

15 – Taxe d'aménagement majorée

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du mardi 16 octobre 2018



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Nombre de membres composant le Conseil
Municipal : 53
En exercice : 53
Présents à la Séance : 44
Excusés : 9
Représentés : 9
Absent : 0

Le mardi seize octobre deux mille dix-huit à dix-neuf heures, le Conseil municipal, convoqué le dix octobre deux mille dix-huit, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Patrick JARRY, Maire.

Etaient présents : M. JARRY, Maire

Mme BOUDJEMAI, M. BEN AMAR, Mme BARDOT, Mme DEBRAS, M. CASSOU, Mme BIGDADE, M. HMANI, Mme NGIMBOUS BATJÔM, M. RAIMBAULT, Mme STANISLAS, M. TAYEB, Mme PENTURE, M. CIRET, M. GAUCHE-CAZALIS, Maires Adjoints.

M. EL GHOZI, Mme QUILIN, M. MARCHAL, Mme SIMÉON-PUYFAGÈS, M. MASANES, M. LE LANN, M. MAZOUZI, Mme KASMI, Mme LAMORA, M. ABDELOUAHED, M. MARTIN, Mme ALI, Mme REZZAG BARA, Mme HERBIN (arrivée après l'affaire n°140), M. NORROY, Mme MAUFRAIS, M. RIPOTEAU, Mme REGIS, Mme TRAN, Mme BEDIN, M. GUILLEMAUD, Mme EDORH, Mme BOITELET, M. SELMET, M. FERHAT, M. PINTO MARTINS, Mme BOURNEUF, M. SAGE, Mme MORAIN, conseillers municipaux.

Excusés : Conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales, ont donné pouvoir écrit de voter en leur nom :

Mme MAGNON à Mme BARDOT
Mme GAREL à Mme QUILIN
M. HIEU à M. BEN AMAR
M. IZNASNI à Mme PENTURE
Mme BOURCET à M. HMANI
M. CHANUT à M. TAYEB
M. SOLAS à M. LE LANN
M. HERAUD à M. CIRET
Mme SAIDJ à Mme NGIMBOUS BATJÔM

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

092-219200508-20181016-DEL2018-151-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/10/2018

Absent : Mme HERBIN (arrivée après l'affaire n°140)

Secrétaire : M. MASANES

DEL2018-151

Objet : Majoration de la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs « Sadi Carnot » et « Emile Zola »

Depuis 2012, la taxe d'aménagement se substitue à la taxe locale d'équipement. Ainsi, les travaux soumis à autorisation d'urbanisme donnent lieu au paiement de ladite taxe par les bénéficiaires de ces autorisations.

Le taux de la part communale de cette taxe est fixé à 1% par la loi en l'absence de délibération de la commune. Les communes ont la possibilité de fixer un taux supérieur pouvant aller jusqu'à 5%. Le Conseil municipal a ainsi décidé par délibération du 18 octobre 2011 de fixer un taux de 5% sur l'ensemble du territoire de Nanterre. Par cette délibération, la Ville a décidé d'exonérer totalement les logements sociaux de cette taxe. Par ailleurs, les constructeurs sont exonérés de taxe d'aménagement dans les actuelles zones d'aménagement concerté (ZAC) de Nanterre.

La loi permet également aux communes d'instituer une taxe d'aménagement majorée jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de

Mairie de Nanterre

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du mardi 16 octobre 2018

voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. »

Il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans lesdits secteurs. Aussi, lorsque la capacité des équipements construits excède ces besoins, les constructeurs ne peuvent financer qu'une part proportionnelle aux besoins.

Aujourd'hui, la perspective de l'arrivée d'une nouvelle gare à la Boule, à horizon 2030, et du prolongement du tramway T1 renforce l'attractivité de l'ensemble du secteur de la Boule et des grandes avenues qui y convergent.

Des études urbaines ont identifié des potentiels de développement importants sur ces secteurs, conduisant à la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Boule/Grands axes au PLU de 2016, afin d'encadrer ces développements et de favoriser un caractère urbain cohérent.

De plus, on assiste depuis quelques années à l'accroissement de la pression foncière et immobilière sur le tissu ancien aux abords de la Boule et des avenues.

Le secteur situé de part et d'autre de la rue Sadi Carnot, dans sa portion allant de l'avenue Clemenceau à l'avenue Joliot Curie, suscite l'intérêt de nombreux opérateurs immobiliers. Ainsi, plusieurs programmes de logements pourraient voir le jour au sein de ce secteur dans les prochaines années, entraînant un accroissement démographique. Ceci conduit à anticiper dès aujourd'hui les besoins en équipements publics, notamment en termes d'équipements scolaires.

La construction de nouvelles opérations immobilières aux abords de la rue Sadi-Carnot entraînera de nouveaux flux et rendra nécessaire le redimensionnement de cet axe. En effet, la rue Sadi-Carnot, est un des axes historiques de Nanterre, à valoriser et à réaménager en cohérence avec la dynamique de mutation du secteur, et avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En termes de travaux de voiries et d'espaces publics, et conformément aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) Boule/grands axes, il faudra également développer sur ce secteur les cheminements doux, afin d'offrir de véritables liaisons entre tissus urbains anciens et nouveaux, permettre une continuité végétale et une perméabilité entre espaces résidentiels et programmes de bureaux au sein de ce quartier.

La réalisation de l'emplacement réservé n°400 inscrit au P.L.U. correspondant au prolongement de la rue de l'Abbé Hazard complètera le remaillage général du secteur.

Un autre secteur est également tout particulièrement soumis à une pression foncière et immobilière, il s'agit du secteur situé de part et d'autre du boulevard Emile Zola et des boulevards Soufflot et Mansart. En effet, ce secteur est constitué en partie par des emprises occupées aujourd'hui par des équipements publics ou services, notamment le conseil départemental qui a annoncé sa volonté de vendre. Ces grandes parcelles pourraient donc être amenées à muter à moyen terme pour recevoir des programmes immobiliers, nécessitant alors la réalisation de nouvelles classes et de places en crèche pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions des nouveaux occupants et usagers.

Pour ce secteur, un renforcement du maillage piéton sera également nécessaire, et la requalification de l'allée des Bizis voie de liaison actuellement peu visible entre l'avenue Joliot-Curie et le boulevard Emile Zola, permettra de renforcer cet axe traversant, améliorant la desserte et les circulations de ce quartier.

Mairie de Nanterre

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du mardi 16 octobre 2018

Au vu des potentialités de densification des deux secteurs susmentionnés, et des coûts de réalisation des équipements publics envisagés, il est proposé de fixer une taxe d'aménagement majorée, pour chacun d'eux, au taux maximum de 20%. Ce taux ne financera que la quote-part des travaux nécessaires aux futurs habitants et usagers de chaque secteur.

Ceci exposé,

LE CONSEIL

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

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Nanterre révisé le 15 décembre 2015, modifié le 29 juin 2017, mis à jour le 24 mars 2016 et le 10 février 2017 et mis en compatibilité le 26 septembre 2017,

Vu l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 fixant l'entrée en vigueur de la taxe d'aménagement au 1^{er} mars 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2011-202.2 du 18 octobre 2011 instituant le taux de la taxe d'aménagement à hauteur de 5% sur l'ensemble du territoire communal et exonérant de cette taxe les logements sociaux,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 2 juin 2016 restituant la taxe d'aménagement aux communes de la Métropole du Grand Paris,

Considérant que l'article L331-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs nécessitant la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, ou la réalisation d'équipements publics, en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

Considérant que la Ville de Nanterre, exprime à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sa volonté de proposer à tous ses usagers des équipements de proximité de qualité,

Considérant que différentes études urbaines portant sur les secteurs de l'OAP Boule Grands Axes confirment le potentiel de développements immobiliers sur les secteurs « Sadi-Carnot » et « Emile Zola »,

Considérant qu'il est nécessaire d'accompagner la mutation du tissu urbain et la dynamique en cours sur ces deux secteurs par le redimensionnement de certaines voies et espaces publics, et que sont ainsi prévus des travaux importants suivants :

- Réaménagement de la rue Sadi-Carnot ;
- Prolongement de la rue Abbé Hazard (ER 400) ;
- Réaménagement de l'allée des Bizis ;
- Réalisation de cheminements doux sur les deux secteurs « Sadi-Carnot » et « Emile Zola » afin de permettre une meilleure perméabilité entre constructions neuves et existantes et offrir des liaisons douces calmes et végétalisées aux habitants.

Mairie de Nanterre

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du mardi 16 octobre 2018

Considérant que l'arrivée de ménages supplémentaires sur ces secteurs va engendrer des nouveaux besoins en termes scolaires nécessitant la construction de nouvelles classes, soit cinq classes pour le secteur « Sadi-Carnot », et deux classes pour le secteur « Emile Zola »,

Considérant que, sur le secteur « Emile Zola » la construction de nouveaux logements va rendre nécessaire la réalisation de places supplémentaires en crèche,

Considérant que la Ville de Nanterre entend que les acteurs du développement urbain (constructeurs, promoteurs) des secteurs concernés participent à l'effort de réalisation des équipements et travaux envisagés,

Il est ainsi proposé de fixer un taux de majoration de la taxe d'aménagement à 20% sur les deux secteurs. Ce taux ne financera que la quote-part des équipements publics nécessaire aux futurs habitants et usagers des secteurs.

Vu la note explicative de synthèse présentant l'exposé des motifs,

Vu l'avis de la commission de préparation du Conseil Municipal,

Le rapporteur entendu,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

DELIBERE

Article 1 : Fixe pour la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs « Sadi-Carnot » et « Emile-Zola » tels que délimités sur les plans ci-joints, un taux de 20% à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 2 : Précise que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L.331-14 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Indique que la présente délibération et les plans ci-joints seront :

- annexés pour information au Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Nanterre ;
- transmis aux services de l'Etat conformément à l'article L.331-5 du code de l'urbanisme.

Et les membres présents ont signé après
lecture

Suivent les signatures,
Pour copie conforme,
Le Maire
Patrick JARRY

Par délégation du Maire
Geneviève BERNANOS
Directrice de l'Aménagement et du
Développement

Mairie de Nanterre

**VOIR CARTE DES PÉRIMÈTRES CONTRACTUELS, OPÉRATIONNELS
ET RÉGLEMENTAIRES DANS LES
« ANNEXES – PIÈCES GRAPHIQUES »**