

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2020

Conseillers en exercice : 19

Conseillers présents : 16

Nombre de pouvoirs : 3

Date de convocation :
10 novembre 2020

Date d'affichage :
25 novembre 2020

LE DIX-HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT A DIX-HUIT HEURES TRENTE, le Conseil Municipal de la Commune d'Orliénas, dûment convoqué par lettres individuelles, s'est réuni en session ordinaire à la Salle du Conseil de la Mairie d'Orliénas, sous la présidence de Monsieur Olivier BIAGGI, Maire de la Commune.

Etaient présents : Olivier BIAGGI, Guillaume FREMIOT, Marilyne SEON, Laurent DELABIE, Nathalie CHARTOIRE, Cédric BOURGUIGNON, Jean-Michel ARPI, Alain ZUCCA, Catherine KLADO, Catherine DAVOINE, Vincent LECOCQ, Florence AUDON, Anne-Sophie LORIDAN, François GUIZE, Thierry BADEL, Lucie CHARMION.

Absents : Brigitte BERT, Cyrille DECOURT, Laetitia YU-KOHLER.

Pouvoirs : Brigitte BERT donne pouvoir à Jean-Michel ARPI, Cyrille DECOURT donne pouvoir à Thierry BADEL, Laetitia YU-KOHLER donne pouvoir à Thierry BADEL.

Secrétaire de séance : Catherine DAVOINE

ORDRE DU JOUR :

1. Instauration d'un taux majoré de taxe d'aménagement sur un secteur de la Commune ;
2. Questions diverses.

Approbation du procès-verbal de la séance du 14 octobre 2020 :

Sur proposition de M. le Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve le procès-verbal de la séance de Conseil Municipal du 14 octobre 2020.

Thierry BADEL souhaite connaître la réponse à la demande qui a été faite lors de la séance du 14 octobre de diffuser les comptes-rendus des commissions à l'ensemble des membres du Conseil Municipal.

M. le Maire indique que la demande a été acceptée et que la diffusion des comptes-rendus des commissions à l'ensemble des membres du Conseil Municipal a déjà débuté.

Thierry BADEL souhaite savoir si le décalage à 18h30 de l'horaire de la séance de Conseil Municipal a un caractère exceptionnel ou s'il va être reconduit pour les prochaines séances.

M. le Maire répond que le décalage à 18h30 de cette séance avait été initialement prévu pour se conformer au couvre-feu instauré le 24 octobre 2020. Entretemps ce couvre-feu a été remplacé par le confinement, mais il a été décidé de maintenir exceptionnellement l'horaire de cette séance à 18h30. Les prochaines séances de Conseil Municipal et, notamment, celle du 9 décembre prochain, auront lieu à l'horaire habituel, soit 20h30.

1. Instauration d'un taux majorée de taxe d'aménagement sur un secteur de la Commune :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, son article L.212129 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Orliénas n°042/2011 du 21 novembre 2011, portant institution de la taxe d'aménagement sur le territoire communal et fixant le taux de la part communale de cette taxe à 5 % ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Orliénas n°053/2014 du 15 septembre 2014 portant reconduction de la taxe d'aménagement sur le territoire de la Commune d'Orliénas, et ce, au taux de 5 % ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Orliénas n°047/2017 du 11 décembre 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Orliénas n°016/2019 du 15 avril 2019 portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal, qu'en vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, la métropole de Lyon, les départements, la collectivité de Corse et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement, dont le taux, fixé par délibération, peut être compris entre 1 et 5%.

M. le Maire rappelle également que, par une délibération en date du 21 novembre 2011, le Conseil Municipal de la Commune d'Orliénas a décidé d'instituer la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal et a fixé le taux de la part communale de cette taxe à 5 %.

M. le Maire ajoute que cette taxe a été reconduite au même taux sur l'ensemble du territoire communal par une délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2014. Cette dernière délibération prévoyait en outre d'exonérer de cette taxe les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² ainsi que les abris de jardin soumis à déclaration préalable.

Aussi, l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme dispose que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs de la Commune 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. Cet article précise toutefois qu'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.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la Commune susvisé prévoit, dans son rapport de présentation, une capacité constructible cumulée sur ses zones Ua, Ub, Uc, AUa et AUb de la Commune comprise entre 219 et 232 logements, laquelle capacité constructible correspond à une population supplémentaire d'environ 535 à 566 habitants ;

Considérant qu'au regard des règles d'urbanisme applicables et des orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune susvisé, les constructions nouvelles susceptibles d'être réalisées dans le seul secteur dit « Les Faubourgs », secteur défini dans le plan annexé à la délibération, sont comprises entre 136 et 143 logements, correspondant à une population supplémentaire d'environ 336 à 344 habitants ;

Considérant que les constructions nouvelles susceptibles d'être réalisées dans le seul secteur dit « Les Faubourgs » rendent nécessaires la réalisation de travaux substantiels et la création des équipements suivants :

- Réaménagement et extension de l'école élémentaire publique d'Orliénas ;
- Réaménagement et extension de l'école maternelle publique d'Orliénas ;
- Création d'un équipement pour l'accueil périscolaire ;
- Réaménagement et extension du restaurant scolaire d'Orliénas ;
- Réaménagement et extension de la bibliothèque municipale d'Orliénas ;
- Réaménagement de la place des Terreaux ;
- Réaménagement du parking de la Forge ;
- Création de voies de circulation « mode doux » entre la rue des Veloutiers et la rue de Villacroz et entre la rue des Veloutiers et le chemin de la Conchette.

Considérant qu'une fraction de ces travaux et de cette création d'équipements est nécessaire aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le secteur dit « Les Faubourgs » et que le coût de cette fraction de travaux et de création d'équipements a été estimé à 520 070,00 € H.T. ;

Considérant que pour participer au financement de ces travaux substantiels et de cette création d'équipements publics, le Conseil Municipal peut, pour ce secteur dit « Les Faubourgs » et conformément à l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme, instaurer un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement venant se substituer au taux général de 5 % fixé par la délibération du 15 septembre 2014 ;

Considérant que, pour couvrir le coût de la fraction de travaux et création d'équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions du secteur dit « Les Faubourgs », il est nécessaire, au vu de la capacité constructible de celui-ci, de majorer le taux de la taxe d'aménagement en le portant à 13 % sur ce secteur ; ce qui permettrait ainsi de générer un produit supplémentaire de taxe d'aménagement pour la Commune estimé à environ 519 591,00 € ;

Ceci exposé, M. le Maire propose au Conseil Municipal d'instaurer un taux majoré de la taxe d'aménagement pour le secteur dit « Les Faubourgs » et de fixer ce taux à 13 %, et ce, à compter du 1^{er} janvier 2021.

Thierry BADEL pense que, même si la loi autorise bien les Communes à majorer le taux de la taxe d'aménagement, dans le cas de la Commune d'Orliénas c'est une fausse bonne idée, et ce, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il pense que cette majoration va contribuer à surenchérir le coût de l'immobilier sur la Commune et va limiter l'installation de populations aux revenus modestes et notamment les familles avec jeunes enfants. De plus, il pense que même si cette majoration concerne le centre-bourg, elle va avoir un impact sur le coût de l'immobilier des autres secteurs de la Commune. Ensuite, il pense que cette majoration ne permettra pas d'avoir les recettes annoncées, du fait des dérogations de droit qui existent pour les logements sociaux et du fait que cette taxe majorée ne s'appliquera qu'aux permis de construire délivrés à partir 1^{er} janvier 2021 et pas aux opérations déjà en cours sur ce secteur. Enfin, il trouve dommage de stigmatiser les nouveaux arrivants sur la Commune en leur imposant cette majoration. Il ajoute que ces nouveaux arrivants sont souvent des anciens habitants de la Commune qui reviennent sur le territoire où ils ont grandi.

M. le Maire reconnaît que cette majoration peut avoir un impact sur le prix de l'immobilier, mais qu'elle est néanmoins absolument nécessaire afin de permettre à la Commune de financer les équipements dont elle va avoir besoin pour accueillir ces nouvelles populations. Il fait remarquer une contradiction dans les propos de Thierry BADEL qui indique, d'une part, que cette taxe va limiter l'installation de populations aux revenus modestes et, d'autre part, qu'elle n'impacte pas le logement social qui en sera exonéré. M. le Maire pense quant à lui que cette majoration, en ne concernant pas le logement social qui en sera exonéré, va contribuer à la mixité sociale et donc permettre aux familles aux revenus modestes de venir s'installer sur la Commune. Pour ce qui est des opérations en cours qui ne seront pas assujetties à cette majoration, M. le Maire pense que cela aurait pu être évité si cette majoration avait été mise en place avant. Mais il rappelle que l'équipe actuelle n'était pas en capacité de le faire avant et qu'il est donc nécessaire de s'en charger aujourd'hui. M. le Maire ajoute que cette majoration de la taxe d'aménagement est un outil qui permet d'accompagner le développement de l'urbanisation sur la Commune, et ce, en complément du Plan Local d'Urbanisme qui, seul, est insuffisant à le faire. Dans ce cadre, cette majoration joue le rôle d'outil de prévention et de sensibilisation sur les besoins en équipements communaux.

Concernant l'installation de populations aux revenus modestes, Thierry BADEL précise que cette majoration, si elle va aider au développement du logement locatif social, va néanmoins freiner les projets d'accession à la propriété. Il indique également que lors de la mise en place de la taxe d'aménagement au taux de 5 % en 2011, la Commune avait décidé de supprimer l'abattement de deux ans sur la taxe d'habitation, et ce, afin de tenir compte des besoins en financement de la Commune. En outre, il fait remarquer que certains travaux pris en compte dans la justification de la majoration de la taxe d'aménagement, comme les travaux de réaménagement de la place des Terreaux, ne lui semblent pas rendus nécessaires par les nouvelles habitations, mais être plutôt la conséquence des travaux réalisés sur les réseaux au cours des dernières années.

Laurent DELABIE fait remarquer à Thierry BADEL qu'il aurait fallu anticiper l'augmentation de la population à court terme et mettre en place cette majoration avant. Il ajoute que beaucoup d'habitants souhaitent que l'urbanisation soit maîtrisée sur la Commune.

Thierry BADEL rappelle que c'est le manque de logements sur la métropole Lyonnaise qui occasionne cette forte pression foncière sur la Commune d'Orliénas. Il ajoute que ce n'est pas la majoration du taux de la taxe d'aménagement qui résoudra ce problème.

Jean-Michel ARPI n'est pas convaincu que la mise en place de cette majoration ait un impact important sur le coût de l'immobilier sur la Commune, car celui-ci est déjà très élevé et n'est malheureusement pas à la portée de tous. Donc, il est normal que ce soient les personnes qui ont les moyens de s'installer sur Orliénas qui contribuent à la réalisation des équipements rendus nécessaires par leur venue.

Catherine DAVOINE ajoute qu'il ne s'agit pas d'instaurer cette majoration du taux de la taxe d'aménagement sur tout le village, mais seulement sur un secteur du village où les constructions nouvelles sont susceptibles d'être réalisées et nécessitent la création d'équipements.

M. le Maire ajoute que seul un petit secteur du centre-bourg de la Commune est concerné par cette majoration et que les autres parties du centre-bourg restent au taux en vigueur de taxe d'aménagement de 5%. De plus, un retour au taux de 5 % sera possible quand les équipements rendus nécessaires par l'accroissement du nombre de logements auront été réalisés.

Lucie CHARMION ne prendra pas part au vote.

Le Conseil Municipal, après délibéré et à la majorité (3 votes contre),

- **Décide** d'instaurer un taux majoré de la taxe d'aménagement de 13 % pour le secteur dit « Les Faubourgs », tel qu'il est défini dans le plan annexé à la délibération, et ce, à compter du 1^{er} janvier 2021 ;
- **Décide** de maintenir dans ledit secteur les exonérations qui ont été fixées dans la délibération du Conseil Municipal n°053/2014 du 15 septembre 2014 ;
- **Autorise** M. le Maire à signer tout document permettant la mise en œuvre de la présente décision.

