

MAIRIE DE POISY
Haute-Savoie

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal de la Commune de Poisy, dûment convoqué, s'est réuni en séance publique le **29 novembre 2016**, à 20 heures, sous la présidence de Monsieur Pierre BRUYERE, Maire.

Date de Convocation : 22 novembre 2016

Présents : Tous les Conseillers Municipaux en exercice sauf MM Collomb, Desire, Naudin, Deglise-Favre, Griot et Dejardin, excusés.

Pouvoirs ont été donnés par :

M. Collomb	à	Mme Travostino
M. Desire	à	M. Pellicier
M. Deglise-Favre	à	M. Fournier
M. Griot	à	M. Bruyère

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice	:	29
Présents	:	23
Votants	:	27

16-153 - Institution d'un taux de 14.2% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur de « Gerbassier »

Monsieur le Maire explique que les actuels équipements scolaires de la commune vont arriver à saturation d'ici 2018/2019. Dans ces conditions, pour poursuivre les objectifs de production de logements prévus notamment par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération annécienne, et ainsi accueillir de nouveaux poisiliens, un troisième groupe scolaire devra être réalisé sur la zone du Quart.

Les nouvelles opérations de logements supposent ainsi la construction d'un troisième groupe scolaire, et parmi ces opérations à venir, la commune a identifié la zone de « Gerbassier » qui présente un potentiel d'environ 310 logements d'une surface taxable totale d'environ 34100 m², ce qui représenterait environ l'arrivée de 620 nouveaux habitants, dont 62 élèves à scolariser dans le futur groupe scolaire.

Le groupe scolaire prévu sur la zone du Quart avec une capacité de 300 élèves représente un coût de 6.100.000€, soit environ 20.300€/élève. Aussi, la part affectée à l'opération de « Gerbassier » s'élèverait à 1.258.600€.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Gerbassier » nécessitera par ailleurs :

- l'aménagement du chemin d'accès depuis le rond-point du Quart, représentant un coût total de 111.264,00€. Le périmètre de « Gerbassier » délimité en annexe étant le principal bénéficiaire de ces équipements, 70% de ce montant sera à charge dudit périmètre, ce qui représente ainsi 77.884.80€.
- la réalisation des réseaux (eaux usées, eaux pluviales (réseau), eau potable, gaz, télécom), représentant un montant de 40.775,00€. Le périmètre de « Gerbassier » délimité en annexe étant le principal bénéficiaire de ces équipements, 80% de ce montant sera à charge dudit périmètre, ce qui représente ainsi 32.620,00€.
- La réalisation d'un système de rétention qui servira à la zone des Peupliers, à la zone de « Gerbassier » et à la future partie « équipement » de la zone du Quart, représentant un montant total de 215.068,00€. Il est proposé qu'un tiers de ce

montant soit mis à la charge du périmètre de « Gerbassier » (les trois zones présentant des surfaces sensiblement proches), ce qui représente ainsi 71.682,16€.

- La réalisation d'un poste de transformation électrique, qui servira pour l'essentiel à la zone de « Gerbassier » (qui comportera environ 310 logements), mais également pour le futur groupe scolaire et la salle des fêtes de la zone du Quart et pour la zone 1AUh/c13 des Peupliers (qui comptera environ 200 logements), représentant un montant total de 157.341,00€. Il est proposé que 57,35% de ce montant soit mis à la charge du périmètre de « Gerbassier », ce qui représente ainsi 90.235,06€.
- l'aménagement avec élargissement des deux actuels chemins ruraux (à l'ouest et au sud de la zone de « Gerbassier ») débouchant pour le premier sur la route de Monod et pour le second sur le chemin de Monod et qui représentent respectivement un montant de 222.234,00€ et 148.600,00€. Il est proposé que 70% du montant de l'aménagement et de l'élargissement du chemin rural débouchant sur la route de Monod soit mis à la charge du périmètre de « Gerbassier », ce qui représente ainsi 155.563,80€, car le périmètre de « Gerbassier » serait le principal bénéficiaire de cette voirie. Il est proposé en outre que 45% du montant de l'aménagement et de l'élargissement du chemin rural débouchant sur le chemin de Monod soit mis à la charge du périmètre de « Gerbassier », ce qui représente ainsi 66.870,00€, car le périmètre de « Gerbassier » serait un important bénéficiaire de cette voirie, sans néanmoins en être un bénéficiaire principal.
- L'ensemble de ces travaux de voirie et réseaux s'élèverait ainsi à 895.282€. Au regard des montants ci-dessus mis à la charge du périmètre de « Gerbassier », le montant total mis à sa charge serait ainsi, une fois arrondi, de 494.856€.

Monsieur le Maire rappelle qu'actuellement les constructeurs et aménageurs participent aux coûts des équipements (hormis quelques secteurs sur lesquels des programmes d'aménagement d'ensemble ont été antérieurement institués) via une taxe d'aménagement, dont le taux a été fixé à 5% par délibération du 15 novembre 2011. Concernant l'opération de « Gerbassier », en raison de l'importance des équipements et des travaux qu'elle engendrera, il apparaît que le taux de 5% ne permettra pas de couvrir les coûts des équipements et travaux précités et il ainsi est proposé de fixer un taux pour la taxe d'aménagement communale de 14,2% pour le secteur de « Gerbassier » délimité selon le plan ci-joint.

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.331-15,

VU la délibération n°11-124 en date du 15 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement à 5% sur l'ensemble du territoire communal,

VU l'arrêté du 7 novembre 2016 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs pour le mètre carré de taxe d'aménagement,

Considérant que l'article L.331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux et/ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier dans ces secteurs.

Considérant qu'il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou

usagers des constructions à édifier dans le secteur de « Gerbassier » ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Considérant que les hypothèses de programme de constructions nouvelles dans le secteur de « Gerbassier » ont été évaluées à 310 logements de type collectif, en résidence principale, dont 90 logements aidés (soit environ 29 %) et représentant une surface taxable d'environ 34100 m².

Considérant que la quote-part du programme des équipements publics à mettre à la charge des opérateurs appelés à intervenir dans ce secteur est (cf. détails ci-dessus) :

- Aménagement du chemin d'accès depuis le rond-point du Quart, avec réalisation des réseaux (eaux usées, eaux pluviales (réseau et rétention), eau potable, gaz, télécom, transformateur électrique) et aménagement avec élargissement des actuels chemins ruraux (à l'ouest et au sud de la zone de « Gerbassier ») débouchant sur le chemin de Monod et la route de Monod, représentant un montant de 895.282€ dont 494.856€ à charge du périmètre,
- Réalisation d'un troisième groupe scolaire d'une capacité de 300 élèves de 6.100.000€ dont 1.258.600€ à charge du périmètre,
- SOIT UN TOTAL DE 1.753.456€.

Considérant que le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement doit conduire à un rendement de celle-ci analogue au coût de la quote-part des équipements publics à réaliser répondant aux besoins des futurs habitants du périmètre concerné. Que ce taux doit être établi à 14,2 % (voir calculs annexés).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **décide** d'instituer sur le secteur de « Gerbassier » délimité au plan joint un taux de la taxe d'aménagement de 14,2 %.
- **décide** de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poisy à titre d'information.

La présente délibération accompagnée du plan et de ses annexes est valable pour une durée d'un an reconductible.

La présente délibération est transmise à la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme
Le Maire
Pierre BRUYERE

Acte certifié exécutoire

Télétransmis le

Notifié ou publié le

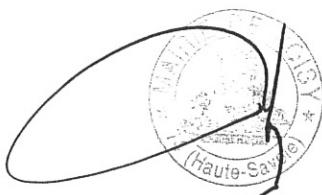
01 DEC. 2016

Pour le Maire, et par délégation,

Le Directeur Général des Services

Virginie BOGEY-MERZOUGUI

05 DEC. 2016



Annexe à la délibération instaurant un taux de 14,2% pour la part communale de la taxe d'aménagement (TA) dans le secteur de « Gerbassier »

1 – L'Opération et ses équipements

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de POISY approuvé par le conseil municipal le 05 mars 2007 (et modifié depuis) a créé une zone d'urbanisation future à long terme (2AU) sur « Gerbassier ». Cette zone dans l'immédiat non constructible fera l'objet courant 2017 d'une déclaration de projet pour l'ouvrir à l'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation supposant la réalisation d'équipements publics (réseaux, création de nouveaux équipements scolaires, etc...), il convient d'instaurer sur le secteur de « Gerbassier » une taxe d'aménagement majorée, le taux de 5% actuellement en vigueur ne permettant pas de couvrir les coûts des équipements rendus nécessaires par l'urbanisation de cette zone.

L'ensemble de cette zone d'une surface d'environ 4.4 ha fera l'objet d'une opération de logements (maximum 310), d'une densité d'environ 70 logements à l'hectare, et de type collectif.

Dans le cadre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, il sera précisé qu'il minimum de 90 logements locatifs sociaux devra être réalisé, soit environ 29%. Il pourra être institué un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui imposera qu'un minimum de 25% (voire plus) de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé devra être affecté à des logements de type PLS/PLUS/PLAI.

Le règlement de la future zone 1AU de « Gerbassier » sera peu ou prou le même que celui établi pour les actuelles zones Uh de la commune. La population nouvelle attendue sur ce secteur est d'environ 620 personnes, dont 62 élèves à scolariser dans le futur groupe scolaire.

Les équipements publics répondant aux besoins de cette opération de 310 logements sont les suivants :

- Aménagement du chemin d'accès depuis le rond-point du Quart, avec réalisation des réseaux (eaux usées, eaux pluviales (réseau et rétention), eau potable, gaz, télécom, transformateur électrique) et aménagement avec élargissement des actuels chemins ruraux (à l'ouest et au sud de la zone de « Gerbassier ») débouchant sur le chemin de Monod et la route de Monod, représentant un montant de 895.282€ dont 494.856€ à charge du périmètre,
- Réalisation d'un troisième groupe scolaire d'une capacité de 300 élèves de 6.100.000€ dont 1.258.600€ à charge du périmètre,
- SOIT UN TOTAL DE 1.753.456€

2 – Simulation d'un financement des équipements publics par majoration du taux de la taxe d'aménagement

Le taux majoré de la taxe d'aménagement doit donc conduire à l'égalité suivante : montant TA = 1.753.456€

L'opération d'une surface taxable (ST) de 34100 m² se répartit en :

- 29 % de logements sociaux, soit 90 logements sociaux, représentant environ 9200 m² de ST, dont 2750 m² pour des logements de type PLAI (=exonérés de taxe d'aménagement) et 6450 m² pour d'autres type de logements sociaux (qui bénéficient d'un abattement de 50%),
- 71 % de logements en accession libre, soit 220 logements (qui bénéficient d'un abattement de 50% sur les 100 premiers m²), représentant 24900 m² de ST
- 155 places extérieures

Soit T le taux recherché (étant précisé qu'à partir de janvier 2017, la valeur forfaitaire par m² de surface taxable sera de 705€ et que la valeur forfaitaire pour une place de stationnement sera toujours de 2000€) :

$$(6450*352.5+22000*352.5+2900*705+155*2000) * T = 1.753.456$$

D'où T = 14.2 % (arrondi)

