



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 juin 2024  
Régulièrement convoqué le 05 juin 2024

Le 17 juin 2024 à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Julien CORNILLET.

**Présents (es) :** Mme Marie-Christine MAGNANON, M. Éric PHÉLIPPEAU, Mme Ghislaine SAVIN, M. Laurent CHAUVÉAU, M. Jean-Michel GUALLAR, Mme Emeline MEHUKAJ, M. Cyril MANIN, M. Chérif HEROUM, Mme Sylvie VERCHÈRE, Mme Pauline CABANE, (Adjoints au Maire).

M. Norbert GRAVES, M. Jacques ROCCI, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Catherine MATSAERT, Mme Florence VINENT, M. Vincent PERROUX, M. Julien DECORTE, Mme Demet YEDILI, M. Corentin CATELLA, M. Karim OUMEDDOUR, M. Christophe ROISSAC, M. Karim BENSID-AHMED, Mme Cécile GILLET, M. Laurent MILAZZO, M. Jacques SÉBILLE, Mme Françoise CAPMAL, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET.

**Pouvoirs :** Mme Fabienne MENOVAR (pouvoir à Mme Ghislaine SAVIN), Mme Anne BELLE (pouvoir à Philippe LHOTTELLIER), Mme Vanessa VIAU (pouvoir à M. Cyril MANIN), Mme Sandrine MAGNETTE (pouvoir à Mme Sylvie VERCHÈRE), Mme Saméa DUBOS (pouvoir à Mme Catherine MATSAERT), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir à Mme Marie-Christine MAGNANON), M. Dorian PLUMEL (pouvoir à M. Jean-Michel GUALLAR), M. Nicolas DELOLY (pouvoir à Pauline CABANE), M. Laurent LANFRAY (pouvoir à Mme Patricia BRUNEL-MAILLET).

**Excusés :** M. Jean-Frédéric FABERT, M. François COUTOS-THEVENOT,

**Secrétaire de Séance :** Mme Emeline MEHUKAJ

**4.14 \_ PROJET D'URBANISATION DU SECTEUR LES GRÈZES - LES COMBES -  
INSTITUTION D'UNE TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE POUR LE FINANCEMENT DES  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NÉCESSAIRES**

M. Laurent CHAUVÉAU, Adjoint au Maire, Rapporteur, expose à l'assemblée :

A l'échelle de la ville, le quartier des Combes-Grèzes dispose d'atouts majeurs en termes d'accessibilité : il est en effet directement connecté à la RN7, aux pôles d'emplois des zones d'activités de Fortuneau et Gournier. Il est desservi par les lignes régulières de transport urbain, est proche du pôle commercial attractif que constitue le quartier Saint-James ; enfin, il est bordé par la coulée verte du Roubion.



Autrefois plaine agricole, le quartier s'est urbanisé de manière pavillonnaire au fil des lotissements privés successifs, sans planification d'ensemble. Au cœur de ce tissu urbain, il subsiste à ce jour un secteur à urbaniser, un foncier agricole (parcelles cadastrées section CP n° 224, 225 et 601), qui rencontre actuellement l'intérêt de promoteurs immobiliers qui réfléchissent à faire aboutir des projets d'urbanisation d'envergure, qui tiennent compte des contraintes et enjeux suivants :

- Le risque d'inondation : les terrains sont en effet désormais classés en zone inondable dans le PPRi en cours d'élaboration par le préfet de la Drôme (une partie étant d'ailleurs inconstructible), le risque identifié étant celui de rupture de digue du Roubion-Jabron
- Le changement climatique
- Le Programme Local d'Habitat 2021-2027
- Le financement des équipements publics nécessaires

Le programme immobilier attendu comprend ainsi la construction de 130 logements, soit une estimation de 269 nouveaux habitants, dont 65 enfants (sur la base de 2.07 habitants par logement). La rue Montaigne, en l'état, ne pourra pas satisfaire les nouveaux besoins quantitativement et qualitativement, de même, il sera nécessaire d'organiser un véritable maillage avec les voies environnantes existantes et donc de procéder à des aménagements viaires publics.

Il est rappelé que le conseil municipal de la Ville de Montélimar a porté le taux de la taxe d'aménagement à 5% et institué une taxe d'aménagement de secteur à 1% dans le centre ancien, par délibération du 09 avril 2024.

L'article 1635 quater N du code général des impôts dispose que le taux de la taxe d'aménagement (TA) peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs,

*« Si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et pour réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population, ou la création d'équipements publics généraux.*

*Les travaux et équipements concernés sont notamment les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives ».*

Ainsi, la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) cible les opérations d'aménagement.

Il est proposé d'instituer une Taxe d'Aménagement Majorée sur le secteur des Grèzes-Combes qui permettrait :

- D'anticiper la programmation d'équipements publics en rapport avec les besoins des futurs habitants et usagers ;
- De faire financer une partie des équipements qui accompagnent l'urbanisation et donc permettre celle-ci ;
- De limiter l'augmentation des prix du foncier en donnant de la visibilité en amont, aux propriétaires et opérateurs immobiliers, sur la participation des constructeurs au financement des équipements publics.

## La liste et l'estimation des équipements publics rendus nécessaires

| Estimation des travaux en euros              | HT                       | TTC              |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| aménagement complet rue Montaigne            | 633 000                  | 760 000          |
| aménagement rue Villon                       | 137 500                  | 165 000          |
| aménagement rue Milazzo                      | 92 000                   | 110 000          |
| maillage allée Condorcet                     | 17 000                   | 20 000           |
| acquisitions foncières - sans TVA            | 460 000                  | 460 000          |
| aire de jeux                                 | 50 000                   | 60 000           |
| nouvelle voie structurante jonction Nord Sud | 300 000                  | 360 000          |
| Etudes et honoraires 5%                      | <i>compris ci-dessus</i> |                  |
|                                              | <b>1 689 500</b>         | <b>1 935 000</b> |

Le coût total des dépenses publiques justifiant la majoration du taux de TA est estimé à : 1 689 500 € HT.

La liste des équipements prévisionnels à faire financer, avec l'estimation prévisionnelle de leur coût, est annexée à la présente délibération.

### Le périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) :

Il est proposé d'instituer la Taxe d'Aménagement Majorée sur les parcelles non bâties classées dans la zone AU1a dite « les Combes », qui doit faire l'objet d'un aménagement urbain d'ensemble : parcelles CP 224, 225, 601.

La liste des parcelles cadastrales concernées, est annexée à la présente délibération.

### La majoration du taux et les recettes prévisionnelles estimées :

Dans le périmètre annexé à la présente délibération, au regard des capacités constructives estimées, mentionnées ci-dessus, un taux majoré à **20%** pourrait générer une recette évaluée à environ 790 000 euros, qui permettrait de couvrir ainsi à hauteur d'environ 47 % le coût HT des équipements prévus.

Le produit de la Taxe d'Aménagement Majorée perçu sur le secteur de majoration de taux sera affecté en section d'investissement du budget principal de la ville de Montélimar.

### Entrée en vigueur et durée :

Le taux majoré sera appliqué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Il sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux ou mettant fin à la majoration, n'aura pas été adoptée.

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29 ;  
Vu le III de l'article 1635 quater A du Code général des impôts ;  
Vu l'article 1635 quater N du Code Général des impôts ;  
Vu le II de l'article 1639 A du Code Général des Impôts ;  
Vu les dispositions de l'article L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Considérant les enjeux associés à la poursuite de l'urbanisation du secteur les Combes-Grèzes ;  
Considérant les besoins en équipements publics générés par le développement de ce secteur ;

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

3 abstentions : P. BRUNEL-MAILLET, F. CAPMAL, L. LANFRAY (pouvoir à P. BRUNEL-MAILLET)

**DÉCIDE :**

**D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** à l'institution d'une Taxe d'Aménagement Majorée dans le secteur LES COMBES-GREZES.

**DE VALIDER** le périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée, conformément à la liste des parcelles annexée à la présente délibération.

**DE VALIDER** la liste des équipements prévisionnels à faire financer, avec l'estimation prévisionnelle de leur coût, conformément à la liste annexée à la présente délibération.

**DE FIXER** le taux de taxe d'aménagement majorée à 20%.

**DE CHARGER** Monsieur le Maire de notifier la présente délibération aux Services fiscaux dans les deux mois à compter de la date d'approbation.

**DE CHARGER** Monsieur le maire ou son représentant par délégation de signer tous les documents afférents et de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble au moyen de l'application informatique Télerecours accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département, de sa notification et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,

POUR EXPEDITION CONFORME

Fait en Mairie, le 18 juin 2024

Le Maire,  
Julien CORNILLET



La secrétaire de séance  
Emeline MEHUKAJ

**PROJET D'URBANISATION DU SECTEUR LES GRÈZES – LES COMBES – INSTITUTION D'UNE TAXE  
D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE POUR LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS  
NÉCESSAIRES**

**ANNEXE 1 - La liste et l'estimation des équipements publics rendus nécessaires**

| <b>Estimation des travaux en euros</b>       | <b>HT</b>                | <b>TTC</b>       |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| aménagement complet rue Montaigne            | 633 000                  | 760 000          |
| aménagement rue Villon                       | 137 500                  | 165 000          |
| aménagement rue Milazzo                      | 92 000                   | 110 000          |
| maillage allée Condorcet                     | 17 000                   | 20 000           |
| acquisitions foncières - sans TVA            | 460 000                  | 460 000          |
| aire de jeux                                 | 50 000                   | 60 000           |
| nouvelle voie structurante jonction Nord Sud | 300 000                  | 360 000          |
| Etudes et honoraires 5%                      | <i>compris ci-dessus</i> |                  |
|                                              | <b>1 689 500</b>         | <b>1 935 000</b> |

Le coût total des dépenses publiques justifiant la majoration du taux de TA est estimé à :  
**1 689 500 EUR HT.**

**PROJET D'URBANISATION DU SECTEUR LES GRÈZES – LES COMBES – INSTITUTION D'UNE TAXE  
D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE POUR LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS  
NÉCESSAIRES**

**ANNEXE 2 - Le périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) - la liste des parcelles cadastrales  
concernées**

| N° de parcelle | Classement au PLU |
|----------------|-------------------|
| CP 224         | AU1a              |
| CP 225         | AU1a              |
| CP 601         | AU1a              |

