



Ville de Plaisir

7.3.11 - Taxe d'aménagement

REVISION

APPROBATION

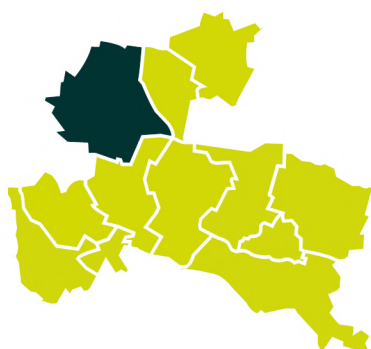
Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 13/02/2025

Le Président Jean-Michel Fourgous

Date de création :28/08/2023

Date de mise à jour :28/08/2023

Date d'édition :27/12/2024





**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation
10 novembre 2021

Le 17 novembre 2021 à 20 h 00

Le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en visioconférence (séance retransmise en direct sur le site internet de la Ville) sous la présidence du Maire, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER,

Présents :

C. AUBRIL – C. BELLENGER – G. BERNOLLIN – L. CHICARD – C. CRESTEIL
JM. DUBOIS – L. DUFLOS – G. FAROUX – V. FAUCHEUX – N. FERAUX
I. GAZEYEFF – A. GREGORONI – A. GUILLEUX – D. JENASTE – S. KANE – S. KOB
J. KOLLMANNSBERGER – N. LAKHDARI – C. LENNE – HP. LERSTEAU – A. LY
J. MARANJON – B. MAUDRY – B. MEYER – D. MODESTE – V. MORIN – S. ORGAER
MH. PIGAGNOL – AJ. PRIOU-HASNI – F. RAISON – M. ROLLIN – I. SATRE
S. TRESSE – B. VOIRIN – R. WAKIM

Absents et excusés :

S. CARNEIRO	donne pouvoir à	L. DUFLOS
P. CORDAT	«	G. FAROUX
B. FABRY	«	B. VOIRIN
F. IDRISI	«	AJ. PRIOU-HASNI

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice :	39
Présents :	35
Représentés :	4
Absents – excusés :	0
 Ayant voté pour :	 39
Ayant voté contre :	0
Abstentions :	0

Secrétaire : Igor GAZEYEFF

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours administratif préalable adressé à la Ville, étant précisé que le silence gardé par la collectivité pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

DELIBERATION DU 17 NOVEMBRE 2021**OBJET : Instauration d'une taxe d'aménagement majorée sur le périmètre SQY HIGH TECH – secteur de Plaisir**

Le Conseil municipal,

Sur le rapport de Monsieur Christophe BELLENGER, 1^{er} adjoint au maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.331-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2011-125 du 17 novembre 2011 relative à la taxe d'aménagement communale et versement pour sous densité, et instituant notamment un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération n° 2015-155 du 19 novembre 2015 relative à la mise en place d'une taxe d'aménagement à taux majoré sur certaines zones géographiques de la Ville, notamment sur le secteur de l'étude urbaine jusqu'à la rue de la gare, avec un maintien du taux de 5 % sur le reste du territoire communal,

Vu la délibération n° 2015-31 du 7 avril 2015 approuvant la modification du PLU,

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 par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire [...]* » pour admettre des constructions,

Considérant que la mise en œuvre des projets à venir sur les secteurs tels que définis ci-après et délimités sur la cartographie (carte n° 1) nécessite, pour le besoin des futurs habitants et usagers des zones, la réalisation de travaux de voirie substantiels, d'extension de réseaux et de création d'équipements publics,

Considérant que la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines et plusieurs communes, dont la commune de Plaisir, se sont engagés dans le redéveloppement et le réaménagement du secteur dit « SQY High Tech », vaste ensemble économique de près de 300 ha,

Considérant que l'aménagement de ce secteur poursuit les objectifs suivants :

- porter un projet de pôle innovant d'excellence en développant un parc d'affaires nouvelle génération inscrit dans la dynamique du cluster Paris-Saclay ;
- porter un projet à la bonne échelle économique pour garantir la visibilité et la taille critique du pôle ;
- consolider et accélérer l'attractivité du pôle ;
- travailler sur un périmètre cohérent global pour :
 - garantir une meilleure gestion des équilibres à l'échelle du pôle ;
 - améliorer l'intégration urbaine du pôle ;
 - traiter les transitions habitat – activités ;
 - définir une stratégie de mobilité adaptée ;
- opter pour une intervention appropriée à la réalité du terrain et aux besoins identifiés ;

Considérant que les études menées pour le développement de ce secteur ont identifié des objectifs forts de programmation économique, d'aménagement de l'espace public, de qualité paysagère et d'offre de services,

Considérant que parmi ces objectifs, un rôle majeur revient à la qualité des espaces publics dans l'accompagnement du projet économique et la consolidation de l'attractivité du secteur,

Considérant que la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines a travaillé sur un plan d'aménagements en vue de répondre aux objectifs poursuivis,

Considérant que ces aménagements, rendus nécessaires par les développements attendus sur le périmètre, bénéficieront directement aux futurs programmes,

Considérant qu'ils sont organisés suivant deux axes :

- le renforcement de l'intermodalité, via :
 - un corridor modes actifs sécurisé, central au quartier et relié à la gare RER de Saint-Quentin-en-Yvelines, ménageant la possibilité d'une continuité cyclable à travers l'île de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce corridor sera intégré au maillage existant, permettant de mettre en réseau les différentes séquences de l'espace d'activités ;
 - des aménagements structurants dits « agrafes urbaines », visant à requalifier des axes existants pour en améliorer l'accessibilité, la multimodalité et la qualité paysagère, en vue d'en faire de véritables vitrines pour les implantations existantes et les développements à venir ;
 - la création d'une passerelle sur la RN 12, qui permettra de relier les quartiers de la Clef Saint-Pierre et des Gâtines pour les modes actifs, et qui contribuera ainsi de façon décisive à la cohésion et à l'unité de l'espace « SQY High Tech » ;
 - des aménagements destinés au passage d'une navette, véhicule d'innovation et de marketing pour SQY High Tech, complémentaire au réseau de transport en commun existant. Elle a pour vocation de relier tous les secteurs de SQY High Tech à l'île de loisirs et la gare RER de Saint-Quentin-en-Yvelines, tout en assurant une desserte interne de l'espace d'activités. La navette profitera à ce titre de la nouvelle passerelle qui sera conçue pour supporter son passage. Des aménagements publics complémentaires porteront en outre sur la résorption des difficultés de passage ponctuelles qui gênent sa mise en œuvre ;
 - des « rings », parcours dédié aux modes actifs, reliant SQY High Tech aux bois et espaces naturels ceinturant l'espace d'activités ;
- des interventions destinées à assurer la transformation du secteur de « zone d'activités » en « quartier à vivre » :
 - le renforcement des polarités commerciales existantes et le développement de nouvelles polarités de services au sein du parc ;
 - la valorisation de l'identité paysagère et le développement de continuités paysagères notamment qui viennent valoriser l'identité haut de gamme « campus » du site ;
 - sur ce second axe, les aménagements ciblés s'incorporent au programme d'aménagement de l'espace public ou font l'objet d'interventions sur les carrefours ou giratoires et nouvelles voiries en accompagnement du projet urbain ;

Considérant que le coût total du programme des équipements à réaliser sur l'ensemble du secteur dit « SQY High Tech », par la collectivité compétente, est d'environ 39 423 000 € HT, décomposés comme suit :

Tableau n° 1

CORRIDORS	2 959 000 €
AGRAFFES	4 015 000 €
CLAIRIES ÉQUIPÉES	3 899 000 €
PASSERELLE	11 500 000 €
ESPACES PUBLICS	6 576 000 €
VOIRIES CRÉÉES	2 459 000 €
GIRATOIRES/ VOIES NAVETTE/ CARREFOUR IdL	1 622 000 €
AQUISITION DU FONCIER nécessaire aux aménagements	2 100 000 €
Honoraires Tech / MOE/Frais Généraux HT	4 294 000 €
TOTAL PROGRAMME EQUIPEMENTS	
SQY HighTech HT	39 423 000 €

Considérant que le financement de ces équipements ne peut être assuré en totalité par la collectivité publique compétente compte tenu de son ampleur et que le financement par la taxe d'aménagement à son taux en vigueur (5 %) est insuffisant pour couvrir de façon satisfaisante les dépenses concernées et permettre à la collectivité compétente d'engager les travaux correspondants,

Considérant que le total du programme des équipements éligibles représente, au stade des études de programmation, un coût total d'environ 29 790 000 € HT,

Considérant que la part imputable aux constructeurs sur chaque aménagement a été pondérée au regard du bénéfice effectif retiré, et l'assiette de la participation des opérateurs s'établit ainsi à environ 15 390 000 €,

Tableau n° 2

Programme Equipements publics	Coût HT	Part imputable à la charge du secteur
aménagement espaces publics et nouvelles voiries, corridor, agrafes urbaines, ring et clairières		80%
AQUISITION DU FONCIER nécessaire aux aménagements	2 100 000 €	1 680 000 €
TRAVAUX PRELEMINAIRES ET TERRASSEMENT	1 078 000 €	862 400 €
VOIRIE, MODES ACTIFS	7 599 000 €	6 079 200 €
ASSAINISSEMENT	789 000 €	631 200 €
RESEAUX DIVERS	1 029 000 €	823 200 €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS	600 000 €	480 000 €
Installation et Aléas	1 665 000 €	1 332 000 €
Total HT	14 860 000 €	11 888 000 €
Ouvrage		15%
PASSERELLE	10 000 000 €	1 500 000 €
Installation et Aléas	1 500 000 €	225 000 €
Total HT	11 500 000 €	1 725 000 €
Total général coûts travaux HT	26 360 000 €	13 613 000 €
Honoraires Tech / MOE Frais Généraux HT	3 426 800 €	1 769 690 €
Total general du programme HT (arrondi)	29 790 000 €	15 390 000 €

Considérant que pour participer au financement de ces travaux substantiels et d'équipements publics, le taux de la taxe d'aménagement doit être porté à 20 % au sein du secteur présenté,

Considérant que le produit de la taxe d'aménagement communale à son taux actuel (5 %) serait d'environ 2,7 M d'€,

Considérant que ce taux, porté à 20 %, pourra générer une recette fiscale de l'ordre de 10,7 M d'€ au regard de l'hypothèse de programmation envisagée (environ 97 000 m² de développements), soit une recette supplémentaire de l'ordre de 8 M d'€,

Considérant que des taux inférieurs n'ont pas été retenus compte tenu de leur moindre rendement au regard du montant important des investissements concernés,

Considérant que cette taxe à taux majorée supportée par les futurs constructeurs ne participera, au financement du programme des équipements publics, que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur défini comme identifié sur le tableau n° 2 précisant le programme des équipements et la part imputable au secteur,

Considérant que la taxe d'aménagement majorée sera applicable sur l'ensemble du secteur désigné, y compris sur le secteur de la ZAC de Sainte Apolline, dès lors que la procédure de création de cette ZAC n'a pas été menée à son terme (seul le dossier de création a été arrêté) et que, de fait, la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines va supprimer ladite ZAC,

Considérant que la taxe d'aménagement votée pourra ainsi être perçue sur cette zone,

DELIBERE

Article 1 : Décide d'instituer un taux de 20 % sur le secteur délimité par la cartographie n° 1 ci-annexée.

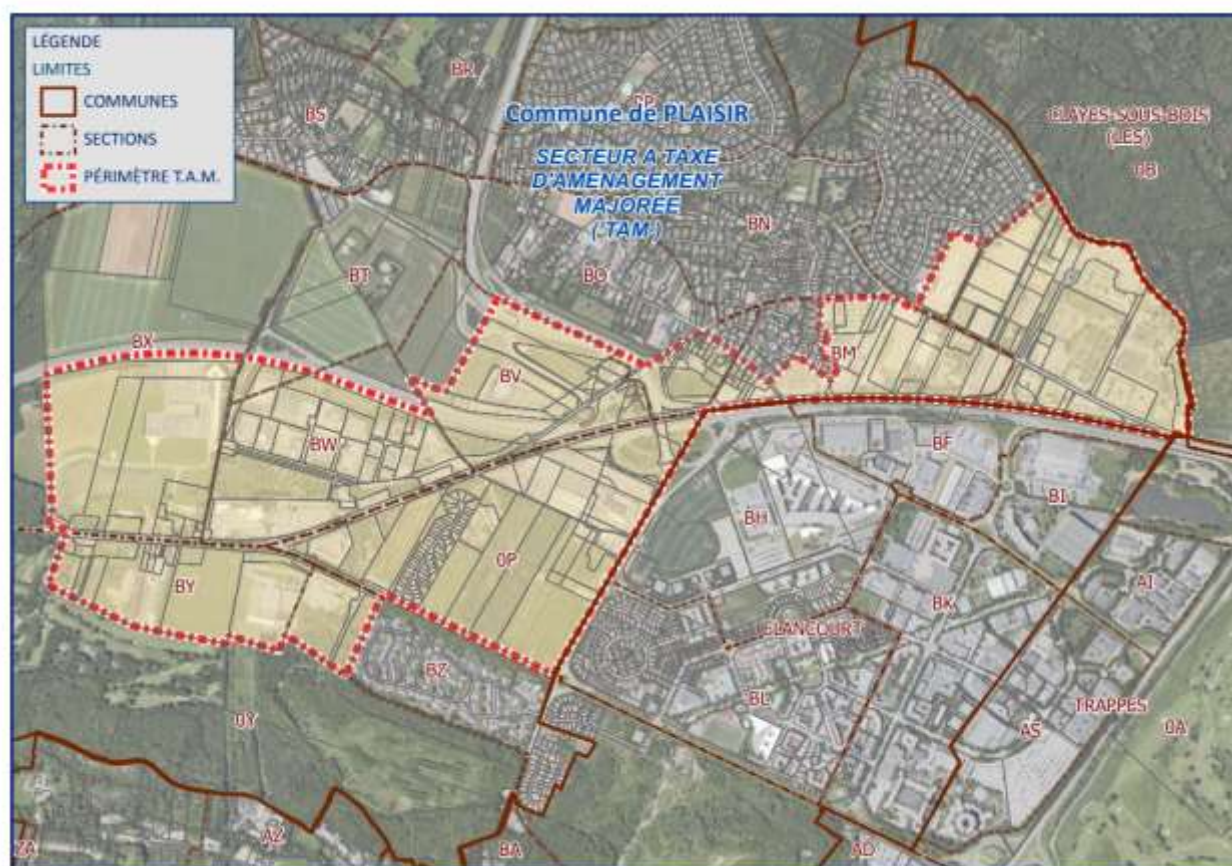
Article 2 : Décide de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du plan local d'urbanisme.

Plaisir, le 18 novembre 2021

Maire
Vice-présidente
du Conseil départemental des Yvelines

ANNEXES

Carte n° 1 : secteur soumis à la taxe d'aménagement majorée à 20 %





Références cadastrales

SECTION	NUMERO		SECTION	NUMERO
0P	62		BM	110
0P	66		BM	111
0P	67		BM	129
0P	68		BM	133
0P	81		BM	157
0P	104		BM	177
0P	126		BM	178
0P	127		BM	183
0P	129		BM	184
0P	130		BM	197
0P	132		BM	198
0P	133		BM	207
0P	134		BM	208
0P	135		BO	59
0P	144		BO	60
0P	363		BO	61
0P	365		BO	62
0P	366		BO	63
0P	367		BO	64
0P	368		BO	65
0P	369		BO	71
0P	374		BO	72
0P	375		BO	73
0P	376		BO	74
0P	377		BO	75
0P	378		BO	76
0P	379		BO	77
0P	380		BO	78
0P	381		BO	79
0P	383		BO	80
0P	385		BO	81
0P	386		BO	82
0P	387		BO	83
0P	388		BO	84
0P	389		BO	85
0P	390		BO	86
0P	391		BO	87
0P	392		BO	217
0P	393		BO	223
0P	394		BO	224
0P	395		BO	225
0P	396		BO	226
0P	397		BO	227
0P	398		BO	228

SECTION	NUMERO		SECTION	NUMERO
0P	399		BO	241
0P	400		BO	242
0P	401		BO	244
0P	402		BO	246
0P	403		BO	247
0P	404		BO	248
0P	405		BO	249
0P	406		BO	250
0P	407		BO	251
0P	408		BO	318
0P	411		BO	319
0P	412		BO	320
0P	413		BO	321
0P	414		BO	322
0P	415		BO	323
0P	416		BO	324
0P	417		BO	325
0P	418		BO	326
0P	419		BO	327
0P	420		BT	47
0P	421		BT	74
0P	422		BT	75
0P	423		BV	3
0P	424		BV	4
0P	425		BV	5
0P	426		BV	6
0P	427		BV	10
0P	428		BV	14
0P	429		BV	19
0P	430		BV	23
0P	431		BV	24
0P	432		BV	26
0P	433		BV	27
0P	434		BV	28
0P	435		BV	29
0P	436		BV	30
0P	437		BV	31
0P	438		BV	32
0P	439		BV	33
0P	440		BV	34
0P	441		BV	35
0P	442		BV	36
0P	443		BV	37
0P	444		BV	38
0P	445		BV	39

SECTION	NUMERO		SECTION	NUMERO
0P	446		BV	40
0P	447		BV	41
0P	448		BV	42
0P	449		BV	43
0P	450		BV	47
0P	451		BV	50
0P	452		BV	51
0P	1954		BV	52
0P	1955		BV	54
0P	1956		BV	55
0P	1959		BV	57
0P	1960		BV	60
0P	1961		BV	61
0P	1962		BV	62
0P	1963		BV	63
0P	1968		BV	64
0P	1970		BV	65
0P	1971		BV	66
0P	1972		BV	67
0P	1973		BV	68
0P	1974		BV	69
0P	1975		BV	70
0P	1977		BV	71
0P	1978		BV	72
0P	1980		BV	73
0P	1981		BV	74
0P	1982		BW	5
0P	1983		BW	7
0P	1984		BW	9
0P	1985		BW	12
0P	1986		BW	17
BK	265		BW	18
BK	266		BW	20
BL	1		BW	22
BL	2		BW	27
BL	3		BW	28
BL	4		BW	29
BL	5		BW	32
BL	6		BW	35
BL	7		BW	38
BL	8		BW	39
BL	9		BW	41
BL	10		BW	43
BL	12		BW	45
BL	13		BW	47

SECTION	NUMERO		SECTION	NUMERO
BL	14		BW	48
BL	16		BW	49
BL	17		BW	53
BL	18		BW	59
BL	19		BW	60
BL	20		BW	61
BL	21		BW	62
BL	22		BW	63
BL	23		BW	64
BL	24		BW	65
BL	29		BW	66
BL	35		BW	67
BL	40		BW	83
BL	45		BW	86
BL	48		BW	87
BL	49		BW	90
BL	50		BW	91
BL	51		BW	93
BL	52		BW	96
BL	54		BW	101
BL	55		BW	102
BL	59		BW	103
BL	60		BW	104
BL	61		BW	105
BL	62		BW	108
BL	64		BW	109
BL	67		BW	110
BL	69		BW	111
BL	71		BW	112
BL	100		BW	115
BL	101		BX	18
BL	102		BX	19
BL	103		BX	20
BL	104		BX	22
BL	105		BX	22
BL	106		BX	23
BL	107		BX	24
BL	111		BX	25
BL	112		BX	26
BL	113		BX	27
BL	138		BX	28
BL	140		BX	29
BL	141		BX	30
BL	142		BX	31
BL	144		BX	32

SECTION	NUMERO		SECTION	NUMERO
BL	145		BX	33
BL	147		BX	42
BL	149		BX	43
BL	152		BX	44
BM	34		BY	1
BM	56		BY	2
BM	58		BY	3
BM	59		BY	4
BM	60		BY	5
BM	61		BY	7
BM	62		BY	8
BM	63		BY	9
BM	65		BY	10
BM	66		BY	11
BM	67		BY	12
BM	68		BY	13
BM	69		BY	14
BM	76		BY	15
BM	77		BY	16
BM	78		BY	17
BM	79		BY	19
BM	80		BY	20
BM	81		BY	21
BM	82		BY	22
BM	83		BY	23
BM	84		BY	24
BM	86		BY	25
BM	87		BY	26
BM	89		BY	27
BM	90		BY	28
BM	92		BZ	1
BM	93		BZ	2
BM	100		BZ	3
BM	101			