



PLAN LOCAL D'URBANISME

7C9 DELIBERATIONS SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 NOVEMBRE 20121

Délibération n° : 1

OBJET : ADOPTION DU TAUX DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT.

-:-

L'an deux mille onze, le 29 novembre, le Conseil Municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le 23 novembre, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Patrick SEVE, Maire de L'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick SEVE, M. Pierre COILBAULT, Mme Yannick PIAU, Mme Jacqueline GEYL, M. Dominique MERLE, Mme Sophie HASQUENOPH, Mme Nicole BICHAREL, Mme Françoise AUMAITRE-LOPATA, M. Patrick BOURDON, Mme Mireille MURA-SALAÜN, M. Denis HOCHSTETTER, Mme Annie BESNIER, M. Gérard DELACOUR, Mme Sylvie BERLINE, M. Alain DUTEMPLE, M. Jean-Pierre CHARRE, M. Hervé NIOX-CHÂTEAU, Mme Noëlle DUCROUX, M. Christian CHAIA, Mme Christine PUND (arrivée à 18h36), M. Bruno ROUYER, M. Abdoulaye BATHILY, M. Bernard GITLER, Mme Danièle BERARD, M. Jacques YVARS, M. Fernand BERSON, M. Jean-Claude GARNIER, Mme Françoise SOURD, Mme Jeannine VIAUD-LE-NEONARD.

ETAIENT REPRESENTES :

M. Stéphane COLONEAUX, représenté par M. HOCHSTETTER
M. Bernard DELIANCOURT, représenté par Mme GEYL
Mme Anne D'HERVE, représentée par M. BATHILY
Mme Milène COITOUX, représentée par M. COILBAULT
Mme Sonia VEOBE, représentée par Mme BICHAREL

ABSENTE :

Mme Houria BOUDACHE

SECRETAIRE :

M. Abdoulaye BATHILY

.../...

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 NOVEMBRE 2011

Direction de l'aménagement urbain

DELIBERATION N° 1

OBJET : ADOPTION DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

LE CONSEIL,

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 et L 331-14 et suivants ;

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE**

ARTICLE UNIQUE : DECIDE d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, le taux de la taxe d'aménagement à 5%.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Votes	Pour : 34

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 35

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le : 03 DEC. 2011

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : 03 DEC. 2011

Pour extrait conforme

Patrick SEVE
Ancien Député
Maire de L'Hay-les-Roses

Vice-président de l'agglomération de Val de Bièvre.



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
du 9 novembre 2017

Délibération n°9

OBJET : FONCIER : INSTAURATION D'UN SECTEUR DE TAXE D'AMENAGEMENT
MAJOREE SUR LE SECTEUR "GARE DES TROIS COMMUNES"

-:-

L'an deux mille dix-sept, le neuf novembre, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le deux novembre, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Vincent JEANBRUN, Monsieur Fernand BERSON, Madame Françoise SOURD, Monsieur Clément DECROUY, Madame Karen CHAFFIN, Monsieur Pascal LESSELINGUE, Madame Anne-Laurence DELAULE, Monsieur Daniel PIGEON-ANGELINI, Madame Mélanie NOWAK, Monsieur Bernard DUPIN, Monsieur Daniel AUBERT, Madame Katherine GAVRIL, Monsieur Patrick ANDROLUS, Madame Laure HUBERT, Monsieur Pascal PROVENT, Monsieur Jean-Claude ROY, Madame Patricia FIFI, Madame Marine RENAVAND, Monsieur Dominique SERVANTON, Monsieur Luc PEYRE, Madame Florence LABANDJI, Monsieur Pierre COILBAULT, Madame Jacqueline GEYL, Madame Milène COITOUX, Monsieur Abdoulaye BATHILY, Madame Fabienne HEILBRONN, Monsieur Christophe RYSER

ETAIENT REPRESENTES :

Madame Myriam SEDDIKI représentée par par Anne-Laurence DELAULE
Madame Élodie LEMAITRE représentée par Karen CHAFFIN
Monsieur Michael MARTIAL représenté par Pascal LESSELINGUE
Monsieur Moncef BEN YAROU représenté par Dominique SERVANTON
Madame Jacqueline STAPHORST représentée par Mélanie NOWAK
Monsieur Pierre BONHOMME représenté par Katherine GAVRIL
Madame Diane SCEMAMA représentée par Marine RENAVAND
Madame Aurélie RAPICAULT représentée par Françoise SOURD
Monsieur Patrick LANCIA représenté par Luc PEYRE
Monsieur Stéphane COLONEAUX représenté par Christophe RYSER
Madame Yannick PIAU représentée par Fabienne HEILBRONN

ABSENTS NON REPRESENTES :

Mme Sylvie BERLINE

SECRETAIRE : Mme Marine RENAVAND

.../...

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2017

Service : Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

DELIBERATION N°9

OBJET : FONCIER : INSTAURATION D'UN SECTEUR DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LE SECTEUR « GARE 3 COMMUNES »

Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT

1- La Taxe d'aménagement

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée le 29 décembre 2010 par la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune s'effectue par le biais de la taxe d'aménagement (TA).

Cette taxe a pour enjeu de financer les actions et les opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- La gestion des espaces naturels,
- La diversité des fonctions urbaines,
- La satisfaction des besoins en équipements publics,
- Le fonctionnement des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement est établie sur les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation.

Elle s'applique aux demandes d'autorisation du droit des sols sur la base du calcul suivant :

Surface taxable créée en m² x valeur forfaitaire en € (valeur fixée annuellement par arrêté ministériel) x taux d'imposition.

La loi prévoit que les collectivités territoriales choisissent de fixer librement dans la limite d'un plafond, le taux qu'elles souhaitent appliquer sur leur territoire.

Le 29 novembre 2011, le Conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 5%.

L'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux municipal peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles ».

Le choix de porter la part locale de la taxe d'aménagement à un taux supérieur de 5% s'inscrit dans une logique de financement des équipements publics par les bénéficiaires. Aussi, la fixation d'un nouveau taux doit répondre au principe de lien direct et de proportionnalité entre les travaux réalisés et les opérations mises à contribution.

2- Fixation de la Taxe d'Aménagement majorée sur le secteur « Gare des 3 communes »

Sur notre commune, l'implantation de la future Gare des « trois communes » dans le prolongement sud de la ligne de métro n°14, entraînera un profond renouvellement urbain de l'ensemble du quartier.

Afin d'assurer la réalisation d'un ensemble urbain cohérent et de prévenir tout phénomène spéculatif entraînant une probable hausse des prix du foncier avec l'arrivée du métro, la Ville de L'Haÿ-les-Roses a engagé une réflexion globale d'aménagement sur les contours de la future gare.

Ainsi le PLU approuvé le 26/09/2016 identifie dans l'OAP « future gare du GPE », les abords immédiats de la gare comme secteur à potentiel important de mutabilité. Afin d'accompagner cette mutation, l'ensemble des parcelles contigües aux voies de Bicêtre et des Marguerites ont été classées en zone UB, permettant ainsi d'adapter leur potentiel de constructibilité. Par ailleurs, pour répondre aux nouveaux besoins liés à la circulation qui va être générée sur ce secteur, la rue des Marguerites fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de sa voie.

De plus, par délibération du 7 juillet 2016 et du 15 décembre 2016, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer des conventions d'étude et d'action foncière avec le Syndicat mixte d'action foncière du Val de Marne (SAF94) portant sur deux périmètres à proximité de la gare : le périmètre « Gare trois communes » et le périmètre « Chevilly-Bicêtre ».

Ces opérations témoignent de la forte mutabilité de ce quartier et de la nécessité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses d'anticiper le coût lié à la réalisation des équipements publics qui seront nécessaires à la vie quotidienne des futurs habitants.

Afin d'évaluer les coûts d'équipements publics, il est proposé de s'appuyer sur la base des premières études de programmation réalisées sur le périmètre du SAF « Gare trois communes » et de transposer cet échantillonnage à l'ensemble du périmètre délimité sur le plan ci-joint et pour lequel les règles de constructibilité s'inscrivent dans des rapports d'échelle similaires.

3- Evaluation des coûts sur l'ilot des 26 parcelles du périmètre d'intervention foncière « gare 3 communes ».

Faisant face à l'emplacement de la future gare, cet ilot délimité pour sa partie Nord par les rue Bicêtre, Lallier et Paul Hochart est composé de 26 parcelles pour une superficie de 13 861 m² (soit 300 logements).

D'ores et déjà, les premières études de programmation font état de la constructibilité suivante :

- Environ 17 900 m² de Surface de Plancher dédiés aux logements, soit environ 300 logements,
- Environ 1 400 m² de Surface de Plancher commerciale.

L'augmentation de population qui résulterait des programmes immobiliers sur ce secteur nécessiterait, a minima les aménagements ou création d'équipements publics suivants :

- La création d'une nouvelle voie de desserte des immeubles et de ses trottoirs : acquisition du foncier nécessaire à son emprise, réalisation des voies et réseaux.
- La création de classes supplémentaires au sein des écoles maternelles et élémentaires. La création de 300 logements, contre 31 existants aujourd'hui, est susceptible d'amener 48 nouveaux élèves (sur la base du ratio moyen de 0,18 enfants par logement) au sein des groupes scolaires et de nécessiter la construction de 2 classes supplémentaires.

Le coût des équipements publics à la charge de la Ville relatifs au renouvellement urbain de ce secteur est le suivant :

Aménagement	Délibération Conseil municipal taxe d'aménagement majorée		
	Investissement	Prise en charge	Investissement finançable
Voirie Réseaux Divers : chaussée (145 m de long et 6 m de large)	313 200,00	100%	313 200,00
Voirie Réseaux Divers : trottoirs et stationnement (145 m de long et 7,5 m de large)	326 100,00	100%	326 100,00
Acquisition foncière Voirie : emprise de 13,50 m de large sur 145 m	1 878 720,00	100%	1 878 720,00
Création de 2 classes scolaires (600 000 € TTC/classe - normes RT 2020 dont locaux annexes au fonctionnement du groupe scolaire)	1 200 000,00 €	100%	1 200 000,00
Total	3 718 020,00 €	100%	3 718 020,00

Au regard de cette première estimation, il apparaît que le coût des équipements publics (classes supplémentaires, voiries et réseaux divers) pour 100 m² de constructions de surface de plancher s'élève à 19 270€.

Sur la base du taux de la taxe d'aménagement fixé actuellement à 5% et sur la base de la constructibilité définie sur le secteur SAF « Gare trois communes », la taxe d'aménagement perçue par la Ville serait de 3 995 € pour 100 m² de surface de plancher construit, soit 22% du coûts des équipements publics.

Dès lors, afin que les futures opérations immobilières participent plus activement au financement des équipements publics, la ville a la possibilité d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. Selon le programme de constructibilité :

- Instaurer une taxe à hauteur de 10% permettrait de financer 44% des équipements publics prévus ;
- Instaurer une taxe à hauteur de 15% permettrait de financer 66% des équipements publics prévus ;

- Instaurer une taxe à son taux maximal de 20% permettrait de financer 88% des équipements publics prévus.

4- Application des ratios sur l'ensemble du périmètre délimité autour de la gare (plan joint)

Compte tenu de l'évolution pressentie autour de la gare, il convient d'appliquer l'échantillonnage calculé sur l'ensemble des secteurs mutables autour de la gare, conformément au plan ci-joint. Ce périmètre englobe, dans un rayon de 400m autour de la future gare les zones UB et UC du PLU et exclu les zones UD (pavillonnaire) dont le potentiel de mutabilité est moins fort ainsi que la zone UG qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine avec un aménagement et des financements spécifiques.

Sur la base de ce ratio, le coût total des équipements publics pour la Ville sur l'ensemble de ce périmètre, soit 126 parcelles totalisant 137 700 m² de surface de plancher pourrait s'élever, dans l'absolu, jusqu'à un montant de 26 500 000 euros. Instaurer une taxe locale d'aménagement à un taux de 20% permettrait à l'Hay les Roses de percevoir potentiellement jusqu'à 22 000 000 euros.

Au regard du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par les potentialités de construction liées à l'arrivée de la gare dans ce secteur, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20 % sur les abords de la Gare et selon le plan annexé en substitution du taux de 5% fixé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

VU l'article L.331-15 du code de l'Urbanisme permettant aux collectivités d'augmenter la part de la Taxe d'Aménagement sur certains secteurs

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 29 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal

VU l'avis de la Commission Développement du 19 octobre 2017.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20% sur le secteur délimité au plan annexé.

ARTICLE 2 : ANNEXE la présente délibération et son document graphique au plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 3 : DIT que le présent taux sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2018.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : Unanimité

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le : 14 NOV. 2017

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

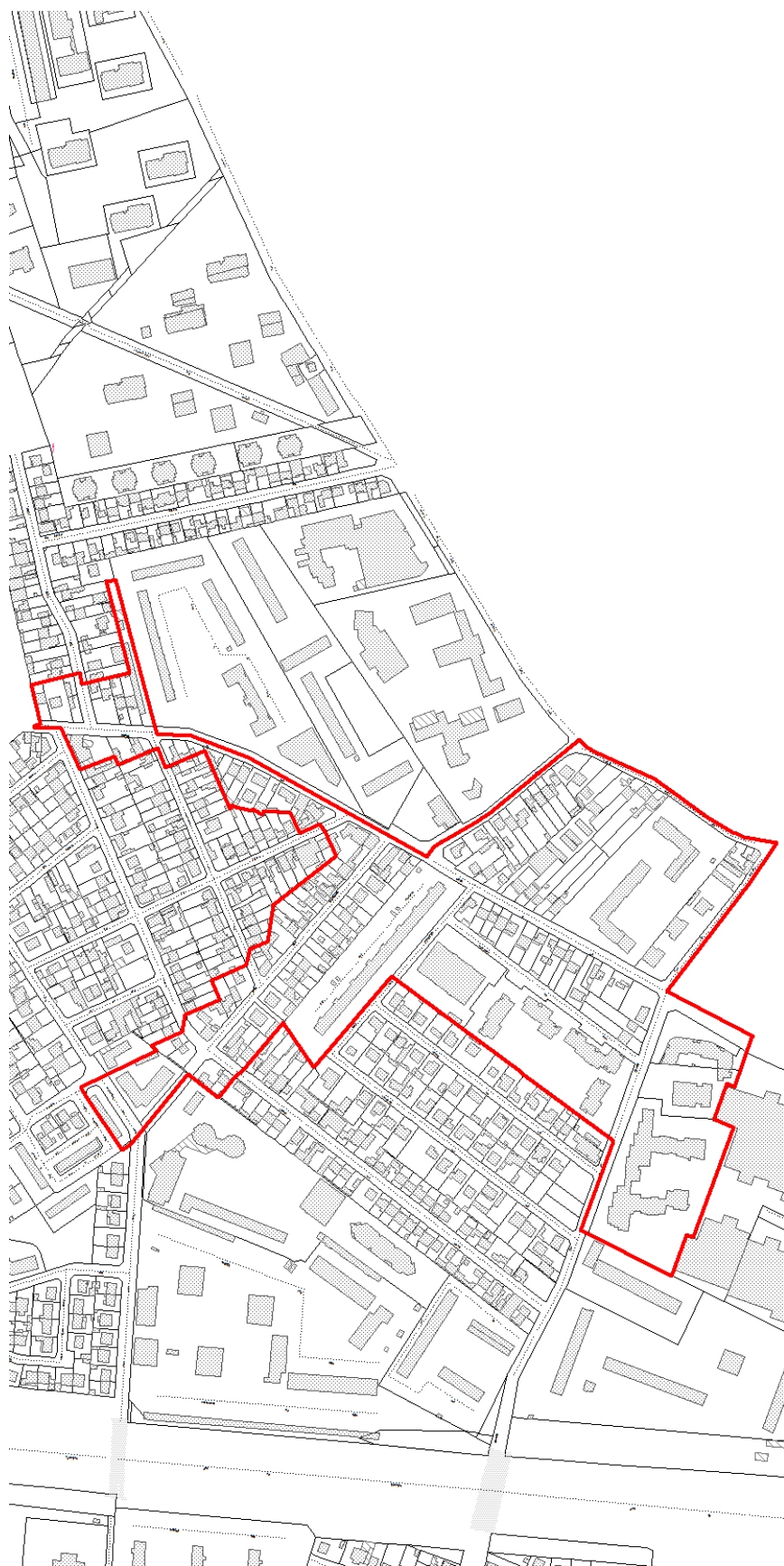
Pour extrait conforme,



Vincent JEANBRUN

Maire de L'Haÿ les Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France

PERIMETRE DE LA TAXE D'AMEBAGEMENT MAJOREE A 20%



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2020

OBJET DE LA DELIBERATION :	INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LES SECTEURS FLOUQUET/HENRI BARBUSSE ET PAUL VAILLANT COUTURIER
-------------------------------	--

Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT

1- La Taxe d'aménagement

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée le 29 décembre 2010 par la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune s'effectue par le biais de la taxe d'aménagement (TA).

Cette taxe a pour enjeu de financer les actions et les opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- La gestion des espaces naturels,
- La diversité des fonctions urbaines,
- La satisfaction des besoins en équipements publics,
- Le fonctionnement des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement est établie sur les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation.

Elle s'applique aux demandes d'autorisation du droit des sols sur la base du calcul suivant :

Surface taxable créée en m² x valeur forfaitaire en € (valeur fixée annuellement par arrêté ministériel) x taux d'imposition.

La loi prévoit que les collectivités territoriales choisissent de fixer librement dans la limite d'un plafond, le taux qu'elles souhaitent appliquer sur leur territoire. Toutefois, l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux municipal peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles ».

Le 29 novembre 2011, le Conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 5%. En complément, une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20 % sur les abords de la future Gare « des Trois Communes » a été instaurée par délibération en date du 9 novembre 2017.

Le choix de porter la part locale de la taxe d'aménagement à un taux supérieur de 5% s'inscrit dans une logique de participation au financement des infrastructures et équipements publics par les bénéficiaires des autorisations de construire. Aussi, la

Ville de L'Hay-les-Roses
Département du Val-de-Marne

41 rue Jean Jaurès, 94246 L'Hay-les-Roses Cedex – Tél. 01 46 15 33 33 – Fax 01 46 15 33 00 – www.lhaylesroses.fr

fixation d'un nouveau taux répond au principe de lien direct et de proportionnalité entre les travaux réalisés et les opérations mises à contribution.

2- Fixation d'une Taxe d'Aménagement majorée sur les axes Flouquet - Barbusse et Paul Vaillant Couturier

Aujourd'hui, en Ile-de-France comme dans notre commune, les besoins croissants en logements induisent une forte pression immobilière. Les objectifs de construction du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ainsi que du Plan Métropolitain de l'Hébergement et de l'Habitat qui fixe un objectif de 70 000 constructions de logements neufs par an à l'échelle de la Région et de 35 000 logements à l'échelle de la métropole imposant aux Villes de poursuivre leur effort de densification du territoire.

Ces objectifs de densification s'imposent aux PLU et PLUI en vigueur et se retrouvent dans le PLU de la Ville notamment à travers la zone UB, le long des axes Flouquet, Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier. Ce secteur dit « de grands axes » a vocation à permettre la construction de petits collectifs au gré de la mutation du tissu existant.

Aujourd'hui, au regard de l'évolution constatée sur ces secteurs, il convient d'anticiper pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses les coûts liés à la réalisation des équipements publics rendus nécessaire aux besoins des futurs habitants et d'instituer un taux majoré de la taxe d'aménagement en conséquence.

3- Evaluation des coûts induits par les futures constructions sur les avenues Flouquet, Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier.

Le périmètre retenu et tel que présenté sur le plan ci-joint, comprend une superficie cadastrée de 113 044 m² d'emprise au sol.

Afin d'évaluer les coûts d'équipements publics en lien avec l'arrivée des nouveaux habitants, il est proposé de s'appuyer sur la base des premières opérations réalisées sur ces secteurs et de transposer ces échantillonnages à l'ensemble du périmètre délimité sur le plan ci-joint et pour lequel les règles de constructibilité s'inscrivent dans des rapports d'échelles similaires.

Les premières opérations et études de faisabilité montrent un potentiel de construction de 1,59 m² de SDP pour 1m² d'emprise au sol, soit un potentiel à l'échelle du périmètre de 180 000 m² de SDP.

Selon cette approche statistique, l'augmentation de population qui résulterait des programmes immobiliers sur ce secteur nécessiterait, a minima la création de classes supplémentaires au sein des écoles maternelles et élémentaires, la création de places supplémentaires en Accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et la réalisation d'équipements sportif en lien avec ces écoles.

En outre des aménagements des voiries et espaces publics desservant ces opérations seraient à prendre en charge (reprise de trottoirs, aménagements au titre de la circulation et du stationnement, collecte sélective ...)

En appliquant un nombre d'enfants (élèves maternels et élémentaires) en rapport avec le nombre de m² potentiels à bâtir, (sur la base du ratio moyen de 0,18 enfants par logement) il serait nécessaire de construire potentiellement 20 classes supplémentaires au terme de l'urbanisation ainsi que des locaux supplémentaires en ALSH et la réalisation d'équipement sportif.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Au regard de ces premières estimations, il apparaît que le simple coût des équipements publics (classes supplémentaires, accueil de loisirs et équipements sportifs liés aux besoins scolaires) et infrastructures s'élèverait à 18 612 000 €.

Sur la base du taux de la taxe d'aménagement, fixé actuellement à 5%, et sur la base du potentiel de constructibilité, la taxe d'aménagement perçue actuellement par la Ville ne couvrirait que 42% du coûts des nouveaux besoins en équipements publics.

Dès lors, afin que les futures opérations immobilières participent plus activement au financement des équipements publics, la ville a la possibilité d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. Selon le programme de constructibilité, instaurer une taxe locale d'aménagement à un taux de 15% sur les abords de ces axes, et sur la base du plan ci-joint, permettrait à L'Hay-les-Roses de répondre à la totalité des nouveaux besoins induits.

4- Majoration de la taxe d'aménagement à un taux de 15%

Au regard du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par les potentialités de construction liées aux mutations urbaines et à l'arrivée de nouveaux habitants, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 15% sur les abords des avenues Flouquet, Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier, et selon le plan annexé, en substitution du taux de 5% fixé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L331-1 et suivants ;

VU l'article L.331-15 du code de l'Urbanisme permettant aux collectivités d'augmenter la part de la Taxe d'Aménagement sur certains secteurs ;

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 29 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

VU la délibération n° 9 du Conseil municipal du 9 novembre 2017 fixant une taxe d'aménagement majorée sur le secteur « Gare des Trois Communes » ;

VU l'avis de la Commission Développement du 10 septembre 2020.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

SUR PROPOSITION DU MAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1^{er} : APPROUVE l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 15% sur les secteurs délimités au plan annexé.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

ARTICLE 2 : ANNEXE la présente délibération et son document graphique au plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 3 : DIT que le présent taux sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2021.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : 36 Abstention : 3 (M.Lafaye, Mme Hamlaoui, M.Nguyen Quang)
-------------	---

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

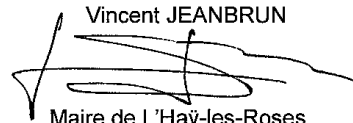
La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le :

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

Pour extrait conforme,

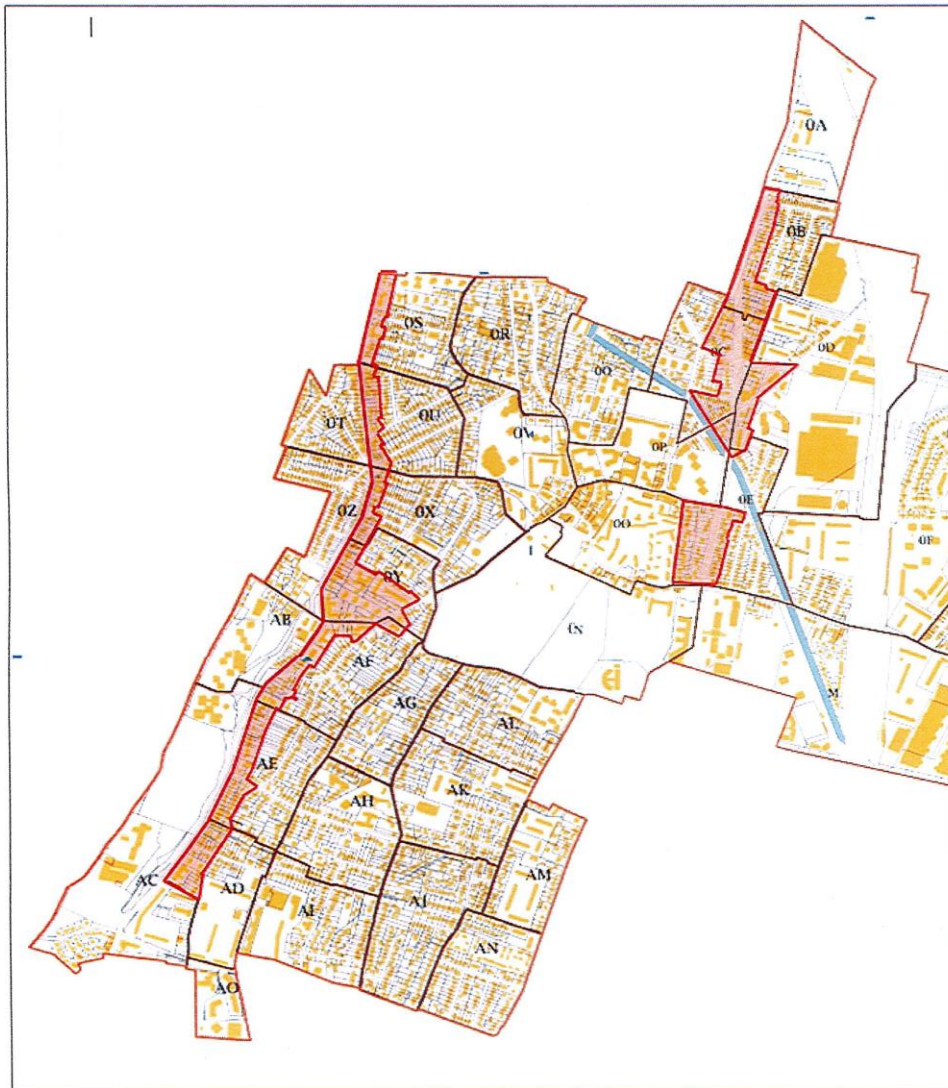
Vincent JEANBRUN



Maire de L'Hay-les-Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France

PERIMETRE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

ANNEXE A LA DELIBERATION DU 24 SEPTEMBRE 2020



L'HAYLES ROSES - BUDGET PRINCIPAL VILLE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : 2023020905 avec 1 pièce(s) jointe(s)
Date de décision : 15/02/2023
Objet : DELIB 05 - Adaptation du p_rim_tre de la taxe d'aménagement

Nature : Délibérations
Matière : Autres domaines de compétences - Autres domaines de compétences des comm
Date de télétransmission : 15/02/2023 Agent de transmission : AUTOMATE
Acte : DELIB 05 - Adaptation du p_rim_tre de la taxe d'aménagement.pdf
Annexes :
1 - DELIB 05.1 - Annexe 1 - Plan perimetre.pdf

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA SOUS-PREFECTURE

DEPARTEMENT 094 / ARRONDISSEMENT 3

Identifiant de l'acte : 094-219400389-20230215-2023020905-DE
Date de réception de l'acte par la Préfecture : 15/02/2023

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FEVRIER 2023

OBJET DU PROJET DE LA DELIBERATION N°5	ADAPTATION DU PERIMETRE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE A 20%
---	---

Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée le 29 décembre 2010 par la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune s'effectue par le biais de la taxe d'aménagement (TA).

Cette taxe a pour but de financer les actions et les opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- La gestion des espaces naturels,
- La diversité des fonctions urbaines,
- La satisfaction des besoins en équipements publics,
- Le fonctionnement des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement est établie sur les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation.

Elle s'applique aux demandes d'autorisation du droit des sols sur la base du calcul suivant :

Surface taxable créée en m² x valeur forfaitaire en € (valeur fixée annuellement par arrêté ministériel) x taux d'imposition.

La loi prévoit que les collectivités territoriales choisissent de fixer librement dans la limite d'un plafond, le taux qu'elles souhaitent appliquer sur leur territoire. Toutefois, l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux municipal peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles ».

Le 29 novembre 2011, le Conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 5%. En complément, par délibération du 9 novembre 2017 puis du 24 septembre 2020, le Conseil municipal a instauré une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20 % sur les abords de la future Gare « des Trois Communes » et une Taxe d'Aménagement majorée à hauteur de 15 % sur les abords des axes Flouquet / Barbusse et Paul Vaillant Couturier.

Le choix de porter la part locale de la taxe d'aménagement à un taux supérieur de 5% s'inscrit dans une logique de participation au financement des infrastructures et

équipements publics par les bénéficiaires des autorisations de construire. Aussi, la fixation d'un nouveau taux répond au principe de lien direct et de proportionnalité entre les travaux réalisés et les opérations mises à contribution.

Extension de la Taxe d'Aménagement majorée du secteur « Gare des 3 communes » à l'ensemble de la zone UB aux deux îlots Marguerite/ Primevères/ Bicêtre

Par délibération du 9 novembre 2017, La Ville a acté la majoration de la taxe d'aménagement à un taux de 20% pour les parcelles contiguës aux voies de Bicêtre et Marguerites situés en zone UB.

Cette majoration s'inscrit dans la réflexion globale portée par la Ville pour accompagner le renouvellement urbain en cours et à venir sur ce quartier, avec l'arrivée de la future gare de la ligne 14.

Dans le même objectif, la Ville et l'Etablissement Public territorial ont adopté par délibération du 15 février 2022, une modification du PLU afin d'étendre la zone UB située rues de Bicêtre et des Marguerites, aux deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des Marguerites et des Primevères. Cette extension de zone vise à donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et à éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

Par ailleurs, pour répondre aux nouveaux besoins liés à la circulation qui va être générée sur ce secteur, la rue des Marguerites a fait l'objet d'un emplacement réservé supplémentaire destiné à l'élargissement de sa voie en double sens.

L'extension de la zone UB nécessite aujourd'hui, dans une logique d'équité, d'étendre le taux majoré de la taxe d'aménagement à l'ensemble des parcelles constitutives de cette zone de mutation urbaine située aux abords de la future gare.

Le taux initial de 20 % a été fixé sur la base des potentialités de constructibilité sur ces terrains et des coûts d'équipements publics nécessaires à la vie quotidienne des nouveaux habitants (classes supplémentaires, voiries et réseaux divers). Il avait ainsi été calculé qu'instaurer une Taxe d'aménagement à hauteur de 20 % permettait le financement de 88% des équipements publics induits.

L'extension de la Zone UB concerne 38 nouvelles parcelles d'une surface cadastrale de 10 079 m². Sur la base de premières étude de faisabilité portées par des promoteurs sur des parcelles de la Zone UBc et sur lesquelles le même règlement s'applique, il apparaît que ces terrains pourraient accueillir 16 430 m² de SDP dédiés aux logements, soit environ 266 logements.

L'augmentation de la population qui résulterait des programmes immobiliers sur ce secteur nécessiterait, a minima, la création de classes supplémentaires au sein des écoles maternelles et élémentaires, la création de places supplémentaires en Accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et la réalisation d'équipements sportifs en lien avec ces écoles. La création de 266 logements, contre 47 existants aujourd'hui, est susceptible d'amener 40 nouveaux élèves (sur la base du ratio moyen de 0,18 enfant par logement) au sein des groupes scolaires et de nécessiter la construction de 1,5 classe supplémentaire.

En outre des aménagements des voiries et espaces publics desservant ces opérations seraient à prendre en charge (reprise de trottoirs, aménagements au titre de la circulation et du stationnement, collecte sélective, etc).

Au regard de ces premières estimations, il apparaît que le coût des équipements publics (classes supplémentaires, accueils de loisirs et équipements sportifs liés aux besoins

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

scolaires) et infrastructures s'élèverait à 1 580 000 €. L'élargissement de la rue des Marguerites, ainsi que la reprise des trottoirs, réseaux et stationnement contigüe aux deux ilots (Bicêtre, Primevères et Tulipes) généreront un coût de 2 755 000€.

Sur la base du taux de la taxe d'aménagement, fixé actuellement à 5% et sur la base du potentiel de constructibilité, la taxe d'aménagement perçue actuellement par la Ville ne couvrirait que 19 % du coûts des nouveaux besoins en équipements publics.

Dès lors, afin que les futures opérations immobilières participent plus activement au financement des équipements publics, la ville a la possibilité d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. Selon le programme de constructibilité, instaurer une taxe locale d'aménagement à un taux de 20% permettrait à L'Haÿ-les-Roses de répondre à hauteur de 76 % des nouveaux besoins induits.

Au regard des besoins en équipements publics rendus nécessaires par les potentialités de construction liées aux mutations urbaines et à l'arrivée de nouveaux habitants, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20% sur les 38 parcelles concernées par l'extension de la zone UB aux abords de la gare, et selon le plan annexé, en substitution du taux de 5% fixé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L331-1 et suivants ;

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 29 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

VU la délibération n° 9 du Conseil municipal du 9 novembre 2017 fixant une taxe d'aménagement majorée sur le secteur « Gare des Trois Communes » ;

VU la délibération n° 86 du Conseil municipal du 24 septembre 2020 fixant une taxe d'aménagement majorée sur les secteurs Flouquet / Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier ;

VU l'avis de la commission développement durable en date du 26 janvier 2023 ;

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

SUR PROPOSITION DU MAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1^{er} : APPROUVE l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20% sur le secteur délimité au plan annexé.

ARTICLE 2 : ANNEXE la présente délibération et son document graphique au plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 3 : DIT que le présent taux sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2024.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : Contre : Abstention :
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39	

Pour extrait conforme,
Vincent JEANBRUN

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le :

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

Maire de L'Haÿ-les-Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France

PERIMETRE DE MAJORATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT A UN TAUX DE 20%

-  Périmètre de taxe d'aménagement majorée à 20% - délibération du 9 novembre 2017
-  Périmètre de taxe d'aménagement majorée à 20% - délibération du 9 février 2023 (zone étendue)

