

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

16-154 - Institution d'un taux de 16,5 % pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur de « Lettraz »

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 « Lettraz » qui présente un potentiel d'environ 63 logements d'une surface taxable totale d'environ 6930 m², ce qui représenterait environ l'arrivée de 126 nouveaux habitants, dont 13 élèves à scolariser dans le futur groupe scolaire. Le groupe scolaire prévu sur la zone du Quart avec une capacité de 300 élèves présente un coût de 6.100.000€, soit environ 20.300€/élève. Aussi, la part affectée à l'opération de « Lettraz » s'élèverait à 263.900€.

L'urbanisation de la zone de « Lettraz » nécessitera par ailleurs l'aménagement de la voirie de desserte (chemin du Crêt) et la réalisation de réseaux (réseaux d'eaux pluviales, éclairage public, télécom, défense incendie), et d'un transformateur électrique avec extension du réseau électrique. Le montant de ces travaux s'élève à 240.000€. Le périmètre de « Lettraz » délimité en annexe étant le principal bénéficiaire de ces équipements, 75% de ce montant sera à charge dudit périmètre, ce qui représente ainsi 180.000€.

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 « Lettraz », 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 16,5% pour le secteur de « Lettraz » 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 édifiées 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 « Lettraz » 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 « Lettraz » ont été évaluées à 63 logements de type individuel groupé, en résidence principale, dont 16 logements aidés (soit environ 25 %), représentant une surface taxable d'environ 6930 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 :

- Aménagement de la voirie de desserte (chemin du Crêt) et réalisation de réseaux (réseaux d'eaux pluviales, éclairage public, télécom, défense incendie), et d'un transformateur électrique avec extension du réseau électrique, représentant un montant de 240.000 € dont 180.000€ à charge du périmètre,
- Réalisation d'un troisième groupe scolaire d'une capacité de 300 élèves de 6.050.000€ dont 263.900€ à charge du périmètre,
SOIT UN TOTAL DE 443.900€.

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 16,5 % (voir calculs annexés).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité

- **DECIDE** d'instituer sur le secteur de « Lettraz » délimité au plan joint un taux de la taxe d'aménagement de 16,5 %.
- **DECIDE** de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme 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

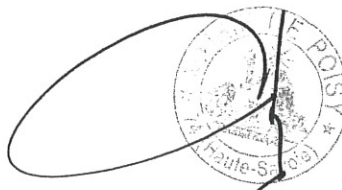
Pour le Maire, et par délégation,

Le Directeur Général des Services

Virginie BOGEY-MERZ

01 DEC. 2016

005 DEC. 2016



Annexe à la délibération instaurant un taux de 16,5% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur de « Lettraz »

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 court terme (1AUc11) sur « Lettraz ». L'ouverture à l'urbanisation de cette zone supposant la réalisation d'équipements publics (réseaux, création de nouveaux équipements scolaires, etc...), il convient d'instaurer sur le secteur de « Lettraz » 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 1,4 ha (après déduction du contournement de la RD14) fera l'objet d'une opération de logements (environ 63), d'une densité d'environ 45 logements à l'hectare, et sera de type individuel groupé.

A ce jour, sur ce secteur, il existe un emplacement réservé au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui impose qu'un minimum de 25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé devra être affecté à des logements de type PLS/PLUS/PLAI. D'autre part, un minimum de 25% de logements sociaux est à envisager sur l'opération. La population nouvelle attendue sur ce secteur est d'environ 126 personnes, dont 13 élèves à scolariser dans le futur groupe scolaire.

- Les équipements publics répondant aux besoins de cette opération de 63 logements sont les suivants :

- Aménagement de la voirie de desserte (chemin du Crêt) et réalisation de réseaux (réseaux d'eaux pluviales, éclairage public, télécom, défense incendie), et d'un transformateur électrique avec extension du réseau électrique, représentant un montant de 240.000 € dont 180.000€ à charge du périmètre,
- Réalisation d'un troisième groupe scolaire d'une capacité de 300 élèves de 6.050.000€ dont 263.900€ à charge du périmètre,
SOIT UN TOTAL DE 443.900€

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 = 443.900€

L'opération d'une surface taxable (ST) de 6930 m² se répartit en :

- 25 % de logements sociaux représentant 1600 m² de ST, dont 475 m² pour des logements de type PLAI (=exonérés de taxe d'aménagement) et 1125 m² pour d'autres type de logements sociaux (qui bénéficient d'un abattement de 50%), soit 16 logements sociaux,
- 75 % de logements en accession libre, soit 47 logements (qui bénéficient d'un abattement de 50% sur les 100 premiers m²), représentant 5330 m² de ST
- 95 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€) :

$$(1125 \times 352.5 + 4700 \times 352.5 + 630 \times 705 + 95 \times 2000) \times T = 443.900$$

D'où T = 16,5 % (arrondi)

Certifié conforme par le Maire et annexé à la
présente DCM n° 16-154
Le Maire, Pierre BRUYERE

Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente
DCM n° 16-184
Le Maire, Pierre BRUYERE



Imprimé par :

Date d'édition : Jeudi 17 Novembre 2016

1 / 1500

Le contenu, la représentation, et la date d'actualisation des données ci-dessus éditées sont de la responsabilité du propriétaire gestionnaire de chaque donnée.

Les documents opposables approuvés par arrêté préfectoral sont consultables en mairie et en préfecture - Reproduction interdite..