Il convient de rappeler que certaines exonérations légales s'appliquent à la part communale de la taxe d'aménagement, telle que précisées à l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale d'environ 967 999€, alors que la recette fiscale qui serait perçue avec le taux de droit commun de 5% ne s'élèverait qu'à environ 691 427 €.

Ce taux majoré de 7% ainsi défini pour le secteur du Piol sera appliqué à compter du 1er janvier 2018. Il sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

Ces éléments seront reportés en annexes du PLU par arrêté de mise à jour du Maire.

2. Reversement du produit de cette taxe d'aménagement au taux majoré à la CoVe :

Par ailleurs, dans la mesure où les équipements publics à réaliser relèvent dans l'ensemble, en dehors même de l'assainissement collectif des eaux usées, de la compétence de la CoVe qui en a donc la charge, au titre des zones d'activités économiques, il convient d'envisager les conditions de reversement du produit de cette taxe à celle-ci.

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, « tout ou partie de la taxe perçue par la commune peut être reversé à l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de leurs compétences, dans les conditions prévues par délibérations concordantes du conseil municipal et de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ».

Compte tenu de l'ensemble des équipements publics devant être réalisés par la CoVe pour les constructions à édifier dans le secteur du Piol tel que délimité dans le rapport technique en annexe, il est donc proposé de passer une convention avec la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin en application de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, pour organiser le reversement de l'intégralité du produit de cette taxe d'aménagement au taux majoré perçue dans ce secteur à raison des constructions à y édifier.

Ce reversement interviendrait en début de chaque année, à raison des produits reçus à ce titre pour l'année antérieure.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 331-2, L. 331-14 et L. 331-15

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2017-27 du conseil municipal en date du 29 juin 2017.

Vu le rapport relatif à l'instauration du taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement pour le projet de la CoVe de développement de l'espace économique dans le secteur du Piol

Vu le périmètre d'instauration de ce taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement,

Vu le projet de convention de reversement du produit de cette taxe d'aménagement à la CoVe,

Considérant que le secteur délimité en annexe nécessite en raison de l'importance des constructions à y édifier, la réalisation de travaux substantiels de voirie et de réseaux et la création d'équipements généraux,

Considérant qu'il y a lieu de reverser à la CoVe l'intégralité des produits de cette taxe perçue dans ce secteur dans la mesure où elle doit réaliser l'ensemble de ces équipements publics rendus nécessaires par les constructions à édifier dans ce secteur,

Il est proposé

- d'instaurer à compter du 1er janvier 2018 un taux majoré de 7 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur du Piol tel que délimité dans le rapport technique en annexe et au vu des éléments de celui-ci.
- d'approuver la convention à passer avec la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin en vue de lui reverser l'intégralité du produit de cette part communale de la taxe d'aménagement au taux majoré perçu sur ce secteur du Piol pour le financement des équipements publics concernés dont elle a la charge, telle qu'annexée au présent rapport.
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document relatif à la présente affaire, dont notamment la convention de reversement du produit de la part communale de la taxe d'aménagement ci-annexée

Cette décision d'instauration d'un taux majoré de 7 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur du Piol sera reportée dans les documents graphiques en annexe du PLU par arrêté de mise à jour du Maire.

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE

à l'unanimité,
ADOpte la proposition du rapporteur.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
Et ont signé au registre les membres présents.
Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations.

Certifié exécutoire
compte tenu de la transmission
en Préfecture le 04.12.2017
et de la publication le 06.12.2017

Le Maire

Aimé NAVELLO

(La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication par voie d'affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat)