

SEANCE DU 22 OCTOBRE 2018

Date de la convocation : **16.10.2018**

Sous la présidence de M. Jean-Marc SCHULLER, Maire.

Présents : Tous les conseillers sauf M. Claude LANG (procuration à M. Thierry WEGRICH), Mme Valérie PIOGER (procuration à Mme Catherine KELLER), M. Pascal MOREL (procuration à M. Norbert FINCK), M. Guillaume RETTENMOSER (procuration à Mme Valérie RIESS) et Mme Murielle RICHARD (procuration à M. Marc ROGLER).

4 - TAXE D'AMENAGEMENT : INSTITUTION D'UN TAUX MAJORE AU LIEU-DIT COLMARER STRASSE.

M. le Maire expose la problématique posée par l'aménagement du lieu-dit Colmarer Strasse et délimitée par le plan joint en annexe. Plusieurs parcelles sont susceptibles d'être aménagées le long du chemin rural enherbé qui relie la rue des Vosges à la rue du Neuland. A ce jour, un seul permis de construire a été accordé mais d'autres demandes pourraient suivre.

Les terrains disponibles pour des constructions de part et d'autre du chemin rural représentent une surface totale de 44,70 ares. En se basant sur les permis accordés au cours des années 2017 et 2018 et de la surface moyenne des constructions autorisées, la commune estime que ces surfaces pourraient accueillir un maximum de 6 maisons individuelles d'une surface moyenne de 125 m² ou 15 appartements en collectif d'une surface moyenne de 93 m² et 2 maisons individuelles de 125 m². Chaque logement serait doté d'une place de parking extérieure.

Ces projets nécessiteront d'engager des travaux d'infrastructures afin de viabiliser l'accès aux futures constructions. En effet, le chemin actuel, d'une largeur de 3 mètres, devra être transformé en une voie d'une largeur de 6 mètres. Or, les parcelles étant situées dans une zone urbanisée où tous les réseaux sont présents, il appartient à la commune de réaliser l'ensemble des travaux de viabilisation.

Ces travaux ont été estimés à 248 207 € HT environ par le bureau d'études C.A.D. de Ribeauvillé, selon le détail suivant :

- ⇒ Travaux de voirie avec pose des réseaux secs, assainissement et eau potable : 214 957,- € HT
- ⇒ Maîtrise d'œuvre : 9 850,- € HT
- ⇒ Acquisition de terrains nécessaires à l'élargissement de la voie (3 m de largeur sur une longueur de 130 m, soit 390 m²) : 23 400,- € HT.

A noter que l'aménagement de cette voie ne bénéficiera qu'aux habitants des parcelles intégrées au périmètre d'application du taux majoré, dans la mesure où le reste du quartier est déjà largement desservi par les différentes voies existantes et qu'il n'y a aucune raison de penser que cette voie devienne dans le futur un axe de transit pour les autres habitants du quartier.

La taxe d'aménagement a été fixée pour l'ensemble du territoire communal à 5% à compter du 1^{er} mars 2012. Par délibération en date du 10 septembre 2012, le Conseil Municipal a instauré un taux majoré de 8% au lieu-dit Auf dem Kohlenhaufen, dans un secteur lui aussi en cours d'aménagement. L'instauration d'un second taux majoré pour le secteur délimité au plan joint évitera à la commune de supporter à elle seule la totalité du coût des travaux de viabilisation.

En se basant sur la surface des constructions attendues telle qu'estimée ci-dessus, une taxe d'aménagement à 10% devrait rapporter à la commune un supplément de recettes (par rapport au taux général de 5%) d'environ 1 788 euros pour un appartement et 2 823 euros pour une maison. On peut donc espérer un supplément de recettes compris dans une fourchette de 16 935 à 32 464 euros, soit une participation maximale de 13,08 % du coût prévisionnel hors taxe des travaux d'aménagement.

REQUA LA PREFECTURE

- 9 NOV. 2018

.../...

Le taux proposé est donc un taux plus que raisonnable qui ne couvrira de loin pas les frais des équipements à réaliser.

Ce taux majoré sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2019 pour tous les permis délivrés à partir de cette date dans le secteur défini.

Le Conseil Municipal,

VU les articles L. 331-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU la circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 07 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement au taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal à compter du 1^{er} mars 2012 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2017 instituant un taux majoré de taxe d'aménagement (10%) au lieu-dit Colmarer Strasse ;

VU le courrier d'observations de la Préfecture du Haut-Rhin en date du 16 novembre 2017 invitant le Conseil Municipal à retirer sa délibération du 4 novembre pour insuffisance de motifs et rupture d'équité dans la délimitation du secteur concerné ;

CONSIDERANT que l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale 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 ;

CONSIDERANT que pour permettre l'aménagement de la zone délimitée par le plan joint en annexe, il est nécessaire que la commune procède à la viabilisation du chemin rural reliant la rue du Neuland à la rue des Vosges (réalisation de la voirie et extension des réseaux) ;

CONSIDERANT que, conformément à la circulaire du 18 juin 2013 (article 1.5.1.1), en cas d'aménagement d'une voie, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement doit être le même de part et d'autre de la voie, à défaut de quoi il y aurait rupture d'équité ;

VU le coût prévisionnel de ces travaux, estimé à environ 248 207,- € HT ;

VU le périmètre proposé pour l'application du taux majoré ;

VU l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme en date du 10 octobre 2018 ;

Sur proposition de M. le Maire et après en avoir délibéré, **par 14 voix « pour » et 5 abstentions :**

DECIDE de fixer la taxe d'aménagement au taux de **10%** pour le secteur délimité au plan joint à la présente,

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

CHARGE Monsieur le Maire de transmettre la présente délibération au représentant de l'Etat et à la Direction Départementale des Territoires.

PRECISE que la présente délibération annule et remplace la délibération n°4 du 6 novembre 2017.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.

REÇU A LA PRÉFECTURE

Certifiée exécutoire
Après dépôt en Préfecture le
Et publication le

- 9 NOV. 2018
09 NOV. 2018

Pour extrait conforme
Sundhoffen, le 7 novembre 2018.

Le Maire, Jean-Marc SCHULLER :



