



# EXTRAIT DU REGISTRE DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 NOVEMBRE 2020

N° 2020-CM-145

## INSTAURATION DE TAUX DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJORES SUR LES SECTEURS SUD DE HAGUENAU

### **Présent(e)s :**

M. Claude STURNI, M. André ERBS, Mme Marie-Odile BECKER, M. Jean-Michel STAERLE, Mme Mireille ILLAT, M. Marc ANDRE, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Alban FABACHER, Mme Christine SCHMELZER, M. Marcel LEMIRE, Mme Marie-France GENOCHIO, M. Vincent LEHOUX, Mme Françoise DELCAMP, M. Christophe STURTZER, Mme Eva MEYER, M. Stéphane WAHL, M. Claude RAU, Mme Evelyne RISCH, M. Etienne MANGIN, M. Jean SCHIMPF, M. Armand MARX, Mme Isabelle STEHLI-JUCHS, Mme Patricia FRITSCH, M. Eric GOUVERNEUR, Mme Marguerite LEMAIRE, M. Patrick MULLER.

### **Procurat(i)on(s) :**

Mme Séverine FROMMWEILER donne pouvoir à Mme Marie-Odile BECKER, Mme Elisabeth ZILLIOX donne pouvoir à M. Vincent LEHOUX, M. Pascal QUINIOU donne pouvoir à Mme Mireille ILLAT, M. Christian GUETH donne pouvoir à Mme Françoise DELCAMP, Mme Martine SCHAUDEL donne pouvoir à Mme Eva MEYER, M. Christian STEINMETZ donne pouvoir à M. Jean-Michel STAERLE, Mme Stéphanie LISCHKA donne pouvoir à M. Marc ANDRE, M. Laurent JOST-WALTER donne pouvoir à M. Etienne MANGIN, Mme Coralie TIJOU donne pouvoir à M. Marcel LEMIRE, Mme Agnes JULLY donne pouvoir à M. Christophe STURTZER, Mme Lavleen SINGH-BASSI donne pouvoir à M. Alban FABACHER, M. Léo BRANDT donne pouvoir à Mme Christine SCHMELZER, Mme Elsa BANASZAK donne pouvoir à Mme Marie-France GENOCHIO.

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil municipal peut délibérer valablement.

M. l'Adjoint André ERBS fait fonction de secrétaire de séance et Mme l'Adjointe Marie-Odile BECKER fait fonction de secrétaire suppléante.

# **2020-CM-145 - INSTAURATION DE TAUX DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJORES SUR LES SECTEURS SUD DE HAGUENAU**

*Service référent : Direction des Grands Projets d'Aménagement*

**Rapport** présenté par M. André ERBS, 1er Adjoint au Maire

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, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre ces constructions ;

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan local d'urbanisme de Haguenau, approuvé en novembre 2012, privilégient le développement urbain dans les secteurs du quartier du Domaine de l'Europe, du Weinumshof, des Missions africaines, de l'Aérodrome et du Château Fiat.

Ces secteurs aujourd'hui non desservis nécessitent, en raison de l'importance des constructions édifiées ou à édifier pour chacun, la réalisation de tout ou partie des équipements publics suivants :

- Travaux dans le cadre de la réalisation de la Voie de Liaison Sud (VLS), hors voirie structurante, notamment dédiés aux piétons et aux cyclistes, de places de stationnement et d'espaces verts ainsi que des réseaux liés : éclairage public, réseau ou dispositifs de traitement des eaux pluviales ;
- Extension / renforcement / création de réseaux : eaux usées, d'adduction d'eau potable, télécom, fibre optique, réseaux électriques...
- Construction ou rénovation d'équipements scolaires et périscolaires.

Pour chaque secteur, un tableau récapitule la part de ces équipements publics rendus nécessaire par l'urbanisation ainsi que les taux de taxe d'aménagement majorés permettant de couvrir tout ou partie de ces dépenses.

La vocation de ces secteurs, à l'exception de celui de l'aérodrome dédié à l'activité économique, est d'accueillir de l'habitat.

Leur urbanisation future a fait l'objet d'une mission d'étude urbaine, confiée au bureau d'étude LINDER & Paysage, qui a notamment permis d'étudier leurs potentialités urbaines et de définir pour le sud de Haguenau des objectifs de densification maîtrisée de 50 à 80 logements à l'hectare constructible pour les secteurs d'habitat et une occupation moyenne de la moitié du terrain pour les activités.

Pour chaque secteur considéré, ces éléments permettent de dégager un potentiel constructible à l'hectare, précision étant faite que sont ici pris en compte les îlots constructibles, et non l'ensemble des superficies des secteurs qui intègrent par ailleurs la coulée verte d'accompagnement de la VLS, des espaces de respiration paysagés ainsi que des voiries de desserte internes.

Les modalités de calcul du potentiel fiscal prises en compte sont les suivantes :  
 Pour les logements, sur la base des typologies prévues dans les études urbaines réalisées et d'un benchmark des opérations réalisées ces dernières années à Haguenau, la taille moyenne retenue pour les logements est de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) taxables, y compris une place de stationnement par logement.

Le taux de logement aidé est de 25 % compte tenu des objectifs de la Ville au regard de la loi SRU. Ces logements sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

L'abattement de 50 % sur les superficies inférieures à 100 m<sup>2</sup> est également pris en compte.

Pour les activités, la constructibilité est considérée à hauteur de la moitié des terrains dédiés. L'abattement, à hauteur de 50 % de la valeur forfaitaire de 759 €/m<sup>2</sup> taxable, est également appliqué.

### Secteur du quartier du Domaine de l'Europe (carte 1) :

<b>Quartier de l'Europe</b>		
		€ TTC
Travaux sur voirie		910 000 €
Extension / renforcement / création de réseaux		110 000 €
Equipements du secteur : école + périscolaire		298 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 318 000 €</b>
FCTVA	-	216 205 €
<b>A compenser par la TA</b>		<b>1 101 795 €</b>
Surface taxable (m <sup>2</sup> )	9 660	
Taxe d'Aménagement 5%	5,00%	183 298 €
<b>Taux Taxe d'Aménagement Majoré à délibérer</b>	<b>20,00%</b>	<b>733 192 €</b>

Ce secteur couvre environ 5 hectares, comprenant environ 2,3 hectares d'îlots constructibles. Les études urbaines ont défini une densité moyenne de 80 logements à l'hectare constructible pour ce secteur.

Les hypothèses de programme de constructions nouvelles dans ce secteur sont donc de 184 logements, dont 25 % de logements aidés soit environ 46. Les 138 logements taxables représentent environ 9 660 m<sup>2</sup> de SDP taxable.

Avec le taux de 5 %, l'estimation du produit de la taxe d'aménagement pour ces hypothèses de constructions nouvelles serait d'environ 183 298 €.

Or, le montant des équipements publics mis à la charge du secteur s'élève à environ 1 101 795 €.

Pour couvrir ces coûts, le taux théorique de la taxe d'aménagement serait alors de 30,27 %. Le taux de la taxe d'aménagement ne pouvant être majoré que jusqu'à 20 %, il sera donc fixé à 20 % sur ce secteur. Le produit de la taxe d'aménagement serait alors d'environ 733 192 euros.

## Secteur du Weinumshof (carte 2) :

<b>Weinumshof</b>		
		€ TTC
Travaux sur voirie		2 035 000 €
Extension / renforcement / création de réseaux		892 000 €
Equipements du secteur : école + périscolaire		1 823 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>4 750 000 €</b>
FCTVA	-	779 190 €
<b>A compenser par la TA</b>		<b>3 970 810 €</b>
Surface taxable (m <sup>2</sup> )	58 940	
Taxe d'Aménagement 5%	5,00%	1 118 386 €
<b>Taux Taxe d'Aménagement Majoré à délibérer</b>	<b>17,75%</b>	<b>3 970 270 €</b>

Ce secteur couvre environ 25,7 hectares, comprenant environ 18,7 hectares d'îlots constructibles. Les études urbaines ont défini une densité moyenne de 50 logements sur une partie de ce secteur, soit environ 626 logements ; ainsi que de 80 logements à l'hectare constructible sur une autre partie de ce secteur, soit 497 logements.

Les hypothèses de programme de constructions nouvelles dans ce secteur sont donc de 1 123 logements, dont 25 % de logements aidés soit environ 281. Les 842 logements taxables représentent environ 58 940 m<sup>2</sup> de SDP taxable.

Avec le taux de 5 %, l'estimation du produit de la taxe d'aménagement pour ces hypothèses de constructions nouvelles serait d'environ 1 118 386 €.

Or, le montant des équipements publics mis à la charge du secteur s'élève à environ 3 970 810 €.

Le taux de la taxe d'aménagement pouvant être majoré jusqu'à 20 %, il sera donc fixé à 17,75 % sur ce secteur. Le produit de la taxe d'aménagement serait alors d'environ 3 970 270 euros.

## Secteur des Missions Africaines (carte 2) :

<b>Missions Africaines</b>		
		€ TTC
Travaux sur voirie		878 000 €
Extension / renforcement / création de réseaux		661 000 €
Equipements du secteur : école + périscolaire		895 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 434 000 €</b>
FCTVA	-	399 273 €
<b>A compenser par la TA</b>		<b>2 034 727 €</b>
Surface taxable (m <sup>2</sup> )	28 980	
Taxe d'Aménagement 5%	5,00%	549 895€
<b>Taux Taxe d'Aménagement Majoré à délibérer</b>	<b>18,50 %</b>	<b>2 034 611 €</b>

Ce secteur couvre environ 11,1 hectares, comprenant environ 10,1 hectares d'îlots constructibles. Les études urbaines ont défini une densité moyenne de 50 logements sur une partie de ce secteur, soit environ 432 logements ; ainsi que de 80 logements à l'hectare constructible sur une autre partie de ce secteur, soit 120 logements.

Les hypothèses de programme de constructions nouvelles dans ce secteur sont donc de 552 logements, dont 25 % de logements aidés soit environ 138. Les 414 logements taxables représentent environ 28 980 m<sup>2</sup> de SDP taxable.

Avec le taux de 5 %, l'estimation du produit de la taxe d'aménagement pour ces hypothèses de constructions nouvelles serait d'environ 549 895 €.

Or, le montant des équipements publics mis à la charge du secteur s'élève à environ 2 034 727 €.

Le taux de la taxe d'aménagement pouvant être majoré jusqu'à 20 %, il sera donc fixé à 18,50 % sur ce secteur. Le produit de la taxe d'aménagement serait alors d'environ 2 034 611 euros.

### Secteur de l'Aérodrome (carte 3) :

<b>Aérodrome</b>		
		€ TTC
Travaux sur voirie		1 583 000 €
Extension / renforcement / création de réseaux		950 000 €
Equipements du secteur : école + périscolaire		- €
<b>TOTAL</b>		<b>2 533 000 €</b>
FCTVA		- 415 513 €
<b>A compenser par la TA</b>		<b>2 117 487 €</b>
Surface taxable (m <sup>2</sup> )	40 650	
Taxe d'Aménagement 5%	5,00%	822 146 €
<b>Taux Taxe d'Aménagement Majoré à délibérer</b>	<b>12,87%</b>	<b>2 116 203 €</b>

Ce secteur couvre environ 10,6 hectares, comprenant environ 8,1 hectares d'îlots constructibles. Les études urbaines ont défini une constructibilité à hauteur de la moitié des terrains.

Les hypothèses de programme de constructions nouvelles dans ce secteur sont donc de 40 650 m<sup>2</sup> de SDP taxable.

Avec le taux de 5 %, l'estimation du produit de la taxe d'aménagement pour ces hypothèses de constructions nouvelles serait d'environ 822 146 €.

Or, le montant des équipements publics mis à la charge du secteur s'élève à environ 2 117 487 €.

Le taux de la taxe d'aménagement pouvant être majoré jusqu'à 20 %, il sera donc fixé à 12,87 % sur ce secteur. Le produit de la taxe d'aménagement serait alors d'environ 2 116 203 euros.

### Secteur du Château Fiat (carte 3) :

<b>Château Fiat</b>		
		€ TTC
Travaux sur voirie		838 000 €
Extension / renforcement / création de réseaux		502 000 €
Equipements du secteur : Ecole + périscolaire		764 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 104 000 €</b>
FCTVA		- 345 140 €
<b>A compenser par la TA</b>		<b>1 758 860 €</b>
Surface taxable (m <sup>2</sup> )	24 710	
Taxe d'Aménagement 5%	5,00%	468 872 €
<b>Taux Taxe d'Aménagement Majoré à délibérer</b>	<b>18,75%</b>	<b>1 758 270 €</b>

Ce secteur couvre environ 11,8 hectares, comprenant environ 7,2 hectares d'îlots constructibles. Les études urbaines ont défini une densité moyenne de 50 logements sur une partie de ce secteur, soit environ 170 logements ; ainsi que de 80 logements à l'hectare constructible sur une autre partie de ce secteur, soit 301 logements.

Les hypothèses de programme de constructions nouvelles dans ce secteur sont donc de 471 logements, dont 25 % de logements aidés soit environ 118. Les 353 logements taxables représentent environ 24 710 m<sup>2</sup> de SDP taxable.

Avec le taux de 5 %, l'estimation du produit de la taxe d'aménagement pour ces hypothèses de constructions nouvelles serait d'environ 468 872 €.

Or, le montant des équipements publics mis à la charge du secteur s'élève à environ 1 758 860 €.

Le taux de la taxe d'aménagement pouvant être majoré jusqu'à 20 %, il sera donc fixé à 18,75 % sur ce secteur. Le produit de la taxe d'aménagement serait alors d'environ 1 758 270 euros.

Pour instaurer un secteur de taxe d'aménagement à un taux majoré, la collectivité doit délibérer avant le 30 novembre 2020 pour une application aux autorisations d'urbanisme qui seront délivrées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Au regard de la répartition des coûts entre la Ville et la Communauté d'Agglomération de Haguenau, les recettes générées au bénéfice de la Ville par la TA majorée sur l'ensemble de ces secteurs seront reversées à hauteur de 87 % à la CAH.

## DECISION

Le Conseil municipal

sur la proposition du rapporteur

**VU** le Code de l'Urbanisme et, notamment, ses articles L 331 – 1 et suivants ;

par 33 pour ; 6 abstention(s) (M. Armand MARX, Mme Isabelle STEHLI-JUCHS, Mme Patricia FRITSCH, M. Eric GOUVERNEUR, Mme Marguerite LEMAIRE, M. Patrick MULLER)

**DÉCIDE** l'abrogation de la délibération du 10 septembre 2018.

**DÉCIDE** d'instituer les taux de Taxe d'aménagement majorés suivants sur les secteurs délimités dans les périmètres annexés à la présente délibération :

- Un taux de 20 % pour le secteur du Quartier de l'Europe ;
- Un taux de 17,75 % pour le secteur du Weinumshof ;
- Un taux de 18,50 % pour le secteur des Missions africaines ;
- Un taux de 12,87 % pour le secteur de l'Aérodrome ;
- Un taux de 18,75 % pour le secteur du Château Fiat.

**DÉCIDE** de reverser 87 % des recettes nettes de la TA majorée sur ces secteurs à la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Ce reversement interviendra au plus tard le 31 mars de l'année N + 1 au titre des montants perçus par la Ville de Haguenau en année N.

**ACTE** le report de ces périmètres aux annexes du Plan Local d'Urbanisme de Haguenau.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,

A blue ink signature of Claude STURNI, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Claude STURNI

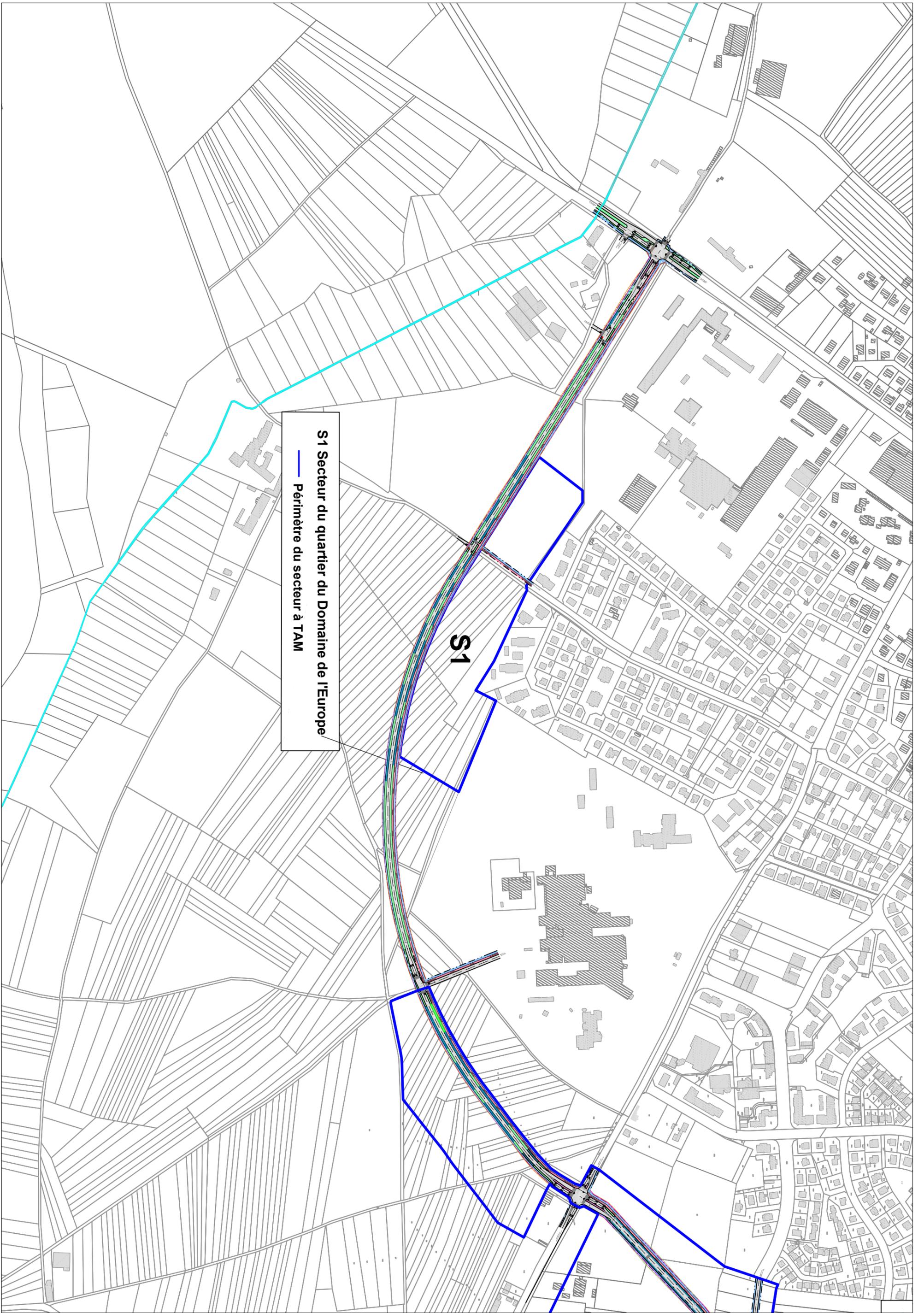
Affiché en Mairie le 26 novembre 2020

Envoyé en Sous-préfecture le 26 novembre 2020

Enregistré en Sous-préfecture le 26 novembre 2020

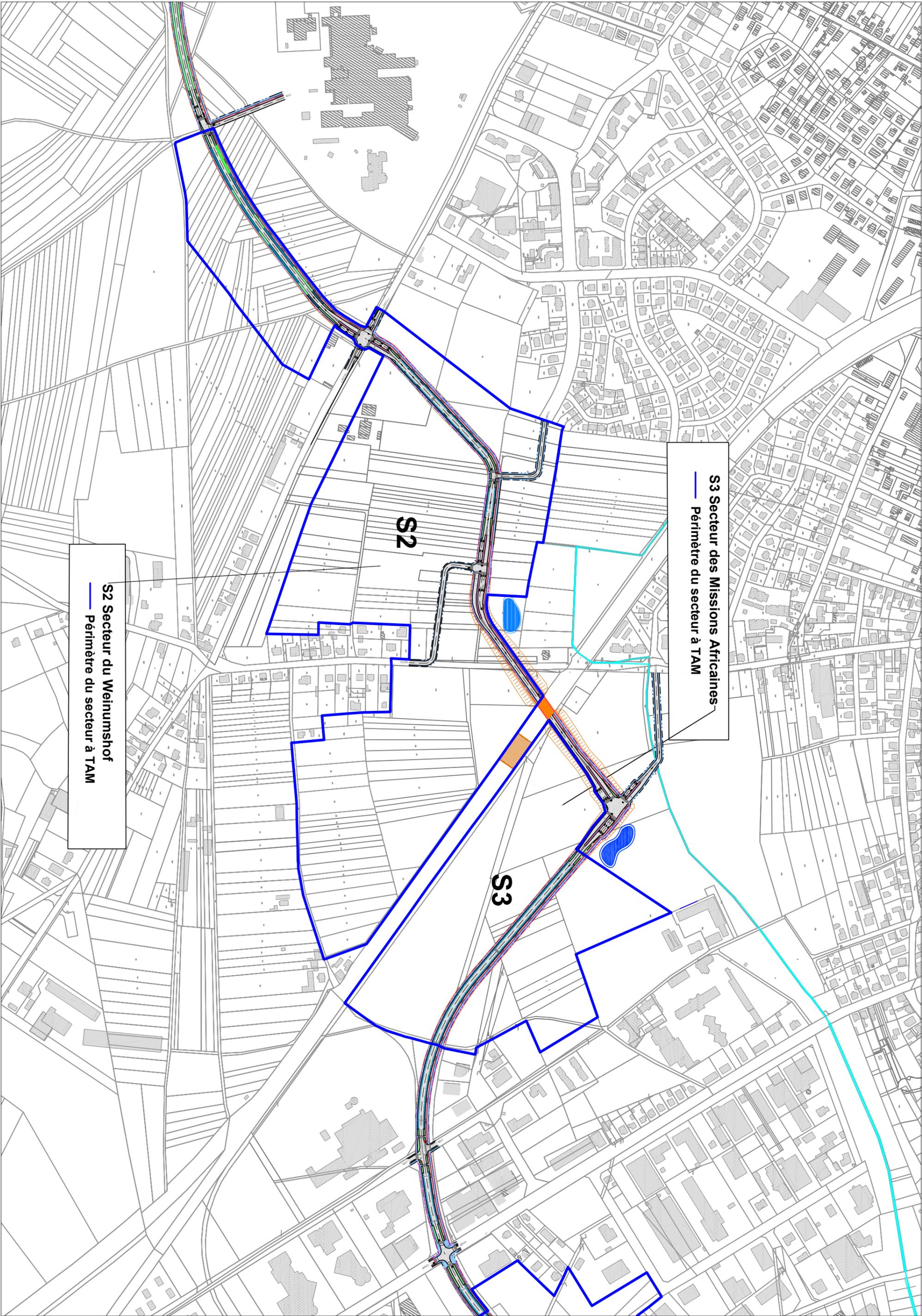
Identifiant de télétransmission : 067-216701805-20201116-26061-DE-1-1

**Pour ampliation, certifié conforme**



S1 Secteur du quartier du Domaine de l'Europe  
— Périmètre du secteur à TAM

S1



**S2 Secteur du Weinumshof**  
— Périmètre du secteur à TAM

**S2**

**S3 Secteur des Missions Africaines**  
— Périmètre du secteur à TAM

**S3**

