



Terre d'innovations

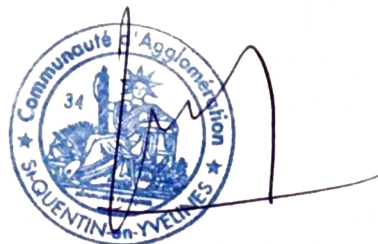


PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

7.21. Informations relatives à la Taxe d'Aménagement

REVISION ALLEGEE APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil d'agglomération du 05/03/2020



Le Président,
Jean-Michel Fourgous

ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
MAGNY-LES-HAMEAUX
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
TRAPPES
VOISINS-LE-BRETONNEUX

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

**DEPARTEMENT
DES YVELINES**

ARRONDISSEMENT DE
VERSAILLES

COMMUNE DE TRAPPES

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 33

N'a pas pris part au vote : 0

Réf : 2019-157

Objet : Majoration du taux de la taxe d'aménagement sur les secteurs « centre-ville » et « Jean Macé »

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

Séance du 05 novembre 2019

**L'an deux mille dix-neuf, le cinq novembre,
à 19h09, le Conseil Municipal de Trappes, légalement convoqué,
s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la
présidence de Guy MALANDAIN,**

Présidence :

Monsieur le Maire Guy MALANDAIN

Présents :

G. MALANDAIN – J. MARY – C. AGNE – C. VILAIN – P. GUEROULT – O. INIZAN – A. RABEH – S. GRANDGAMBE – C. MORAIS – J-C. RICHARD – N. DELLAL – N. BARRE – M-M. HAMEL – A. ARCHAMBAULT – H. MAAZOUZA – B. BOURAHOUANE – G. GUESNON – O. NASROU – J. GOMILA – S. DUMOUCHEY – B. RAWLINSON – B. CORDIN – G. MONNIOT – S. ABO – L. DAUVERGNE – L. MISEREY

Absents excusés représentés:

J-Y. GENDRON – pouvoir à J. MARY
A-A. BEAUGENDRE – pouvoir à C. VILAIN
H. THIAM – pouvoir à C. AGNE
T. URDY – pouvoir à G. MALANDAIN
N. MOHAMAD – pouvoir à P. GUEROULT
L. TOUAHIR – pouvoir à S. GRANDGAMBE
V. BRUNATI – pouvoir à L. MISEREY

Absents :

C. MACKEL
M. CHARNI

Secrétaire :

B. BOURAHOUANE

Administration :

R. BOUCHEREAU – G. PLACE – J. PASQUALINI – M. GALES – C. OBRIET
LECLEF – N. MEGUELLATI

Conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ; -deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Objet : Majoration du taux de la taxe d'aménagement sur les secteurs « centre-ville » et « Jean Macé »

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1, L. 331-2, L. 331-5 et L. 331-15 ;

Vu la délibération du 21 novembre 2011 instaurant le régime de la taxe d'aménagement à Trappes-en-Yvelines et fixant son taux à 5% sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.I.) approuvé par le Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines le 23 février 2017,

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) approuvé par le Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines le 26 septembre 2019 ;

Vu le plan ci-annexé définissant le secteur d'application du taux majoré ;

Considérant que le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut 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 de superstructure est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs ;

Considérant qu'en centre-ville, entre la RN10 et la voie ferrée, la Ville doit faire face à une pression foncière forte mais diffuse, liée à l'attractivité du quartier, qui génère à un rythme soutenu des opérations immobilières sur du foncier privé ; considérant que, dans les dix années à venir, le nombre de logements qui devraient être construits sur le secteur peut être estimé à 550 logements au regard des opérations identifiées par le PLUI et le nouveau PLH et du rythme de construction identifié dans le secteur diffus ;

Considérant que sur le secteur « Jean Macé », au sud de la voie ferrée, la Ville doit, d'une part, faire face à une pression foncière forte en secteur diffus pavillonnaire, et, d'autre part, anticiper l'aménagement du secteur « Pôle gare / Météofrance », à ce jour non couvert par une ZAC ou une OIN ; considérant que, dans les dix années à venir, le nombre de logements qui devraient être construits sur le secteur peut être estimé à 400 logements au regard des opérations identifiées par le PLUI et le nouveau PLH et du rythme de construction identifié dans le secteur diffus ;

Considérant que les équipements existants, notamment scolaires, ne permettant pas d'absorber ces nouveaux besoins, cette urbanisation va nécessiter des travaux substantiels d'équipements publics ; que l'estimation des investissements scolaires, périscolaires et de petite enfance induits par les seuls logements nouveaux considérés s'élève à 4,4 millions d'euros pour le secteur « centre-ville » et 3,3 millions d'euros pour le secteur « Jean Macé » ;

Considérant que la fixation du taux de la taxe d'aménagement à 20% sur ces secteurs ne générera pas un produit fiscal supérieur au coût des investissements directement induits ;

Le Conseil municipal, après avoir entendu et délibéré,

Article 1 : Fixe à 20 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs « centre-ville » et « Jean Macé » définis au plan ci-annexé ;

Article 2 : Maintient à 5% le taux de la taxe d'aménagement sur le reste du territoire communal ;

Article 3 : Maintient l'exonération de cette taxe, en application de l'article L.331-9 du Code de l'Urbanisme, au bénéfice des bâtiments suivants :

- 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 Prêt à Taux Zéro+) ;
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Article 4 : Précise que la présente délibération sera transmise aux services de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 331-5 du code de l'urbanisme.

FAIT ET DELIBERE A LA MAJORITE DE 25 VOIX POUR, 8 VOIX CONTRE ET 0 ABSTENTION, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS.

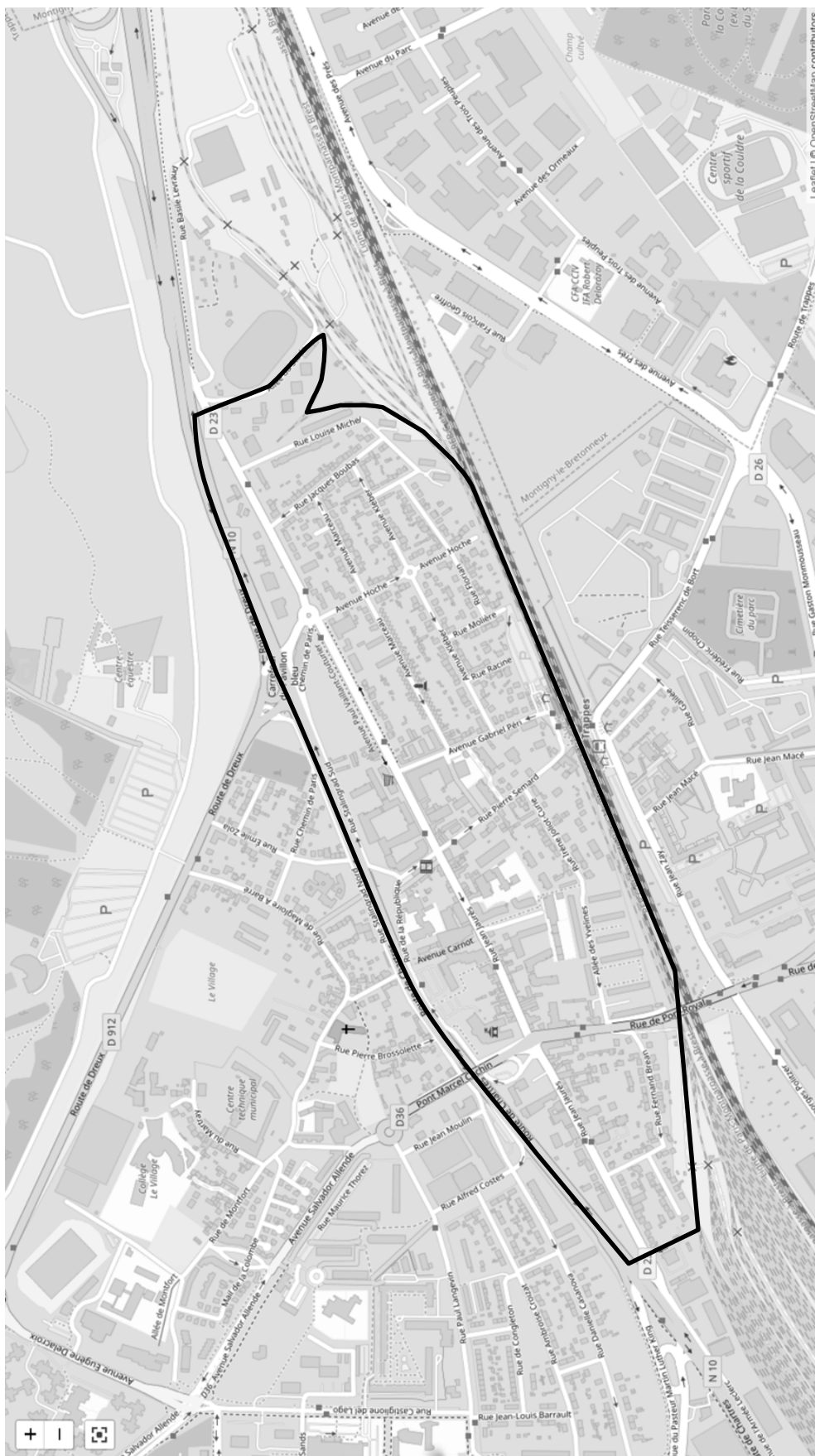
Pour extrait conforme,
Trappes, le 05 novembre 2019



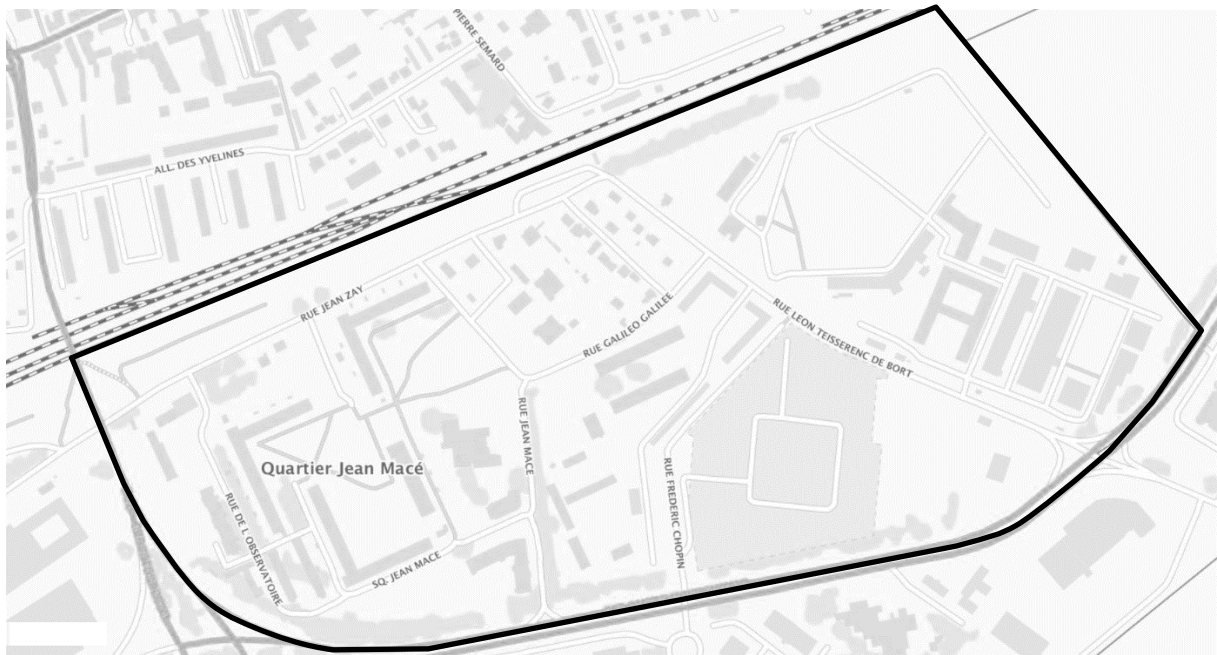
Le Maire,
Guy MALANDAIN

ANNEXE 1 - Périmètre du secteur à taxe d'aménagement majorée

1. Secteur « centre-ville »



2. Secteur « Jean Macé »



ANNEXE 2

DETERMINATION DU TAUX MAJORE AU REGARD DES INVESTISSEMENTS INDUITS ET DU PRINCIPE DE PROPORTIONNALITE

1. SECTEUR CENTRE-VILLE

Estimation du nombre de logements supplémentaires attendus en centre-ville dans les 10 années à venir

- 100 logements sur l'îlot Cachin (cf. prévision PLH)
- 250 logements sur l'îlot Thalès (cf. prévision PLH)
- 200 logements en secteur diffus, au regard du rythme de construction constaté ces dernières années en secteur diffus de centre-ville.

Estimation des investissements induits

	Unité	Besoin induit (au minimum)	Coût unitaire HT	Investissement HT induit
Equipement scolaire et périscolaire	Nb de salles de classe	6	650 000 €	3 900 000 €
Equipement petite enfance	Places en crèche	10	50 000 €	500 000 €
Total				4 400 000 €

Note : l'estimation du coût des équipements scolaires et périscolaires inclue, au-delà des salles de classe à créer, l'ensemble des espaces induits associés (motricité, restauration, accueil périscolaire, sanitaires, aménagements extérieurs...)

Détermination du taux majoré

Nombre de logements attendus sur 10 ans 550
Surface de plancher estimée 36 000 m²
Assiette TA prévisionnelle (après abattements et exonérations)..... 17 500 000 €
Estimation de la recette attendue au taux majoré maximal de 20% 3 500 000 €

Au regard de l'assiette estimée pour ces 550 logements nouveaux, le produit attendu d'une taxe majorée sur ce secteur au taux maximal (20%) permettrait un financement aux 3/4 des équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance induits directement par les logements attendus, le reste du financement devant être obtenu sur d'autres sources (subventions d'équipement notamment).

2. SECTEUR JEAN MACE

Estimation du nombre de logements supplémentaires attendus sur le secteur Jean Macé dans les 10 années à venir

- 300 logements sur l'îlot « Pôle gare / Météofrance » (cf. prévision PLH)
- 100 logements en secteur diffus, au regard du rythme de construction constaté ces dernières années

Estimation des investissements induits

	Unité	Besoin induit (au minimum)	Coût unitaire HT	Investissement HT induit
Equipement scolaire et périscolaire	Nb de salles de classe	4,5	650 000 €	2 925 000 €
Equipement petite enfance	Places en crèche	7	50 000 €	350 000 €
Total				3 275 000 €

Note : l'estimation du coût des équipements scolaires et périscolaires inclue, au-delà des salles de classe à créer, l'ensemble des espaces induits associés (motricité, restauration, accueil périscolaire, sanitaires, aménagements extérieurs...)

Détermination du taux majoré

Nombre de logements attendus sur 10 ans 400
 Surface de plancher estimée 26 000 m²
 Assiette TA prévisionnelle (après abattements et exonérations)..... 12 500 000 €
 Estimation de la recette attendue au taux majoré maximal de 20% 2 500 000 €

Au regard de l'assiette estimée pour ces 400 logements nouveaux, le produit attendu d'une taxe majorée sur ce secteur au taux maximal (20%) permettrait un financement aux 3/4 des équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance induits directement par les logements attendus, le reste du financement devant être obtenu sur d'autres sources (subventions d'équipement notamment).