



CONSEIL MUNICIPAL

Réunion du 12 septembre 2022 à 20h30

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

RESTAURATION SCOLAIRE

1. Adoption du règlement de restauration scolaire

Rapporteuse : Mme Laëtizia COUR

Le conseil municipal sera invité à adopter le règlement de restauration annexé.

URBANISME

2. Projet d'arrêt du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Rapporteur : M. Yves LE ROUX

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP),
 Vu la délibération n°2018-02-10 du 20 février 2018 portant création d'un site patrimonial remarquable sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier,
 Vu la délibération n°2019-10-05 du 22 octobre 2019 validant le périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier,
 Vu l'arrêté ministériel du 15 juin 2020 portant classement du site patrimonial remarquable de Saint-Aubin-du-Cormier,
 Vu la délibération n°2021-07-08-03 du 8 juillet 2021 relative à la constitution d'une commission locale du SPR (CLSPR) validée par le préfet d'Ille-et-Vilaine,
 Vu le code du patrimoine, notamment les article L631-2 et suivants, les articles R.631-6 et suivants, les articles D.631-12 et suivants,
 Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.132-7 et L.132-9,

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a créé un nouveau régime de protection dénommé « site patrimonial remarquable » (SPR) dans lequel un plan de valorisation de l'architecture du patrimoine (PVAP), à valeur de servitude d'utilité publique, est élaboré.

Par délibération en date du 20 février 2018, le conseil municipal a prescrit l'étude de la création d'un SPR la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et par conséquent l'écriture d'un PVAP.

De nombreux enjeux ont été définis portant sur la sauvegarde du bâti ancien, sur le paysage urbain mais aussi des enjeux socio-économiques au sein de la destination touristique. Pour n'en retenir que les principaux, les enjeux du PVAP consistent en :

- l'identité du territoire communal
- la distinction du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier
- la place de Saint-Aubin-du-Cormier au sein de la destination touristique

Ces enjeux ont permis de définir deux orientations principales du PVAP :

- valoriser les paysages de Saint-Aubin-du-Cormier au-delà du territoire communal
- favoriser une proximité à pied et une circulation douce entre les pôles d'intérêt patrimonial

Co-élaboré avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), l'élaboration de ce PVAP a fait l'objet de deux présentations en commission locale du SPR, constituée de représentants d'institutions publiques, d'élus, d'experts et d'associations locales œuvrant dans la mise en valeur et la protection du patrimoine. Cette CLSPR a émis un avis favorable au projet de PVAP en date du 24 mai 2022.

L'élaboration du PVAP s'est faite en association avec les habitants avec des modalités très variées :

- trois réunions publiques
- quatre réunions thématiques
- quatre ateliers
- une présentation au conseil municipal et conseil des sages
- deux balades urbaines.

Les prochaines étapes pour la validation du PVAP sont les suivantes :

- saisine du préfet de région
- avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture
- examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme
- organisation d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement
- approbation en CLSPR
- approbation en conseil municipal.

Une fois approuvé, le PVAP sera annexé au PLU de la commune ; le PLU sera de fait mis en conformité avec le PVAP.

Entendu l'exposé le conseil municipal sera invité à :

- arrêter le projet de PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier
- autoriser M. le Maire à transmettre le projet de PVAP au préfet de région, à la CRPA et aux PPA
- autoriser M. le Maire à engager l'enquête publique
- autoriser M. le Maire à signer toutes pièces relatives à ce dossier
- prévoir les sommes nécessaires au budget.

3. Compromis de vente sur la tranche 2 ZAC Bellangerie au profit de GASNIER PROMOTION pour un programme de logements sociaux

Rapporteur : M. Yves LE ROUX

M. Yves LE ROUX rappelle que les règles d'urbanisme imposent des contraintes de densités et de diversification de l'habitat. Cela impose donc la réalisation de logements collectifs, de maisons groupées, ainsi que de logements sociaux sur la ZAC de la Bellangerie. Cette offre de logements est complémentaire aux lots à bâtir libres de constructeurs, en permettant de répondre à la diversité des parcours résidentiels de la population communale.

M. Yves LE ROUX informe le conseil municipal que la société GASNIER PROMOTION a formulé une offre d'acquisition pour le macro-lot cadastré ZI n°424, n°425, n°427, n°389 et n°392 d'une superficie totale de 4 547 m² et situé rue Elsa Triolet au sein de la tranche 2 de la ZAC.

M. Yves LE ROUX précise les éléments du compromis de vente :

- le projet porte sur la construction de 31 logements, répartis en 10 maisons individuelles mitoyennes R+1 et 1 bâtiment collectif R+1 de 21 logements, par GASNIER PROMOTION, en vue de la construction d'un programme de logements sociaux, d'une surface de plancher de 2 501,05 m² de surface de plancher
- les constructions seront vendues par GASNIER PROMOTION au bailleur social NEOTOA dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement
- le prix de vente est de 60 €/m² HT SdP, soit un prix de vente du terrain à 150 063 € HT et 180 075,56 € TTC (TVA pleine à 20 %).

Entendu l'exposé de M. le Maire le conseil municipal sera invité à :

- approuver les conditions de ce compromis de vente pour la réalisation de logements sociaux sur la tranche 2 de la ZAC de la Bellangerie
- autoriser M. le Maire à négocier puis à signer le compromis de vente de ce macro-lot, ainsi que tous les documents afférents à la gestion de ce dossier.

4. **Compromis de vente sur la tranche 2 ZAC Bellangerie au profit de VIVAMINI pour la construction d'une micro-crèche**

Rapporteur : M. Yves LE ROUX

Conformément au règlement de la zone UZ du PLU, applicable sur les tranches 1 et 2 de la ZAC de la Bellangerie, cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat mais également des équipements recevant du public afin d'offrir des services de proximité au sein de ce nouveau quartier de la commune.

M. Yves LE ROUX informe le conseil municipal que la société VIVAMINI a formulé une offre d'acquisition pour le lot cadastré ZI n°423b d'une superficie totale de 450 m² et situé rue Elsa Triolet au sein de la tranche 2 de la ZAC.

M. Yves LE ROUX précise les éléments du compromis de vente :

- le projet consiste en la construction d'une maison individuelle, ayant vocation à accueillir une micro-crèche
- le prix de vente est de 111,25 € HT /m² soit un prix de vente du terrain à 50 062,50 € HT et 60 075 € TTC (TVA pleine à 20 %).

Le conseil municipal, sera invité à :

- approuver les conditions de ce compromis de vente pour la réalisation d'une micro-crèche sur la tranche 2 de la ZAC de la Bellangerie
- autoriser M. le Maire à négocier puis à signer le compromis de vente de ce lot, ainsi que tous les documents afférents à la gestion de ce dossier.

5. **Définition des modalités de la concertation pour l'aménagement des Jardins du Champ de Foire**

Rapporteur : M. le Maire

Contexte et objectifs du projet d'aménagement

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier a engagé ces dernières années plusieurs réflexions à différentes échelles sur son aménagement et le potentiel de requalification des espaces urbanisés. Afin de disposer d'une vision globale et cohérente de son développement urbain, elle a engagé les études suivantes :

- étude de requalification de la rue de Rennes
- étude d'aménagement des abords du collège
- révision générale du PLU

La révision générale du PLU a confirmé la pertinence du projet de la municipalité de réaliser une opération de densification urbaine, à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services, sur l'ilot compris entre les rues du Général Leclerc et de l'Écu. Ce secteur est donc aujourd'hui couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 - Secteur des jardins du Champ de Foire. Le développement de cette zone, dite de centre-ville, s'inscrit dans la logique de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, permettant la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent poursuivant les objectifs généraux suivants :

- permettre une meilleure lecture urbaine de l'ensemble du centre-ville
- renforcer les liens urbains entre les centralités urbaines de la rue de Rennes et le centre-ville
- contribuer au renforcement de l'attractivité du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier
- développer la densification afin de prévenir la consommation d'espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain
- adapter l'offre de logements aux défis démographiques du territoire et aux nouveaux besoins résidentiels
- conserver les biens à valeur patrimoniale et caractéristiques de l'architecture Saint-Aubinaise
- accueillir de nouveaux habitants tout en respectant la mixité sociale et urbaine et les objectifs de densité de l'habitat.

Par convention opérationnelle en date du 11 avril 2018, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) a été chargé par la commune de procéder aux acquisitions foncières en vue de mener cette opération de renouvellement urbain. Afin de préciser les conditions d'aménagement du site, le conseil municipal, par délibération du 26 février 2019, a lancé une étude de programmation urbaine sur le secteur des Jardins du Champ de Foire et a instauré un périmètre de sursis à statuer sur ce secteur.

La réalisation de cette étude de programmation urbaine a été confiée au groupement Atelier Fayet et Links Europe par décision du Maire du 7 mai 2019, qui a mené une large concertation avec la population afin d'alimenter les réflexions et déterminer le scénario d'aménagement à retenir. Ainsi, se sont tenus :

- des ateliers de travail Equipement de santé / commerce le jeudi 20 juin 2019 à 16h et le jeudi 3 octobre 2019 à 16h à la salle des Halles, en présence de commerçants de la commune
- des ateliers de travail Habitat le jeudi 20 juin à 14h30 et le jeudi 3 octobre 2019 à 14h00 à la salle des Halles, en présence de professionnels de l'immobilier
- un atelier de travail avec les riverains de l'opération, le jeudi 25 juin 2019 à 18h30

- des rencontres individuelles ont été réalisées par le prestataire, tant avec des habitants de la commune, que des professionnels. Plusieurs entretiens individuels avec les riverains se sont accompagnés de visite sur site
- une réunion de restitution de l'étude urbaine aux riverains le 4 juillet 2022, à la maison Henry, à 18h30.

Par ailleurs, au cours de la révision générale du PLU, le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public du 6 avril au 7 mai 2021. Nombreux riverains du projet du secteur des Jardins du Champ de Foire l'ont alimenté.

Objectifs de la concertation

Compte-tenu de la large concertation déjà menée sur le projet, présentée ci-dessus, M. le Maire propose que cette nouvelle étape s'inscrive dans la continuité des échanges précédents et de l'étude de conception urbaine réalisée. Ainsi, il définit les objectifs suivants pour cette concertation :

- présenter le scénario d'aménagement retenu largement à la population Saint-Aubinaise
- recueillir l'avis du public vis-à-vis du projet en lui permettant d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis rendus sur celui-ci et de formuler des observations et propositions
- sensibiliser les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, aux principes environnementaux de sobriété foncière, de construction et sociétaux
- poursuivre les études et procédures réglementaire s'appliquant au projet.

Cette concertation viendra clore le processus engagé par la commune.

Modalités de la concertation

M. le Maire propose que les modalités de la concertation soient les suivantes :

- mise à disposition en mairie d'un dossier de concertation comprenant :
 - o la présente délibération, assortie d'un plan de situation
 - o l'étude urbaine complète,
 - o la synthèse de la concertation menée en phase de diagnostic de l'étude urbaine
 - o un registre d'observation dans lequel chacun pourra s'exprimer
- organisation de deux réunions publiques pour présenter et débattre du projet
- publication dans un journal départemental, en page locale, d'un avis de publicité annonçant la concertation
- insertion des informations relatives à la concertation sur la page spécialement créée sur le site Internet de la ville

Cette concertation se déroulera sur deux mois maximum à compter de l'exécution de la présente délibération.

Au terme de la concertation, une synthèse de l'ensemble des avis recueillis sera rédigée avant de dresser un bilan de la concertation qui sera soumis à l'approbation des élus municipaux dans le cadre d'une délibération ultérieure conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 mars 2018 par laquelle la commune de Saint-Aubin-du-Cormier a approuvé la signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB),

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 11 avril 2018 entre la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et l'EPFB,

Vu la délibération du conseil municipal du 26 février 2019 relative au lancement d'une étude de programmation urbaine sur le secteur des Jardins du Champ de Foire, à l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer et à la signature d'une convention d'étude entre la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et l'EPFB,

Vu la convention d'étude signée le 13 mars 2019 entre la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et l'EPFB pour l'étude urbaine du secteur des Jardins du Champ de Foire,

Vu la décision du Maire du 7 mai 2019 attribuant le marché d'étude urbaine au groupement Atelier Faye et Links Europe,

Considérant le projet de renouvellement urbain de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier sur le secteur des Jardins du Champ de Foire,

Considérant que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par « l'organisme délibérant de la collectivité » conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal, sera invité à :

- approuver les modalités et objectifs poursuivis par la concertation tels que développés dans la présente délibération
- laisser à M. le Maire l'initiative de procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre du projet.

6. Signature de l'avenant n°1 à la convention déterminant les missions et les modalités d'intervention du service commun pour l'instruction des autorisations et des actes du droit des sols (ADS) de Liffré-Cormier Communauté
Rapporteur : M. Yves LE ROUX

Vu la convention déterminant les missions et les modalités d'intervention du service commun pour l'instruction des autorisations et des actes du droit des sols (ADS) de Liffré-Cormier Communauté signée le 26/03/2019, annexée à la présente délibération,

Vu le projet d'avenant n°1 portant modification de l'article 5 relatif au classement et à l'archivage, annexé à la présente délibération,

Vu la délibération du conseil communautaire n°2022-147 en date du 12/07/2022,

Depuis le 1^{er} janvier 2022, conformément à l'article 62 de la loi ELAN en date du 23 novembre 2018, les communes de plus de 3 500 habitants sont dans l'obligation de mener l'instruction des dossiers ADS de manière dématérialisée.

Depuis le 1^{er} janvier 2022 et conformément aux articles L. 112-8 et suivants du code des relations entre le public et l'administration (CRPA), les communes sont également dans l'obligation de posséder un service permettant la saisine par voie électronique des dossiers d'autorisations d'urbanisme.

Dans ce contexte, il est nécessaire de modifier la convention déterminant les missions et les modalités d'intervention du service commun pour l'instruction des autorisations et des actes du droit des sols (ADS) de Liffré-Cormier Communauté signée le 26/03/2019, notamment l'article 5 relatif aux modalités de classement et d'archivage. Cet avenant encadre les modalités d'archivage des dossiers d'autorisations d'urbanisme applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, date de mise en œuvre de la dématérialisation de l'ADS.

Le conseil municipal, sera invité à :

- approuver les dispositions de l'avenant n°1 et les nouvelles modalités d'archivage des dossiers d'autorisations d'urbanisme
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention en annexe.

7. Dénomination des rues quartier Eugène Chasle

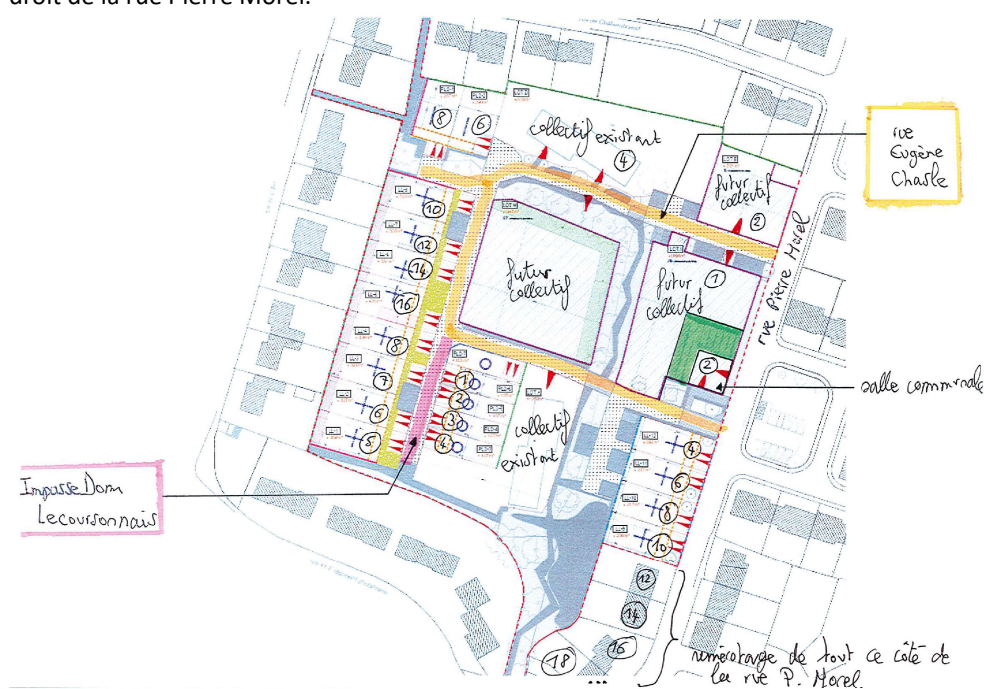
Rapporteur : M. Yves LE ROUX

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le plan annexé à la présente délibération,

Considérant qu'il s'avère nécessaire dans le cadre de la densification de la résidence Eugène Chasle de réattribuer les noms de voies existantes aux nouvelles voies créées,

Considérant que le nouvel aménagement du quartier et le nouvel adressage impliquent de modifier l'adressage de certains bâtis existants, à savoir les 2 immeubles non détruits appartenant à NEOTOA et les maisons situées sur le côté droit de la rue Pierre Morel.



Le conseil municipal sera invité à :

- décider de dénommer les rues fluorées au plan annexé à la présente délibération :
 - o en orange : rue Eugène Chasle
 - o en rose : impasse Dom Lecoursonnais
- charger M. Le Maire de tenir informés de cette nouvelle dénomination de voies, les riverains, les services de La Poste, les services fiscaux, le service du cadastre, ainsi que les services publics pouvant être concernés.

MARCHÉS PUBLICS

8. Attribution du marché de travaux de réhabilitation de la mairie

Rapporteur : M. le Maire

Au regard du rapport d'analyse des offres, en cours d'instruction par le maître d'œuvre de l'opération, le conseil municipal sera invité à attribuer les marchés relatifs aux lots déclarés infructueux, lors du conseil municipal du 11 juillet 2022.

FINANCES

9. Taxe d'aménagement : modalités de partage de la redevance

Rapporteur : M. le Maire

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général des impôts, et notamment ses articles 1379 et 1639 A bis,

Vu l'article 109 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, modifiant le 8^e alinéa de l'article L.331-2 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article 12 de l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la DGFIP de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive,

Vu l'avis du Bureau communautaire du 6 septembre 2022,

CONSIDERANT la nécessité de fixer des modalités de partage du produit de la taxe d'aménagement entre Liffré-Cormier Communauté et ses communes membres,

Il est exposé ce qui suit :

En préambule aux propositions du présent projet de délibération, sont rappelés les éléments généraux entourant le fonctionnement de la taxe d'aménagement (TA).

La TA est un impôt perçu par la commune et le département sur toutes les opérations soumises à permis de construire ou d'aménager ou à déclaration préalable de travaux. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou par le responsable d'une construction illégale.

Elle se compose d'une part communale ou intercommunale, et d'une part départementale, chaque part étant instituée par délibération de l'assemblée délibérante concernée.

Calcul :

La TA concerne toute création de surface de plancher close et couverte dont la superficie est supérieure à 5m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves. Les abris de jardin (même démontables) ou toute autre annexe à l'extérieur de la maison entrent aussi dans son champ d'application. Les bâtiments non couverts tels que les terrasses, ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas, sont exclus de la surface taxable. Certains aménagements, comme les piscines et panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la TA de manière forfaitaire.

Le montant de la taxe est calculé en fonction de la valeur forfaitaire au m² de la construction avec la formule suivante : [surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal] + [surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental]. Pour 2022, la valeur forfaitaire au m² s'établit à 820 € hors Ile-de-France. La surface taxable des constructions correspond à la somme des surfaces closes et couvertes.

Le taux est fixé par délibération de l'assemblée concernée avant le 30 novembre (1^{er} juillet, à compter de 2023) de chaque année pour une application l'année suivante. Le taux de la part communale ou intercommunale se situe entre 1 % et 5 %. Le taux de la part départementale est plafonné à 2,5 %. La délibération est reconduite d'office pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre.

Abattements :

Un abattement de 50 % est appliqué sur les valeurs forfaitaires dans les cas suivants :

- 100 premiers m² d'un local et ses annexes à usage d'habitation principale
- locaux d'habitation ou d'hébergement aidé bénéficiant d'un taux réduit de TVA
- locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exonérations :

Sont exonérés :

- les constructions destinées au service public ou d'utilité publique
- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration
- certains locaux des exploitations ou coopératives agricoles ainsi que des centres équestres
- les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans, ainsi que la reconstruction suite à un sinistre sur un autre terrain sous certaines conditions
- les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres carrés.

En outre, sont exclues de la seule part communale ou intercommunale :

- les constructions réalisées dans les périmètres des opérations d'intérêt national ou des ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs
- les constructions réalisées dans les périmètres des projets urbains partenariaux (PUP).

Par ailleurs, les collectivités territoriales, chacune en ce qui les concerne, peuvent exonérer en totalité ou partiellement :

- les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- les surfaces des constructions à usage de résidence principale supérieures à 100 m² si elles sont financées à l'aide du prêt à taux zéro
- les constructions industrielles et artisanales, les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité
- les travaux autorisés sur les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire
- les surfaces de stationnement en dehors de l'habitat individuel
- les abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable
- les maisons de santé.

Paiement :

Le montant de la TA est communiqué au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme dans les 6 mois. Selon les cas, la taxe est exigible au taux applicable à la date suivante :

- délivrance du permis de construire ou d'aménager
- délivrance du permis modificatif
- naissance d'un permis tacite de construire ou d'aménager
- décision de non-opposition à une déclaration préalable
- procès-verbal constatant l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction.

Si son montant est inférieur ou égal à 1500 €, le titre de perception est émis dans les 12 mois suivant la délivrance de l'autorisation, et est payable en une seule fois. S'il est supérieur, la taxe est payée en deux fractions égales, et les titres de perception sont émis 12 et 24 mois à compter de la délivrance de l'autorisation.

Enfin, si l'autorisation n'est pas suivie d'une réalisation, la TA éventuellement déjà versée doit être remboursée au bénéficiaire. En effet, en cas d'abandon du projet, il convient d'adresser une demande d'annulation de l'autorisation d'urbanisme à la mairie de la commune sur laquelle est situé le projet. L'arrêté d'abandon de projet qui sera pris ensuite par la commune permettra l'annulation de la TA et les sommes éventuellement déjà versées à ce titre seront remboursées.

Compétence au sein du bloc communal :

Soit la commune, soit l'EPCI, est compétent pour instaurer la TA, en fixer le taux, et la percevoir. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L.331-2 du Code l'urbanisme, la TA est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou POS, sauf renonciation expresse par délibération
- par délibération du conseil municipal dans les autres communes
- de plein droit dans les communautés urbaines et les métropoles, sauf renonciation expresse par délibération
- par délibération dans les autres EPCI compétents en matière de PLU, en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L.5211-5 du CGCT.

La nouvelle obligation de partage de la TA :

Jusqu'à fin 2021, dès lors qu'un EPCI percevait la TA, des modalités de partage de celle-ci avec ses communes membres devaient obligatoirement être adoptées. A l'inverse, lorsque les communes percevaient la TA, un partage de celle-ci avec l'EPCI pouvait être institué, mais sans obligation.

L'article 109 de la loi de finances pour 2022, modifiant l'article L.331-2 du Code de l'urbanisme, change cette situation en rendant désormais obligatoire un partage de la TA dans les deux cas de figure.

Formalisme :

Ce partage doit prendre la forme de délibérations concordantes à la majorité simple de l'EPCI et de ses communes membres.

Pour le partage au titre de 2023, conformément à l'article 12 de l'ordonnance n°2022-883 du 14/06/2022, l'EPCI et ses communes membres doivent prendre des délibérations concordantes (majorité simple) en définissant les modalités, et ce avant le 1^{er} octobre 2022.

À compter de 2023, la date limite sera fixée au 1^{er} juillet pour une mise en œuvre au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Concernant le partage au titre de 2022, en l'état actuel, les textes ne prévoient pas de délai pour l'adoption des délibérations. Il est donc recommandé de délibérer dans les meilleurs délais.

Modalités de partage proposées :

A titre de rappel, le Pacte Fiscal et Financier, tel qu'il résulte de la délibération 2021/140 du 28/09/2021, prévoit déjà un partage de la TA entre Liffré-Cormier Communauté et ses communes membres dans le cadre des ZAE communautaires, à raison de 100 % au profit de LCC.

Pour répondre à la nouvelle exigence législative, il convient donc de s'interroger sur le partage de la TA perçue par les communes membres hors ZAE communautaires.

Consécutivement à la mise en œuvre par LCC des dépenses induites par le projet de territoire, l'axe 1 du Pacte Fiscal et Financier prévoit, à partir de 2023, une participation annuelle de 500 € par logement réalisé (hors logements sociaux et renouvellement urbain) à la charge des communes. Ainsi, cette participation compense une partie du financement mobilisé par LCC pour réaliser les charges d'équipement découlant du projet de territoire.

Par conséquent, il est donc proposé de s'inscrire dans le cadre de la nouvelle obligation résultant de la loi de finances pour 2022, en imputant partiellement cette participation de 500 € par logement réalisé sur le produit de taxe d'aménagement de chaque commune hors ZAE, par mise en place d'un reversement fixé à hauteur de 5 % de ce produit. Si le montant de ce reversement s'avérait plus faible que le montant total à récupérer au titre de la participation de la commune, le solde ferait alors l'objet d'un versement dans le cadre d'une convention idoine qui devra être adoptée par délibération concordante entre les deux collectivités.

Ainsi, pour une année donnée, le schéma envisagé serait le suivant :

- calcul par les services de la participation due au titre des logements réalisés de l'année
- reversement de 5 % par chaque commune de son produit de taxe d'aménagement (hors ZAE) de l'année, en fin d'exercice
- versement du solde éventuel dans le cadre d'un conventionnement entre LCC et la commune concernée, puis de l'émission d'un titre de recette.

En définitive, la participation précitée de 500 € par logement réalisé se traduirait par un double flux financier.

Enfin, dans la mesure où l'obligation de partage de la TA s'impose dès l'année 2022, il est proposé de mettre en place le dispositif envisagé dès 2022.

Au regard de ces éléments, il est proposé au conseil municipal de :

- modifier le point 2. De l'axe n°1 du Pacte Fiscal et Financier, concernant le versement d'une participation par logement, comme suit, ses autres dispositions restant inchangées :

« Décision : report de la mise en œuvre à 2022 ».

- décider :

1. que la participation annuelle à la charge des communes membres au titre des logements réalisés, telle que prévue au point 2. de l'axe n°1 du Pacte Fiscal et Financier, sera acquittée sous la forme d'un reversement, fixé à 5,00 %, de la taxe d'aménagement hors ZAE perçue par chaque commune au cours de l'année correspondante
2. que le solde éventuel entre le montant de la participation annuelle au titre des logements réalisés et le montant du reversement de taxe d'aménagement, tel que calculé ci-dessus, donnera lieu à règlement dans le cadre d'une convention idoine à adopter par délibération concordante entre les deux collectivités
3. que ce dispositif entre en vigueur dès l'année 2022.

RESSOURCES HUMAINES**10. Modification du tableau des effectifs**

Rapporteur : M. Vincent BONNISSEAU

Vu la nomination d'un agent au grade d'attaché principal

Vu l'avis du comité technique départemental du 12/09/2022,

Vu les avancements de grade,

M. Vincent BONNISSEAU proposera à l'assemblée délibérante la suppression d'un emploi d'attaché titulaire à temps complet

11. Organisation des services pendant les travaux de la mairie

Rapporteur : Vincent BONNISSEAU

Vu l'avis du comité technique départemental du 12/09/2022,

Vu le projet de réhabilitation de la mairie,

M. Vincent BONNISSEAU proposera à l'assemblée délibérante de se prononcer sur l'organisation des services pendant la durée des travaux.