

MONTAGE OPÉRATIONNEL À L'ÉCHELLE DE LA VALLÉE DU THERAIN

1. LA DÉCLARATION DE PROJET

❖ ENCADRER LE PROJET À L'ÉCHELLE DE LA VALLÉE DU THÉRAIN

Au regard du projet envisagé et de l'importance de celui-ci, il semble primordiale de mettre en place une Déclaration de projet.

PROCÉDURE D'URBANISME	DESCRIPTIF	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Déclaration projet	Concerne un projet de travaux, d'aménagement ou d'ouvrage sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée et d'intérêt général Procédure d'initiative publique	Concertation du public puis enquête publique Mise en compatibilité accélérée du PLU/POS avec le projet si besoin Fédère politiquement le projet global d'aménagement	N'institue pas d'obligation de participation au financement des équipements publics par les opérateurs



Cette procédure est adaptée pour donner **UN CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION** à l'ensemble du projet.

Il permet **D'AFFIRMER LE PROJET DE LA VALLÉE DU THÉRAIN**, à la fois politiquement et réglementairement, sur l'ensemble des secteurs A, B et E.

Elle permettra **D'ASSURER UNE COHÉRENCE ET D'ENCADRER L'ENSEMBLE DES PROJETS** venant à se développer sur les secteur définis.

2. LES PROCÉDURES D'URBANISME

❖ LES PROCÉDURES OPÉRATIONNELLES PAR SECTEUR

PROCÉDURE D'URBANISME	DESSCRIPTIF	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Zone d'Aménagement Concerté	Permet aux personnes publiques des réaliser des opérations d'aménagement en régie ou concession Procédure multisites ou non	« Concertation préalable » Pas de maîtrise foncière préalable Maîtrise du projet par la collectivité Tous type de zonage au PLU/POS TA ou régime des participations Souplesse dans le découpage du foncier et la commercialisation du foncier, le phasage opérationnel et la programmation des équipements	Délais très longs Un unique aménageur Recours sur l'ensemble du projet
Permis d'aménager	Opération de division d'une propriété foncière (≥ 2 lots) d'initiative publique ou privée	Souplesse d'utilisation Délais plus courts Perception de la TA	Maîtrise foncière préalable Moindre maîtrise de la collectivité Secteurs U ou AU au PLU/POS
Permis de construire groupé	Permet à une seule personne de construire sur un même terrain plusieurs bâtiments	Rapidité de la procédure Perception de la TA	Maîtrise foncière préalable Moindre maîtrise de la collectivité
Permis de construire	Permet l'édification d'une construction nouvelle ou travaux sur construction existante	Perception de la TA	Maîtrise foncière préalable Moindre maîtrise de la collectivité

❖ LES PROCÉDURES OPÉRATIONNELLES PAR SECTEUR

PROCÉDURE D'URBANISME	A L'ÉCHELLE DE LA VALLÉE DU THÉRAIN
Zone d'Aménagement Concerté	Procédure adaptée à la « fabrique urbaine », pour les projets complexes : secteur B ou A
Permis d'aménager	Procédure adaptée à des opérations d'aménagement ponctuelles dont le foncier est maîtrisé : secteur A
Permis de construire	Procédure adaptée pour des opérations de construction : secteur E & A

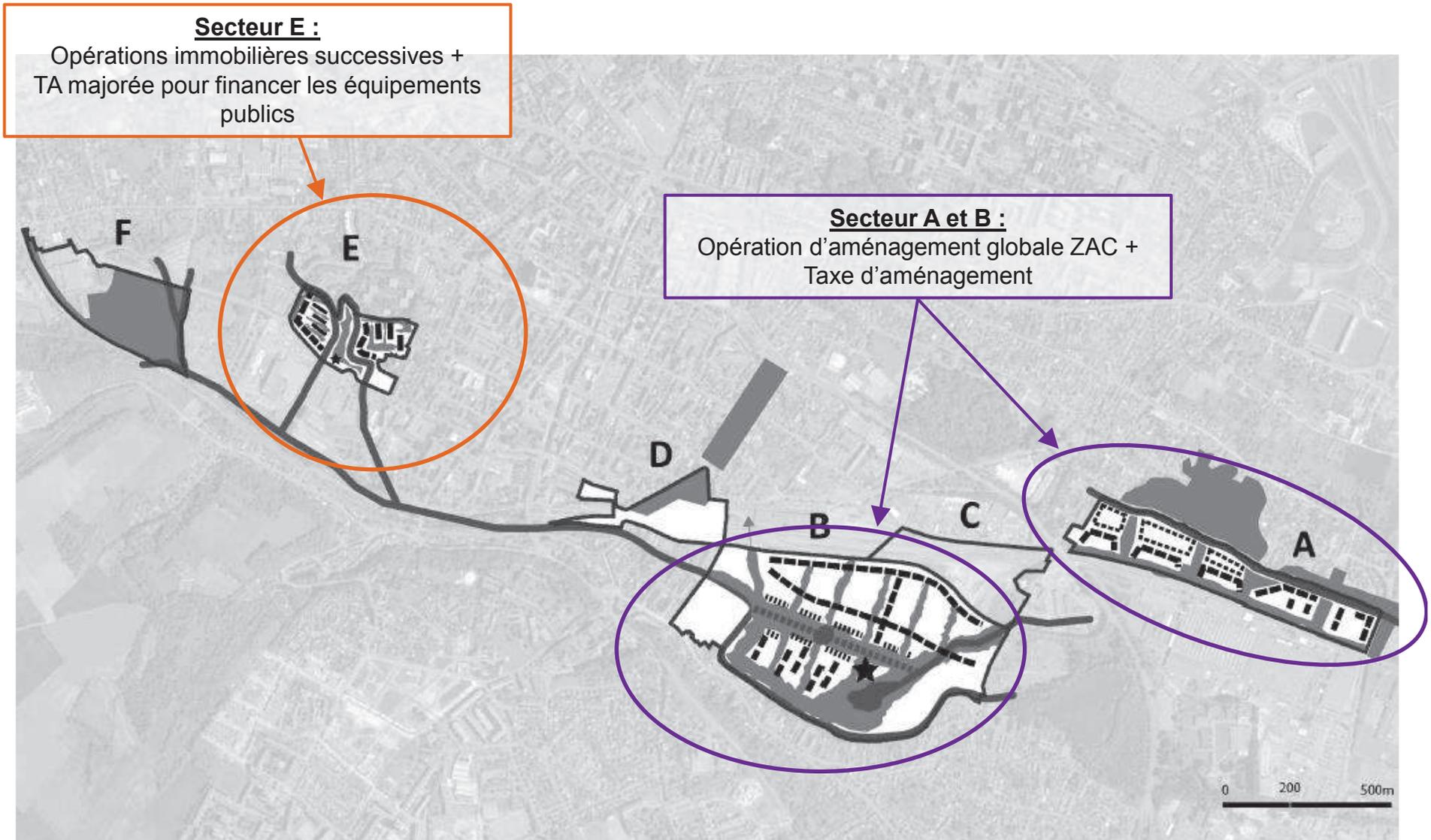
EN CONCLUSION...



- ❖ **Secteur A** : soit opération d'ensemble (ZAC) soit opérations immobilières au gré des libérations
- ❖ **Secteur B** : opération d'ensemble (ZAC) avec une acquisition du foncier par la collectivité ou aménageur
- ❖ **Secteur E** : opérations immobilières se faisant en fonction de la libération du foncier et des différents intervenants

3. MONTAGE OPÉRATIONNEL _ HYPOTHÈSE N°1

❖ VISION À L'ÉCHELLE DE LA VALLÉE DU THÉRAIN



❖ FINANCEMENT ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements de superstructure et d'infrastructure, nécessaire à l'échelle de la commune et même de l'agglomération :

- Pont SNCF
- Passerelle
- Voie de liaison structurante à l'échelle communale
- Parcs urbains
- Ecoles, équipements publics

→ Réalisé par la ville de Beauvais

SUBVENTIONS PUBLIQUES
(COMMUNE, CAB, CONSEIL RÉGIONAL, ETAT...)

Prise en charge des équipements (hypothétiques) à financer >

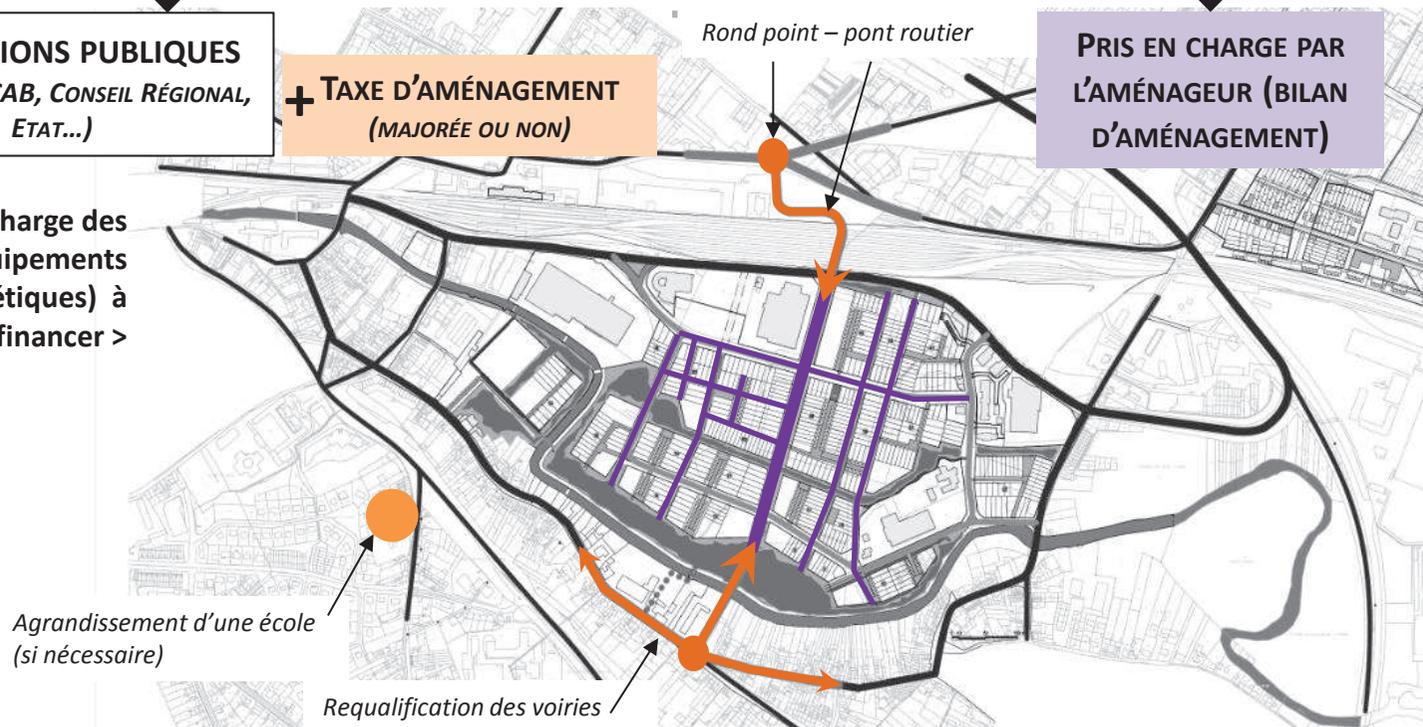
+ TAXE D'AMÉNAGEMENT
(MAJORÉE OU NON)

Equipements propres nécessaires à la viabilisation du secteur :

- Viabilisation des parcelles (branchement, desserte EP...)
- Voiries de desserte interne
- Voiries tertiaires et quaternaires
- Espaces verts internes

→ Réalisé par l'aménageur et financé par la vente des terrains

PRIS EN CHARGE PAR L'AMÉNAGEUR (BILAN D'AMÉNAGEMENT)



❖ ESTIMATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (SECTEUR A)

Afin de réfléchir en terme de coût global, la taxe d'aménagement perceptible lors du dépôt du permis de construire, peut être **estimée à environ 585 000 € pour le secteur A. Le taux fixé est de 5%.** Dans le cadre d'une ZAC, **une TA majorée peut être envisagée.**

ESTIMATIF TAXE D'AMENAGEMENT (TA) - Secteur A - Hypothèse 244 logements						29/04/2014	
Taxe d'aménagement sur la surface taxable (SDP + garage clos et couvert)							
Formule applicable	TA = Surface * Valeur Forfaitaire * Taux Communal						
Taux communal (TC)	5,0%						
Valeurs forfaitaires (VF)	712 €						
Surface taxable : habitat + garages clos et couverts	28 060 m ² taxable	244	Logements				
	22 885 m ² taxable	199	Accession libre (terrain 230 m ²) - 90 m ² + 25 m ² garage couvert et clos			460 486,00 €	
	5 175 m ² taxable	45	Intermédiaires en accession - 90 m ² SDP + 25 m ² garage couvert et clos			104 130,00 €	
MONTANT TAXE D'AMENAGEMENT SUR LA SURFACE TAXABLE						564 616,00 €	
ESTIMATION DE LA TA PERCEPTIBLE						564 616,00 €	

Hypothèse de calcul : cette simulation raisonne sur une base minimale d'un garage par logement (individuel et intermédiaire). Ce garage est clos et couvert, accolé ou non à l'habitat principal (box en fond de jardin...).

PM : les places ouvertes, en aérien (place du midi) sont également assujetties à la taxe d'aménagement. Il s'agira de préciser les hypothèses de stationnement pour chaque type de logements.

❖ ESTIMATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (SECTEUR B)

Au regard du projet envisagé et de l'importance des infrastructures, une taxe d'aménagement majorée peut être envisagée sur le secteur B. Celle-ci est à fixer par délibération et peut varier de 5% à 20%.

ESTIMATIF TAXE D'AMENAGEMENT (TA) - Secteur B - Hypothèse 820 logements					
Taxe d'aménagement sur la surface taxable					
Formule applicable	TA = Surface * Valeur Forfaitaire * Taux Communal				
Taux communal (TC)	12%				
Valeurs forfaitaires (VF)	712 €				
Surface taxable : habitat + garages clos et couverts	82 550 m ² taxable	820	Logements		
	48 300 m ² taxable	420	Accession libre (terrain 230 m ²) SDP - 90 m ² + 25 m ² garage couvert et clos		2 332 512,00 €
	11 500 m ² taxable	100	Intermédiaires en accession - 90 m ² SDP + 25 m ² garage couvert et clos		555 360,00 €
	18 750 m ² taxable	250	Appartements en accession (SDP - 75m ²)		801 000,00 €
	4 000 m ² taxable	50	Appartements aidés (80 m ²)		<u>Exonération</u> si PLA-i
MONTANT TAXE D'AMENAGEMENT SUR LA SURFACE TAXABLE					3 688 872,00 €
Taxe d'aménagement sur le programme des stationnements aériens et non clos					
Formule applicable	TA = Nb place * Valeur de la place * Taux Communal				
Taux communal (TC)	12%				
Valeur de la place	2 000 €	<i>(peut varier entre 2000 et 5000 €, fixée par délibération de la collectivité territoriale)</i>			
Programmation Stationnement aérien, non clos	375 places	250	Appartements en accession - 1 place pour 50 m ² SDP (PLU)		90 000,00 €
	80 places	50	Appartements aidés (80 m ²) - place/logement		<u>Exonération</u> si PLA-i
MONTANT TAXE D'AMENAGEMENT POUR LES STATIONNEMENTS AERIENS ET NON CLOS					90 000,00 €
ESTIMATION DE LA TA PERCEPTIBLE - PHASE 1					3 778 872,00 €

Hypothèse de calcul : cette simulation raisonne sur une base minimale de :

- un garage clos et couvert par logement individuel et intermédiaire,
- Une place par tranche de 50 m² SDP pour le logement collectif (respect du PLU).

❖ ESTIMATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (SECTEUR E)

Au regard du plan masse et des enjeux environnementaux, le développement du secteur E s'envisage par le biais **d'opérations immobilière successives**. Une taxe d'aménagement peut être mise en place, majorée ou non. Celle-ci est estimée à environ **400 000 € pour un taux fixé à 5%**.

ESTIMATIF TAXE D'AMENAGEMENT (TA) - Secteur E - Hypothèse 305 logements				
Taxe d'aménagement sur la surface taxable				
Formule applicable	TA = Surface * Valeur Forfaitaire * Taux Communal			
Taux communal (TC)	5,0%			
Valeurs forfaitaires (VF)	712 €			
Surface taxable : habitat + garages clos et couverts	24 660 m ² taxable	305	Logements	
	4 370 m ² taxable	38	Intermédiaires en accession - 90 m ² SDP + 25 m ² garage clos et couvert	
	16 050 m ² taxable	214	Appartements en accession - SDP - 75 m ² SDP	
	4 240 m ² taxable	53	Appartements aidés - 80 m ² SDP	
MONTANT TAXE D'AMENAGEMENT SUR LA SURFACE TAXABLE				373 622,00 €
Taxe d'aménagement sur le programme des stationnements aériens et non clos				
Formule applicable	TA = Nb place * Valeur de la place * Taux Communal			
Taux communal (TC)	5,0%			
Valeur de la place	2 000 €	<i>(peut varier entre 2000 et 5000 €, fixée par délibération de la collectivité territoriale)</i>		
Programmation Stationnement aérien, non clos	321 places	214	Appartements en accession - 1 place pour 50 m ² SDP (PLU)	
	53 places	53	Appartements aidés - 1 place couverte non close	
MONTANT TAXE D'AMENAGEMENT POUR LES STATIONNEMENTS AERIENS ET NON CLOS				32 100,00 €
ESTIMATION DE LA TA PERCEPTIBLE - PHASE 2				405 722,00 €

Hypothèse de calcul : cette simulation raisonne sur une base minimale de :

- un garage clos et couvert par logement intermédiaire,
- Une place par tranche de 50 m² SDP pour le logement collectif (respect du PLU).

4. MONTAGE OPÉRATIONNEL _ HYPOTHÈSE N°2

Au regard des bilans d'aménagement, une procédure de ZAC sur le secteur A impliquerait **une action et un investissement lourds de la collectivité.**

Le secteur A pourrait également être pensé comme un secteur se développant **par opérations successives, au gré des libérations foncières et de la volonté des propriétaires fonciers.** L'évolution de ce quartier sera cependant **encadrée par la déclaration de projet.**

Une maîtrise foncière publique peut être envisagée sur certaines parcelles d'importance ou stratégiques.

