



Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 16 Juillet 2020
Convocation du : 10 Juillet 2020

Nombre de conseillers :

- En exercice : 27
- Présents : 22
- Votants : 26

L'an deux mille vingt, le seize Juillet à dix-huit heures trente minutes, les membres composant le Conseil Municipal de BEYNOST, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

OBJET : URBANISME-FONCIER : Instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée sur le secteur les Bottes

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Didier Girodet, Bertrand Vermorel, Elodie BreLOT, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz

Secrétaire Générale : Kheira LAKHDARI

Excusés ayant donné pouvoir :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Sylvie Caillet a donné procuration à Annie Maciocia
Jean-Marc Curtet a donné procuration à Sergio Mancini
Laurence Rouquette a donné procuration à Christine Perez

Absents : Cyril Langelot

Secrétaire de Séance : Sophie Gaguin

Le rapporteur rappelle la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2011 n°64, ayant instauré une taxe d'aménagement au taux de 4,5 % sur l'intégralité de la Commune. L'application de ce taux est uniforme et concerne l'intégralité de notre territoire.

Or, le PLU applicable actuellement, conformément aux lois récentes sur l'urbanisme, permet l'urbanisation et la densification de certains secteurs, inscrits notamment sous forme d'OAP, impliquant un renforcement des équipements publics pour les desservir.

Cette uniformité de taux ne permet pas de différencier les secteurs dans lesquels des travaux d'aménagement sont nécessaires.

L'article L331-15 du Code de l'urbanisme, relatif à la taxe d'aménagement, prévoit la possibilité de « sectoriser » la taxe d'aménagement et d'en augmenter le taux dans certains secteurs par délibération motivée, si « la réalisation de travaux substantiel de voirie et de réseaux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier dans ces secteurs ».

Le taux maximum de la taxe d'aménagement pouvant être appliqué est de 20 %.

Concernant plus précisément le projet sur le secteur « les Bottes » en vue de la réalisation d'environ 146 logements, il apparaît adapté pour le financement complémentaire des réseaux et équipements requis, de fixer un taux majoré de la TA compte tenu de l'estimation prévisionnelle des coûts.

L'aménagement de ce secteur en habitat est phasé comme suit :

- Phase 1 : destinée au programme de 66 logements, réalisé par la Société EDELIS, promoteur privé pour lequel, une convention de projet urbain partenarial (PUP), a été établi et entériné par délibération du Conseil Municipal du 29^e janvier 2020, qui définit les équipements à réaliser, le coût prévisionnel d'un montant de 660 000 € environ, ainsi que les modalités de participation financière pour la prise en charge de 50 % des coûts des équipements (réseaux, voirie) par la Société Edelis soit environ 330 000 €.

- Phase 2 : destinée à accueillir un programme de 80 logements, à réaliser par le bailleur social DYNACITE, et qui compte tenu de sa vocation sociale, n'a pas souhaité opter pour un PUP. Toutefois, l'application d'une taxe d'aménagement majorée est donc proposée pour que DYNACITE participe à hauteur de 50 % aux travaux d'équipements généraux nécessaires aux nouvelles constructions, pour un montant estimé à 570 000 € environ dont 285 000 € qui seront à la charge de DYNACITE.

Le Rapporteur précise par ailleurs que ce secteur des Bottes classé au PLU approuvé le 16 décembre 2019 en zone AUa est identifié comme un secteur à fort potentiel d'aménagement dont l'urbanisation est indispensable à l'accueil de nouveaux habitants avec notamment la réalisation de logements aidés, et qui nécessite des

travaux de réseaux, de réorganisation des circulations, création d'une nouvelle voie justifiant pleinement la mise en place d'un taux majoré de la taxe d'aménagement

Au vu de ce qui précède, une réflexion et un travail ont été menés, et après différentes projections sur le montant des travaux et des surfaces taxables générées par les constructions à réaliser par DYNACITE, il est nécessaire de proposer une majoration de la taxe d'aménagement qui découle de ce travail, à savoir :

□ un taux majoré de 9,24 % qui générera une taxe d'aménagement d'environ 285 000 € et qui représente 50 % environ du coût des travaux.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Rapporteur,
A l'Unanimité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L331 et suivants et L331-15 et suivants

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 24 novembre 2011 de la Commune fixant à 4,5 % la part communale de la taxe d'aménagement sur son territoire,

Vu la délibération du 29 janvier 2020 approuvant la convention relative au PUP entre la Commune et la Société EDELIS,

Considérant que les travaux projetés sont nécessaires au fonctionnement du secteur Les Bottes, destiné à accueillir un programme de 146 logements dont 80 logements seront réalisés par DYNACITE, représentant un coût d'environ 570 000 €, estimation jointe à la présente délibération, dont 50 % seront à la charge du constructeur, soit 285 000 €.

Considérant que les coûts sont répartis en fonction des équipements utiles au programme,

Considérant que les articles visés ci-dessus du Code de l'Urbanisme prévoient que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 %,

DECIDE d'instaurer un taux majoré de la taxe d'aménagement de 9,24 % sur le secteur dédié au programme de construction de 80 logements par DYNACITE, et qui représente un montant de 285 000 €, soit 50 % du coût des travaux estimé à réaliser par la Commune,

AUTORISE Mme le Maire à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision et lui donne tous pouvoirs à cet effet.

Pour extrait certifié conforme les jours, mois et an que dessus.



Le Maire,

Caroline TERRIER

Caroline Terrier



ANNEXE n° 13

**Taxe d'Aménagement Majorée :
Plan et récapitulatif des dépenses**

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 JUILLET 2020

Construction Programme logements mixtes secteur Les Bottes

Estimation du coût prévisionnel de la viabilisation

| Désignation des équipements à réaliser | Coût prévisionnel des travaux en € H.T. | COMMUNE 50 % | EDELIS 50 % | DYNACITE 50 % |
|--|---|-----------------|----------------|------------------|
| Voirie – Réseaux (PUP) | 660 000 | 330 000 | 330 000 | |
| Voirie – Réseaux (T.A. Majorée) | 570 000 | 285 000 | | 285 000 |
| TOTAL | 1 230 000 | 615 000 | 330 000 | 285 000 |

| Décomposition des Travaux – Voirie - Réseaux | Coût en € HT | ZONE EDELIS | ZONE DYNACITE |
|--|--------------|----------------|------------------|
| Secteur 1 Chemin des Bottes | 590 000 | 200 000 (1/3) | 390 000 (2/3) |
| Secteur 2 – Chemin des Bottes | 110 000 | | 110 000 |
| Secteur 3 – Voirie nouvelle | 370 000 | 370 000 | |
| <i>Sous Total</i> | | <i>570 000</i> | <i>500 000</i> |
| MO-TOPO-Etude de sol-SPS-Contrôles Techniques...15 % | | 90 000 | 70 000 |
| TOTAUX | | 660 000 | 570 000 |





BEYNOST

Aménagement du quartier des Bottes

Variante secteur Ouest



SAINT MAURICE DE BEYNOST
BEYNOST

Nord



0 10 20 30 40 50m

Berthet Liohier Caulfuty

25.04.2019

urbanistes - Ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

Version +05

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

198-0292