

Etude de Taxe d'Aménagement majorée

Introduction

La taxe d'aménagement est une taxe qui a été instituée à compter du 1^{er} mars 2012 par l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

Cette taxe a pour objectif de mettre à contribution des opérateurs ou des pétitionnaires et elle concerne « les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature ». Elle doit apporter à la collectivité des recettes visant à couvrir une partie des travaux d'aménagements nécessaires à la viabilisation des secteurs ou à la construction de bâtiments publics.

Cette taxe est composée d'une part communale et d'une part départementale.

Elle est calculée comme suit : Surface taxable de la construction X valeur forfaitaire X taux

La surface taxable de la construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieure à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des murs de façade, après déduction des vides et trémies correspondant au passage des ascenseurs ou escaliers.

La valeur forfaitaire au m² de la surface de plancher taxable est de 767 € par m² en 2021.

La commune d'Allinges a délibéré le 3 novembre 2015 afin de fixer ce taux à 5% sur le territoire communal. Ce taux peut atteindre un maximum de 20% dans les secteurs nécessitant des travaux substantiels d'équipements publics. Il est d'ailleurs rappelé qu'un taux de 20% a été défini pour le secteur de l'OAP n°5 – Fortune-Est en 2017 ainsi qu'un taux de 15% pour les secteurs de Noyer Ancier-Noyer Nord (OAP n°2), Noyer ancien Route du Manoir (OAP N°3) et la Chavanne-Sud Groupe scolaire (OAP n°5) en 2018 par la délibération n° D065_2018.

Cette étude doit permettre d'étudier les possibilités de majoration de cette taxe pour différentes zones définies au PLU comme pouvant recevoir des projets d'aménagement nécessitant des travaux d'équipements publics.

Celle-ci est réalisée en prenant en compte :

- Le PLU actuellement révision (notamment les règles relatives à la densité, à la part de logements aidés et au nombre de places de stationnements demandés).
- Une surface planchée estimée sur la base du ratio de 80m² par logement en moyenne
- Une surface planchée estimée de 25m² par place de stationnement couverte

- Les estimations des travaux d'équipements publics à réaliser pour accueillir l'opération d'aménagement

Plusieurs secteurs ont été définis. Chaque secteur fait l'objet d'une étude spécifique.

I. Secteur de l'OAP : Chef-Lieu

Surface estimée : 1.6ha



Densité estimée dans l'OAP	Densité	55 lgts/ha
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	1.6ha
Calculé sur la base du ratio de 55 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	90 logements / 7200 m ² SDP + 1687.5 m ² SDP pour le stationnement couvert.
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 50 % minimum	Logement sociaux	45 LLS
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	68 places

Règles relatives au stationnement :

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 logements doivent :

- ☑ prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;

☑ prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 15 places de stationnement :

☑ 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;

☑ Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	Pour les opérations de 1 et 2 logements : minimum 2 places de stationnement par logement Pour les opérations de plus de 2 logements : 1,5 places par logement. Pour les logements de type T1 et T2, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement	1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.

Détail du calcul pour l'OAP n°2 :

1.5 places * 45 logements non aidés : 67.5 places de stationnements.

1.5 places * 45 logements aidés : 67.5 places de stationnements.

Travaux envisagés :

- ✓ Aménagement d'un giratoire Rue du Crêt Baron :

Coût estimatif de l'opération : 932 823.81€ HT pour la création d'un giratoire sécurisant les accès à l'orientation d'aménagement et de programmation du chef-lieu. Un aménagement de voirie type rond-point sera nécessaire pour permettre la sortie de l'OAP sur la route du Crêt Baron. Des aménagements de sécurisation type trottoirs sont également nécessaires, tout comme la réalisation du réseau d'eaux pluviales.

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	276 120 €
10%	552 240 €
15%	828 360€
20%	1 104 480 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP du chef-lieu du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.

II. Secteur de l'OAP de la Colombière



Surface estimée : 0.55ha

Densité estimée dans l'OAP	Densité	20 lgts/ha
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	5500m ²
Calculé sur la base du ratio de 35 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	10 logements / 800m ² SDP
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 35% minimum	Logement sociaux	3 LLS
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	20 places

Règles relatives au stationnement :

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 logements doivent :

- ☑ prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- ☑ prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 15 places de stationnement :

- ☑ 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- ☑ Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
--------------------	-------------------------	--	-------------------------------

Habitation	Logement	Pour les opérations de 1 et 2 logements : minimum 2 places de stationnement par logement Pour les opérations de plus de 2 logements : 1,5 places par logement. Pour les logements de type T1 et T2, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement	1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.
-------------------	----------	--	--

Détail du calcul pour l'OAP de la Colombière :

1.5 places * 7 logements non aidés : 10.5 places de stationnements
 1.5 place * 3 logements aidés : 4.5 places de stationnements

Travaux envisagés :

- ✓ Aménagement de la route des châteaux :

Coût estimatif de l'opération : 655 513€ HT comprenant les terrassements-bordures-Réseaux-tranche unique.

Des travaux d'aménagement sont nécessaires le long de la route des châteaux, avec réalisation de trottoirs pour permettre le cheminement des piétons en toute sécurité en direction des habitations et de l'arrêt de bus. La mise en place de réseaux sera également indispensable sur le domaine public (réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage public,).

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	30 680 €
10%	31 360 €
15%	92 040 €
20%	122 720 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP la Coombière du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.