



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SURVILLIERS**

L'an deux mille vingt, le Dix-Sept Novembre

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Mme le Maire, s'est assemblé exceptionnellement à la salle des fêtes, Place Dhuicque, sous la présidence de **Mme Adeline ROLDAO-MARTINS, Maire.**

Étaient Présents : Adeline ROLDAO-MARTINS, Didier WROBLEWSKI, Maryse GUILBERT, François VARLET, Sandrine FILLASTRE, Fabrice LIEGAUX, Nélié LECKI, Michel RAES, Marina CAMAGNA, Sylvie DUPOUY, Ahmed LAFRIZI, Jean-Jacques BIZERAY, Laurent CARLIER, Josette DAMBREVILLE, Eric SZWEC, Géraldine PEUCHET, Amadou SENE, Annie PANNIER, Anthony ARCIERO, Laëtitia ALAPHILIPPE, Daniel BENAGOU, Nelly GICQUEL, Djey Di KAMARA.

Absents représentés : Virginie SARTEUR donne pouvoir à Sandrine FILLASTRE
Eric GUEDON donne pouvoir à Fabrice LIEGAUX
Nadine RACAULT donne pouvoir à Maryse GUILBERT
Christine SEDE donne pouvoir à Anthony ARCIERO

Secrétaire de séance : Laëtitia ALAPHILIPPE

Approbation du taux majoré de la taxe d'aménagement sur le périmètre de réhabilitation et d'extension urbaine de la commune

Cadre législatif de la réforme des participations d'urbanisme

Madame le Maire indique que pour financer les équipements publics de la commune en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, la loi de finances rectificative n°2010-1658 du 29 décembre 2010 codifiée aux articles L.331-1 et s. du code de l'urbanisme, a institué une nouvelle taxe d'aménagement.

Celle-ci remplace la taxe locale d'équipement et la plupart des taxes et participations additionnelles à partir du 1^{er} mars 2012 : taxe locale d'équipement (TLE) ; taxe départementale sur les espaces naturels sensibles (TDENS) ; taxe départementale de financement des CAUE (TDCAUE) ; elle remplace également à partir du 1^{er} janvier 2015 sous condition les participations suivantes : la participation pour raccordement à l'égout (PRE) ; la participation pour non réalisation d'emplacements de stationnement (PNRAS) et la participation pour voirie et réseaux (PVR).

Néanmoins, les constructeurs resteront redevables au titre du code de la santé publique de la participation pour l'assainissement collectif, qui n'est plus une participation d'urbanisme.

Sont donc, à ce jour, maintenues la participation spécifique pour réalisation d'équipements publics exceptionnels, la redevance d'archéologie préventive et la redevance pour création de bureaux en Île-de-France – outre l'obligation de réaliser les équipements propres à l'opération.

Enfin, le régime du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) est supprimé à compter du 1^{er} mars 2012 – mais les PAE existants pourront continuer à s'appliquer jusqu'à ce que la collectivité compétente décide de les clore ou de les abroger.

Un taux existant de droit commun sur l'ensemble du territoire communal

Par délibération N° 75-2020 en date du 16 Octobre 2020, a été approuvé le taux de 5% de la part communale de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la Commune de SURVILLIERS.

L'article L.331-15 du code de l'urbanisme dispose toutefois :

« Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmentée 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 en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs, ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci ».

Le présent projet de délibération a pour objet de proposer au conseil municipal d'approuver un taux majoré dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, lesquelles nécessiteront des travaux substantiels de voirie et de réseaux et la création d'équipements publics généraux en raison de l'importance des constructions nouvelles qui seront édifiées dans ces secteurs.

Il convient par ailleurs d'appliquer sur ces secteurs les valeurs, exonérations et abattements en vigueur sur l'ensemble du territoire communal.

➤ Eléments de contexte

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 05 Octobre 2016 et de la modification N°1 approuvée le 11 Avril 2017, la commune de SURVILLIERS a engagé une réflexion d'ensemble pour un développement maîtrisé de son territoire. Dans son PADD, la commune identifie précisément trois grandes orientations générales :

- Préserver un cadre de vie attractif et accessible à tous,
- Pérenniser les atouts économiques,
- Prendre en compte la sensibilité environnementale.

Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Carte de synthèse (PADD)

➤ Le programme de logements estimés sur le périmètre du plan annexé à la délibération

Sur ce périmètre de réhabilitation et d'extension (OAP 'Gendarmerie') du centre bourg, une étude capacitaire évalue **un nombre maximum de 763 logements constructibles**. Par prudence, la commune doit retenir le nombre maximum des capacités pour ne pas sous-dimensionner les besoins en équipements.

Tableau récapitulatif des évolutions

	TOTAL	
Parc logements actuel (INSEE 2017)	1 770	
Secteur de mutations du centre bourg et extension	763	Taux accroissement
TOTAL	2 533	30%

On constate que le développement de l'habitat sur notre territoire pose avec acuité l'impérieuse nécessité pour la Commune de SURVILLIERS de faire face aux équipements publics induits pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

A SURVILLIERS, le diagnostic des écoles met en évidence une capacité maximale d'accueil équivalente à 220 élèves en maternelle (8 classes) et 403 élèves en élémentaire (soit 13 classes), répartie sur trois sites : le groupe scolaire (le Colombier), l'école maternelle (Jardin Fremin) et l'école élémentaire (Romain Rolland).

A la rentrée 2019, au regard des effectifs, on constate une capacité d'accueil d'enfants supplémentaires correspondant à une classe en maternelle et deux classes en élémentaire.

Le programme de 763 logements maximum de réhabilitation dans le bourg et d'extension dont la répartition typologique serait 40% de F2, 40% de F3, 20% de F4 et +, conduirait à une augmentation des effectifs scolaires, comme suit :

- En maternelle de 65 élèves soit 2 classes de 31 élèves
- En élémentaire de 69 élèves, soit 3 classes de 27,5 élèves

Compte-tenu des effectifs actuels, la marge de manœuvre conduit au besoin d'un renforcement d'une classe en maternelle et d'une classe en élémentaire. A ce stade, il est prévu de renforcer le seul groupe scolaire Les Colombiers. Différentes fonctions seront concernées par ce renforcement : la salle de motricité et de sieste pour les maternelles, les réfectoires, les sanitaires, ... Cette réorganisation du groupe scolaire doit s'envisager sans fermeture de l'établissement et en créant deux extensions autonomes.

L'extension du groupe scolaire Les Colombiers est donc nécessaire pour répondre aux besoins induits par la réalisation de 763 logements sur les périmètres prédéfinis.

Il convient donc que les projets réalisables en rénovation ou en extension urbaine contribuent au financement de ces extensions scolaires qui sont nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs usagers et habitants du centre ancien, et sans lesquels elles n'auraient pas été réalisées.

Le coût estimé est de 2 910 000 €HT, pour une extension de 2 classes (une en élémentaire et une en maternelle), rendue nécessaire par l'arrivée des futurs habitants des 763 logements d'une part, et d'une réorganisation des fonctions permettant ces extensions dont le montant mis à la seule charge des futurs usagers est fixé à 2 122 500 €HT (soit 73% du montant total des dépenses), d'autre part.

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

En raison des besoins supplémentaires induits par l'urbanisation des projets de construction de logements en réhabilitation ou en extension urbaine sur le territoire, la commune a établi un projet de renforcement d'équipements dont les objectifs sont :

1. L'agrandissement du Gymnase

2. Le renforcement du secteur Stade-Piscine par :

- La réalisation d'un mini-complexe sportif pouvant accueillir plusieurs sections (yoga, Judo et musculation) dont la SPC à créer est de 800 m²
- La création d'une salle des fêtes et l'aménagement de ses abords
- L'extension des gradins du stade, des vestiaires et des sanitaires
- L'aménagement d'un parcours de santé (Crossfit) en renforcement du City déjà existant ou à proximité de la piscine
- La réorganisation et la sécurisation de la zone de parkings à proximité du stand de tir

Le coût du renforcement des équipements sportifs et de loisirs ressort à 5 841 000 €HT répartis comme suit :

- L'extension du Gymnase d'une surface de plancher de 140 m² est estimé à 600 000 €HT

- Le programme de renforcement du secteur Stade piscine est estimé à 5 241 000 € HT

La réalisation du renforcement des équipements sportifs et de loisirs bénéficiera autant aux usagers et habitants des projets à venir de réhabilitation dans le bourg que de ceux de l'extension urbaine (OAP 'Gendarmerie') mais aussi aux habitants actuels de Survilliers.

En conséquence une répartition est opérée sur le nombre de logements qui seront compris à terme sur le périmètre de réhabilitation et d'extension urbaine au prorata de 30%. (Soit 763 logements sur 2533 logements à terme)

La part mise à la charge des périmètres définis est donc de 1 752 300 € HT - soit 30% x 5 241 000 € HT.

VOIE DE DELESTAGE ET CHEMINS PIETONNIERS

La voie de délestage et les chemins piétonniers à créer sont repérés au PLU par des emplacements réservés (N1, 2, 3, 4 et 5) et figurent dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable.

Ils contribuent par conséquent à la programmation des équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs, de santé, de services nécessaires au déplacement des habitants de SURVILLIERS sans lesquels ces espaces publics n'auraient pas été réalisés.

La création de la voie de délestage et des chemins piétonniers est estimée à 4 337 334 € HT (y compris acquisition foncière, topographie, études et honoraires, travaux dont bassin d'infiltration des eaux de ruissèlement pluviale)

L'usage de la voie de délestage et des chemins piétonniers est directement nécessaire aux usagers et habitants du centre ancien et de son extension (763 logements), tout en améliorant les conditions de déplacement au bénéfice des constructions déjà réalisées (1770 logements).

En conséquence, concernant l'habitat, une répartition est opérée sur le nombre de logements qui seront compris à terme sur le périmètre de réhabilitation et d'extension du bourg au prorata de 30%. (Soit 763 logements sur 2533 logements à terme).

La part mise à la charge de la rénovation et de l'extension urbaine applicable sur la base du critère de la surface de plancher est donc de 1 301 215 € HT soit 30% x 4 337 334 €.

TABLEAU RECAPITULATIF

	Montants des dépenses de renforcement d'équipements publics en HT	A la charge des nouveaux usagers et habitants des constructions à venir	
		Taux	Montants HT
Equipements scolaires	2 910 000,00	73%	2 122 500,00
Equipements sportifs et de loisirs	5 841 000,00	30,00%	1 752 300,00
Voie de délestage et liaisons douces	4 337 384,00	30,00%	1 301 215,20
TOTAL	13 088 384,00	39,55%	5 176 015,20

La majoration du taux de taxe d'aménagement

Compte-tenu du volume des équipements publics à financer, dont il a été démontré qu'ils étaient nécessaires à l'urbanisation des opérations de logements situés en rénovation et en extension du bourg et destinés à l'usage des futurs usagers et habitants de la zone, il est proposé au conseil municipal d'approuver sur ces secteurs un **taux de taxe d'aménagement de 13%**, selon les termes de la délibération à suivre de sorte que ce périmètre contribue

aux dépenses d'équipements publics induites par l'urbanisation, nécessaire à la satisfaction des besoins des futurs usagers et habitants de ces zones et dans la stricte limite de ces besoins.

On peut à ce jour estimer, sous réserve de l'évolution des programmes de construction et des dispositions du PLU, que les recettes fiscales supplémentaires attendues sur le fondement des présentes sont de nature à couvrir environ 39,6 % du coût des équipements induits par l'urbanisation précitée.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants, L.331-14 et L.331-15,

VU la délibération du 16 Octobre 2020 instituant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 5 % sur l'ensemble du territoire communal,

VU la note explicative de synthèse, ci-annexée,

CONSIDERANT le plan local d'urbanisme et notamment les orientations du PADD,

CONSIDERANT l'importance des constructions nouvelles qui seront réalisées sur le secteur d'aménagement du centre ancien comme en extension (OAP 'Gendarmerie'),

CONSIDERANT que ces constructions rendent nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie et la création d'espaces et équipements publics décrits dans l'exposé des motifs de la présente délibération et dans la note explicative de synthèse,

CONSIDERANT que le coût de ces constructions sera mis à la charge des constructeurs et des aménageurs dans la limite des besoins des futurs habitants et usagers des constructions considérées selon les modalités exposées dans l'exposé des motifs de la présente délibération et la note explicative de synthèse,

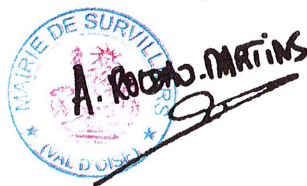
CONSIDÉRANT que la taxe d'aménagement est instaurée de plein droit dans les Communes dotées d'un PLU au taux de 1% s'agissant de la part communale, sauf délibération contraire approuvée avant le 30 novembre de l'année en cours pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivante,

Après les exposés de Madame le Maire et de Madame l'Adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré,

A 21 VOIX POUR ET 6 CONTRES

- **APPROUVE** sur les secteurs de réhabilitation et d'extension urbaine dont les périmètres figurent sur les documents graphiques annexés à la présente délibération, un taux majoré de taxe d'aménagement de 13%, à partir du 1^{er} janvier 2021 ;
- **DIT** que le document graphique joint en annexe de la présente délibération sera annexé au plan local d'urbanisme ;
- **DIT** que la présente délibération est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le Département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption et sera consultable en Mairie.



Pour Copie Conforme,

Le Maire,

Adeline ROLDAO-MARTINS

Accusé de réception en préfecture
095-219506045-20201117-88-DE
Date de télétransmission : 23/11/2020
Date de réception préfecture : 23/11/2020