

Département des Pyrénées-Atlantiques

COMMUNE DE LAGOR

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

Pièce n°6.4 : Annexe
Périmètre des secteurs de taxe d'aménagement

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

• Le Maire,

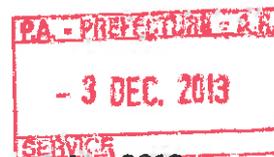
• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33000 Bordeaux
Tel : 05 56 24 20 94

Département
64

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE LAGOR

NOMBRE DE MEMBRES		
Affectés au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	13	13



Séance du 22 Novembre 2013

date de la convocation
14 novembre 2013

L'an deux mille treize
et le vingt deux novembre à 18 heures 00,
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué,
s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses
séances, sous la présidence de Monsieur BONTE Jacques

date d'affichage
23 novembre 2013

Présents : M DUBREUIL Jean-Pierre, Mmes MALEMANCHE Marie-France, LALANNE Marie-José, WOLFRAM Anne, DESSEIGNET Nicole, PEYNOT Dany, MM HARISTOY Serge, ARCAS Robert, MEUNIER Régis, ROLLAND Franck, BARRAILLIÉ Frantz,

Absents excusés :

Absent : M.LEIMBACHER Jean-Joël

Madame MALEMANCHE Marie-France est nommé secrétaire de séance

TAXE D'AMENAGEMENT

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le document d'urbanisme, à savoir le plan local d'urbanisme est maintenant opposable : il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20/06/2013.

Certains secteurs ouverts à l'urbanisation nécessitent cependant des aménagements. Une délibération en date du 28 octobre 2011 a approuvé le principe d'un taux de taxe d'aménagement général sur l'ensemble du territoire communal à 1,5 %.

Monsieur le Maire expose la nature et le coût des travaux nécessaires à l'urbanisation de ces deux secteurs (voir note annexée), ainsi que la possibilité ouverte par la loi de finances de l'an dernier d'exonérer les stationnements (codifié aux 6° et 7° de l'article L 331-9 du code de l'urbanisme) ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L 331-1 et suivants, et plus particulièrement l'article L 331-15.

Le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après

en avoir délibéré,

- **DECIDE** de créer deux taxes d'aménagement sectorisé correspondant aux deux zones 1AU ouvertes à l'urbanisation par le plan Local d'Urbanisme.

- **DIT** que le coût des équipements pour les secteurs 1AU est le suivant :

492 000 euros pour la zone 1AU sud

268 500 euros pour la zone 1 AU nord

156 750 pour le chemin du Bois Doré

- **DIT** que le taux de la taxe d'aménagement est fixé comme suit :

Pour l'ensemble de la commune *le taux est porté à 2%*

2,5% pour la zone 1AU sud

2,5% pour la zone 1AU nord

2,5% pour les parcelles jouxtant le chemin du Bois Doré

- **EXONERE** les surfaces de stationnement conformément aux 6° et 7° de l'article L 331-9 du code de l'urbanisme

- **MAINTIENT** les exonérations votées dans la délibération initiale

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Pour Copie Conforme





Note sur les taxes d'aménagement sectorisé sur le territoire de la commune de Lagor

Le Plan Local d'urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 20 juin 2013.

Ce document de planification comporte plusieurs zones à urbaniser (dites AU) :

- une zone 1AU au sud de la rue Principale,
- une zone 1AU au nord de la rue Principale en jonction de la Cité des Ingénieurs
- une zone 2AU dans le prolongement de la zone 1AU nord.

La taxe d'aménagement sur la commune de Lagor est actuellement fixée au taux de 1,5 % suite à la délibération du 28 octobre 2011.

Pour information, la valeur au m² qui s'applique en 2013 est 724 euros : pour une habitation de 140 m² de surface de plancher taxable le montant de la taxe d'aménagement est alors le suivant 977,40 euros décomposés comme suit :

$$100 \text{ m}^2 \times 362 \times 1,5\% = 543,00 \text{ euros}$$

$$40 \text{ m}^2 \times 724 \times 1,5\% = 434,40 \text{ euros.}$$

Il convient de rappeler que

- ce montant de taxe d'aménagement est hors stationnement, piscines, abris de jardins, qui sont taxés également ;

- ce montant correspond à la part communale de la taxe d'aménagement et qu'il y a une part départementale au taux de 1,3% qui vient augmenter la taxe définitive payée par le constructeur ;
- dans les calculs ci-dessous il ne sera tenu compte que de la part communale.

Trois hypothèses sont présentées ci-dessous avec des estimations de travaux qui sont bien entendu HT, et hors subventions qui sont probables, mais inconnues à l'heure actuelle, hors acquisitions foncières de l'emprise nécessaire à la réalisation ou l'élargissement des voies projetées.

Sur la base des estimations, il convient de réfléchir :

- aux montants supportables à la fois pour la commune en résiduel à payer ;
- mais aussi supportables pour le constructeur afin qu'un taux trop élevé ne soit une raison de partir construire sur une commune voisine.

1) Hypothèse 1 : la zone 1AU sud.

Nous partons du principe que la zone ne sera desservie en assainissement collectif que lorsque le syndicat aura avancé le réseau dans le cadre de ses programmes pluri annuels.

Il faut cependant réaliser la voie et les autres réseaux uniquement pour l'opération projetée sur la zone 1AU et jusqu'à l'entrée de la zone (soit une longueur de 450m). On ne peut absolument pas préjuger de l'ouverture à l'urbanisation à long terme des terrains situés en vis-à-vis, actuellement en zone A à vocation agricole.

En conséquence la zone 1AU porte à elle-seule l'ensemble du coût. La taxe d'aménagement pourrait être sectorisée et majorée sur cette base de réflexion.

Le coût estimatif des travaux s'établit comme suit :

Terrassements en grande masse :	160,00 x 300 ml	=	48 000
Réseau pluvial :	300,00 x 300 ml	=	90 000
Réseau HTA :	100,00 x 300 ml	=	30 000
Poste de transformation :	1u	=	30 000
Réseau BTA	50,00 x 300 ml	=	15 000
Adduction d'eau potable :	150,00 x 300 ml	=	45 000
Défense incendie :	1u	=	15 000
Eclairage public :	150,00 x 300 ml	=	45 000
Réseaux de télécommunications	80,00 x 300 ml	=	24 000
Voirie	500,00 x 300 ml	=	150 000

et donc un total de **492 000 euros**.

Si l'on estime que le secteur ouvert à l'urbanisation a un potentiel de 8 parcelles (puisque non desservi par l'assainissement collectif), on peut envisager un retour de **7 816 euros** (977 x 8) sur une base de taxe de **1,5%**.

Soit un coût résiduel pour la commune de **484 184 euros**.

Sur la base d'un taux de taxe de **3%**, on peut estimer le rapport de la taxe à **15 532 euros** (1 954 x 8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **476 368 euros**.

Sur la base d'un taux de **5%**, on peut estimer le rapport de la taxe d'aménagement à **26 064 euros** (3 258 x 8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **465 936 euros**.

Sur la base d'un taux de **7 %**, on peut estimer le rapport de la taxe à **36 488 euros** (4 561 x 8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **455 512 euros**.

Sur la base d'un taux de **10%**, on peut estimer le rapport de la taxe à **52 128 euros** (6 516 x 8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **439 872 euros**.

Sur la base d'un taux de **15%**, on peut estimer le rapport de la taxe à **78 672 euros** (9 834 x8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **413 328 euros**.

Sur la base d'un taux de **20%**, on peut estimer le rapport de la taxe à **104 256 euros** (13 032 x8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **387 744 euros**.

2) Hypothèse 2 : la zone AU nord.

La voie nouvelle inscrite en emplacement réservé numéro 2 a une longueur totale de 1 000ml.

Il est proposé d'adapter la taxe d'aménagement pour la seule longueur à l'intérieur de la zone 1AU, dans la mesure où la zone 2AU nécessitera une révision du document d'urbanisme qui ne correspond pas à une prévision à court terme.

Dès lors, la longueur retenue est de 150ml.

Le coût estimatif des travaux s'établit comme suit :

Terrassements en grande masse	160,00 x 150	= 24 000
Réseau pluvial	300,00 x 150	= 45 000
Réseau HTA	100,00 x 150	= 15 000
Poste transformation	1u	= 30 000
Réseau BTA	50,00 x 150	= 7 500
Adduction eau potable	150,00 x 150	= 22 500
Défense incendie	1u	= 15 000
Eclairage public	150,00 x 150	= 22 500
Réseau de télécommunications	80,00 x 150	= 12 000
Voirie	500,00 x 150	= 75 000

et donc un total de **268 500 euros**.

La zone 1AU couvre une partie de la parcelle AH 151 (32 000 m²) pour une superficie estimée à 15 000 m² dans la zone 1AU.

Sur une base de 15% d'espaces communs, et une moyenne parcellaire de 900m², on estimera le nombre de parcelles à 14 desservies par l'assainissement, mais la taille de parcelle correspondrait en termes de forme urbaine à la Cité des Ingénieurs voisine.

On peut envisager un retour de **16 678 euros** (977 x 14) sur une base de **1,5%**.

Soit un coût résiduel pour la commune de **251 822 euros**.

Sur la base d'un taux de **3%**, on peut estimer le rapport de taxe à **27 356 euros** (1 954 x 14).

Soit un coût résiduel pour la commune de **241 144 euros**.

Sur la base d'un taux de **5%**, on peut estimer le rapport de taxe à **45 612 euros** (3 258 x 14).

Soit un coût résiduel pour la commune de **222 888 euros**.

Sur la base d'un taux de **7%**, on peut estimer le rapport de taxe à **63 864 euros** (4 561 x 14).

Soit un coût résiduel pour la commune de **204 636 euros**.

Sur la base d'un taux de **10%**, on peut estimer le rapport de taxe à **91 224 euros** (6 516 x 14).

Soit un coût résiduel pour la commune de **177 276 euros**.

Sur la base d'un taux de **15%**, on peut estimer le rapport de taxe à **137 676 euros** (9 834 x 14).

Soit un coût résiduel pour la commune de **130 824 euros**.

Sur la base d'un taux de **20%**, on peut estimer le rapport de taxe à **182 448 euros** (13 032 x 14).

Soit un coût résiduel pour la commune de **86 052 euros**.

3) Hypothèse 3 : aménagement du chemin du Bois Doré jusqu'au RD.

La longueur du chemin pour le calcul est de aménager est de 75,00 m.

Ce calcul est

- hors aménagement et tourne-à-gauche sur la RD.
- hors revente d'une grande partie de la parcelle 112 dans l'éventualité où elle doit être acquise en totalité lors des négociations (seul le cabanon peut présenter un intérêt pour sa démolition)

Terrassements en grande masse	160,00 x 75	=	12 000
Réseau pluvial	300,00 x 75	=	22 500
Réseau HTA	100,00 x 75	=	7 500
Poste transformation	1u	=	30 000
Réseau BTA	50,00 x 75	=	3 750
Adduction eau potable	150,00 x 75	=	11 250
Défense incendie	1u	=	15 000
Eclairage public	150,00 x 75	=	11 250
Réseau de télécommunications	80,00 x 75	=	6 000
Voirie	500,00 x 75	=	37 500

Le coût total estimatif HT des travaux est de 156 750 euros.

A noter que les parcelles de part et d'autre du chemin sont constructibles immédiatement dans le PLU et qu'il s'ensuit donc que **la Commune doit la viabilité**. C'est une zone UB.

La parcelle 250 représente environ 9000 m² en zone UB.

Sur la base de la densité du secteur on peut estimer à 8 lots potentiels au nord du chemin et un lot sur le solde de parcelle 112.

Avec 140 m² par lots, et le taux actuel de taxe, on obtiendrait : 7 819 euros pour 156 750 euros de travaux : soit un solde de 148 931 euros.

Sur la base d'un taux de **3%**, on peut estimer le rapport de taxe à **15 632 euros** (1 954 x 8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **141 118 euros**.

Sur la base d'un taux de **5%**, on peut estimer le rapport de taxe à **26 064 euros** (3 258 x 8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **130 686 euros**.

Sur la base d'un taux de **7%**, on peut estimer le rapport de taxe à **36 488 euros** (4 561 x8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **120 252 euros**.

Sur la base d'un taux de **10%**, on peut estimer le rapport de taxe à **52 128 euros** (6 516 x8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **104 622 euros**.

Sur la base d'un taux de **15%**, on peut estimer le rapport de taxe à **78 672 euros** (9 834 x8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **78 078 euros**.

Sur la base d'un taux de **20%**, on peut estimer le rapport de taxe à **104 256 euros** (13 032 x8).

Soit un coût résiduel pour la commune de **52 494 euros**.

4) Hypothèse 4 : augmenter le taux général sur l'ensemble de la Commune , mais exonérer le stationnement de la base de calcul.

Le taux actuel sur Lagor est de 1,5%.

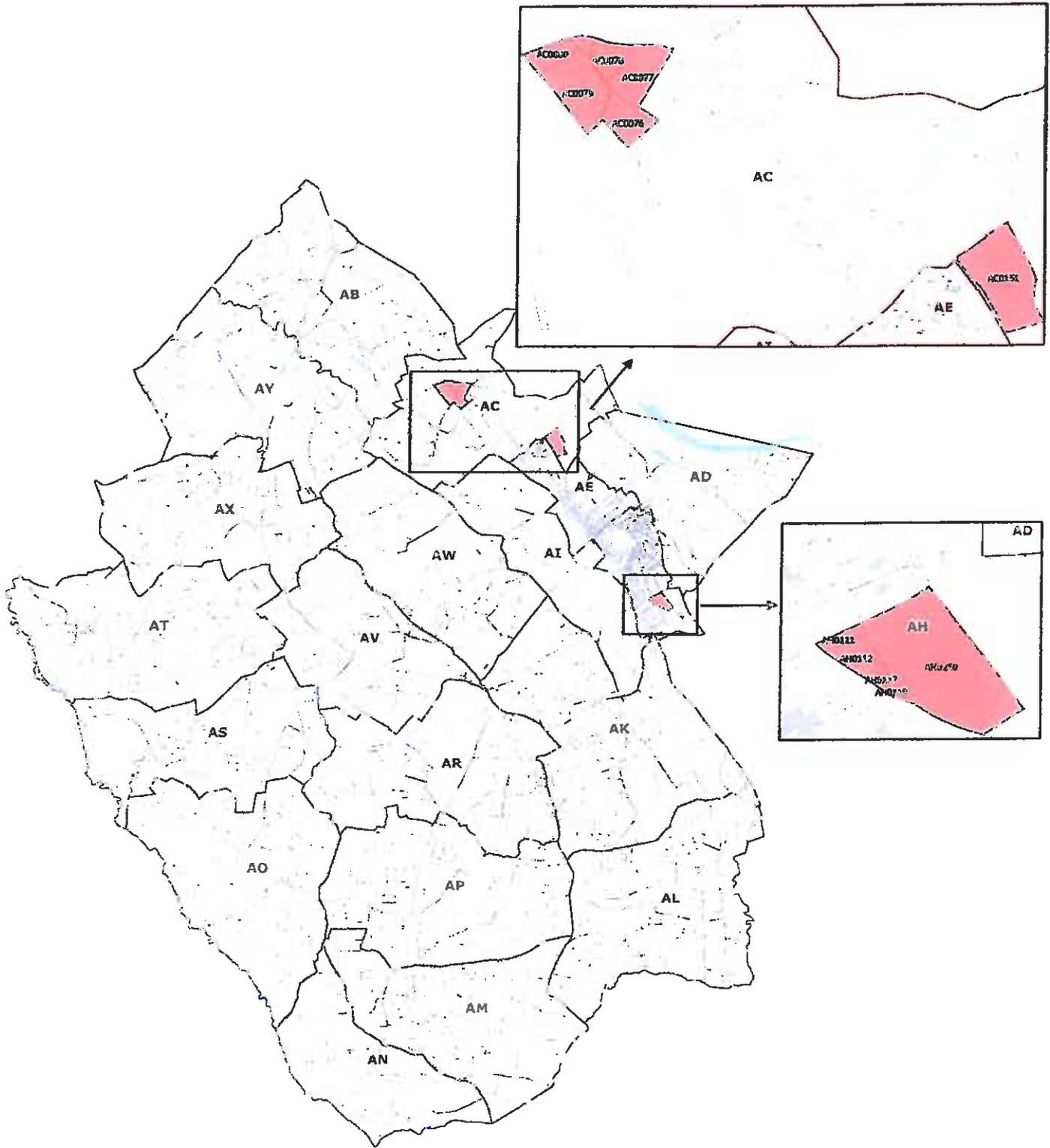
C'est l'un des plus faibles sur le périmètre de la CCL. Une légère augmentation pourrait constituer une rentrée de taxe supérieure, bien qu'impossible à calculer d'avance.

Cependant, il n'y a rien d'inconcevable à ce que l'ensemble de la commune contribue à l'aménagement de ces secteurs.

Le stationnement peut être exonérer. Il semble paradoxal d'imposer du stationnement dans les PLU, et même le parking du midi et de taxer ce stationnement. L'exonérer permet aussi de se rapprocher de l'ancienne SHON.



**Plan des taux différenciés de la taxe d'aménagement
sur le territoire de la commune de Lagor
(Art. L331-14 G.Urbanisme)**



Taux aménagement
■ Taxe d'aménagement : 2,5%
 Taxe d'aménagement : 2%



République Française

Département

64

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE
DE LAGOR**

NOMBRE DE MEMBRES		
Référents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	13	8

Séance du 28 octobre 2011

date de la convocation 19 octobre 2011
--

L'an deux mille onze et le vingt huit octobre à 18 heures 00,
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué,
s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses
séances, sous la présidence de Monsieur BONTE Jacques

date d'affichage 29 octobre 2011
--

Présents : Mrs DUBREUIL Jean-Pierre, Mmes LALANNE Marie-José,
DESSEIGNET Nicole, Mrs ARCAS Robert, HARISTOY Serge,
ROLLAND Franck, BARRAILLIÉ Frantz

Absents excusés : M. MEUNIER Régis, Mmes PEYNOT Dany,
WOLFRAM Anne, MALEMANCHE Marie-France,

Absent : M. LEIMBACHER Jean-Joël

Monsieur DUBREUIL Jean-Pierre est nommé secrétaire de séance.

**Délibération instituant la taxe d'aménagement**

Le Maire expose à l'assemblée que la loi de finances rectificative pour 2010 a modifié le Code de l'urbanisme et a notamment remplacé, à compter du 1^{er} mars 2012, la taxe locale d'équipement par la taxe d'aménagement.

L'article L. 331-2 du Code de l'Urbanisme précise que la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme et sur délibération dans les autres communes. Le Maire propose donc de l'instaurer et d'en fixer le taux et de préciser d'éventuelles exonérations.

Le Maire explique que les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation entrent dans le champ d'application de la taxe, laquelle est due par le bénéficiaire de l'autorisation.

La base d'imposition est déterminée de deux manières selon qu'il s'agit d'une construction ou d'une installation ou aménagement.

Pour les constructions, l'assiette de la taxe est déterminée par la valeur, par mètre carré, de la surface de construction (Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du mur intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies). Cette valeur est fixée à 660 euros par m² en 2011. Elle sera révisée chaque année par arrêté ministériel.

Bénéficient d'un abattement de 50 % :

- les logements sociaux (locaux à usage d'habitation et hébergements) : ceux qui bénéficient d'un taux réduit de TVA,
- les locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes : les 100 premiers m² étant précisé que cet abattement n'est pas cumulable avec le premier.
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Pour les installations et aménagements, l'assiette est déterminée forfaitairement :

- pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs : 3 000 euros par emplacement,

- pour les emplacements des habitations légères de loisirs : 10 000 euros par emplacement,
- pour les piscines : 200 euros par m²,
- pour les éoliennes de plus de 12 m : 3 000 euros par éolienne,
- pour les panneaux photovoltaïques au sol : 10 euros par m²,
- pour certaines aires de stationnement : 2 000 euros par emplacement (pouvant être majoré à 5 000 euros par délibération).

A cette base d'imposition est appliqué un taux qui est déterminé par le conseil municipal. Il est compris entre 1 et 5 % et peut être uniforme ou différencié en fonction des aménagements à réaliser ou des secteurs de la commune définis par un document graphique annexé au PLU ou au POS. La délibération est valable 1 an et est reconduite de plein droit en l'absence de nouvelle délibération.

Dans certains secteurs de la Commune, le taux de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % par délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire par l'importance des constructions nouvelles. Dans ce cas de figure, la PRE, la PVR et la participation pour la réalisation de stationnements ne peuvent être appliquées.

Le Maire rappelle que la Commune perçoit actuellement la taxe locale d'équipement au taux de 1%.

Il propose à l'assemblée de voter le taux de 1,5 % pour la taxe d'aménagement.

Le Maire expose que le conseil peut exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement (logements sociaux) bénéficiant du taux réduit de TVA ;
- Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui sont financés à l'aide d'un prêt à taux zéro et qui ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % au titre du logement social ;
- Les locaux à usage industriel et leurs annexes ;
- Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² ;
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré,

INSTAURE la taxe d'aménagement à compter du 1^{er} mars 2012.

FIXE un taux de 1,5% applicable sur l'ensemble du territoire communal

EXONERE TOTALEMENT:

- Les locaux d'habitation et d'hébergement (logements sociaux) bénéficiant du taux réduit de TVA ;
- Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui sont financés à l'aide d'un prêt à taux zéro et qui ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % au titre du logement social ;
- Les locaux à usage industriel et leurs annexes ;
- Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² ;
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jours, mois an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme.

