

Etude urbaine et paysagère / Entrée Nord-Est du village

SAINT BLAISE DU BUIS

mars 2012

équipe

Romain Allimant, paysagiste

Claire Bonneton, urbaniste-paysagiste

Christian Utzmann, C2A amo et conduite d'opérations

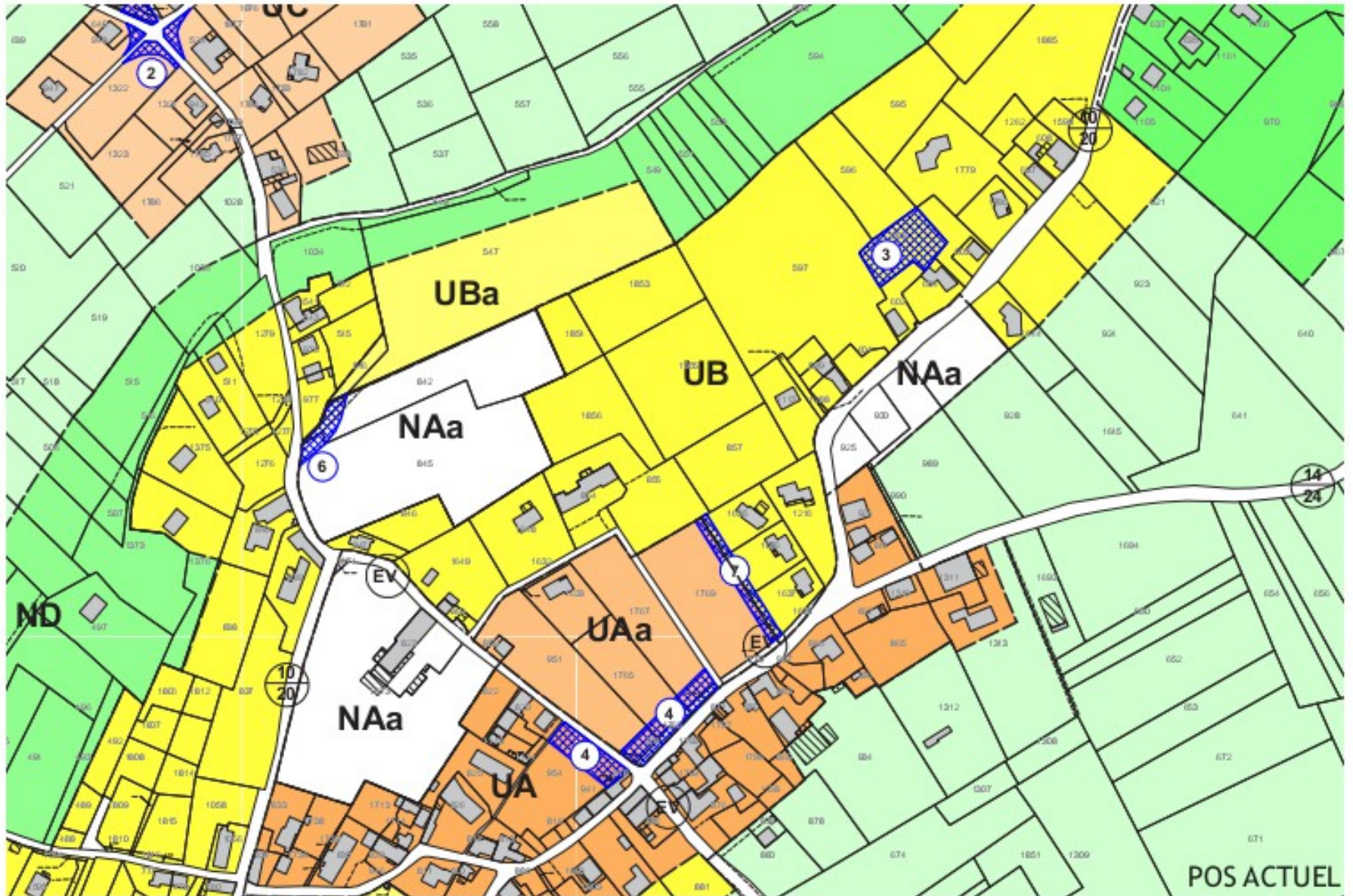
Christophe Séraudie, architecte

Jean-Marc Tardy, Egis Aménagement



SYNTHESE





1 / Rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs

Fonction	quantité / situation	PROJET
Logements	58 environ (avec logement OPAC)	
- individuelle pur		6
- intermédiaire / maison de village,	- en accession:	21
	- locatif:	8
- appartement dans petits collectifs	- en accession:	10
	- locatif:	10
Espaces publics		
- voirie automobiles	à minima pour desservir l'ensemble des futurs parcelles	oui
- continuités piétonnes	vers le centre-bourg	oui
	vers le hameau du Petit Voyer	oui
	sur l'ensemble de la zone	oui
- Association syndicale	haut du coteau	oui
- jardins potagers		oui
- placette		1 par hameau
- espace de tri	à proximité de la voie principale	oui
- un belvédère communal	en haut de coteau	oui
- poche de stationnement pour les habitations existantes et futures	au carrefour au dessus de l'OPAC	30 places 10 places
- espaces de rétention des espaces publics et/ou privés	Nouve OPAC + rétention sur coteau	oui
- voie verte	du petit Voyer à la Gare de Réaumont	non
- un abri / petite halle		non
- un four à pain		non
- un monument commémoratif		potentiel
Equipements bâtis		
-		non

Activité / usage / manifestation		
- petit marché paysan		non
- brocante		non
-		
Environnement		
- zone de rétention	nouve OPAC + rétention sur coteau	oui
- corridor écologique		non
- points d'eau à préserver et à créer	bas parcelle OPAC / placette carrefour	oui

PERIMETRE INITIAL : 60 logements sur le secteur d'étude avec l'opération OPAC.

RESULTAT SUR PERIMETRE CORRIGE : 55 logements sur le secteur d'étude avec l'opération OPAC.



LES PRINCIPES DE BASE

Préserver la qualité paysagère du coteau : inscrire une limite à l'urbanisation,

Organiser l'urbanisation en strate parallèlement aux courbes de niveau : implanter le bâti de manière logique dans la pente.

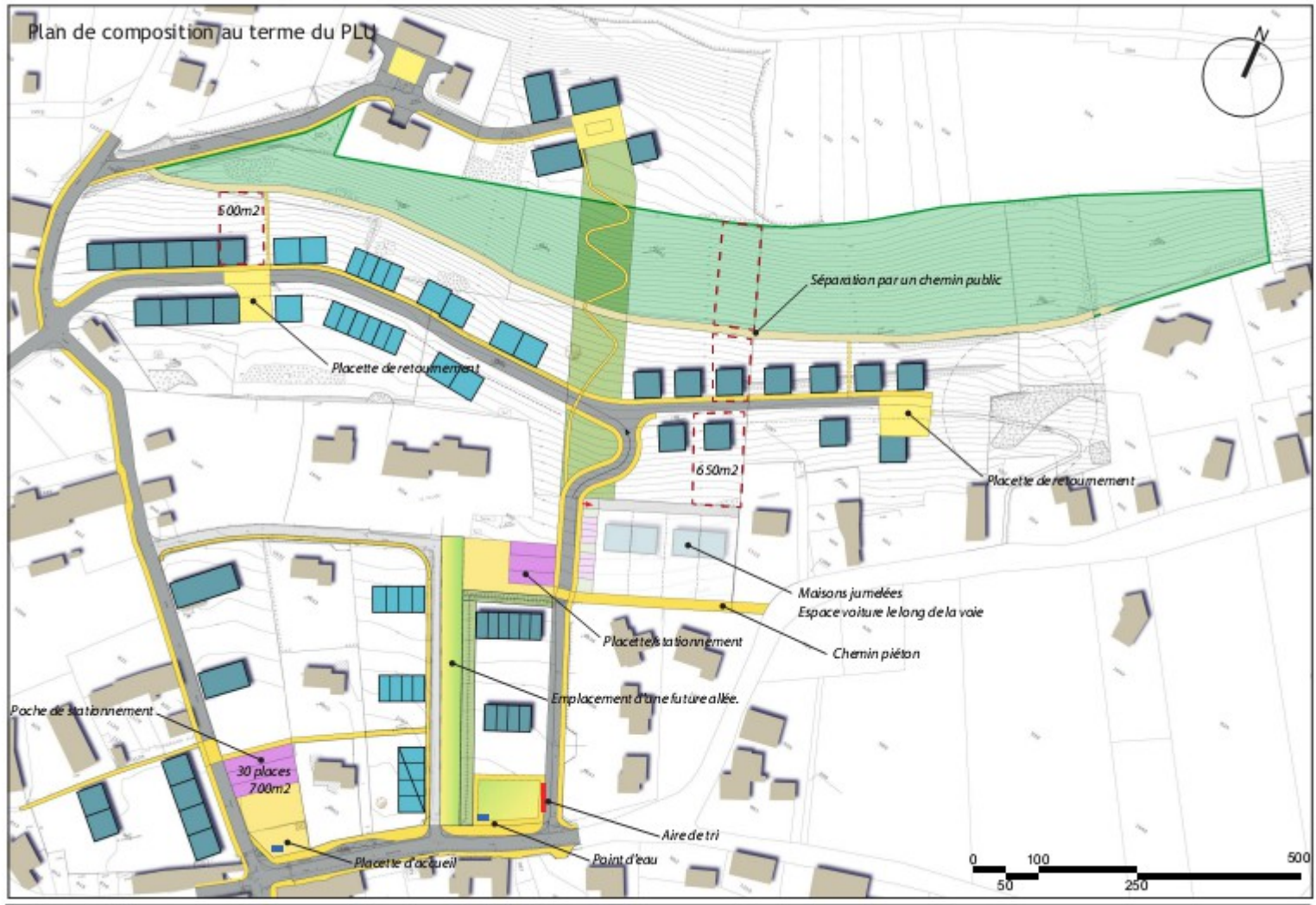
Créer une desserte traversante de type «rue de village» permettant l'accès des services, l'accessibilité, l'ouverture sur le village.

Mailler le coteau par des cheminements piétons : favoriser les déplacements doux.

Créer des espaces publics de qualité : favoriser les liens et les échanges.

Respecter les contraintes de densification rationaliser les espaces et mutualiser les aménagements.



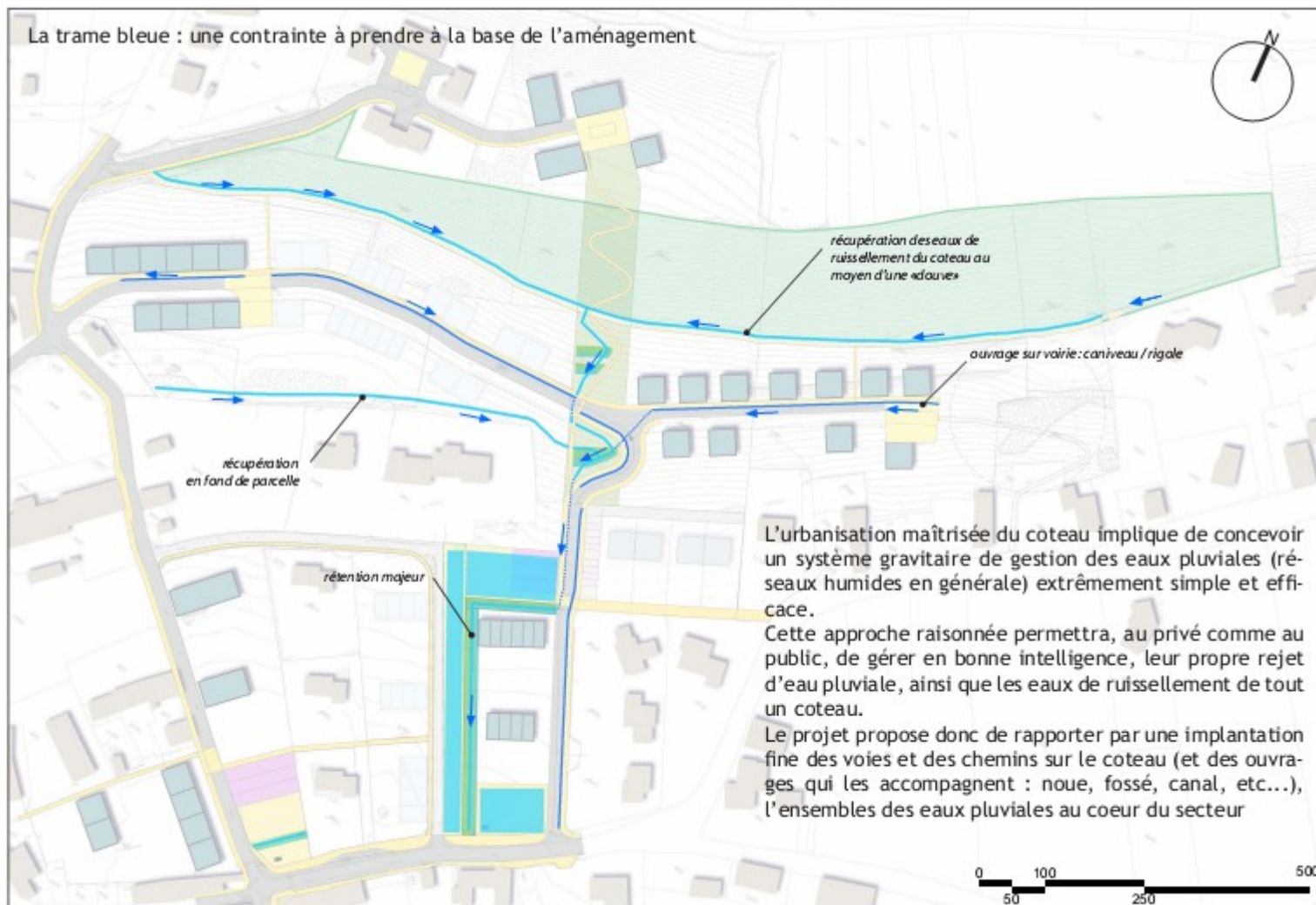


Rüchmann - Célomson - Cüstmann - Céloude - Ego Aménagement

Etude urbaine et paysagère / Bâtie Nord-Est du village / Saint Blaise du Buix

Mars 2012

La trame bleue : une contrainte à prendre à la base de l'aménagement



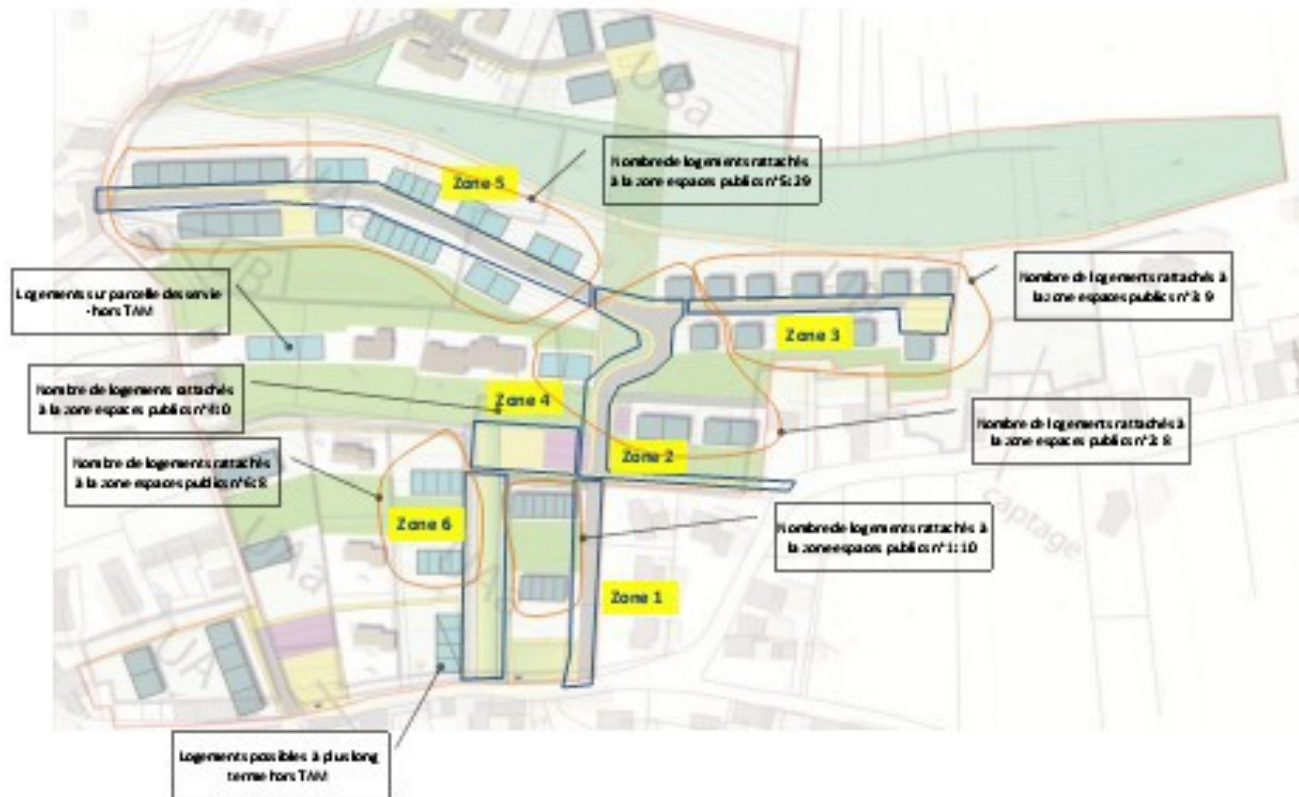
L'urbanisation maîtrisée du coteau implique de concevoir un système gravitaire de gestion des eaux pluviales (réseaux humides en générale) extrêmement simple et efficace.

Cette approche raisonnée permettra, au privé comme au public, de gérer en bonne intelligence, leur propre rejet d'eau pluviale, ainsi que les eaux de ruissellement de tout un coteau.

Le projet propose donc de rapporter par une implantation fine des voies et des chemins sur le coteau (et des ouvrages qui les accompagnent : noue, fossé, canal, etc...), l'ensemble des eaux pluviales au coeur du secteur

PAGE 1

Saint-Basile-du-Ruis
Aménagement entrée Nord-Est



Saint-Blaise du Buis - urbanisation secteur nord-est

Financement des aménagements - base: plan de composition au terme du PLU

	Emprise [m ²]	Valeur foncier [€]	Estimation travaux [€]	Total [€]	Part constructeurs	Total	Part commune	Total
Zone 1	414	14 490	52 600	67 000	67%	45 000	33%	22 000
Zone 2	975	34 125	131 800	166 000	67%	112 000	33%	54 000
Zone 3	808	28 263	145 820	174 000	67%	117 000	33%	57 000
Zone 4	870	30 450	73 978	104 000	67%	70 000	33%	34 000
Zone 5	1 428	49 980	277 558	328 000	67%	220 000	33%	108 000
Zone 6	110	3 850	76 688	81 000	67%	54 000	33%	27 000
			64 120					
<i>(les totaux sont arrondés)</i>								
Total		161 000	758 000	920 000	67%	618 000,00	33%	302 000,00
Valeur foncier	35		745 876	906 876				

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE SAINT BLAISE DU BUIS (Isère)**



Nombre de Conseillers Elus : 15

**L'AN DEUX MIL DOUZE
Le 22 NOVEMBRE**

En exercice : 15

Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT BLAISE DU BUIS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de : Monsieur JACOLIN Gérard, Maire.

Présents : 09

Date de convocation : 16 NOVEMBRE 2012

Votants : 11 (dont 2 pouvoirs)

Présents : M. JACOLIN Gérard ; Mme GODET Marie-Christine ; MM. BARBIAN Pierre ; EYMIN Max ; Mmes AFONSO-SARAT Elvira ; BARUDIO Annie ; MM. MARION Gérard ; TESSAUR Roger ; Mme TRUFFIER-BLANC Françoise.

Absents excusés :

- Mme ANNEQUIN Violaine
- Mme GARAMPON Angélique
- M. CHAMPON-VACHOT Jean-François (qui a donné pouvoir à M. BARBIAN Pierre)
- M. SOULARD Joël (qui a donné pouvoir à M. JACOLIN Gérard)
- M. JACOLIN Claude (qui est concerné par la délibération)
- M. ROLLAND Bruno (qui est concerné par la délibération)

Secrétaire de séance : BARUDIO Annie

OBJET : Révision du taux de la taxe d'aménagement majorée sur le secteur de l'entrée « Nord-Est du village » suite à la loi de finance rectificative 2012 du 14 mars 2012 remplaçant la PRE (Participation pour Raccordement à l'Egout) par la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif)

Pour cette délibération, Messieurs Claude JACOLIN et Bruno ROLLAND, propriétaires dans le secteur de « l'entrée Nord Est », ont quitté la séance et n'ont donc pas pris part aux débats ni au vote. Ils ont réintégré la séance après le vote de cette délibération.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-15 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2011112301 en date du 23 novembre 2011 instaurant la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2011112302 en date du 23 novembre 2011 instaurant un taux de 20% pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur de « l'entrée Nord-Est du village » ;

Considérant que l'article précité 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 ou la création d'équipements publics **généraux** est rendue **nécessaire** par de nouvelles constructions à réaliser dans le secteur » ;

Considérant que la commune a lancé en avril 2010, les études de définition urbaine et opérationnelle liées à la réalisation d'un projet urbain et paysager du secteur de « l'entrée Nord Est » de la commune reprenant les principes fondamentaux du Grenelle de l'Environnement. Ces études de conception et de réalisation ont été confiées à l'équipe pluridisciplinaire composée de : ALLIMANT Paysages Sarl, CED Ingénierie Sarl, Cabinet C2A Sarl, ARCHIMELE Eurl et EGIS Aménagement.

Considérant que ce secteur de l'Entrée Nord Est, délimité par le plan joint en annexe 1, nécessite en raison de l'importance des constructions à édifier dans ce secteur, la réalisation d'équipements publics dont la liste est détaillée dans le programme d'équipements publics ci-après ;

Considérant qu'il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci ;

.../...

Considérant que le secteur (délimité par le plan joint en annexe 1) nécessite, en raison de l'importance des constructions à édifier, la réalisation de :

- voiries nouvelles,
- cheminements piétons et de zones de stationnements collectives (inclues dans le prix de la voirie),
- des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement,
- des réseaux d'électricité, de télécommunication,
- des réseaux d'éclairage public,
- d'espaces publics qualitatifs,

selon le programme détaillé ci-après.

Considérant la loi de finance rectificative 2012 du 14 mars 2012 qui a supprimé la PRE (Participation pour Raccordement à l'Egout) pour la remplacer par la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) à cette même date ;

Considérant la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2012 qui a décidé la mise en place de la PFAC au 1^{er} juillet 2012 en deux temps :

- Une tarification provisoire applicable entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2012 reprenant les règles de la tarification de la PRE pour assurer les continuités des recettes sur l'exercice 2012.
- Une tarification définitive applicable au 1^{er} juillet 2013 à la suite de propositions d'un groupe de travail qui devait se réunir dans le courant du second semestre 2012.

Considérant que la part des travaux liés à l'assainissement dans l'étude de définition urbaine citée ci-dessus est de 36 600 €HT, et que ces travaux seront financés par l'application de la PFAC ;

Considérant l'indice d'actualisation et de révision de prix (index national du prix génie tous travaux TP01), une réactualisation de + **2,4351 %** doit être appliquée aux coûts de travaux retenus dans la délibération relative à la TAM du 23 novembre 2011 :

- Index de novembre 2011 : 685,80
- Dernier index 2012 connu est l'index estimé d'octobre 2012 : 702,50
- Ce qui correspond à une réactualisation de + **2,4351 % à appliquer.**

Considérant que la base d'imposition est passée de 660 € en 2011 à 693 € en 2012 ;

Programme d'équipements publics réactualisé :

Il est défini sur le plan du projet (annexe 3) et sur le détail ci-après :

Type dépenses	Coût des travaux	Coût des travaux	Charge communale	Charge Pétitionnaire
	valeur 2011	maj 2012		
			28.00%	72.00%
Travaux préparatoires	50 600.00	51 832.11	14 512.99	37 319.12
Voirie		0.00	0.00	0.00
- création et reprise de voirie	307 900.00	315 397.37	88 311.26	227 086.10
- création et reprise de cheminements piétons	71 500.00	73 241.03	20 507.49	52 733.54
- stationnement collectifs	1 810.00	1 854.07	519.14	1 334.93
Eclairage publics	60 400.00	61 870.74	17 323.81	44 546.93
Réseaux publics	192 200.00	159 388.86	44 628.88	114 759.98
Total travaux	684 410.00	663 584.17	185 803.57	477 780.60
Coût foncier	161 000.00	161 000.00	45 080.00	115 920.00
MOE (9%)	61 596.90	59 722.58	16 722.32	43 000.25
Total général HT	907 006.90	884 306.75	247 605.89	636 700.86

Ce programme prévisionnel d'équipements publics fait apparaître un coût à la charge de la commune de **247 605.89 €HT** qui correspond à la part proportionnelle des équipements publics qui incombe à la Commune pour équilibrer autant que possible les charges foncières des futurs constructeurs. Aucune subvention n'est envisagée sur cette opération.

.../...

COMMUNE
DE
SAINT BLAISE DU BUIS
(Isère)

Considérant que les hypothèses de programme prévisionnel de nouvelles constructions prévu dans le secteur délimité d'après les études de conception urbaines et paysagères en cours, font apparaître un nombre de 54 logements environ. Ce programme estimatif de logements comprend :

- 04 logements de type T3, d'environ 84 m² de surface en œuvre taxable ;
- 12 logements de type T4, d'environ 108 m² de surface en œuvre taxable ;
- 38 logements de type T5, d'environ 144 m² de surface en œuvre taxable ;
- 54 places de stationnement extérieur.

Compte tenu de la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation située actuellement en zones UAa, UB et NAa au POS approuvé et bientôt envisagée en zone AU (à urbaniser) au futur PLU, il est prévu de fixer un futur COS (coefficient d'occupation des sols) de 0,30 à 0,35.

Il est précisé qu'aujourd'hui, tant les règles d'urbanisme de superficie de terrain que de COS ne permettent pas la réalisation de ce projet.

Estimation de la valeur du taux pour le financement des équipements publics :

Détermination du calcul de l'assiette prévisionnelle :

1°) 4 Logements T3 (84 m² de surface taxable), soit 360 m² :

4T3 de 84 m ² soit 360m ²	4 x 84 m ²	4 X 84 X (693/2)	116 424.00
---	-----------------------	------------------	------------

2°) 12 Logements T4 (108 m² de surface taxable), soit 1 296 m² :

12 T4 de 108 m ² soit 1296 m ²	12 X 100 m ²	12 X 100 X (693/2)	415 800.00
	12 x 8 m ²	12 X 8 X 693	66 528.00

3°) 38 Logements T5 (144 m² de surface taxable), soit 5 472 m² :

38 T5 de 144 m ² soit 5472 m ²	38 X 100 m ²	38 X 100 X (693/2)	1 316 700.00
	38 X 44 m ²	38 X 44 X 693	1 158 696.00

4°) 54 places de stationnement à 2000 €/place :

54 places de stationnement 2000 €/place		54 X 2000 €	108 000.00
---	--	-------------	------------

Total assiette..... 3 182 148.00

Détermination du taux :

Le taux correspond au rapport entre le montant des travaux à la charge des pétitionnaires (636 700.86 €) et l'assiette globale prévisionnelle (3 182 148.00 €), soit un taux de 20,01 %.

Le taux maximum ne pouvant dépasser 20 %, il est proposé d'adopter **le taux maximum autorisé de 20%**.

Le taux de la part communale de la taxe d'aménagement doit donc être fixé à 20%, soit un montant prévisionnel de **3 182 148.00 € x 20,00% = 636 430.00 €**.

.../...

COMMUNE
DE
SAINT BLAISE DU BUIS
(Isère)

Conséquences du taux de 20 % sur les autres participations exigibles :

Conformément à l'article L.331-15, les PVR (participation pour voie et réseaux) et PNRAS (participation pour non réalisation d'aires de stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

La suppression des participations PVR et PNRAS est sans incidence puisqu'elles n'avaient pas été instaurées sur ce secteur de la commune. Compte-tenu du transfert de la compétence eau et assainissement à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, cette Collectivité assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'assainissement. La commune collectera la taxe d'aménagement des futurs constructeurs ou lotisseurs et reversera au Pays Voironnais la part correspondant à l'eau potable. Par contre, du fait de l'application de la PFAC, aucun réseau d'assainissement ne sera financé dans ce cadre.

Conséquence pour l'instauration d'un versement pour sous densité (VSD) :

Pour que la commune soit assurée de percevoir le montant financier prévisionnel estimé de taxe d'aménagement, il est indispensable que les futurs constructeurs construisent en respectant au mieux la densité qui sera définie par le futur PLU. En effet, le produit de la taxe d'aménagement étant fonction de la surface de plancher réalisée, moins on construit et plus la Commune verra sa part augmenter, c'est-à-dire le déficit d'opération à sa charge. La Commune a donc institué par délibération n°2012061401 du 14 juin 2012, le Versement pour sous-densité (VSD) sur le secteur de l'entrée « Nord-Est du village ».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **DÉCIDE** :

- **DE MAINTENIR** sur le secteur délimité au plan joint en annexe 1, un **taux de 20 % (VINGT POUR CENT)** ;
- **DE REPORTER** la délimitation de ce secteur sur la carte du territoire communal faisant apparaître les différents taux – annexe 2. Ce document graphique sera joint à titre d'information dans les annexes du Plan d'Occupation des Sols (POS) en application de l'article L. 331-14.

La présente délibération est adoptée à la majorité des membres présents et représentés, et dans les conditions suivantes : 🗳️ **POUR : 10** 🗳️ **CONTRE : 0** 🗳️ **ABSTENTION : 1** (Gérard MARION).

En conséquence, la PVR (participation pour voie et réseaux) et PNRAS (participation pour non réalisation d'aires de stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré conformément à l'article L.331-15.

La présente délibération accompagnée de ses annexes est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle doit être transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption. Elle fait l'objet, outre la transmission obligatoire au titre du contrôle de légalité, des mesures de publicité et d'affichage réglementaires en mairie (qui doivent être accomplies avant le 30 novembre 2012).

Ainsi fait et délibéré en Mairie le jour, mois et an ci-dessus.

Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations.

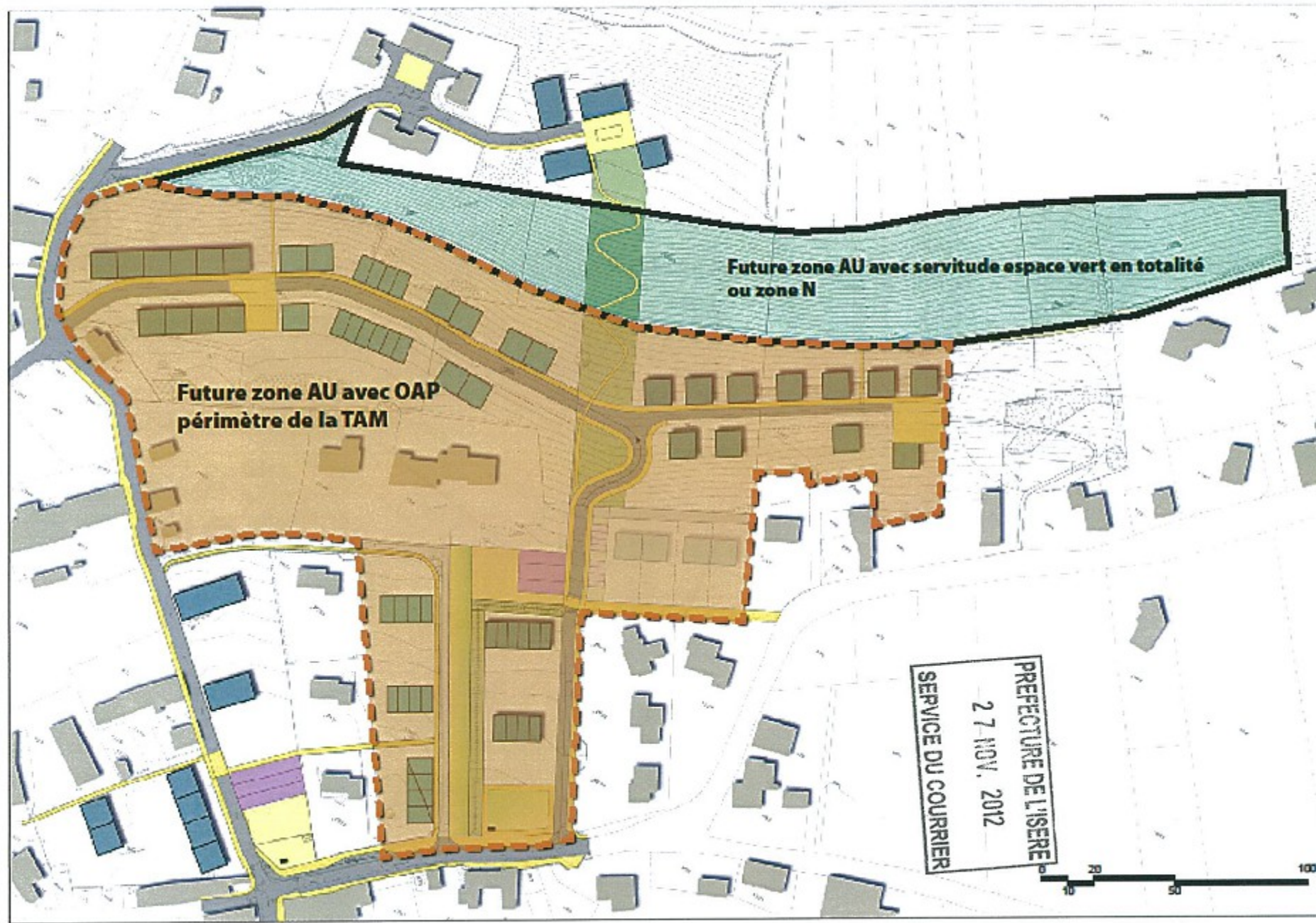
Le Maire,

Gérard JACOLIN.

Pièces annexées à la présente délibération :

- *Annexe 1* : Plan délimitant le secteur de TA au taux de 20 % ;
- *Annexe 2* : Carte fiscale faisant apparaître les secteurs de taux différents (L.331-14) ;
- *Annexe 3* : Plan de composition urbaine du secteur (programme prévisionnel de constructions et programme des équipements publics à réaliser).

PLAN DÉLIMANT LE SECTEUR DE TA AU TAUX DE 20 %



**Future zone AU avec OAP
périmètre de la TAM**

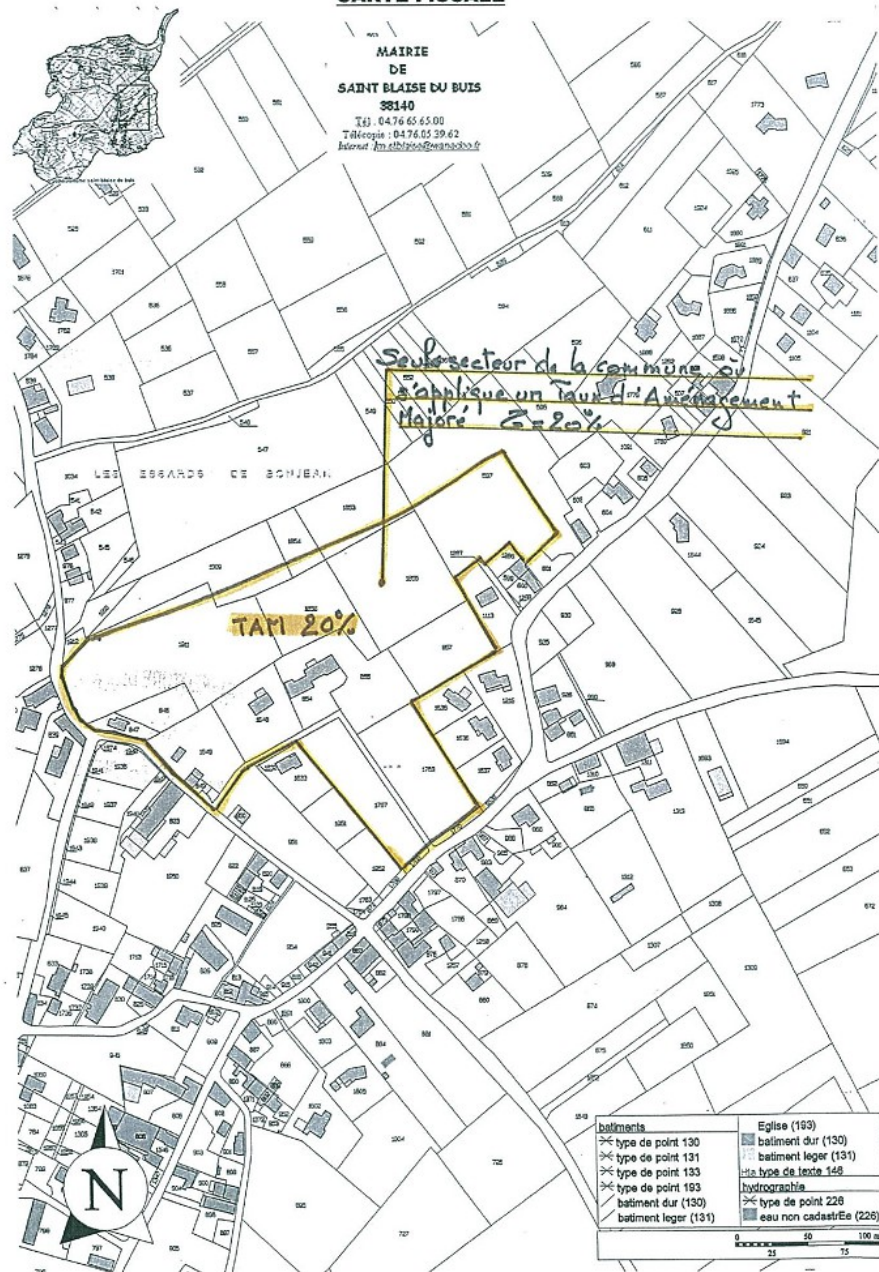
**Future zone AU avec servitude espace vert en totalité
ou zone N**

PREFECTURE DE L'ISERE
27 NOV. 2012
SERVICE DU COURRIER



CARTE FISCALE

Mairie
de
Saint Blaise du Buis
38140
Tél. 04 76 65 65 00
Télécopie : 04 76 03 39 62
Internet : mairie@stblaise.com



PLAN DE COMPOSITION URBAINE



Les aménagements du secteur urbanisé, portés par la collectivité sont les suivants :

Dans le cadre de la future zone AU avec OAP, soumise à une taxe d'aménagement majorée :

Reprise de la voie de desserte du lotissement actuel

- création d'un trottoir coté bâtiments d'habitation existants,
- création d'une chaussée en enrobé bitumineux de 5m50 de large.
- installation d'un éclairage public.

Création de la rampe d'accès à la partie supérieure de la rue du coteau

- création d'un cheminement piéton le long de la chaussée,
- création d'une chaussée de 5m50 de large,
- création de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- installation d'un éclairage public.

Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Est du secteur

- création d'une chaussée étroite de 3m50, dépassement autorisé sur bande piétonne,

- création d'une placette de retournement en extrémité,

- création d'un cheminement piéton identifié,
- création de l'ensemble du réseau,
- installation d'un éclairage public.

Création d'une poche de stationnement

- création d'une plate-forme en stabilisé circulaire,
- création d'une noue de rétention.

Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Ouest du secteur

- création d'une chaussée de 5m50,
- création d'une placette de retournement intermédiaire servant au phasage de l'opération,

- création d'un cheminement piéton identifié,

- création de l'ensemble du réseau,
- installation d'un éclairage public.

Reprise du chemin de la Fontaine dans sa section Nord-Sud

- création d'une chaussée de 5m50,
- création d'un cheminement piéton identifié,
- installation d'un éclairage public.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT BLAISE DU BUIS (Isère)



Nombre de Conseillers Elus : 15

**L'AN DEUX MIL DOUZE
Le 14 JUIN**

En exercice : 15

Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT BLAISE DU BUIS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de : Monsieur JACOLIN Gérard, Maire.

Présents : 11

Date de convocation : 08 Juin 2012

Votants : 11

Présents : MM. JACOLIN Gérard ; SOULARD Joël ; Mme GODET Marie-Christine ; MM. BARBIAN Pierre ; EYMIN Max ; Mmes AFONSO-SARAT Elvira ; BARUDIO Annie ; MM. CHAMPON-VACHOT Jean-François ; MARION Gérard ; TESSAUR Roger ; Mme TRUFFIER-BLANC Françoise.

Absents excusés :

- Mme ANNEQUIN Violaine
- Mme GARAMPON Angélique
- M. ROLLAND Bruno
- M. JACOLIN Claude (a quitté la séance pour cette délibération)

Secrétaire de séance : Mme TRUFFIER-BLANC Françoise

OBJET : VERSEMENT SOUS-DENSITÉ ☞ Seuil minimal de densité sur le secteur de l'entrée « Nord-Est du village » suite à la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme loi n° 2010-1668 du 29/12/2010.

Pour cette délibération, Monsieur Claude JACOLIN, propriétaire dans le secteur de « l'entrée Nord Est », a quitté la séance et n'a donc pas pris part aux débats ni au vote. Il a réintégré la séance après le vote de cette délibération n°2012061401.

- **VU la délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2009** valant prise en considération de l'opération d'aménagement de « l'entrée Nord Est du village » au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.
- **VU la délibération du Conseil Municipal n° 2011112302 du 23 novembre 2011** instaurant un taux de 20% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur de l'entrée Nord Est du village.
- **VU la délibération du Conseil Municipal n° 2012020902 du 09 février 2012** instaurant un seuil minimal de densité sur le secteur de l'entrée « Nord-Est du village ».

Monsieur le Maire rappelle que pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densité dans le secteur de l'entrée Nord Est de la commune pour lequel une étude de composition urbaine et paysagère a été établie par la commune et où un certain nombre d'équipements publics ont été mis en place par la commune, il est important de prévoir un dispositif fiscal permettant d'inciter les constructeurs à édifier la densité prévue par les règles du Plan d'occupation des sols actuellement applicable.

Dans cette optique, le code de l'urbanisme permet de fixer un seuil minimal de densité. Le constructeur qui ne réalise pas la surface fiscale sera redevable d'un versement pour la surface non réalisée.

Toutefois, la commune peut fixer librement, dans le cadre de l'article L. 331-9, un certain nombre d'exonérations.

L.331-36

Concernant les exonérations facultatives, Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal n'a pas souhaité utiliser la faculté offerte par l'article L.331-9 précité. Pour une information pleine et entière du Conseil, il est rappelé que cette exonération peut être appliquée aux locaux suivants :

a) Exonération totale :

- 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (*logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du PTZ+*) ;
- 2° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

b) Exonération partielle :

- 1° Les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (*logements financés avec un PTZ+*) à raison de 30 % de leur surface* ;
- 2° Les locaux à usage industriel et leurs annexes pour 50 % de leur surface.

.../...

* Le pourcentage ne peut être supérieur à 50% (article L. 331-9 2° du code de l'urbanisme)

Monsieur le Maire rappelle que, comme le secteur de l'entrée « Nord-Est » est classé en partie en zone UA et UAa et en partie en zone UB et NAa, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer par délibération n° 2012020902 du 09 février 2012, un seuil minimum de densité comme suit :

- 0,50 (zéro cinquante) pour le secteur couvrant la zone UA et UAa du plan joint ;
- 0,75 (zéro soixante-quinze) du COS variant autorisé de 0,20 à 0,25 pour le secteur couvrant les zones UB et NAa du plan joint.

Mais le Maire précise que pour les zones UA et UAa, **le niveau de sous-densité voté est trop élevé et il pourrait compromettre le développement de l'offre foncière tel que souhaité par la Commune.** En effet, la Commune souhaite que son centre village reçoive un habitat plus dense que dans les hameaux, tout en laissant la place à des espaces verts afin que notre village conserve son caractère rural.

Il précise également que dans ces zones, le plan d'occupation des sols limite la hauteur des constructions, ce qui engendre une surface au sol plus important pour une même surface de plancher.

Enfin, il précise que ce versement n'a jamais été appliqué.

C'est pourquoi le Maire propose d'abroger la partie relative au Seuil Minimal de Densité couvrant les zones UA et UAa de la délibération n° 2012020902 du 09 février 2012, et ce conformément au code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-36 4^{ème} alinéa.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-35, L. 331-36 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2000 approuvant le plan d'occupation des sols ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2005 approuvant la modification n°1 du plan d'occupation des sols ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2007 approuvant la modification n°2 du plan d'occupation des sols ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal décide :

- **D'INSTITUER** dans le secteur de « l'entrée Nord Est du village », couvrant les zones UA et UAa, un seuil minimal de densité de 0,50 (zéro cinquante) de la capacité constructible accordée par le règlement du POS – voir plan joint en annexe de la présente délibération.

La délimitation de ces secteurs est reportée dans les annexes du Plan d'occupation des sols (POS) à titre d'information.

La présente délibération est valable à compter de son entrée en vigueur pour une durée de trois ans reconductible.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

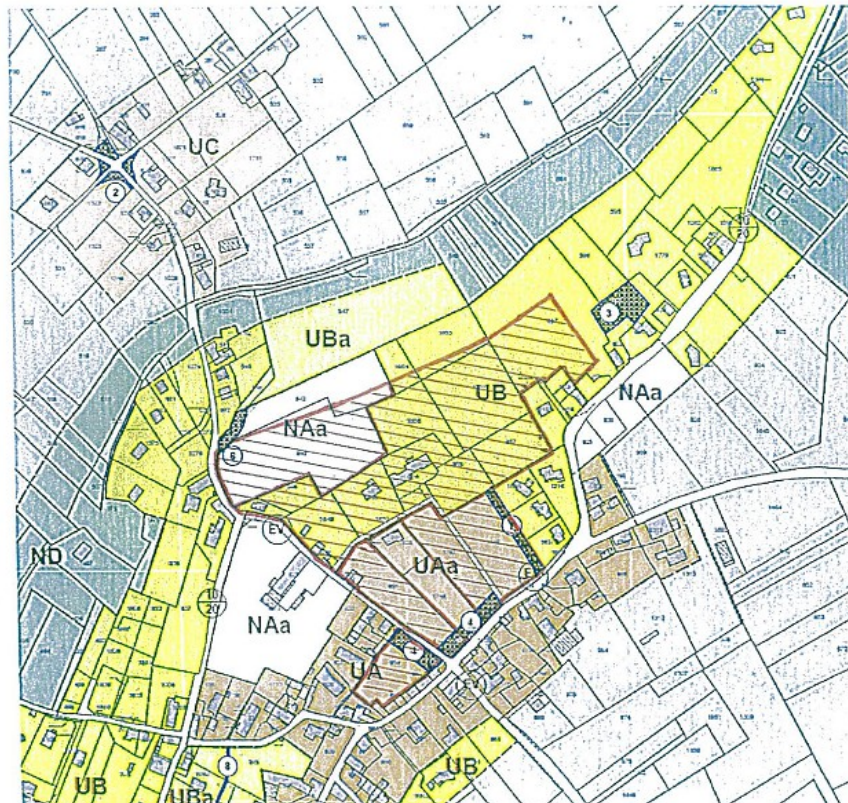
Ainsi fait et délibéré en Mairie le jour, mois et an ci-dessus.

Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations.


Gérard JACOLIN.

Annexe à la délibération n°2012061401

OBJET : VERSEMENT SOUS-DENSITÉ ☞ Seuil minimal de densité sur le secteur de l'entrée « Nord-Est du village » suite à la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme loi n° 2010-1658 du 29/12/2010.



Zone d'application du seuil minimal de densité sur le secteur de l'entrée « Nord-Est du village ».

Le Maire

Gérard JACOLIN.