

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2018**URBANISME - FONCIER****Projet de délibération**

OBJET : MAJORATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE L'OAP « CHANOINE ENGELVIN »

Rapporteur : Michel CARRON

Mesdames, Messieurs,

Le conseil municipal dans sa séance du 27 janvier 2014 a approuvé le Plan Local d'Urbanisme applicable sur territoire de la commune.

Le conseil municipal dans sa séance en date du 2 février 2016 a approuvé la modification n°1 du Plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal a institué le 7 novembre 2011, en lieu et place de la taxe locale d'équipement, la taxe d'aménagement au taux de 5% sur l'ensemble du territoire communal. Cette taxe est applicable depuis le 1er janvier 2012. Le 3 novembre 2014, le conseil municipal est venu préciser le régime applicable à certaines exonérations.

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 ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre de nouvelles constructions.

Toutefois, il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier sur le ou les secteurs définis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), intégré dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bourgoin-Jallieu, ambitionne un rythme de croissance en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat réalisé par la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère.

Pour atteindre les objectifs ainsi déterminés, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune a identifié des secteurs justifiant la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le secteur n°6 dénommé « Chanoine Engelvin ».

Ce secteur « Chanoine Engelvin » est à vocation principale de logements groupés et intermédiaires de type individuel.

L'opération requiert des travaux substantiels d'équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure nécessaires aux futurs usagers ou habitants pour un montant total estimé à 470 000 € et notamment :

- L'extension d'un groupe scolaire d'une classe correspondant à l'augmentation prévisionnelle des effectifs ;
- La mise en sécurité et la reprise de la voirie du chemin du Chanoine Engelvin avec élargissement de chaussée, création de trottoirs, talutage des abords, pose de feux tricolores, enfouissement des lignes électriques, sécurisation des débouchés des

opérations privées, étant précisé que le chemin communal fait l'objet d'un emplacement réservé de voirie destiné à la réalisation de ces travaux sur une emprise de 9m de large.

La commune de Bourgoin-Jallieu souhaite une participation proportionnelle aux travaux d'équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure induits par l'opération des bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme qui interviendront sur ce secteur.

Compte tenu du nombre de logements dont la construction est envisagée au titre des opérations, de la répartition des logements sociaux et des logements en accession, il est nécessaire d'instaurer un périmètre de taxe d'aménagement au taux majoré de 10 % dans le secteur de l'OAP « Chanoine Engelvin » permettant ainsi de percevoir des recettes liées au financement de ces nouveaux équipements d'infrastructure et de superstructure induits par les projets d'aménagement et de construction.

Il est proposé au Conseil Municipal d'/de:

- **Fixer** un taux majoré de 10 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur «Chanoine Engelvin » délimité au plan en annexe, hors cas d'exonération ou d'abattement ;
- **Annexer**, à titre d'information, au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgoin-Jallieu le document graphique délimitant le secteur ;

Service pour information et exécution: Pôle Aménagement Urbain – Finances

Orientation d'aménagement et de programmation_ Chanoine-Engelvin (6)

OBJECTIF :

Compléter la réalisation d'un quartier résidentiel, dans un écrin paysagé de qualité et relié au reste de la commune par la RD 143c.

Description du contexte :

Le site de Chanoine-Engelvin (dit également « Petit Mont ») s'inscrit en rebord du plateau de Montbernier. Ce site domine le vallon du Loudon, comprenant l'étang de Rosière. Légèrement en pente, orientée sud / sud-est, ce site est bordé :

- au nord et à l'ouest par la rue de Belle Rive (RD 143c) et le quartier pavillonnaire de la Rivoire,
- à l'est et au sud par une balme boisée et concernée en partie par des risques de glissements de terrain.

À noter, la présence du château de Petit Mont, en limite sud du site et inscrit dans la pente. Ce château constitue un élément patrimonial remarquable contribuant à la qualité du site.

La trame végétale du secteur, privée et publique, est de grande qualité et variée. Le vallon du Loudon est d'ailleurs en partie concerné par une zone Natura 2000 (balme est), pour sa partie située sur Ruy. La desserte du site est assurée par la RD

143c (reliant à une échelle plus large St-Savin à Bourgoin-Jallieu) et par le chemin de Chanoine Engelvin qui traverse le site et permet de rejoindre le bas du vallon. Une ligne de transport en commun dessert le site, sur la RD 143c.

La présente orientation porte sur deux secteurs d'aménagement :

- le premier correspond aux terrains situés à l'est du chemin de Chanoine Engelvin, couvert par un zonage AUc, urbanisable à court terme.
- le second regroupe les terrains situés à l'ouest du chemin, dont le développement est envisageable à plus long terme.

Orientations :

> Conforter la trame végétale de la balme et inscrire le château dans un écrin paysagé.

> Réaliser un maillage viaire type « rue résidentielle apaisée », inscrit suivant les courbes de niveau et connecté au chemin de Chanoine Engelvin.

Le maillage est connecté en entrée de

l'opération au chemin de chanoine Engelvin, et en sortie sur la RD 143c où un aménagement adapté sera réalisé (mimi-giratoire).

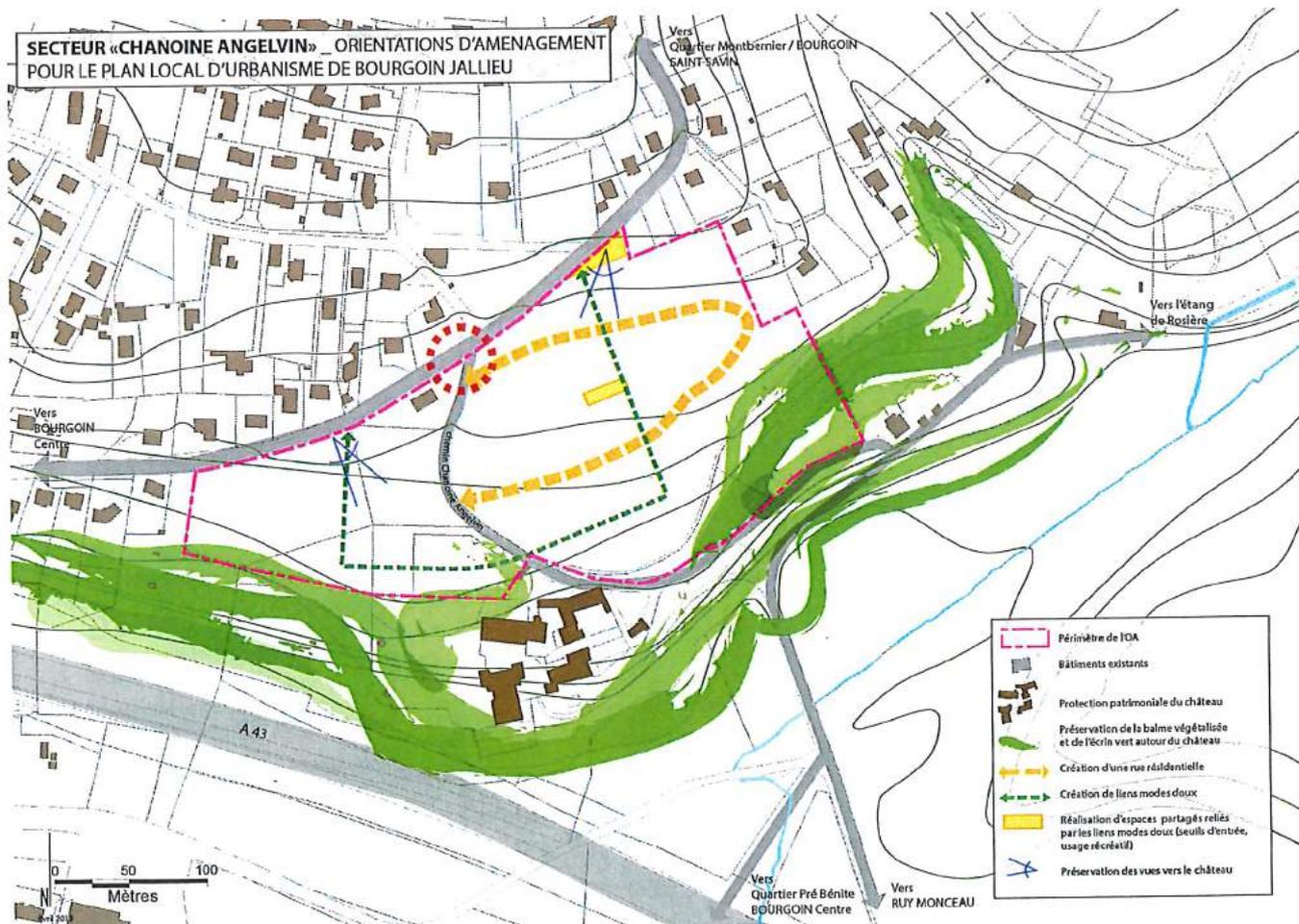
> Aménager un maillage modes doux sécurisés, mettant en valeur le paysage et jalonné d'espaces collectifs.

> Préserver des vues depuis les espaces collectifs et notamment depuis la RD 143c, vers le château et le grand paysage au sud / sud-est.

> Réaliser une trame parcellaire cohérente à l'échelle du site et de son contexte, pour accueillir une programmation de logements individuels groupés et/ou intermédiaires inscrits dans la pente.

> Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat

Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Répartition des capacités estimées de production de logements selon le mode de consommation foncière

Renouvellement urbain : 87 % à 85 %

Densification : 8 % à 9 %

Extension : 4 % à 6 %

Bourgoin-Jallieu - Estimation des capacités d'accueil en logements sur les gisements fonciers identifiés pour la période 2014-2023		Superficie disponible (ha)	Densité de logements potentielle (lgt/ha)	Nb estimé de logements	Nb estimé de logements locatifs sociaux	% minimum de logts sociaux exigé
Extension	Maladière	11				
	Ladrière	1,2				
	ZAC PER	18				
	ZAE Pré-Tillon	1				
	Zone Uc Mozas	2,2	10	20	4	25 % location/ accession
	Chanoine Engelvin (AU-DA6)	3	10 à 20	30 à 60	6 à 12	25 % location/ accession
	Chanoine Engelvin (AU-DA6)	1,8	10 à 20	18 à 36	4 à 7	25 % location/ accession
	Plan Bourgoin (Uc)	0,6	10	6		25 % location/ accession
	Plan Bourgoin (Ud)	0,5	10	5		
La Grive (AU)	3,9	10 à 20	39 à 78	8 à 16	25 % location/ accession	
Sous-total Extension		43		118 à 205	23 à 40	
Renouvellement urbain	Magasins généraux - gare/pôle multimodal	18,0	80 à 100 (sur 9 ha env.)	823	247	30%
	Porcher	6,3	45 à 80 (sur 2,3 ha)	120 à 178	31 à 53	30%
	Weidman-Procellis	5,5	30 à 40 (sur 2,5 ha)	80 à 100	8 à 10	10%
	Secteur de RU entre av. H. Barbusse et rue des Papetiers	3,8	85 à 90	330 à 340	33 à 34	10%
	GTA-Sofileta	1,7	90 à 110	153 à 187	46 à 56	30%
	Centre Folatière	2,7	120 à 140	330 à 360	99 à 108	30%
	Ilôt Paul Bert	0,9	220 à 240	210 à 230	21 à 23	10%
	Centre Lilattes	3,5	150 à 160	260 à 270	52 à 54	20%
	Edouard Marlon	1,3	90 à 110	117 à 143	35 à 43	30%
	Rue de Funas	0,7	30 à 50	20 à 34	0	0%
	Rue St-Honoré	0,3	50 à 70	12,5 à 17,5	0	0%
	GAIC Cholot	0,9	90 à 110	81 à 99	24 à 30	30%
ANRU Champfleury			154	31		
Sous-total R.U.		46		2676 à 2936	627 à 689	
Densification	Divers zones activités Ateliers municipaux	3,8				
	Pont de Jallieu	2,8	60 à 70	170 à 190	17 à 19	10%
	Terrain des Sœurs	1,7	30 à 35	50 à 60	15 à 18	30%
	Mermoz sud-ouest	0,8	40 à 60	32 à 48	10 à 14	30%
Sous-total densification		9		252 à 298	42 à 51	
Sous-TOTAL économique	économique	35				
Sous-TOTAL habitat	habitat	26				
Sous-TOTAL mixte	mixte	37				
Sous-TOTAL capacités		98		3061 à 3439	697 à 781	
20 % renouvellement urbain spontané*				612 à 688	279 à 312	
TOTAL				3673 à 4126	975 à 1093	

* cette proportion est portée à 40 % pour le logement locatif social

Nota : estimation des capacités de production de logements ne pouvant donner lieu à une transposition directe à l'échelle du projet.