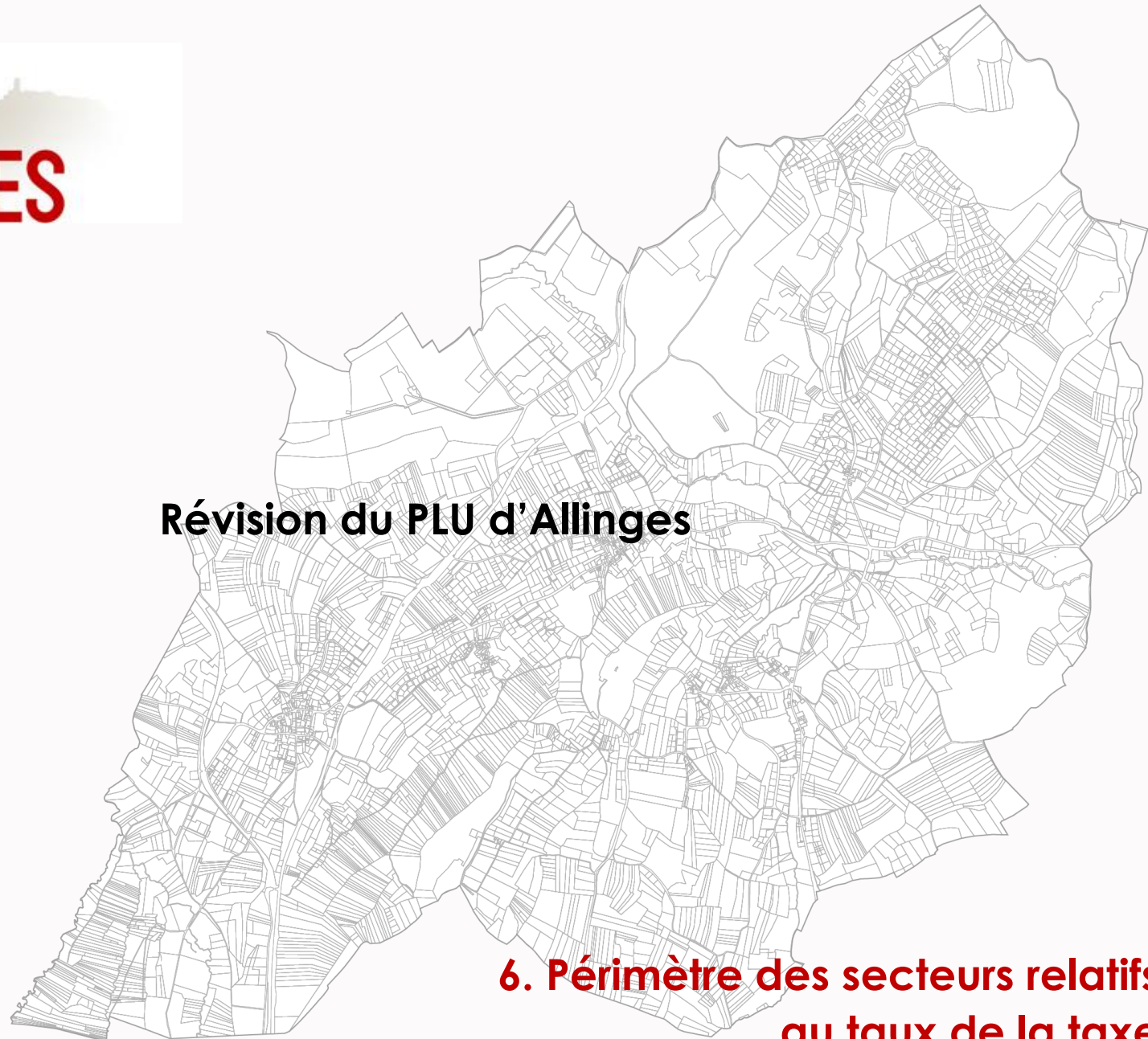


Révision du PLU d'Allinges



**6. Périmètre des secteurs relatifs
au taux de la taxe
d'aménagement**

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 726 € par m² en 2018.

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.

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 en vigueur (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.

Envoyé en préfecture le 12/12/2018

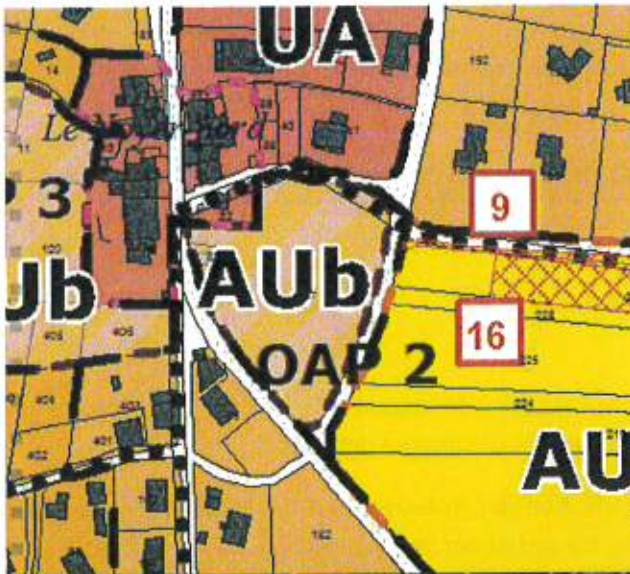
Reçu en préfecture le 12/12/2018

Affiché le 03/12/2018

SLO

ID : 074-217400050-20181126-D065_2018-DE





I. Secteur de l'OAP n°2 : Noyer ancien – Noyer Nord



Surface estimée : 5500m²



LEGENDE :

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Espace vert collectif à créer
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer
-  Point de vue sur le bâti ancien de Noyer à conserver

Densité estimée dans l'OAP	Densité	30
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	5500m ²
Calculé sur la base du ratio de 30 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	17 logements / 1360 m ² SDP +350 m ² SDP pour le stationnement couvert
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 25% minimum	Logement sociaux	5 LLS (dont 1 PLAI)
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	15 places

Règles relatives au stationnement :

12.1 – Règles de stationnement par fonction

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Détail du calcul pour l'OAP n°2 :

2 places * 12 logements non aidés : 24 places dont 12 en extérieurs

1 place * 5 logements aidés : 5 places dont 3 en extérieurs

Soit 15 places en extérieurs

Soit 14 places couvertes : 14*25m²=350m² SDP

Travaux envisagés :

- ✓ Construction d'un groupe scolaire de 10 classes :

Coût estimatif de l'opération : 4 343 000€ HT + 564 590€ HT de MOE soit 4 907 590€ pour 10 classes

Sur la base d'une estimation de 0,5 enfants / logements les effectifs scolaires théoriques générés par l'opération sont de 9 enfants, soit 1/3 de classe.

⇒ Soit 490 759€ HT / classe (hors fonctionnement) * 1/3 de classe = **163 586€ HT**

- ✓ Aménagement et sécurisation du secteur de Noyer :

Des travaux d'aménagement sont nécessaires le long de la route de Thonon, avec réalisation de trottoirs pour permettre le cheminement des piétons en toute sécurité en direction des commerces situés au carrefour de Noyer ou encore au secteur de la chavanne où se trouvent plusieurs équipements publics (école, terrains de sports,...). La mise en place de réseaux sera également indispensable sur le domaine public (réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage public,...).

Le coût de ces aménagements s'élève à 567 491,75€ HT. La part mis à la charge de l'OAP n° 2 est de **56 749,17€ HT soit 10%**.

En résumé, le coût des travaux envisagés pour l'OAP n°2 s'élève à:

- Aménagement et sécurisation du secteur de Noyer : 56 749,17€ HT
- Création d'un second groupe scolaire de 10 classes : 163 586€ HT

Soit un total de : **220 335,17€ HT**

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	33 081 €
10%	66 162 €
15%	99 243 €
20%	132 324 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP n°2 du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.

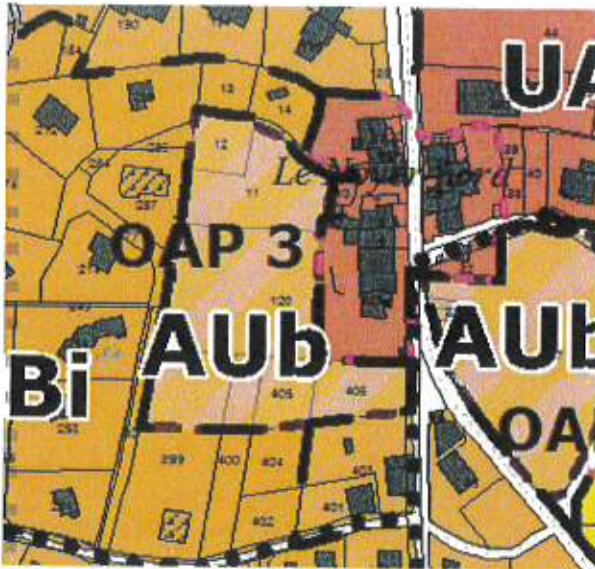
Envoyé en préfecture le 12/12/2018

Reçu en préfecture le 12/12/2018

Affiché le 03/12/2018

ID : 074-217400050-20181126-0065_2018-DE



II. Secteur de l'OAP n°3 – Noyer ancien – Route du M



Surface estimée : 6700m²



LEGENDE:

-  Périmètre de l'Orientat[i]on d'Aménage[m]ent et de Programmation
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer

Densité estimée dans l'OAP	Densité	30 lgts/ha sur 3400m ² et 12 lgts/ha sur 3300 m ² le long de la route du Manoir
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	6700m ²
Calculé sur la base du ratio de 30 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	14 logements / 1120 m ² SDP + 300m ² SDP pour le stationnement couvert
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 25% minimum	Logement sociaux	4 LLS (dont 1 PLAI)
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	12 places

Règles relatives au stationnement :

12.1 – Règles de stationnement par fonction

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Détail du calcul pour l'OAP n°3 :

2 places * 10 logements non aidés : 20 places dont 10 en extérieurs

1 place * 4 logements aidés : 4 places dont 2 en extérieurs

Soit 12 places en extérieurs

Soit 12 places couvertes : 12*25m²=300m² SDP

Travaux envisagés :

- ✓ Construction d'un groupe scolaire de 10 classes :

Coût estimatif de l'opération : 4 343 000€ HT + 564 590€ HT de MOE soit 4 907 590€ pour 10 classes

Sur la base d'une estimation de 0,5 enfants / logements les effectifs scolaires théoriques générés par l'opération sont de 7 enfants, soit 1/4 de classe.

⇒ Soit 490 759€ HT / classe (hors fonctionnement) * 1/4 de classe = **122 689,75€ HT**

- ✓ Aménagement et sécurisation du secteur de Noyer :

Des travaux d'aménagement sont nécessaires le long de la route de Thonon, avec réalisation de trottoirs pour permettre le cheminement des piétons en toute sécurité en direction des commerces situés au carrefour de Noyer ou encore au secteur de la chavanne où se trouvent plusieurs équipements publics (école, terrains de sports,...). La mise en place de réseaux sera également indispensable sur le domaine public (réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage public,...).

Le coût de ces aménagements s'élève à 567 491,75€ HT. La part mise à la charge de l'OAP n° 3 est de **56 749,17€ HT soit 10%**.

En résumé, le coût des travaux envisagés pour l'OAP n°3 s'élève à:

- Aménagement et sécurisation du secteur de Noyer : 56 749,17€ HT
- Création d'un second groupe scolaire de 10 classes : 122 689,75€ HT

Soit un total de : **179 438,92€ HT**

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	27 336 €
10%	54 672 €
15%	82 008 €
20%	109 344 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP n° 3 du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.

Envoyé en préfecture le 12/12/2018

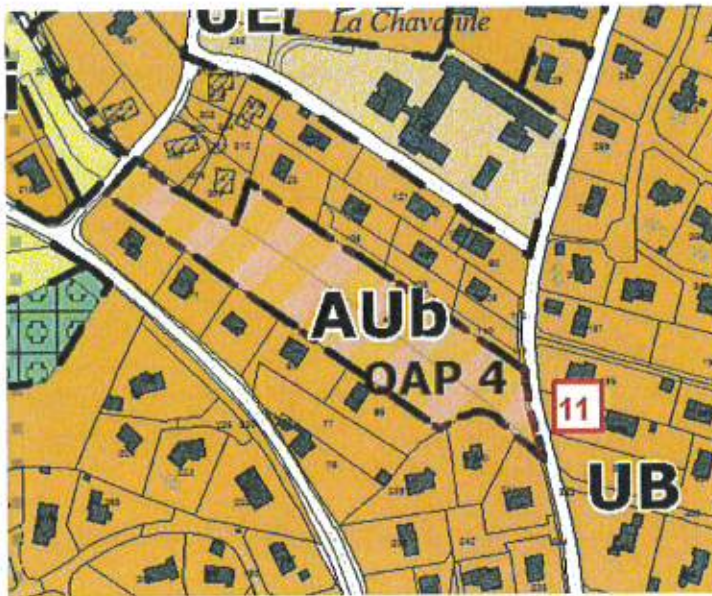
Reçu en préfecture le 12/12/2018

Affiché le 03/12/2018

ID : 074-217400050-20181126-D065_2018-DE

SLO



III. Secteur de l'OAP n°4 : La chavanne – Sud groupe s



Surface estimée : 10000m²



LEGENDE:

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer

Densité estimée dans l'OAP	Densité	30 lgts/ha
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	10000m ²
Calculé sur la base du ratio de 30 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	30 logements / 2400 m ² SDP +650 m ² SDP pour le stationnement couvert
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 25% minimum	Logement sociaux	8 LLS (dont 2 PLAI)
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	26 places

Règles relatives au stationnement :

12.1 – Règles de stationnement par fonction

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Détail du calcul pour l'OAP n°4 :

2 places * 22 logements non aidés : 44 places dont 22 en extérieurs

1 place * 8 logements aidés : 8 places dont 4 en extérieurs

Soit 26 places en extérieurs

Soit 26 places couvertes : 26*25m²=650m² SDP

Travaux envisagés :

- ✓ Construction d'un groupe scolaire de 10 classes :

Coût estimatif de l'opération : 4 343 000€ HT + 564 590€ HT de MOE soit 4 907 590€ pour 10 classes

Sur la base d'une estimation de 0,5 enfants / logements les effectifs scolaires théoriques générés par l'opération sont de 15 enfants, soit 1/2 de classe.

⇒ Soit 490 759€ HT / classe (hors fonctionnement) * 1/2 de classe = **245 379,50€ HT**

- ✓ Aménagement et sécurisation de la rue du stade :

Un aménagement de type voirie, avec création de trottoirs au niveau de la rue du stade sera nécessaire pour sécuriser l'accès à l'OAP et la circulation piétonne entre l'OAP n° 4 et les services publics situés à proximité (école, secteur sportif, point d'apport volontaire,...).

Le coût estimatif de ces travaux s'élève à 73 200€ HT. La part à la charge de l'OAP n°4 est de 50% soit **36 600€ HT**.

- ✓ Aménagement et sécurisation du secteur de Noyer :

Des travaux d'aménagement sont nécessaires le long de l'avenue de Lonnaz puis de la route de Thonon, avec réalisation de trottoirs pour permettre le cheminement des piétons en toute sécurité en direction des commerces situés au carrefour de Noyer ou encore au secteur de la chavanne où se trouvent plusieurs équipements publics (école, terrains de sports,...). La mise en place de réseaux sera également indispensable sur le domaine public (réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage public,...).

Le coût de ces aménagements s'élève à 567 491,75€ HT. La part mis à la charge de l'OAP n° 4 est de **113 498,35€ HT soit 20%**.

En résumé, le coût des travaux envisagés pour l'OAP n°4 s'élève à:

- Création d'un second groupe scolaire de 10 classes : 245 379,50€ HT
- Aménagement et sécurisation de la rue du stade : 36 600€ HT
- Aménagement et sécurisation du secteur de Noyer : 113 498,35€ HT

Soit un total de : **394 877,85€ HT**

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	58 865 €
10%	117 730 €
15%	176 595 €
20%	235 460 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP n° 4 du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.

IV. Secteur de l'OAP n°5 : La Fortune-Est

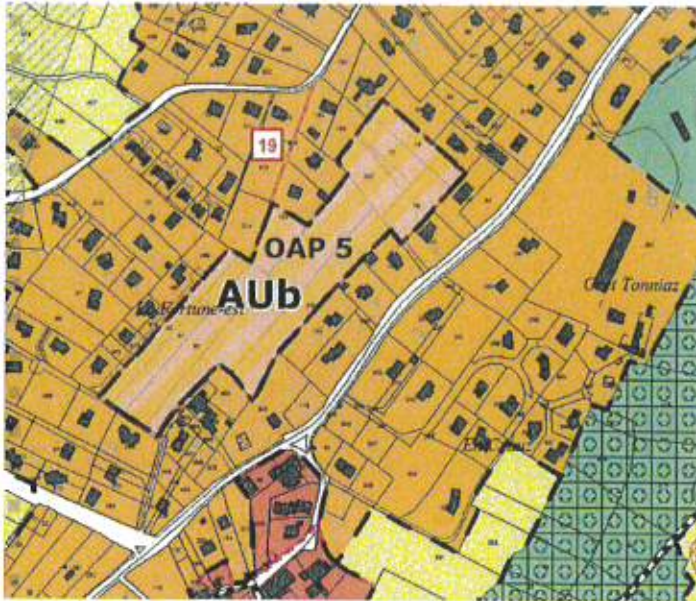
Envoyé en préfecture le 12/12/2018

Reçu en préfecture le 12/12/2018

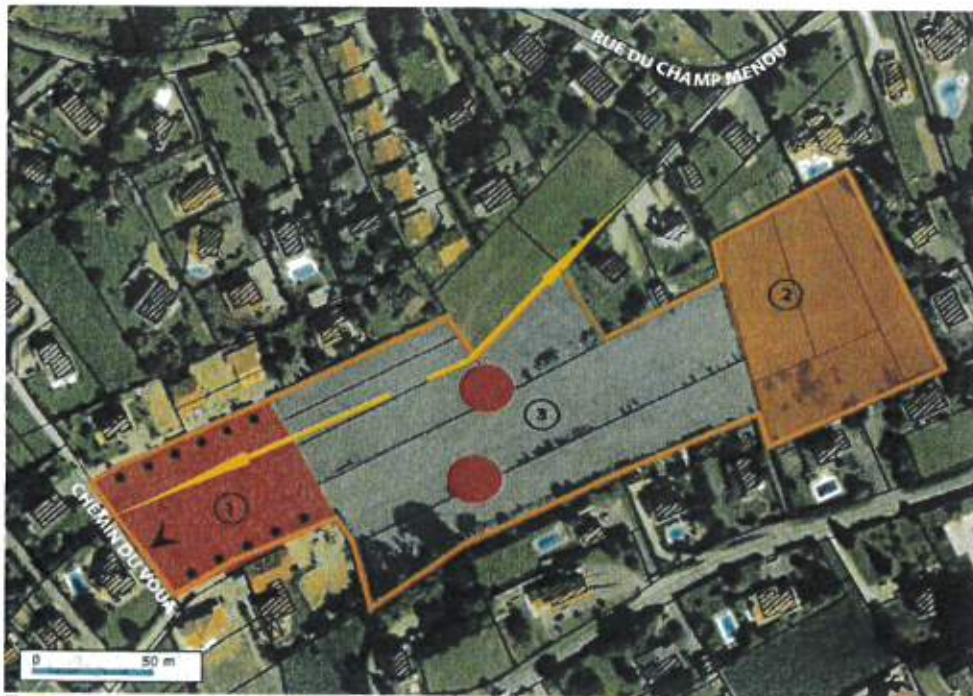
Affiché le 03/12/2018

SLO









ID : 074-217400050-20181126-D065_2018-DE



Surface estimée : 28700m²



LEGENDE:

-  Périmètre de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation
-  Fausseaux d'accroche des voies à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Placettes internes permettant de structurer l'ilot
-  Trame bocagère à créer
-  1 Poche 1 : dédiée à l'habitat collectif
-  2 Poche 2 : dédiée à l'habitat intermédiaire
-  3 Poche 3 : dédiée à l'habitat individuel

Densité estimée dans l'OAP	Densité	39
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	28700m ²
Calculé sur la base du ratio de 30 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	110 logements / 8800 m ² SDP +2400 m ² SDP pour le stationnement couvert
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 25% minimum	Logement sociaux	28 LLS (dont 6 PLAI)
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	96 places

Règles relatives au stationnement :

12.1 – Règles de stationnement par fonction

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Détail du calcul pour l'OAP n°5 :

2 places * 82 logements non aidés : 164 places dont 82 en extérieurs

1 place * 28 logements aidés : 28 places dont 14 en extérieurs

Soit 96 places en extérieurs

Soit 96 places couvertes : $96 * 25m^2 = 2400m^2$ SDP

Travaux envisagés :

- ✓ Construction d'un groupe scolaire de 10 classes :

Coût estimatif de l'opération : 4 343 000€ HT + 564 590€ HT de MOE soit 4 907 590€ pour 10 classes

Sur la base d'une estimation de 0,5 enfants / logements les effectifs scolaires théoriques générés par l'opération sont de 55 enfants, soit 2 classes.

⇒ Soit 490 759€ HT / classe (hors fonctionnement) * 2 classes = **981 518€ HT**

- ✓ Aménagement et sécurisation du chemin du VOUA :

Un aménagement de type voirie, avec enfouissement des réseaux (eaux pluviales notamment) est nécessaire pour accueillir un projet sur l'OAP.

Le coût estimatif de ces travaux s'élève à 80 000€ HT. La part à la charge de l'OAP n°5 est de 100% soit **80 000€ HT**.

En résumé, le coût des travaux envisagés pour l'OAP n°5 s'élève à:

- Aménagement et sécurisation du chemin du VOUA : 80 000€ HT
- Création d'un second groupe scolaire de 10 classes : 981 518€ HT

Soit un total de : **1 061 518€ HT**

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	216 873 €
10%	433 746 €
15%	650 619 €
20%	867 492 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP n° 5 du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.

Envoyé en préfecture le 12/12/2018

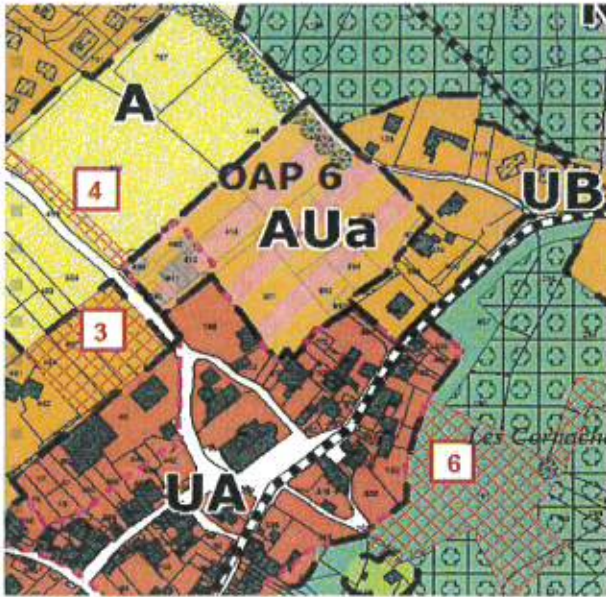
Reçu en préfecture le 12/12/2018

Affiché le 03/12/2018

SLO

ID : 074-217400050-20181126-D065_2018-DE








V. Secteur de l'OAP n°6 : Chef-Lieu – Sous-Presbytère



Surface estimée : 16500m²



LEGENDE :

-  Périmètre de l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Trame bocagère à maintenir ou à créer
-  Points de vues sur le lac à conserver
-  Orientation des faitages
-  Bâti de valeur patrimoniale

Envoyé en préfecture le 12/12/2018

Reçu en préfecture le 12/12/2018

Affiché le 03/12/2018

SLO

ID : 074-217400050-20181126-D065_2018-DE

Densité estimée dans l'OAP	Densité	30
Surface identifiée sur le plan cadastral comme étant potentiellement constructible	Surface	16500m ²
Calculé sur la base du ratio de 30 lgt/ha. Surface plancher calculée sur la base du ratio de 80 m ² par logement	Total Logements Surface Plancher	50 logements / 4000 m ² SDP +1250 m ² SDP pour le stationnement couvert
Servitude de mixité sociale prévue au PLU soit 25% minimum	Logement sociaux	13 LLS (dont 3 PLAI)
Calculé sur la base du ratio du PLU	Places de stationnements extérieurs	50 places

Règles relatives au stationnement :

12.1 – Règles de stationnement par fonction

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

Il est recommandé de créer le stationnement en souterrain.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Détail du calcul pour l'OAP n°6 :

2 places * 50 logements : 100 places dont 50 en extérieurs

Soit 50 places en extérieurs

Soit 50 places couvertes : 50*25m²=1250m² SDP

Travaux envisagés :

- ✓ Construction d'un groupe scolaire de 10 classes :

Coût estimatif de l'opération : 4 343 000€ HT + 564 590€ HT de MOE soit 4 907 590€ pour 10 classes

Sur la base d'une estimation de 0,5 enfants / logements les effectifs scolaires théoriques générés par l'opération sont de 25 enfants, soit 1 classe.

⇒ Soit 490 759€ HT / classe (hors fonctionnement) * 1 classe = **490 759€ HT**

- ✓ Aménagement et sécurisation de la route du Crêt Baron / entrée 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.

Le coût estimatif de l'opération s'élève à **500 000€ HT**. La part à la charge du secteur de l'OAP n° 6 est de 100%.

En résumé, travaux envisagés pour l'OAP n°6 :

- Aménagement et sécurisation de la route du crêt baron : 500 000€ HT
- Création d'un second groupe scolaire de 10 classes : 490 759€ HT

Soit un total de : **990 759€ HT**

Proposition de taux :

Simulation taux	Montant estimé
5%	105 188 €
10%	210 376 €
15%	315 564 €
20%	420 752 €

Recettes estimées sur la base de la programmation prévue à l'OAP n° 6 du PLU et qui devra être réactualisée sur la base des éléments de programme du permis de construire.