

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE DE BIGANOS  
DEPARTEMENT : GIRONDE**

Membres : Afférents au Conseil Municipal : 29  
En exercice : 29  
Qui ont pris part à la délibération : 29  
Date de la convocation : 09.11.2015  
Date d'affichage : 09.11.2015

**(SEANCE DU 16 NOVEMBRE 2015)**

L'an deux mille quinze et le seize novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Biganos, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr Bruno LAFON, Maire.

**Présents :** LAFON B. - GARNUNG V. – POCARD A. - MATHONNEAU M. –  
BORDET B. - CAMINS B. – BONNET G. - GALTEAU JM. –  
CALLEN JM. - OMONT JP. - BALLEREAU A. - BOURSIER P. -  
BELLIARD P. – ZABALA N. – LASSUS-DEBAT Ph. -  
RAMBELOMANANA S. - ENNASSEF M. - LEWILLE C. –  
LEJEUNE I. - ONATE E. - MARINI D. - BANOS S. – LABERNEDE  
S. – GRARE A. - CASTANDET M. – ROS Th. - CAZAUX A. –  
DESPLANQUES Th. -

**Absente excusée :** BAC M. (Procuration à M. MATHONNEAU)

Mesdames Sylvia RAMBELOMANANA et Isabelle LEJEUNE ont été nommées secrétaires.

**DELIBERATION 15 - 092 : INSTAURATION D'UNE TAXE D'AMENAGEMENT  
MAJOREE SUR CERTAINS SECTEURS DE L'AGGLOMERATION**

**Monsieur Bruno LAFON, Maire**, indique que la délibération n° 14 – 136 du **27 novembre 2014** a renouvelé celle du **9 novembre 2011** ayant instauré une taxe d'aménagement au taux de **5 %** sur l'intégralité du territoire de la commune de Biganos et a renouvelé intégralement les exonérations de cette taxe, portant principalement sur les logements conventionnés, afin de favoriser leur construction.

L'application de ce taux de 5 % est donc uniforme, c'est-à-dire qu'il concerne l'intégralité du territoire communal actuellement.

Or, le document d'urbanisme actuellement applicable privilégie désormais, conformément aux plus récentes lois sur l'Urbanisme, la densification des centres urbains, impliquant un renforcement des équipements publics à desservir, contrairement aux lieux-dits, villages et secteurs plus à l'écart déjà pourvus et ne pouvant plus accueillir de nouvelles réalisations significatives.

Cette uniformité de taux ne permet donc pas de différencier les secteurs dans lesquels des travaux d'aménagements vont intervenir dans les toutes prochaines années.

Or, l'article L 331-15 du Code de l'Urbanisme relatif à l'application à la Taxe d'Aménagement prévoit la possibilité de « **sectoriser** » la TA et d'en augmenter le taux dans certains secteurs par une délibération motivée du Conseil municipal, « *si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs* ». Une circulaire du 18 juin 2013 émanant du Ministère de l'égalité des territoires est venue préciser et élargir la mise en œuvre d'une telle opportunité en ces termes : « *les équipements publics à réaliser peuvent être nuancés : il peut s'agir de travaux prévus dans le futur, mais, également, de travaux qui viennent d'être réalisés et destinés dans ces deux hypothèses à répondre aux besoins des futurs usagers de la zone.* »

Les travaux les plus importants du secteur le plus urbain de la commune se situent, d'une part, à proximité du Pôle d'Echange Intermodal de la Gare ferroviaire, c'est-à-dire en relation avec la forte attractivité qu'engendre cette importante transformation future du centre-ville.

Le Diagnostic de la Révision, actuellement en cours, du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Biganos, identifie le **Pôle d'Echange Intermodal** selon les critères suivants : « *Principale commune de la COBAN desservie par le train, Biganos possède un réel atout avec sa gare intercommunale Biganos – Factice. Celle-ci relie la commune à l'agglomération bordelaise, aux communes du Sud Bassin jusqu'à Arcachon, et au Sud de l'Aquitaine (Pau et Hendaye). La gare de Biganos-Factice connaît une fréquentation de plus en plus élevée depuis la fin des années 2000. En 2012, elle connaissait une fréquentation quotidienne moyenne des trains en gare de 1 179 passagers, soit un taux de croissance de plus 12 % depuis 2009. Cette fréquentation en hausse, associée aux nouveaux flux attendus avec l'arrivée de la LGV à Bordeaux en connexion avec Paris, a entraîné la mise en place d'un projet de gare multimodale, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire communautaire et d'anticiper les flux futurs.* » En 2017, Paris sera ainsi à 2h de Bordeaux, soit 2h30 de Biganos, et il est connu que les quartiers de gare sont très attractifs pour tous les constructeurs et investisseurs.

La ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier de Factice, répond en partie au traitement urbain de cette attractivité et comprendra d'importants travaux d'équipement : de création de voies de maillage inter quartiers, de places de stationnement, de traitements d'espaces verts structurants, de circulations douces.

L'ensemble de telles infrastructures respectueuses des trames verte et bleue implique notamment des travaux différenciés d'éclairage public, d'importante prise en

considération du traitement du pluvial, de revêtements de chaussées différenciés également suivant leurs destinations de voiries principales ou secondaires.

Comme rappelé ci-dessus, le Code de l'Urbanisme permet à la commune, pour assurer le financement de travaux d'équipement supplémentaires des quartiers en développement, d'instaurer une taxe d'aménagement majorée sur les constructions à venir sur les fonciers encore libres et / ou pouvant se libérer au sein des secteurs concernés par la réalisation des nouveaux équipements structurants.

Le taux maximum de Taxe d'Aménagement pouvant être appliqué est de **20 %** ; mais il n'est pas à retenir, car il n'est pas opérant et contribue, au contraire, le plus souvent, à **geler** le foncier sur lequel les constructeurs le verraient s'appliquer ; ce serait alors une menace sur la revitalisation souhaitée dans ces secteurs de centre d'agglomération que la commune entend redynamiser durant les prochaines années grâce aux travaux d'aménagement du Pôle intermodal de la gare et de la ZAC du centre-ville. Un taux de 15 % pourrait aussi faire courir le même **risque** de dévitalisation.

Un taux de 8 % apparaît le plus adapté pour ce financement complémentaire et saura être accepté pour de nouvelles constructions, sans, pour autant, dissuader les constructeurs et geler les fonciers disponibles ou se libérant.

Le bâti existant dans ces secteurs de la gare et des abords de la RD 3 et de la RD 650 en centre-ville, permet, en effet, de prévoir qu'une certaine densification des constructions se produira dans les années à venir, en relation avec l'arrivée de la LGV et les travaux d'équipement des quadrants de foncier situés à proximité des avenues de la Libération et de la Côte d'Argent.

La densification des centres agglomérés répond, en effet, aux préconisations des plus récentes lois d'urbanisme.

L'exonération des logements conventionnés accordée par la délibération du Conseil municipal du 27 novembre 2014 restera cependant, bien évidemment, toujours applicable, car la commune connaît encore actuellement un déficit du nombre de ses logements sociaux et accessibles.

Il a toujours été constaté que la dynamique de construction du centre aggloméré de Biganos et de Facture est initiée par les appels constitués par les aménagements successifs des divers pôles de centralité.

Le diagnostic de la révision du PLU actuellement en cours rappelle et met en évidence ce phénomène d'accélération.

Ce diagnostic suggère également de renforcer la densité de construction près des voies, c'est-à-dire « en épaisseur ».

C'est pourquoi le périmètre **joint en annexe n°1** est proposé pour l'application de ce taux majoré de taxe d'aménagement de **8 %**, car il s'appuie au plus près sur les réalisations de travaux d'équipements importants à intervenir dans les toutes prochaines années, à proximité du secteur de la gare et de la ZAC du centre-ville, en épaisseur des avenues de la Libération et de la Côte d'Argent.

Ce périmètre n'est pas continu, car il tient compte de celui défini par la délibération n° 13 – 045 du Conseil municipal du 18 avril 2013 portant approbation du dossier de création de la ZAC de recomposition du centre-ville de Biganos, quartier de Fature, ainsi que de celui défini par la délibération n° 11 – 010 du Conseil municipal du 17 février 2011 portant instauration, pour une durée de cinq ans, d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) en liaison avec l'aménagement du carrefour giratoire de la Libération, deux secteurs (ZAC et PUP) sur lesquels la TA ne peut pas s'appliquer.

Ce périmètre jouxte, en effet, au plus près celui de la ZAC du centre-ville, à savoir 200 à 300 mètres au maximum dans ses limites les plus éloignées à l'Est et au Nord, c'est-à-dire qu'il confronte le plus possible la zone d'influence des travaux d'équipement à intervenir dans les prochaines années au sein de cette ZAC.

Ces travaux sont annoncés dans les objectifs de la Concession de ZAC signée le 13 janvier 2015 entre la commune de Biganos et l'aménageur de la ZAC du centre-ville, à savoir :

- *organiser les mobilités vers des modes de déplacement doux ;*
- *sauvegarder un patrimoine et un environnement typiques et de qualité ;*
- *développer une nouvelle qualité de vie et améliorer le fonctionnement du secteur : nouveaux espaces publics, mobilité, accessibilité, gestion du trafic et du stationnement ;*
- *renforcer l'animation et l'attractivité du centre ;*
- *l'aménagement comprend la réalisation, par le concessionnaire, de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations pour répondre aux besoins des futurs habitants ;*
- *réaliser les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement ;*
- *mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés.*

De plus, le Cahier des charges de la consultation de la Maîtrise d'œuvre du concessionnaire définit les enjeux et objectifs généraux du projet urbain de la ZAC en ces termes :

- *développement de pratiques urbaines piétonnes et cyclables afin de renforcer les relations entre les différents secteurs constituant le pôle de Facture et avec les autres polarités (équipements publics du parc Lecoq, mairie et bourg historique) ;*
- *proposer une offre de stationnement courte durée et limitée ;*
- *distinguer, singulariser les différents espaces ;*
- *concilier les usages piétons-cycles ;*
- *préserver le paysage boïen, référencer le patrimoine végétal et urbain existant ;*
- *développer la phytoremédiation et les mesures de gestion de l'eau ;*
- *mise en place d'une gestion de l'eau vertueuse ;*
- *élaborer les plans de définition des équipements et espaces publics et espaces partagés.*

L'ensemble de ces objectifs impliquent, bien évidemment, des mises en œuvre d'ingénierie lourde, longue et coûteuse constituant une valeur ajoutée conséquente à l'ensemble du projet urbain.

Le périmètre d'application de la TAM **joint en pièce n°1** est établi en s'appuyant sur celui de la zone UB du PLU approuvé le 20 octobre 2010, c'est-à-dire une zone de forte densité.

Les travaux de desserte des réseaux et d'équipement de la ZAC effectués à proximité pourront, cependant, nécessiter également certaines extensions pour permettre la construction sur le foncier ainsi repéré.

Il est donc proposé au Conseil municipal de Biganos :

- D'appliquer un taux majoré de taxe d'aménagement de **8 %** au sein de l'ensemble du périmètre repéré en couleur rose sur le plan joint en **annexe n°1** adapté au plus proche des secteurs d'attractivité de la densification urbaine future déterminée par les travaux d'équipements et d'aménagement à intervenir prochainement dans le cadre du pôle intermodal de la gare et de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier de Facture ;
- De conserver au sein de ce périmètre ainsi défini les mêmes exonérations que celles délibérées le 27 novembre 2014, car elles permettent de favoriser la construction de logements conventionnés, à préconiser en centre aggloméré, afin d'assurer une réelle mixité d'usages, à savoir : exonération totale, en application de l'article L 331-9 du Code de l'Urbanisme, des locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L 331-2 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L 331-7 ; et exonération partielle, en application de l'article L 331-9 du Code de l'Urbanisme, des 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, à raison de 30 % de leur surface.

- De conserver la fixation à 3 500 € de la base forfaitaire sur laquelle sera calculée la taxe à appliquer sur les aires de stationnement non closes et non couvertes.

Conformément aux précisions apportées par Monsieur le Président du SIBA dans son courrier circulaire du 17 octobre 2014, il est rappelé que ce taux majoré de taxe d'aménagement est destiné à financer des équipements autres que ceux de l'assainissement des eaux usées, relevant de la PFAC, participation versée par les constructeurs au SIBA.

La présente délibération est valable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée d'un an reconductible.

***L'ensemble de ce dossier a été étudié en réunion en mairie principale des membres du Conseil municipal en formation « Toutes Commissions réunies » le 02 novembre 2015.***

Sur quoi, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

#### **DECIDE**

- D'appliquer un taux majoré de taxe d'aménagement de **8 %** au sein de l'ensemble du périmètre repéré en couleur rose sur le plan joint en **annexe n°1** adapté au plus proche des secteurs d'attractivité de la densification urbaine future déterminée par les travaux d'équipements et d'aménagement à intervenir prochainement dans le cadre du pôle intermodal de la gare et de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier de Factice ;
- De conserver au sein de ce périmètre ainsi défini les mêmes exonérations que celles délibérées le 27 novembre 2014, car elles permettent de favoriser la construction de logements conventionnés, à préconiser en centre aggloméré, afin d'assurer une réelle mixité d'usages, à savoir : exonération totale, en application de l'article L 331-9 du Code de l'Urbanisme, des locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L 331-2 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L 331-7 ; et exonération partielle, en application de l'article L 331-9 du Code de l'Urbanisme, des 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, à raison de 30 % de leur surface.

- De conserver la fixation à 3 500 € de la base forfaitaire sur laquelle sera calculée la taxe à appliquer sur les aires de stationnement non closes et non couvertes.

Conformément aux précisions apportées par Monsieur le Président du SIBA dans son courrier circulaire du 17 octobre 2014, il est rappelé que ce taux majoré de taxe d'aménagement est destiné à financer des équipements autres que ceux de l'assainissement des eaux usées, relevant de la PFAC, participation versée par les constructeurs au SIBA.

La présente délibération est valable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée d'un an reconductible.

**Vote :**

**Pour : 25**

**Abstention : 0**

**Contre : 4 (CASTANDET M. – ROS Th. – CAZAUX A. – DESPLANQUES Th.)**

P.C.C.C à l'original,  
Fait à Biganos,  
Le 16 novembre 2015  
Bruno LAFON  
Maire de Biganos  
Président de la COBAN



**Le Maire,**

- \* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- \* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication

REÇU EN PREFECTURE

le 19/11/2015

Application agréée E-legalite.com

033-213300510-20151116-DEL15\_092-DE



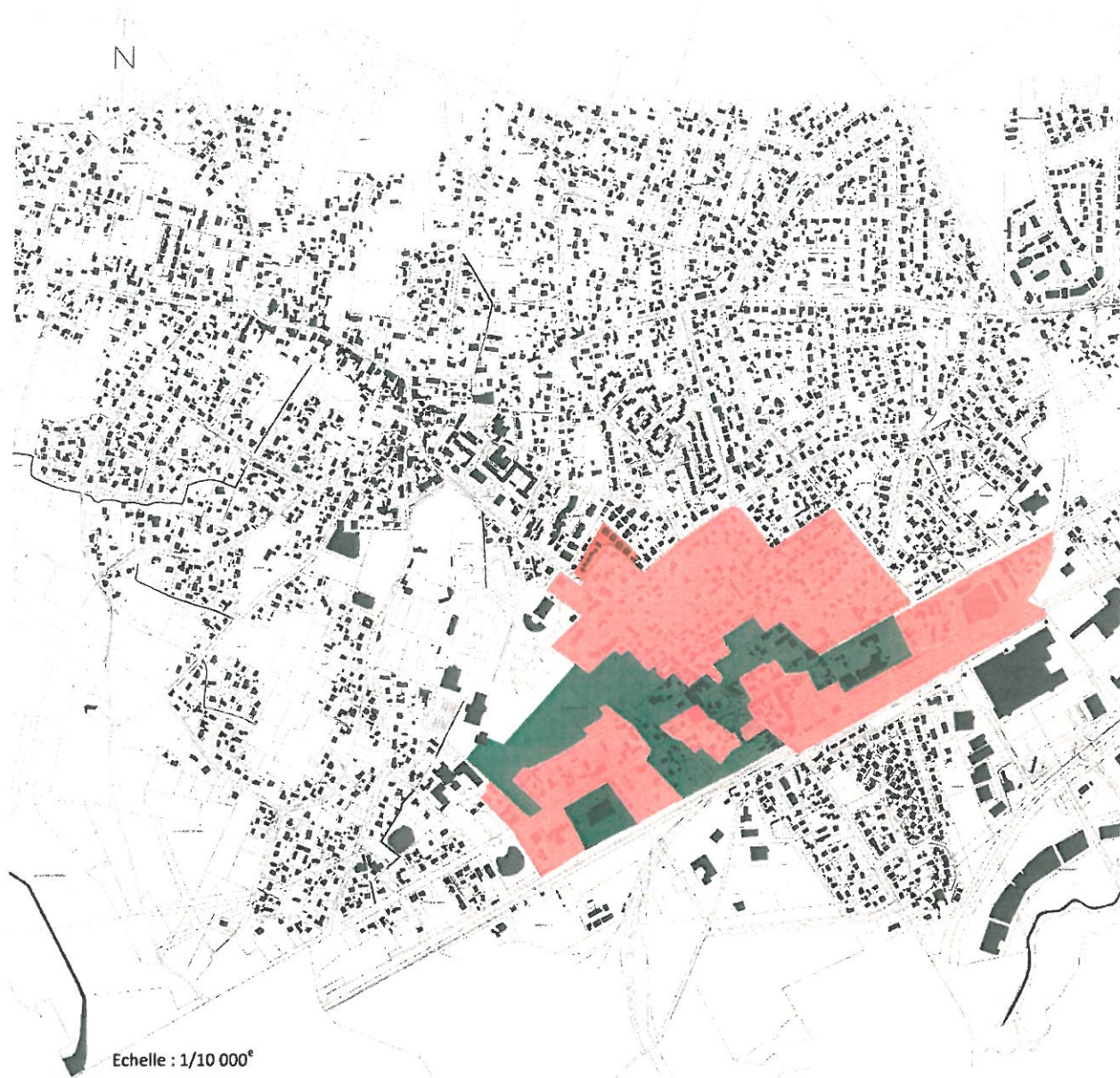
REÇU EN PREFECTURE

le 19/11/2015

Application agréée E-legalite.com


# PROJET DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

033-213300510-20151116-DEL15\_092-DE



Echelle : 1/10 000<sup>e</sup>

**Légende :**

 Projet de périmètre TAM

 ZAC

REÇU EN PREFECTURE

le 19/11/2015

Application agréée E-legalite.com

033-213300510-20151116-DEL15\_092-DE