

	Référence dossier : N° PC00104325A0004	
	<i>Déposé le 29/01/2025, récépissé affiché en Mairie le 31/01/2025</i>	
	<i>Par : SAS LOBOS</i> <i>Demeurant à : 23 impasse du Canal, 01700 Saint Maurice de Beynost</i> <i>Représenté par : Monsieur UGLJANIN Julian</i> <i>Sur un terrain sis : 728 route de Genève</i> <i>Refs cadastrales : Section AK-0502</i>	Surface de plancher : 63 m² par changement de destination d'hébergement à activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Description du projet : Changement de destination partiel d'un logement en activité de services, Création d'un logement par division de l'existant, Reprise des façades, construction de muret de clôture et changement d'ouvertures

Madame le Maire,

VU la demande susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, en particulier le livre IV relatif aux constructions, aménagements et démolitions,

VU la délibération du Conseil Municipal de BEYNOST, Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 16/01/2006,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2019, modifié le 13/06/2024, et notamment le règlement de la zone U, secteur résidentiel, densité 6,

VU la délibération du Conseil Municipal de BEYNOST, en date du 26/11/2020, instituant la Taxe d'Aménagement,

VU l'avis de ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 18/02/2025,

VU l'avis de SUEZ, gestionnaire du réseau d'assainissement collectif, en date du 19/03/2025,

VU l'avis de SUEZ, gestionnaire du réseau d'eau potable, en date du 18/02/2025,

VU l'avis de la Direction des routes du Conseil Général de l'Ain en date du 27/02/2025,

VU les avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur en date du 17/02/2025,

VU l'avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 08/04/2025,

VU l'autorisation de travaux n°AT00104325A0002 délivrée le 17/04/2025 en vue de la création d'un établissement recevant du public au regard des règles de sécurité et d'accessibilité,

CONSIDERANT que le terrain est situé en zone Bt du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),

A R R Ê T E

Article 1 : Le permis de construire valant autorisation de travaux est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve des prescriptions énoncées aux articles suivants :

Article 2 – Les matériaux et coloris de la partie neuve de la construction seront en harmonie avec l'existant ;

Le service gestionnaire du réseau d'alimentation électrique a instruit le dossier sur un postulat d'une puissance de raccordement de 36KVA ;

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'eau potable seront strictement respectées (cf. copie jointe) ;

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif seront strictement respectées (cf. copie jointe) :

Le raccordement à l'assainissement collectif de l'habitation existante n'est pas conforme. L'exploitant des réseaux d'assainissement a réalisé un **contrôle de raccordement de l'habitation le 20.06.2024.**

Des travaux de mise en conformité de raccordement des eaux usées doivent être réalisés et seront soumis à contre-contrôle par l'exploitant des réseaux d'assainissement, au titre de l'article 8.11 du règlement de service de la CCMP.

Article 3 - Une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation (AT00104325A0002) a été obtenue en date du 17/04/2025 en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. Les prescriptions émises par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur et la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées devront être respectées

Article 4 – Le projet devra respecter en tout point le règlement du PPRN consultable en mairie et sur le site internet de l'Etat dans l'Ain.

Article 5 – Le financement des aménagements liés aux accès au domaine public (bateau, aménagements de voirie...) sera mis à la charge du bénéficiaire de l'autorisation conformément à l'article L-332-15 du code de l'urbanisme.

BEYNOST, le 24/04/2025

Le Maire

Caroline TERRIER



NOTA BENE : CONTRIBUTIONS EXIGIBLES

Le projet est soumis à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive (cf. notice explicative de la Taxe d'Aménagement jointe).

Le montant définitif et les modalités de paiement des taxes dont vous êtes redevable au titre de cette autorisation vous seront notifiés ultérieurement par le service d'assiette (Direction Générale des finances publiques (DGFIP) de l'Ain 11 boulevard Maréchal Leclerc BP 40423 01012 Bourg-en-Bresse Cedex).

Le projet est également soumis aux participations suivantes :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (cf. avis PFAC ci-joint)

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DROIT DES TIERS : La présente décision est délivrée sans préjudice du droit des tiers (contrats, servitudes, ...) qu'il appartient au bénéficiaire de respecter.

TRANSMISSION - COMMENCEMENT DES TRAVAUX : La présente autorisation sera transmise au représentant de l'État, sous quinzaine. Les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire à compter de cette transmission et de la notification au bénéficiaire.

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres visibles depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la superficie du terrain, la superficie de plancher et la hauteur de la construction. Il mentionne que le dossier peut être consulté en mairie et qu'un recours administratif ou contentieux d'un tiers contre cette autorisation doit être notifié sous peine d'irrecevabilité, à l'auteur de l'acte et à son bénéficiaire. Il est également affiché en mairie par les soins des services municipaux.

VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification, ou de la date à laquelle l'autorisation a été accordée tacitement. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez proroger. Votre demande en double exemplaires doit être soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Dans le délai de deux mois à compter de sa notification, pour le pétitionnaire, ou pour les tiers, à compter du premier jour de l'affichage sur le terrain et pendant 2 mois, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte (Monsieur le Maire) ou d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif de Lyon. Il est précisé que sous peine d'irrecevabilité, tout recours contentieux contre cet acte devra être accompagné, soit de la justification du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle, soit du règlement d'une somme de 35 euros au titre de la contribution à l'aide juridique, conformément aux dispositions de l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts, et du Décret n°2011-1202 du 28 septembre 2011.

TAXE D'AMENAGEMENT

Notice explicative

Calcul

Assiette

L'assiette de la taxe d'aménagement est composée de la valeur de la surface de construction et de la valeur des aménagements et installations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée}$$

Valeurs forfaitaires

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC).

En 2025, les valeurs au m² sont de : **930 €** (contre **914 €** en 2024)

Pour certaines installations, la taxe est fixée de façon forfaitaire :

- emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs : **3 000 €** par emplacement (terrain de camping ou aire naturelle),
- habitation légère de loisirs (HLL) : **10 000 €** par emplacement,
- piscine : **262 €** par m²,
- éolienne de plus de 12 m de hauteur : **3 000 €** par éolienne,
- panneau photovoltaïque (capteurs solaires destinés à la production de l'électricité) fixé au sol : **10 €** par m² de surface de panneau (les panneaux solaires thermiques, qui produisent de la chaleur, ne sont pas taxés),
- aire de stationnement extérieure : de **3 052 €** à **6 105 €** par emplacement (sur délibération de la collectivité territoriale).

Taux

Taux communal	5 %
Taux départemental	2,5 %
Taux archéologie préventive	0,4 %

Exonérations

Certains aménagements et constructions sont exonérés de la taxe d'aménagement :

- constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- les locaux agricoles (serres, locaux de production et de stockage des récoltes et des matériels, centres équestres, etc.),
- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Les communes et EPCI ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale, départementale ou régionale :

- les logements sociaux bénéficiant de taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ) ou les logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer (Dom),
- les constructions industrielles,
- les commerces de détail de moins de 400 m²,
- les travaux sur des monuments historiques.
- Les abris de jardin (le Département de l'Ain exonère les abris de jardin de la part départementale de la taxe d'Aménagement)

Un abattement de 50 % est prévu pour :

- les logements aidés et hébergements sociaux,
- les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale,
- les locaux à usage industriel ou artisanal, dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Paiement

Le montant et les modalités de paiement des taxes dont vous êtes redevable au titre de cette autorisation vous seront notifiés ultérieurement par le service d'assiette (Direction Générale des finances publiques (DGFIP) de l'Ain 11 boulevard Maréchal Leclerc BP 40423 01012 Bourg-en-Bresse Cedex).

Dans les 90 jours suivants l'achèvement des travaux, toute construction nouvelle, changement de consistance (démolition ou agrandissement) ou de destination doit être déclaré par le pétitionnaire auprès des services fiscaux (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) via l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr de son espace « particulier » rubrique « biens immobiliers ».

Simulateur : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/calcul-taxe-damenagement>