

	<b>Référence dossier : N° PA00104324A0002</b>	
	<i>Déposé le 23/07/2024, récépissé affiché en mairie le 26/07/2024</i>	<i>Complété le 17/09/2024</i>
	<b>Par : DYNACITE</b> <i>Demeurant à : 390 Boulevard du 8 Mai 1945  01013 Bourg-en-Bresse  Représenté par : Monsieur GOMEZ Marc  Sur un terrain sis : Chemin des Bottes  01700 BEYNOST  Refs cadastrales : Section AL-0269, AL-0984, AL-0979, AL-0985, AL-0981, AL-0998, AL-0268</i>	<b>Surface de plancher : 0m<sup>2</sup></b> <b>Description du projet :</b> Aménagement d'un lotissement en vue de la cession de 15 lots à bâtir

**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** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2019, modifié le 13/06/2024 et notamment le règlement de la zone AUa1s,

**VU** le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 16/01/2006,

**VU** le permis de démolir PD00104322A0001 obtenu en date du 20/10/2022,

**VU** l'avis de ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 03/10/2024,

**VU** l'avis de SUEZ, gestionnaire du réseau d'assainissement collectif, en date du 09/08/2024,

**VU** l'avis de SUEZ, gestionnaire du réseau d'eau potable, en date du 22/08/2024,

**VU** l'avis du SDIS de l'Ain en date du 20/08/2024,

**VU** l'avis du service de gestion des déchets de la communauté de communes de Miribel et du Plateau en date du 06/08/2024,

**VU** les pièces complémentaires déposées en date du 17/09/2024,

**VU** les pièces déposées à l'initiative du demandeur

**CONSIDERANT** que le projet est situé en zone Blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),

**ARRÊTE**

**Article 1 :** Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet susvisé sous réserve du respect des prescriptions émises aux articles suivants :

**Article 2 :** Le nombre maximum de lot est fixé à 15.

**Article 3 :** La surface de plancher maximale autorisée est répartie librement par le lotisseur qui fournira à chaque acquéreur, au moment de la vente, une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette constructible sur son lot. Cette attestation devra être jointe au permis de construire.

**Article 4 :** Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation avant l'exécution de la totalité des travaux prescrits (Article R. 442-13 a du Code de l'Urbanisme). Ces travaux de finition sont les suivants :

- revêtements définitifs de chaussée, de trottoirs et de stationnements,
- pose des candélabres d'éclairage,
- réalisation de la placette centrale en revêtement stabilisé et gazon,
- plantations de la voie de desserte et de la placette,
- mobilier de la placette et du merlon paysager.

Leur montant s'élève à 117 143 €. Ils devront être achevés avant fin 2028. En cas de défaillance du lotisseur, le déblocage de la somme représentative du montant des travaux sera autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui délivre l'autorisation de lotir.

**Article 5 :** Les permis de construire ne pourront être délivrés, en cas d'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution de tout ou partie des travaux prescrits, qu'au vu d'un certificat du lotisseur attestant sous sa responsabilité, que les équipements desservant le lot considéré sont achevés (Article R. 442-18b du Code de l'Urbanisme)

**Article 6 :** Les raccordements à tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain ;

Le service gestionnaire du réseau d'alimentation électrique nous informe qu'une extension du réseau est nécessaire pour le raccordement de ce projet au réseau public de distribution ;

Les prescriptions émises par le service gestionnaire de Service Départemental d'Incendie et de Secours seront strictement respectées ;

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif seront strictement respectées ;

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'eau potable seront strictement respectées ;

Les prescriptions émises par le service gestionnaire des ordures ménagères seront strictement respectées ;

**Article 7** – 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 8** – 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 21/11/2024

Caroline TERRIER  
Le Maire



**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).

## 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 :

**Surface taxable x valeur forfaitaire x 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 2024, les valeurs au m<sup>2</sup> sont de : **914 €** (contre **886 €** en 2023)

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 : **258 €** par m<sup>2</sup>,
- 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 : **12 €** par m<sup>2</sup> de surface de panneau (les panneaux solaires thermiques, qui produisent de la chaleur, ne sont pas taxés),
- aire de stationnement extérieure : de **3 000 €** à **6 000 €** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.impots.gouv.fr) de son espace « particulier » rubrique « biens immobiliers ».

Simulateur : <http://www.territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>

