



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

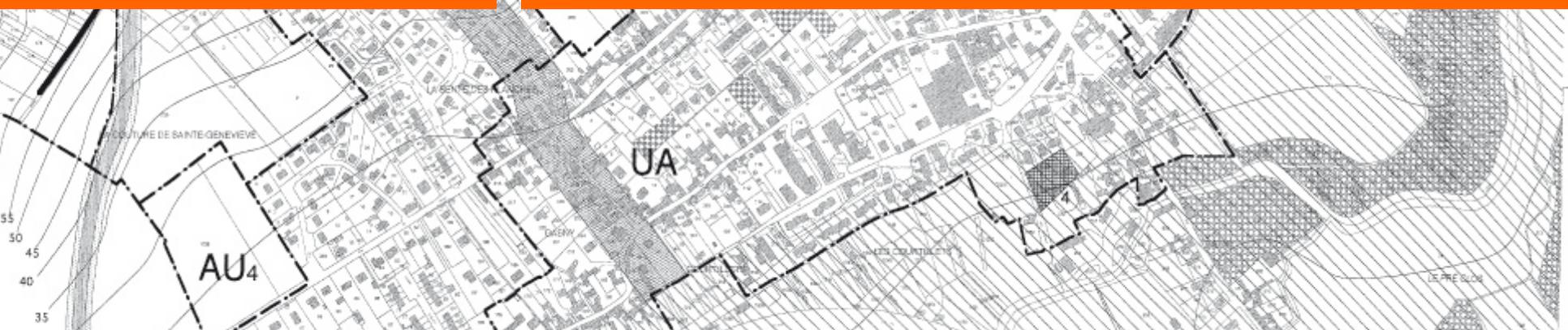


Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 3 – 5 novembre 2015 :

ATELIER

Communauté d'agglomération Seine Eure



ATELIER

Contexte

Une commune rurale du département (596 habitants) réfléchit à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de la révision de son PLU.

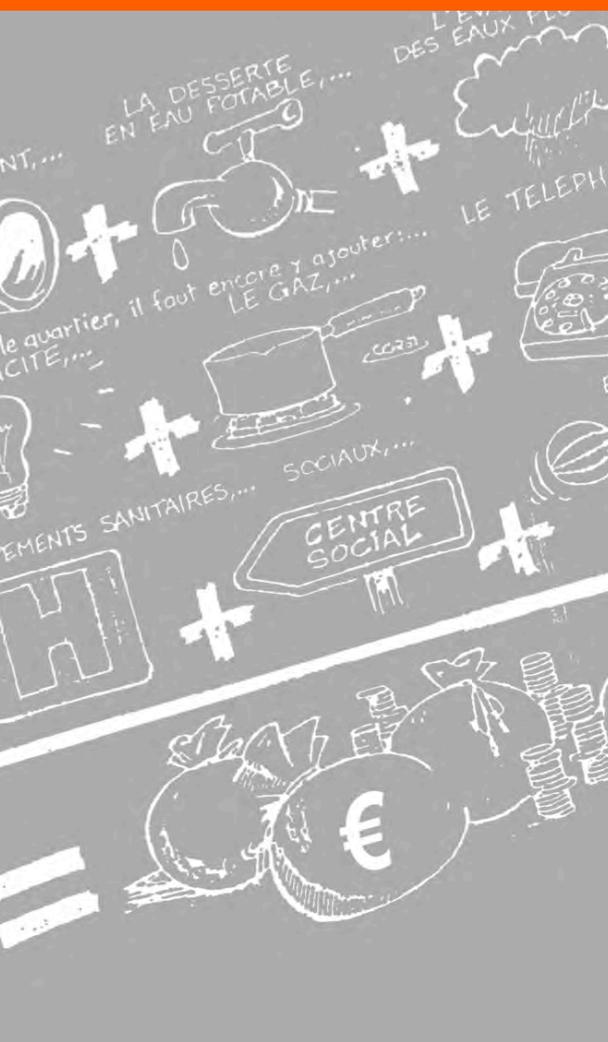
Le diagnostic du PLU a mis en évidence un vieillissement de la population et un déficit en petits logements de type T3/T4.

De plus la commune se situe sur la partie Est du territoire eurois sous influence de la région parisienne, où les prix des biens sur le marché immobilier sont plus élevés que la moyenne départementale.

La commune est en assainissement collectif.

2 OAP :

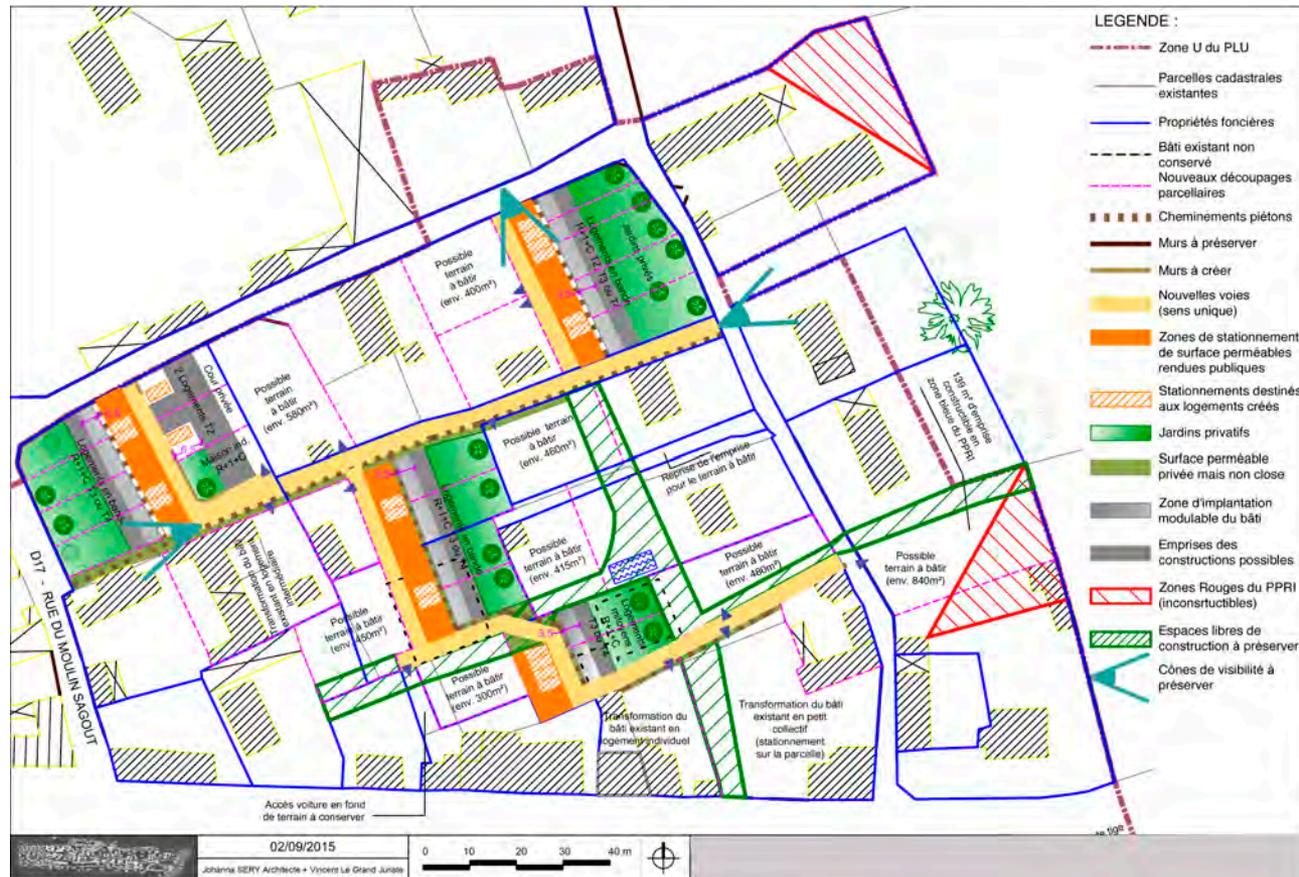
- valorisation de dents creuses en centre-bourg ancien
- un terrain en extension à l'est du bourg



ATELIER

Contexte

SCHÉMA DE PRINCIPE SUR LE SECTEUR DE L'OAP1 : Rue Simone de Beauvoir et rue des Mandarins



Pour information : le schéma de principe n'est pas l'OAP, il est réalisé à titre illustratif et/ou afin d'évaluer la faisabilité économique de l'OAP

ATELIER

Contexte

SCHÉMA DE PRINCIPE SUR LE SECTEUR DE L'OAP2 : rue Alfred de Musset et rue de la badine



ATELIER

Contexte

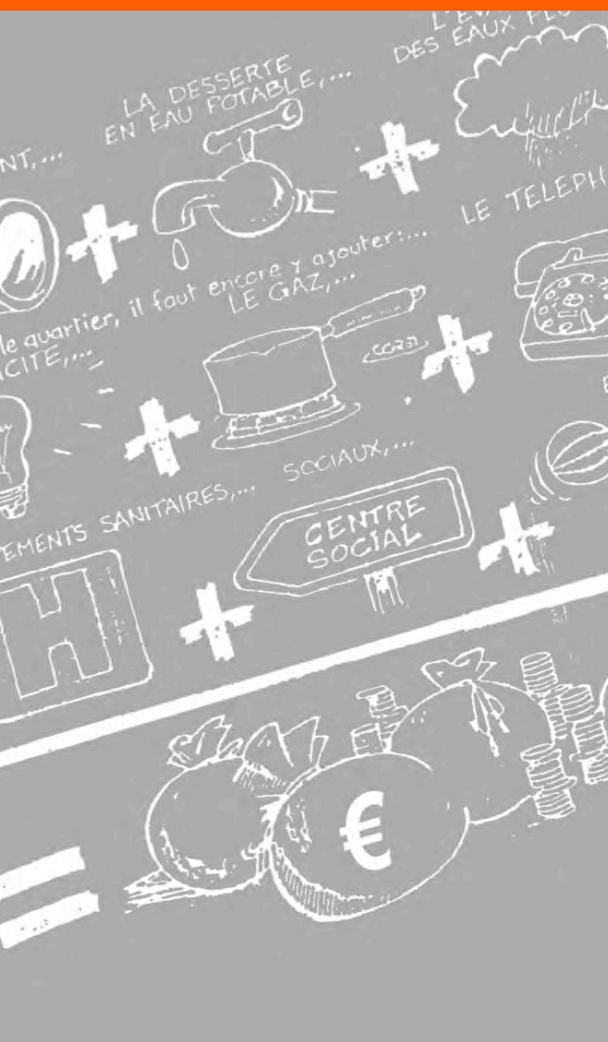
La commune souhaite anticiper le financement des équipements rendus nécessaires par ces nouvelles opérations potentielles.

Dans un premier temps, les élus font appel aux syndicats d'eau, électricité et assainissement afin d'évaluer les travaux nécessaires sur la base des OAP projetées.

Montant des travaux annoncés :

- réseau d'adduction d'eau potable en capacité
- renforcement nécessaire de deux transformateurs pour un montant total évalué de 88 540 €
- une pompe de relevage est à changer pour un coût total évalué de 26 800 €

De plus, en fonction de la temporalité de sortie des opérations et si ces logements accueillent effectivement des jeunes couples avec enfants, l'école pourrait nécessiter une extension.



ATELIER

Contexte

Sur cette base la commune souhaite calculer ce qu'elle pourrait récupérer via la TA et le comparer avec les coûts de renforcement de réseaux induits

La commune a voté un taux de TA non sectorisé de 3 % actuellement applicable sur son territoire

ATELIER

A vous de jouer !

- Calculer la surface habitable totale potentielle et le nombre de places de stationnement (détailler la surface soumise à un abattement et la surface soumise à un taux plein)
- Sur la base des schémas de principe réalisés par le bureau d'études, estimer la TA que la commune pourrait potentiellement récupérer sur l'OAP1 et l'OAP2
- Commenter par rapport aux coûts induits

ATELIER

Données

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS

Studio : 20/25 m²

T1 : 30/35 m²

T2 : 45/50 m²

T3 : 65 m²

T4 : 80 m²

T5 : 95 m²

Maison individuelle sur petit terrain (300 à 600 m²) : 100 m²

Maison individuelle sur terrain moyen (600 à 1000 m²) : 130 m²

Maison individuelle sur grand terrain (> 1000 m²) : 160 m²

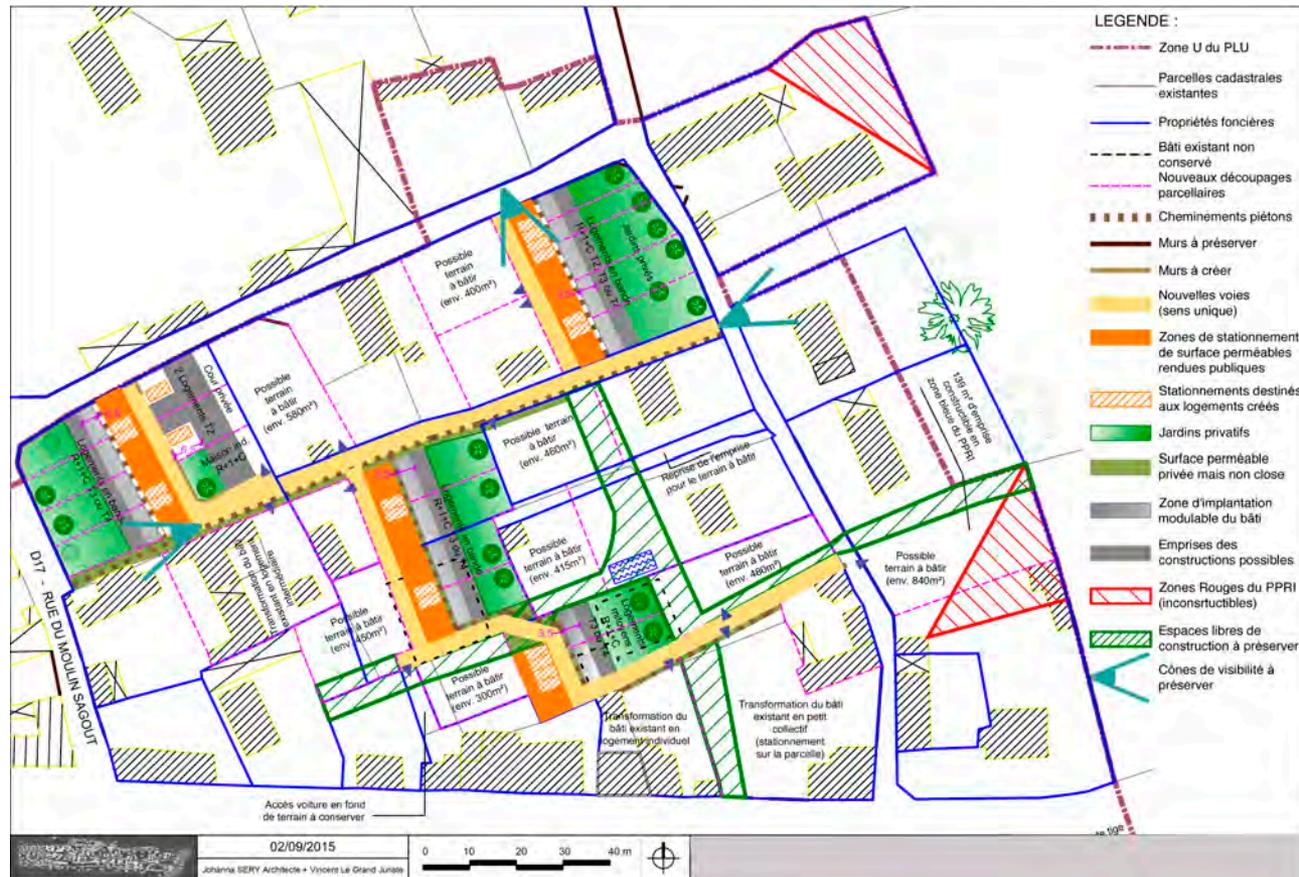
Stationnement :

- 1 place de stationnement pour les T2
- 2 places de stationnement pour les T3/T4 (dont maisons en bande)
- 2 places de stationnement pour les maisons individuelles dont une couverte et/ou close (garage inclus dans la surface habitable)

ATELIER

Estimation de la TA sur l'OAP1

SCHÉMA DE PRINCIPE SUR LE SECTEUR DE L'OAP1 : Rue Simone de Beauvoir et rue des Mandarins



ATELIER

Estimation de la TA sur l'OAP1

SCHÉMA DE PRINCIPE SUR LE
SECTEUR DE L'OAP1 : Rue
Simone de Beauvoir et rue des
Mandarins

10 logements en bande R+1+C (T3 ou T4) = $5 \times 65 + 5 \times 80 = 725 \text{ m}^2$

+ 2 logements T2 = $2 \times 50 = 100 \text{ m}^2$

+ 1 maison ind. R+1+C sur petit terrain = 100 m^2

+ 5 logements en bande R+1+C (T2 à T4) = $2 \times 50 + 2 \times 65 + 1 \times 80 = 310 \text{ m}^2$

+ 8 terrains à bâtir potentiels (300 à 580 m²) : $7 \times 100 + 130 = 830 \text{ m}^2$

➔ surface habitable potentielle : 2065 m^2 (dont 2035 m^2 bénéficiant de l'abattement) + 39 places de stationnement

➔ $705 \times 3\% \times (2035/2 + 30) + 2000 \times 3\% \times 39 = 24\,495 \text{ €}$

ATELIER

Estimation de la TA sur l'OAP1

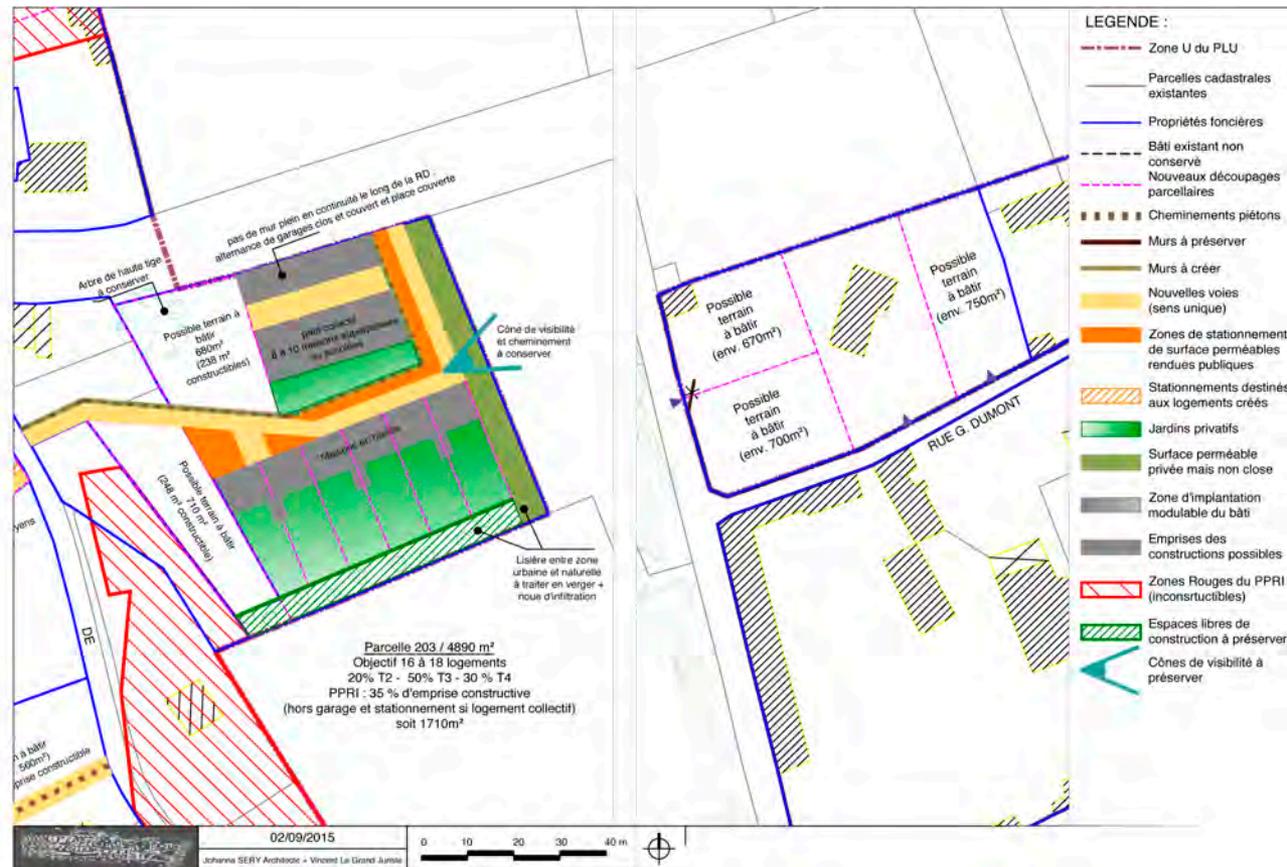
OAP1 : Rue Simone de Beauvoir et rue des Mandarins

Taux commune (%)	Valeur forfait. (€/m ²)	Assiette fiscale totale (m ²)	Taxe sur la surf. princ. avant déduction (€)	OAP 1 Déduct°		Valeur forfaitaire / surf annexe (€/unité ou €/m ²)	Eléments (stationmnt, photovolt, etc.) ou surf. annexes (piscines)	Taxe sur les surf. annexes	Part locale de la TA (€)
				Surface bénéficiant d'un abattement de 50 %	montant de l'abattement (€)				
1%	705	2065	14558	2035	7173	2 000	39	780	8165
2%	705	2065	29117	2035	14347	2 000	39	1560	16330
3%	705	2065	43675	2035	21520	2 000	39	2340	24495
4%	705	2065	58233	2035	28694	2 000	39	3120	32660
5%	705	2065	72791	2035	35867	2 000	39	3900	40824
6%	705	2065	87350	2035	43040	2 000	39	4680	48989
7%	705	2065	101908	2035	50214	2 000	39	5460	57154
8%	705	2065	116466	2035	57387	2 000	39	6240	65319
9%	705	2065	131024	2035	64560	2 000	39	7020	73484
10%	705	2065	145583	2035	71734	2 000	39	7800	81649
11%	705	2065	160141	2035	78907	2 000	39	8580	89814
12%	705	2065	174699	2035	86081	2 000	39	9360	97979
13%	705	2065	189257	2035	93254	2 000	39	10140	106143
14%	705	2065	203816	2035	100427	2 000	39	10920	114308
15%	705	2065	218374	2035	107601	2 000	39	11700	122473
16%	705	2065	232932	2035	114774	2 000	39	12480	130638
17%	705	2065	247490	2035	121947	2 000	39	13260	138803
18%	705	2065	262049	2035	129121	2 000	39	14040	146968
19%	705	2065	276607	2035	136294	2 000	39	14820	155133
20%	705	2065	291165	2035	143468	2 000	39	15600	163298

ATELIER

Estimation de la TA sur l'OAP2

SCHÉMA DE PRINCIPE SUR LE SECTEUR DE L'OAP2 : rue Alfred de Musset et rue de la badine



ATELIER

Estimation de la TA sur l'OAP2

SCHÉMA DE PRINCIPE SUR LE
SECTEUR DE L'OAP2 : rue Alfred
de Musset et rue de la badine

8 à 10 logements en petit collectif = $3 \times 50 + 6 \times 65 = 540 \text{ m}^2$
+ 6 maisons en bande = $2 \times 65 + 4 \times 80 = 450 \text{ m}^2$
+ 2 terrains à bâtir potentiels (680 à 710 m^2) = 260 m^2

(16 à 18 logements dont 20% T2, 50% T3, 30% T4)

3 terrains à bâtir potentiels (670 à 750 m^2) = 390 m^2

➔ surface habitable potentielle : 1640 m^2 (dont 1490 m^2 bénéficiant de l'abattement) + 32 places de stationnement

➔ $705 \times 3\% \times (1490/2 + 150) + 2000 \times 3\% \times 32 = 20\,849 \text{ €}$

ATELIER

Estimation de la TA sur l'OAP2

OAP2 : rue Alfred de Musset et rue de la badine

Taux commune (%)	Valeur forfait. (€/m ²)	Assiette fiscale totale (m ²)	Taxe sur la surf. princ. avant déduction (€)	OAP 2 Déduct°		Valeur forfaitaire / surf annexe (€/unité ou €/m ²)	Eléments (stationmnt, photovolt, etc.) ou surf. annexes (piscines)	Taxe sur les surf. annexes	Part locale de la TA (€)
				Surface bénéficiant d'un abattement de 50 %	montant de l'abattement (€)				
1%	705	1640	11562	1490	5252	2 000	32	640	6950
2%	705	1640	23124	1490	10505	2 000	32	1280	13900
3%	705	1640	34686	1490	15757	2 000	32	1920	20849
4%	705	1640	46248	1490	21009	2 000	32	2560	27799
5%	705	1640	57810	1490	26261	2 000	32	3200	34749
6%	705	1640	69372	1490	31514	2 000	32	3840	41699
7%	705	1640	80934	1490	36766	2 000	32	4480	48648
8%	705	1640	92496	1490	42018	2 000	32	5120	55598
9%	705	1640	104058	1490	47270	2 000	32	5760	62548
10%	705	1640	115620	1490	52523	2 000	32	6400	69498
11%	705	1640	127182	1490	57775	2 000	32	7040	76447
12%	705	1640	138744	1490	63027	2 000	32	7680	83397
13%	705	1640	150306	1490	68279	2 000	32	8320	90347
14%	705	1640	161868	1490	73532	2 000	32	8960	97297
15%	705	1640	173430	1490	78784	2 000	32	9600	104246
16%	705	1640	184992	1490	84036	2 000	32	10240	111196
17%	705	1640	196554	1490	89288	2 000	32	10880	118146
18%	705	1640	208116	1490	94541	2 000	32	11520	125096
19%	705	1640	219678	1490	99793	2 000	32	12160	132045
20%	705	1640	231240	1490	105045	2 000	32	12800	138995

ATELIER

Estimation de la TA sur les deux OAP

TOTAL SUR LES 2 OAP SI TAUX
UNIFORME

Taux commune (%)	OAP 1 (€)	OAP 2 (€)	Total (€)
1%	8165	6950	15115
2%	16330	13900	30229
3%	24495	20849	45344
4%	32660	27799	60459
5%	40824	34749	75573
6%	48989	41699	90688
7%	57154	48648	105802
8%	65319	55598	120917
9%	73484	62548	136032
10%	81649	69498	151146
11%	89814	76447	166261
12%	97979	83397	181376
13%	106143	90347	196490
14%	114308	97297	211605
15%	122473	104246	226719
16%	130638	111196	241834
17%	138803	118146	256949
18%	146968	125096	272063
19%	155133	132045	287178
20%	163298	138995	302293

ATELIER

Bilan

Une TA à 3 % ne couvre pas les coûts de renforcement des réseaux

Augmentation du taux de TA ?

Sectorisation du taux ?

Si on prend en considération les frais potentiels sur l'école, est-il possible de se diriger vers un PUP ? Pour les deux OAP, pour une des deux ? Le(s) propriétaire(s) sont-ils d'accord ?

Pour aller plus loin :

-évaluer prix sur le marché des biens projetés

-identifier des porteurs de projets potentiels

-vérifier que le taux de TA appliqué n'est pas prohibitif