



Ville d'Aix-les-Bains

République française

Liberté, égalité, fraternité

**SEANCE PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU MERCREDI 04 NOVEMBRE 2015**

**L'AN DEUX MILLE QUINZE LE QUATRE NOVEMBRE  
A DIX-HUIT HEURES TRENTE**

Le conseil municipal de la ville d'AIX LES BAINS, dûment convoqué, s'est réuni publiquement en session ordinaire, salon de l'hôtel de ville, sous la présidence de **Dominique DORD, Député-maire**.

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice	: 35
Présents	: 30 puis 31 puis 32 puis 31 puis 30
Votants	: 33 puis 34

**CONVOCAATION** du 27 octobre 2015.

**ETAIENT PRESENTS**

Dominique DORD, Renaud BERETTI, Marina FERRARI, Georges BUISSON, Isabelle MOREAUX-JOUANNET, Michel FRUGIER, Corinne CASANOVA, Pascal PELLER, Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Thibaut GUIGUE, Evelyne FORNER- CACCIATORE, Jean-Jacques MOLLIE, Christiane MOLLAR (à partir de 20 h 05 avant vote du rapport 25), Claudie FRAYSSE, Jean-Claude CAGNON, Jean-Marc VIAL, Hadji HALIFA, Jérôme DARVEY, Christèle ANCIAUX, Raynald VIAL (jusqu'à 20 h 15 avant vote 25), Nicolas VAIRYO, Joaquim TORRES, Aurore MARGAILLAN (à partir de 18 h 50 avant vote du rapport 8), Marie-Alix BOURBIAUX (jusqu'à 20 h 55 avant vote 26), Soukaïna BOUHNİK, POILLEUX Nicolas, Lorène MODICA, Serge GATHIER, Véronique DRAPEAU, André GIMENEZ, Fatïha BRUNETTI et Fabrice MAUCCI.

**ETAIENT EXCUSES**

Christiane MOLLAR (ayant donné procuration jusqu'à 20 h 05 à Corinne CASANOVA), Nathalie MURGUET, Raynald VIAL (ayant donné procuration à Marina FERRARI à partir de 20 h 15), Aurore MARGAILLAN (jusqu'à 18 h 50), BOURBIAUX Marie-Alix (ayant donné procuration à partir de 20 h 55 à Dominique DORD), Lucie DAL-PALU (ayant donné procuration pour la séance à Renaud BERETTI), et Marion GERLAUD (ayant donné procuration pour la séance à Fabrice MAUCCI).

**SECRETARE DE SEANCE** : Lorène MODICA.

**22. URBANISME**

**Secteur de Cotefort – Majoration de la taxe d'aménagement**

Corinne CASANOVA rapporteur fait l'exposé suivant :

**1 – Rappel du régime légal de la taxe d'aménagement**

Les opérations d'urbanisme soumises à autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement. Cette recette est perçue en section d'investissement du budget principal de la Ville afin notamment d'aider au financement des travaux rendus nécessaires par l'urbanisation.

Le taux de cette taxe, assise sur la surface de plancher développée par l'opération, est fixé à 5 %.

Néanmoins, il est possible pour la collectivité (article L. 331-15 du code de l'urbanisme) d'augmenter jusqu'à 20% le taux de la taxe d'aménagement dans les secteurs où les futures

B.P.348 - 73103 AIX-LES-BAINS Cedex

Téléphone: 04.79.35.79.00 / 04.79.35.07.95 - Télécopie: 04.79.35.79.01 / 04.79.35.79.02

Courriel: [mairie@aixlesbains.fr](mailto:mairie@aixlesbains.fr)

constructions envisagées nécessiteront d'importants travaux ou équipements publics (voirie, réseaux, structures collectives, etc.).

Ce taux doit être « proportionnel » et ne peut conduire à faire porter aux constructeurs plus que la part du coût des équipements publics strictement nécessaires aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans lesdits secteurs.

## **2 – Proposition de majoration de taux sur le secteur de Cotefort.**

Au niveau du secteur de Cotefort (zones AUD), et compte tenu des orientations du plan local d'urbanisme de la Commune, un programme de construction de 230 logements est susceptible d'être développé à terme. Ces logements nécessiteront la mise en place d'équipements publics dont la projection conduit à une évaluation de 1.183.459,20 € HT. La part affectée proportionnellement aux zones AUD est de 954.959,20 € HT. Le détail des montants figure en annexe de la délibération.

Pour financer ce programme futur d'équipements publics, il vous est donc proposé la mise en place, au niveau des zones AUD de Cotefort (plan annexé), d'un taux majoré de la taxe d'aménagement sur ce seul secteur de 13 %.

Pour 230 logements d'une surface de 20 576 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup> environ par logement), la majoration de la taxe d'aménagement à 13 % générerait en effet une recette globale estimée à 972.795 €.

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2121-29,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 331-14 et L 331-15,

VU la circulaire du Ministère de l'égalité du territoire et du logement en date du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement,

VU la délibération municipale du en date du 14 Novembre 2012 fixant pour la taxe d'aménagement un taux de 5% sur l'ensemble du territoire communal et exonérant totalement les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L331-12 du code de l'urbanisme qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L31-7 dudit code,

Après étude par la commission municipale n° 3 réunie le 22 octobre 2015,

Après étude par la commission municipale n° 1 réunie le 3 novembre 2015,

VU le plan annexé,

CONSIDERANT que l'article L.331-15 du code de l'urbanisme dispose que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de réseaux ou de voiries ou encore la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

CONSIDERANT que la réalisation de travaux substantiels (aménagement d'un carrefour giratoire, renforcement des réseaux, création de classes élémentaires et maternelles, aménagement d'une voie verte) est rendue nécessaire par l'importance des constructions nouvelles à édifier dans les zones AUD du secteur de Cotefort, tel que défini dans le plan ci-annexé,

CONSIDERANT que la majoration de la taxe d'aménagement à 13 % au niveau de ces zones permettra de financer la réalisation des travaux évoqués ci-dessus.

Il est proposé au conseil municipal de :

- fixer la part communale de la taxe d'aménagement sur les zones AUD du secteur de Cotefort, telles que délimitées sur le plan ci-joint, au taux de 13%.
- préciser que le document graphique ci-joint délimitant ledit secteur sera reporté, à titre d'information, en annexe du Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- préciser que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption,
- préciser que les recettes en résultant seront constatées au budget communal,

- charger le maire, ou son représentant, d'accomplir plus généralement toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de ce dossier.

### Décision

**Le conseil municipal par 34 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION, décide :**

- de fixer la part communale de la taxe d'aménagement sur les zones AUD du secteur de Côtéfort, telles que délimitées sur le plan ci-joint, au taux de 13%.
- de préciser que le document graphique ci-joint délimitant ledit secteur sera reporté, à titre d'information, en annexe du Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- de préciser que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption,
- de préciser que les recettes en résultant seront constatées au budget communal,
- de charger le maire, ou son représentant, d'accomplir plus généralement toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de ce dossier.

### POUR EXTRAIT CONFORME

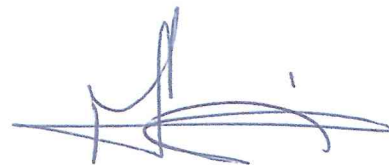
  
**Renaud BERETTI**  
Premier adjoint au maire



Transmis le : 09.11.2015  
Affiché le : 05.11.2015

« Le Maire certifie le caractère  
exécutoire du présent acte à la  
date du 09.11.2015 »

**Pierre-Jean FUSTINONI**  
D.G.A Ville d'Aix-les-Bains

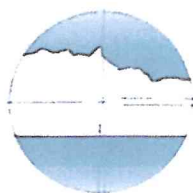




BORNIAGE-DÉLIMITATION-PARTAGE-PLAN DE PROPRIÉTÉS-COPROPRIÉTÉ-DIVISION EN VOLUMES-TOPOGRAPHIE GÉNÉRALE-IMPLANTATION-NIVEAU-AUSCULTATION-BUREAU D'ÉTUDES-INGÉNIEUR-LOTISSEMENT-VOIRIE ET RÉSEAU D'ÉVIER-CURBATURES-EXPERTISE-FALUNTON

# AIXGEO

SARL de Géomètres Experts Associés



**Pierre-Olivier RACLE**

Ingénieur ESGT membre de l'ordre n°05315

Détenteur des archives de Georges CALLOUD  
Successeur d'Yvon CLARAZ

## Etude comparative des participations financières à l'aménagement des zones AUD du secteur Cote Fort Ville d'Aix-les-Bains

Les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'AIX-LES-BAINS préconisent pour ce secteur :

### « DENSITE

*Le nombre de logements potentiellement constructibles sera de 240.*

*Afin de tenir compte des contraintes liées aux possibilités d'excavation, de la topographie et des règles de hauteur, le nombre de logements est modulé par sous-secteur :*

*Sous-secteur 1 : de 35 à 45 logements*

*Sous-secteur 2 : de 81 à 90 logements*

*Sous-secteur 3 : de 52 à 58 logements*

*Sous-secteur 4 : de 32 à 35 logements*

*Sous-secteur 5 : de 15 à 17 logements*

### MIXITE SOCIALE

*Chaque sous-secteur devra comporter 20% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de logements produits sur chaque zone AUD »*

**Cette étude sera donc réalisée sur la base de la moyenne des logements préconisés ; soit 230 logements dont 20% de logements sociaux et d'une surface de plancher moyenne de 65 m<sup>2</sup>/logement.**

L'article AUD-12 du Plan Local d'Urbanisme impose également une place couverte par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place couverte par appartement et une place visiteur pour deux logements.

Cette étude sera donc réalisée dans le cadre de construction de place privative en sous-sol et de places visiteurs non couvertes.

Répartition de la surface de plancher:

- Surface de plancher des appartements : 230 x 65 = 14 950 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher des communs (7% de la surface des appartements) : 14 950 x 7% = 1 046 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher des garages en sous-sol : 230 places x 20m<sup>2</sup> (surface de stationnement et de manœuvre moyenne) = 4 580 m<sup>2</sup>

La surface de plancher totale est donc de 20 576 m<sup>2</sup> répartis comme suit

- Logements non sociaux : 20 576 x 80% = 16 461 m<sup>2</sup>
- Logements sociaux : 20 576 x 20% = 4 115 m<sup>2</sup>

Il sera également intégré 230/2 = 115 places visiteurs non couvertes.

Bureau Principal : 6 avenue d'Albion - BP 333 - 73103 Aix-les-Bains cedex / Tel : 04 79 61 22 44 - Fax : 04 79 88 63 00

Permanence : les mardi et vendredi matin - 83 Rue du Renard - 73410 Albens / Tel : 04 79 35 48 59

bureau@aixgeo.fr - www.aixgeo.fr

SARL au capital de 75000 euros - inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts : 201 03200008 - Siret : 4812185400010 - TVA Intracommunautaire : FR 55 481218540



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## 1 – Programme d'aménagement

Afin de réaliser cette étude comparative, le programme des équipements publics mis à la charge de la collectivité est défini comme suit :

- 1- Equipements propres à la zone : les travaux estimés globalement sont de 670 959.20 €HT et comprennent :
  - o Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
  - o Les travaux d'aménagement VRD du giratoire : aménagement de surface – réseaux (pluviales, éclairage, ...)
  - o Les travaux de renforcement d'eau potable (Ø100mm minimum)
  - o Les travaux de renforcement électrique
  - o Les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du giratoire
  - o Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.
  
- 2- Equipements publics généraux liés à la vie scolaire, estimés suivant un chantier sur la commune d'ALBENS et sur la commune de PUGNY-CHATENOD :
  - o Suivant un dossier de PAE sur la commune d'ALBENS approuvé par délibération en date du 11 mai 2006, une classe de 25 à 30 élèves a été estimée à 196 000 €HT
  - o Suivant les travaux de la nouvelle école de PUGNY-CHATENOD, une classe a été estimée à 150 000 €HT
 Soit une moyenne de 173 000 €HT  
 Compte-tenu de la densité, il a été décidé de projeter la création de 1.5 classes supplémentaires sur ce secteur. Soit un montant de 259 500 €HT.
  
- 3- Autres équipements publics pour un montant estimé à 250 000 €HT comprenant :
  - o Réalisation d'une liaison douce (piste cyclable entre Côte fort et les Goliettes)

L'ensemble des équipements publics pris en compte dans cette hypothèse représente une somme globale de 1 183 459.20 €HT, soit 1 420 151.04 €TTC.

La part affectée aux zones AUD est de 954 959.20 €HT, soit 1 145 951.04 €TTC.

Le détail des montants et de la répartition est défini dans le tableau ci-dessous :

PROGRAMME D'AMENAGEMENT SECTEUR COTE FORT					
Nature des travaux	Coût Global	Part Zones AUD		Part communale	
		Montant	%	Montant	%
<b>Equipements propres à la zone</b>	<b>673 959,20 €</b>	<b>620 459,20 €</b>	<b>92,06%</b>	<b>53 500,00 €</b>	<b>7,94%</b>
Etudes préalables	4 500,00 €	4 500,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Travaux VRD du giratoire	400 000,00 €	400 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Renforcement d'eau potable	100 000,00 €	50 000,00 €	50,00%	50 000,00 €	50,00%
Renforcement ErDF	80 000,00 €	80 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Acquisitions foncières	45 240,00 €	45 240,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Honoraires divers	44 219,20 €	40 719,20 €	92,08%	3 500,00 €	7,92%
<b>Equipements publics généraux liés à la vie scolaire</b>	<b>259 500,00 €</b>	<b>259 500,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>
Classes primaires et maternelle	259 500,00 €	259 500,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
<b>Autres équipements publics</b>	<b>250 000,00 €</b>	<b>75 000,00 €</b>	<b>30,00%</b>	<b>175 000,00 €</b>	<b>70,00%</b>
Liaisons douces	250 000,00 €	75 000,00 €	30,00%	175 000,00 €	70,00%
<b>MONTANT TOTAL HT</b>	<b>1 183 459,20 €</b>	<b>954 959,20 €</b>	<b>80,69%</b>	<b>228 500,00 €</b>	<b>19,31%</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC (TVA 20%)</b>	<b>1 420 151,04 €</b>	<b>1 145 951,04 €</b>		<b>274 200,00 €</b>	

Compte tenu du coût d'aménagement de ce secteur, un comparatif sera donc fait ci-après entre les différents outils de financement mis à disposition de la collectivité, à savoir :

- la taxe d'aménagement actuelle,
- la taxe d'aménagement majorée ainsi que la détermination de son taux,
- le Projet Urbain Partenarial (PUP).

## **2 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement actuelle (Taux de 5%)**

Nombre de résidences principales non aidées : 230 u  
Surface des logements en résidence principale : 16 461 m<sup>2</sup>  
Surface des logements sociaux : 4 115 m<sup>2</sup>

Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 115 u

### **Calcul : 20 576 m<sup>2</sup> pour 230 logements (90 m<sup>2</sup> env. /logements)**

- Surface des logements en résidence principale : Application de l'abattement de 50% pour surface inférieure à 100m<sup>2</sup> par logement.

$$16\,461 \times 705/2 \times 5\% = 290\,125 \text{ € env.}$$

- Surface des logements sociaux : Application de l'abattement de 50 %

$$4\,115 \times 705/2 \times 5\% = 72\,526 \text{ € env.}$$

- Places de stationnement non couvertes :

$$115 \times 2000 \times 5\% = 11\,500 \text{ € env.}$$

**Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 5%) hors redevance archéologique est de : 374 151 € env.**

## **3 – Calcul du taux de la taxe d'aménagement majorée (Taux de 13%)**

Nombre de résidences principales non aidées : 230 u  
Surface des logements en résidence principale : 16 461 m<sup>2</sup>  
Surface des logements sociaux : 4 115 m<sup>2</sup>

Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 115 u

### **Calcul : 20 576 m<sup>2</sup> pour 230 logements (90 m<sup>2</sup> env. /logements)**

- Surface des logements en résidence principale : Application de l'abattement de 50% pour surface inférieure à 100m<sup>2</sup> par logement.

$$16\,461 \times 705/2 \times 13\% = 754\,325 \text{ € env.}$$

- Surface des logements sociaux : Application de l'abattement de 50%

$$4\,115 \times 705/2 \times 13\% = 188\,570 \text{ € env.}$$

- Places de stationnement non couvertes :

$$115 \times 2000 \times 13\% = 29\,900 \text{ € env.}$$

Il en ressort que pour équilibrer la participation de l'aménageur de la zone AUd de Cote Fort en fonction du programme de l'aménagement à réaliser, il est nécessaire de porter le taux de la Taxe d'Aménagement de 5 à 13 % hors redevance archéologique.

#### 4 – Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le Projet Urbain Partenarial est une convention qui permet le financement et la réalisation d'un équipement public nécessaire au projet.

##### Principes généraux

- cadre contractuel souple,
- pas de mode de calcul précis,
- pas de montant de participation excessif mais les équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants.

##### Négociations totalement ouvertes sur les modalités de paiement :

- sous forme de contribution financière ou
- sous forme d'apport de terrain bâti ou non bâti situé à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre du PUP.

Les équipements publics ne peuvent pas être réalisés par l'aménageur ou le constructeur (hormis les équipements propres à l'opération).

Le paiement en nature des travaux est impossible. La collectivité doit réaliser ses équipements publics sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

La convention doit prévoir une durée d'exonération de TA qui ne pourra excéder 10 ans.

#### 5 – Conclusion

Conformément aux orientations d'aménagement des zones AUD du secteur Cote Fort, il en ressort que la collectivité aura à sa charge un programme d'aménagement à réaliser d'un montant de 1 185 000 € HT environ dont 955 000 € HT imputables directement aux aménageurs des zones AUd.

Comme constaté ci-dessus, la Taxe d'Aménagement actuelle ne pourra couvrir de telles dépenses ; il est donc nécessaire pour la Ville d'envisager un PUP ou une Taxe d'Aménagement majorée.

L'avantage de la taxe d'aménagement majorée évite toute négociation et discussion avec l'aménageur et c'est pourquoi nous proposons à la Ville d'Aix les Bains de délibérer sur la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée sur le périmètre des zones AUd définies au PLU en vigueur et à un taux de 13% calculé ci-dessus.

Fait à Aix-les-Bains, le 20 octobre 2015  
Pour valoir ce que de droit

Pierre-Olivier RACLE  
Géomètre-Expert



Département de la Savoie  
Ville d'AIX-LES-BAINS

Lieu dit : "Cote Fort"  
Section BL

# Aménagement "Cote fort"

Bruce comparative Taxe d'Aménagement majorée

## Programme des travaux

Echelle : 1/2000ème



**Pierre Olivier RAELB**  
Géomètre Expert  
S.A.R.L. de Géomètres-Experts Associés  
Bureau principal  
6 avenue d'Albion - 73100 AIX-LES-BAINS  
Tél. : 04.79.61.22.44 - Fax : 04.79.88.88.00  
Prestations : ouvert les mardis et vendredis matin

4.5

Référence dossier : A215118  
Date : 19 octobre 2015



Accusé de réception d'un acte en préfecture

Délibération 22 - Urbanisme - Secteur de Cotefort - Majoration taxe

Objet de l'acte :  
aménagement

.....  
Date de décision: 04/11/2015

Date de réception de l'accusé 09/11/2015  
de réception :

.....  
Numéro de l'acte : 04112015\_22

Identifiant unique de l'acte : 073-217300086-20151104-04112015\_22-DE

.....  
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 7 .2 .6  
Finances locales  
Fiscalité  
Taxes liées à l'urbanisme

Date de la version de la 03/03/2015

classification :

.....  
Nom du fichier : DCM22 majoration TA.doc ( 073-217300086-20151104-04112015\_22-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : DCM22 ANNEXE 1.pdf ( 073-217300086-20151104-04112015\_22-DE-1-1\_2.pdf )  
ANNEXE

Annexe : DCM22 ANNEXE 2.pdf ( 073-217300086-20151104-04112015\_22-DE-1-1\_3.pdf )  
ANNEXE