

TOURS PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

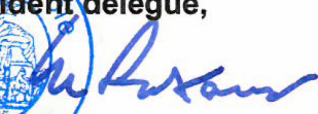


5- ANNEXES

5.12 Secteur à taxe d'aménagement métropolitaine majorée

Approbation du PLU,
vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 20 janvier 2020

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.

VILLE DE
TOURS

Département d'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org



SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 25 NOVEMBRE 2019

Convocations adressées le lundi 18 novembre 2019

Nombre de délégués titulaires présents : 46

Nombre de délégués votants : 55

Nombre de délégués titulaires en exercice : 55

Délégués titulaires présents :

Philippe BRIAND, Christophe BOUCHET, Frédéric AUGIS, Marie-France BEAUFILS, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Wilfried SCHWARTZ, Cédric DE OLIVEIRA, Jean-Luc GALLIOT, Bertrand RITOURET, Philippe CLEMOT, Corinne CHAILLEUX, Jacques LE TARNEC, Thibault COULON, Alexandra SCHALK-PETITOT, Patrick DELETANG, Bernard PLAT, Bernard LORIDO, Sébastien MARAIS, Bruno FENET, Patrick CHALON, Jean-Marie METAIS, Christian AVENET, Didier VALLEE, Michèle LAUNAY, Gérard DAVIET, Dominique SARDOU, Jean-Paul LAUNAY, Christian BRAULT, Martine POTEL, Nathalie TOURET, Danielle PLOQUIN, Florence DRABIK, Françoise DESROUSSEAUX, Philippe LEBOT, Francine LEMARIE, Michel GILLOT, Jean-Marc PICHON, Martine BELNOUE, Serge BABARY, Jacques CHEVTCHENKO, Barbara DARNET MALAQUIN, Christine BEUZELIN, Yves MASSOT, Emmanuel DENIS, Cécile JONATHAN

Titulaires absents excusés :

Alexandre CHAS a donné pouvoir à Cédric DE OLIVEIRA, Aude GOBLET a donné pouvoir à Christian BRAULT, Nadine NOWAK a donné pouvoir à Dominique SARDOU, Sandrine FOUQUET a donné pouvoir à Frédéric AUGIS, Vincent TISON a donné pouvoir à Cécile JONATHAN, Rabia HADJIDJ BOUAKKAZ a donné pouvoir à Wilfried SCHWARTZ, Martine GARRIGUE a donné pouvoir à Bernard PLAT, Nathalie SAVATON a donné pouvoir à Bernard LORIDO, Sophie AUCONIE a donné pouvoir à Laurent RAYMOND

Désignation de Philippe CLEMOT, Vice-Président en qualité de Secrétaire de séance.

C_19_11_25_017- AMENAGEMENT URBANISTIQUE - TAXE D'AMENAGEMENT METROPOLITAINE - INSTAURATION DE SECTEURS A TAUX MAJORE

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

Par délibération métropolitaine du 27 novembre 2017, Tours Métropole Val de Loire a défini les modalités de fixation de la taxe d'aménagement applicable sur le territoire métropolitain et à fixer le taux de la taxe d'aménagement à 5% applicable à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le dispositif de majoration du taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement.

L'article L.331-15 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité d'augmenter le taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, « si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs ».

Il ne pourra néanmoins être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans lesdits secteurs.

Aussi, lorsque la capacité des équipements construits excède ces besoins, les constructeurs ne peuvent financer qu'une part obligatoirement proportionnelle auxdits besoins.

Il est précisé que ce taux sectorisé s'applique pour toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre indiqué.

Sous peine d'inapplicabilité, ces secteurs déterminés sont reportés sur un document graphique qui figure à titre d'information dans les annexes des plans locaux d'urbanisme concernés.

Par délibération métropolitaine du 19 novembre 2018, Tours Métropole Val de Loire a instauré deux secteurs à taux majoré, l'un sur le secteur dit de « La Gare » à Ballan-Miré, le second sur le secteur dit du « Grand Noyer » à Druye.

Justification d'une majoration de la taxe d'aménagement sur le secteur dit « Îlot Sapaillé Luxembourg » à Tours

L'Îlot Sapaillé Luxembourg, d'une surface de 11,7 ha dans sa globalité, a une capacité de constructions évaluée à 1300 logements.

Sur un projet urbain se dessinant sur la partie nord de l'îlot (5,2 ha), 588 logements sont envisagés avec des modes d'habitat diversifiés alliant seniors, jeunes actifs, locatifs sociaux et accession.

En partie sud de l'îlot, la ville travaille avec des promoteurs sur plusieurs tènements fonciers sur lesquels 500 logements sont envisagés.

Cet îlot en mutation est situé à proximité du groupe scolaire Alain dont les locaux datent de 1969 et sont vieillissants.

La problématique de l'amiante est par ailleurs très présente dans cette école.

Le groupe scolaire Alain dispose d'une école élémentaire :

- 7 classes,
- 141 élèves en janvier 2019,
- ouverture d'une classe en septembre 2019.

Les effectifs sont croissants depuis plusieurs années. La classe a été ouverte dans la salle d'art plastique.

Les huisseries sont obsolètes et ont commencé à être changées en 2018.

L'école maternelle du groupe scolaire Alain compte :

- 4 classes
- 98 élèves en janvier 2019.

L'objectif du « plan écoles » de la ville de Tours est de construire 4 classes supplémentaires à répartir entre les deux écoles et de relier les écoles maternelle et primaire en optimisant l'espace vert central.

Le nombre d'enfants potentiels généré par cette nouvelle opération devrait se traduire par une fréquentation des écoles Alain augmentée d'environ 50 élèves correspondant à deux classes supplémentaires et aux équipements annexes.

L'intégralité des travaux programmés représente, au stade des études de faisabilité, un coût total estimé de 3.968.000 € HT comprenant les postes suivants : constructions / extensions, intervention pour amiante / plomb, démolition, liaison bâtiments, travaux réfectoire / préau / city stade, aménagements extérieurs, honoraires / frais divers / imprévus.

Afin de participer au financement de ces travaux substantiels en équipements publics, il est proposé de majorer le taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement au sein du secteur présenté en annexe 1.

Ce taux, fixé à 10%, permettra de participer au financement des équipements publics à réaliser tout en garantissant un niveau maîtrisé du prix des logements neufs au sein de ce secteur.

Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale totale d'environ 3.878.000 € soit une recette supplémentaire de 1.913.000 €.

Il est également précisé que cette taxe à taux majoré supportée par les futurs constructeurs ne participera au financement des équipements publics que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur défini, celle-ci étant estimée à 48% du coût des travaux.

Justification d'une majoration de la taxe d'aménagement sur le secteur dit « Îlot Eiffel » à Tours

L'Îlot Eiffel, d'une surface de 11,6 ha dans sa globalité, a une capacité de constructions évaluée à 700 logements.

Sur le foncier des anciens abattoirs, d'une surface de 3,5 ha, une première opération est en développement sur la partie nord de l'îlot. La programmation pressentie est de 389 logements dont 181 maisons individuelles, 36 logements intermédiaires, 172 collectifs - pour une surface de plancher de 24.000m² environ.

Les familles seront fortement représentées puisque les grands logements représentent 70%. On compte également 10% de logements sociaux et 17% de logements abordables.

Cet îlot en mutation est situé à proximité du groupe scolaire Pérochon qui accueille 5 classes (3 élémentaires et 2 maternelles), 106 élèves en janvier 2019.

Une nouvelle classe élémentaire est réalisée en septembre 2019 dans la bibliothèque.

Les bâtiments, de plain-pied, datent de 1975. Les peintures sont vieillissantes et de nombreuses fissures parsèment le bâtiment.

L'école est très étendue, dispose d'une salle de sport conséquente.

Pour ce groupe scolaire, l'objectif du « plan écoles » de la ville de Tours est de construire 2 classes supplémentaires en extension ou via une réorganisation et rénovation des locaux existants.

Le nombre d'enfants potentiels généré par cette nouvelle opération devrait se traduire par une fréquentation de l'école Pérochon augmentée d'environ 35 élèves correspondant à 1,5 classes supplémentaires.

L'intégralité des travaux programmés représente, au stade des études de faisabilité, un coût total estimé de 1.880.000 € HT comprenant les postes suivants : restructuration, extension 2 classes, intervention pour amiante / plomb, démolition, aménagements extérieurs, honoraires, frais divers, imprévus.

Afin de participer au financement de ces travaux substantiels en équipements publics, il est proposé de majorer le taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement au sein du secteur présenté en annexe 2.

Ce taux, fixé à 9%, permettra de participer au financement des équipements publics à réaliser tout en garantissant un niveau maîtrisé du prix des logements neufs au sein de ce secteur.

Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale totale d'environ 1.882.000 € soit une recette supplémentaire de 824.000 €.

Il est également précisé que cette taxe à taux majoré supportée par les futurs constructeurs ne participera au financement des équipements publics que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur défini, celle-ci étant estimée à 44% du coût des travaux.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L5217-2,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 331-1 et suivants,

Vu la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010,

Vu la délibération métropolitaine en date du 27 novembre 2017 instaurant la taxe d'aménagement métropolitaine,

Vu l'avis de la commission des Finances en date du 04 novembre 2019,

Vu le courrier en date du 4 octobre 2019 de Monsieur le Maire de Tours demandant la mise en place de deux secteurs à taux majoré sur les secteurs-dits «Îlot Sapaillé Luxembourg» et «Îlot Eiffel » à Tours,

Vu, pour chacun des secteurs, les estimations financières de réalisation des équipements publics induits,

Vu les plans annexés à la présente délibération,

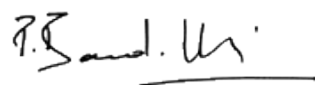
- **FIXE** pour la part métropolitaine de la taxe d'aménagement sur le secteur dit « Îlot Sapaillé Luxembourg » à Tours, tel que délimité sur le plan annexé à la présente délibération, un taux de 10% à compter du 1^{er} janvier 2020,
- **FIXE** pour la part métropolitaine de la taxe d'aménagement sur le secteur dit « Îlot Eiffel » à Tours, tel que délimité sur le plan annexé à la présente délibération, un taux de 9% à compter du 1^{er} janvier 2020,
- **PRECISE** que dans ces deux secteurs dits « Îlot Sapaillé Luxembourg », et « Îlot Eiffel » à Tours sont exonérés partiellement à hauteur de 20%, en application de l'article L.331-9 du code de l'urbanisme :
« Parmi les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12, qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7, les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou par le Prêt Social Location Accession (PSLA) ; »,
- **PRECISE** que la présente délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L.331-14 du code de l'urbanisme,
- **INDIQUE** que la présente délibération et ses plans annexés seront :
 - chacun reportés sur le document graphique qui figure à titre d'information dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Tours,
 - transmis aux services de l'Etat conformément à l'article L.331-5 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Métropolitain adopte à la majorité.

6 votes contre : MMe Michèle LAUNAY, Martine BELNOUE, Cécile JONATHAN, MM. Didier VALLEE, Vincent TISON, Emmanuel DENIS

1 abstention : M. LEBOT

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,**

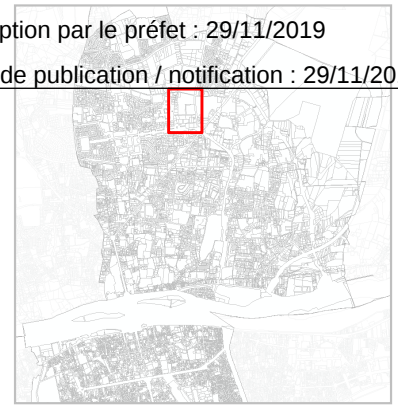


Frédéric BAUDIN-CULLIERE

**Annexe 1 - Secteur à taxe d'aménagement métropolitaine
majorée - Commune de Tours - îlot Sapaillé-Luxembourg**

Réception par le préfet : 29/11/2019

Date de publication / notification : 29/11/2019



**Annexe 2 - Secteur à taxe d'aménagement métropolitaine
majorée - Commune de Tours - îlot Eiffel**





SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2023

Convocations adressées le mardi 20 juin 2023

Nombre de délégués titulaires présents : 71

Nombre de délégués votants : 87 (dont 16 pouvoirs)

Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Emmanuel DENIS, Philippe BRIAND, Emmanuel FRANCOIS *est arrivé à la délibération n°4 puis a donné pouvoir à Christian BONNARD de la délibération n°29 à 47*, Nathalie SAVATON, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Patricia SUARD, Thierry CHAILLOUX, Bertrand RITOURET *est arrivé à la délibération n°4*, Sébastien MARAIS, Philippe CLEMOT, Martin COHEN, Corinne CHAILLEUX, Bruno FENET, Emmanuel DUMENIL, Aude GOBLET, Thibault COULON, Patrick LEFRANCOIS, Gérard DAVIET, Régis SALIC *s'est absenté de la délibération n°1 à 8*, Sébastien CLEMENT, Frédérique BARBIER, Stéphane HOUQUES, Catherine GAULTIER, Iman MANZARI, Benoist PIERRE, Affiwa METREAU, Marion CABANNE, Céline DELAGARDE, Danielle PLOQUIN, Laure JAVELOT, Claudie HALLARD, Didier VALLEE, Stéphanie AK, Philippe BOURLIER, Bernard SOL, Dominique BOULOZ, Sandrine FOUQUET, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Filipe FERREIRA-POUSOS *est parti à la délibération n°20*, Odile MACE, Evelyne DUPUY, Valérie JABOT, Laurence LEFEVRE, Christian BONNARD, Cathy SAVOUREY, Christophe DUPIN, Alice WANNERROY, Florent PETIT, Christopher SEBAOUN, Christine BLET, Anne BLUTEAU *a donné pouvoir à Franck GAGNAIRE à partir de la délibération n°27*, Betsabée HAAS *est arrivée à la délibération n°4*, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN *a donné pouvoir à Franck GAGNAIRE de la délibération n°1 à 19*, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Catherine REYNAUD, Pierre-Alexandre MOREAU, Christophe BOUCHET *a donné pouvoir à Romain BRUTINAUD de la délibération n°1 à 19*, Mélanie FORTIER *a donné pouvoir à Romain BRUTINAUD de la délibération n°20 à 47*, Olivier LEBRETON, Marie QUINTON, Barbara DARNET MALAQUIN, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE *est arrivé à la délibération n°10*, Christophe BOULANGER.

Titulaires absent(s) excusé(s) :

Cédric DE OLIVEIRA *a donné pouvoir à Emmanuel DUMENIL*, Elise PEREIRA-NUNES *a donné pouvoir à Frédérique BARBIER*, Michel GILLOT *a donné pouvoir à Philippe BRIAND*, Aylin GULHAN *a donné pouvoir à Sandrine FOUQUET*, Francine LEMARIE *a donné pouvoir à Valérie JABOT*, Dominique SARDOU *a donné pouvoir à Philippe BOURLIER*, Lionel AUDIGER *a donné pouvoir à Frédéric AUGIS*, Arnault BERTRAND *a donné pouvoir à Dominique BOULOZ*, Judicaël OSMOND *a donné pouvoir à Aude GOBLET*, Jean-Gérard PAUMIER *a donné pouvoir à Laurent RAYMOND*, Michel SOULAS *a donné pouvoir à Florent PETIT*, Bertrand RENAUD *a donné pouvoir à Catherine REYNAUD*, Benoît FAUCHEUX *a donné pouvoir à Christophe DUPIN*, Fanny PUEL *a donné pouvoir à Marie QUINTON*, Christophe LOYAU-TULASNE *a donné pouvoir à Maria LEPINE*, Annaelle SCHALLER *a donné pouvoir à Betsabée HAAS*.

Désignation de Frédérique BARBIER, Membre du Bureau en qualité de Secrétaire de séance.

C_23_06_26_021- URBANISME - TAXE D'AMENAGEMENT METROPOLITAINE - INSTAURATION DE SECTEURS A TAUX MAJORE

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

L'article L. 331-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme perçoivent une taxe d'aménagement prévue aux articles 1635 quater A et suivants du Code général des impôts en vue de financer les actions et opérations d'aménagement du territoire.

Par délibération métropolitaine du 27 novembre 2017, Tours Métropole Val de Loire a défini les modalités de fixation de la taxe d'aménagement exigible sur le territoire métropolitain et a fixé le taux de la taxe d'aménagement à 5%, applicable à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le dispositif de majoration du taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement

L'article L.1635 quater N du Code général des impôts ouvre la possibilité d'augmenter le taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, « si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et pour réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population, ou la création d'équipements publics généraux.

Les travaux et équipements concernés sont notamment les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives. »

Il est précisé que ce taux sectorisé s'applique pour toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre indiqué, par référence au plan cadastral en vigueur à la date de la délibération les instituant. Sous peine d'inapplicabilité, ces secteurs déterminés sont reportés sur un document graphique qui figure à titre d'information dans les annexes des Plans Locaux d'Urbanisme concernés.

Plusieurs secteurs à taux majoré ont été instaurés par délibérations métropolitaines du :

- 19 novembre 2018 : secteur dit de « La Gare » à Ballan-Miré (taux de 10 %), et le secteur dit du « Grand Noyer » à Druye (taux de 20%).
- 25 novembre 2019 : sur la commune de Tours, secteur « Îlot Sapaillé-Luxembourg » (taux à 10%) et secteur « Îlot Eiffel » (taux à 9%).
- 8 novembre 2021 sur la commune de Mettray, au lieu-dit « La Ribellerie » (taux à 15,97%).

- 19 septembre 2022 : modification du taux de 10 % fixé par délibération métropolitaine du 19 novembre 2018 sur le secteur de « La Gare » pour une évolution du périmètre de TA majorée et une instauration de taux à 15%.

Justification de la majoration du taux de taxe d'aménagement sur le secteur dit « Les Hauts de Mazagran » à La Membrolle-sur-Choisille :

L'opération d'aménagement des Hauts de Mazagran doit permettre la réalisation de 120 nouveaux logements sur les parcelles AE002 et AE003 d'une contenance totale de 61.405 m².

Le projet prévoit la réalisation de 33 terrains à bâtir, 36 logements sociaux, 18 logements accolés et 33 logements collectifs, pour une population nouvelle de l'ordre de 350 à 400 habitants.

Cette augmentation de population à hauteur de 10% par rapport à la population communale actuelle induit des adaptations de service liées à la petite enfance et à l'enfance.

Ainsi, la municipalité prévoit des travaux d'agrandissement des actuelles cantines des écoles maternelle et primaire dont le montant est estimé à 900.000 € HT, comprenant l'extension ou l'adaptation du service par la création d'un self. La quote-part affectée au projet des Hauts de Mazagran est de l'ordre de 10% du montant total des travaux soit 90.000 €.

Par ailleurs, l'actuelle crèche compte 20 berceaux. La municipalité souhaite relocaliser cette crèche dans un bâtiment communal et compléter le service par la création de 4 nouveaux berceaux soit un projet d'agrément de 24 berceaux au total dont 3 pour répondre aux besoins générés par l'accueil de la population nouvelle des Hauts de Mazagran. Le site de l'ancienne MJC permettra d'accueillir ce multi-accueil pour un montant estimatif des travaux de l'ordre de 1.855.000 € HT (désamiantage déconstruction, construction, équipements et raccordement à la chaufferie biomasse communale) soit une quote-part affectée à l'opération des Hauts de Mazagran de l'ordre de 12,5% du montant total des travaux soit 232.000 €.

Aussi, afin de faire participer les futurs constructeurs au financement de ces travaux substantiels en équipements publics, il est proposé de majorer le taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement au sein du secteur dont le plan graphique et la liste des parcelles concernées sont présentés en annexe 1.

Ce taux, fixé à 12,5%, permettra de participer au financement des équipements et espaces publics à réaliser tout en garantissant un niveau maîtrisé du prix des logements neufs au sein de ce secteur. Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale totale d'environ 661.000 € soit une recette supplémentaire de l'ordre de 396.000 €.

Cette taxe à taux majorée supportée par les futurs acquéreurs ne participera au financement des équipements publics que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers des Hauts de Mazagran, celle-ci étant estimée à 11,68 % du coût des travaux.

Justification de la majoration du taux de taxe d'aménagement sur le secteur dit « avenue Maginot » à Tours :

L'avenue Maginot est un axe urbain structurant de Tours Nord, support depuis plusieurs années d'une forte pression immobilière et par conséquent, d'un renouvellement urbain important qui continue d'attirer les promoteurs immobiliers et de développer de nombreuses opérations à vocation résidentielle.

Actuellement, la ville de Tours a identifié 4,5 ha de foncier sur lesquels des projets immobiliers sont à venir à court et moyen termes.

Aux 800 logements récemment construits le long de cet axe majeur vient s'ajouter un potentiel de 800 nouveaux logements, représentant une production de logement équivalente à celle déjà réalisée sur ce secteur, attendus dans les prochaines années entre la rue du Pavillon et le Carrefour de la Marne.

Afin d'accompagner ce développement à venir, une étude urbaine de requalification des espaces publics par une approche qualitative et intégrant les enjeux de changement climatique a été réalisée et a abouti à la proposition de création de plusieurs aménagements en :

- dilatant l'espace public existant,
- aménageant des placettes,
- créant des espaces verts de proximité,
- réalisant des liaisons douces vers les quartiers existants (Monconseil, La Chevalerie...).

Ces 800 nouveaux logements, bénéficieront directement de cette qualité d'usage. En effet, les immeubles s'implanteront en retrait des espaces publics et donneront directement sur des placette-jardins ou se situeront à proximité immédiate d'espaces verts publics.

Pour réaliser ces aménagements, il convient d'acquérir du foncier et de financer l'aménagement des futurs espaces publics. Le coût global des investissements (acquisitions foncières et réalisation des aménagements) est estimé à 6,391 millions d'euros.

Afin de faire participer les futurs constructeurs au financement de ces travaux substantiels en équipements publics, il est proposé de majorer le taux de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement au sein du secteur dont le plan graphique et la liste des parcelles concernées sont présentés en annexe 2.

Ce taux, fixé à 10%, permettra de contribuer au financement des équipements et espaces publics à réaliser tout en garantissant un niveau maîtrisé du prix des logements neufs au sein de ce secteur.

La quote-part affectée aux opérations de l'avenue Maginot sera de l'ordre de 34 % du montant total des travaux soit 2,178 millions d'euros.

Ainsi, 1/3 des investissements seront portés par les nouvelles opérations directement concernées par les futurs aménagements.

Le périmètre concerné par la taxe d'aménagement majorée (tel que défini en annexe 2 de la présente délibération) permettra de développer le même nombre de logements que la mutation déjà engagée. Le nombre d'habitants sera donc doublé mais les promoteurs ne participeront qu'au 1/3 du coût total de la réalisation des nouveaux aménagements.

Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale totale d'environ 2.178.000 € soit une recette supplémentaire de l'ordre de 1.089.000 €.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, notamment son article 155 ;

Vu la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, notamment ses articles 109, 110 et 111 ;

Vu l'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L5217-2,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 331-1 et suivants,

Vu les articles 1635 quater A et suivants du Code général des impôts,

Vu le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L. 331-14 et L331-15 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération métropolitaine en date du 27 novembre 2017 instaurant la taxe d'aménagement métropolitaine,

Vu le courrier en date du 5 mai 2023 de Monsieur le Maire de La Membrolle-sur-Choisille demandant la mise en place d'un secteur à taux majoré sur le secteur dit « Les Hauts de Mazagran » à La Membrolle-sur-Choisille,

Vu le courrier en date du 9 mai 2023 de Monsieur le Maire de Tours demandant la mise en place d'un secteur à taux majoré sur le secteur dit « avenue Maginot » à Tours,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 12 septembre 2022,

Vu les plans annexés à la présente délibération,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 12 juin 2023,

Vu l'avis de la commission urbanisme et aménagement, en date du 08 juin 2023,

- **FIXE** pour la part métropolitaine de la taxe d'aménagement sur les secteurs dits :

- « Les Hauts de Mazagran » à La Membrolle-sur-Choisille tel que délimité sur le plan annexé n°1 à la présente délibération, un taux de 12,5 % applicable à compter du 1^{er} janvier 2024,
- « avenue Maginot » à Tours tel que délimité sur le plan annexé n°2 à la présente délibération, un taux de 10 % applicable à compter du 1^{er} janvier 2024 ;

- **PRECISE** que dans les deux secteurs susvisés sont exonérés partiellement à hauteur de 20%, en application de l'article L.331-9 du Code de l'urbanisme :

« Parmi les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12, qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7, les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou par le Prêt Social Location Accession (PSLA) » ;

- **INDIQUE** que la présente délibération et les plans annexés seront :

- chacun annexés au Plan Local d'Urbanisme qui le concerne,
- transmis aux services préfectoraux et au directeur des finances publiques.

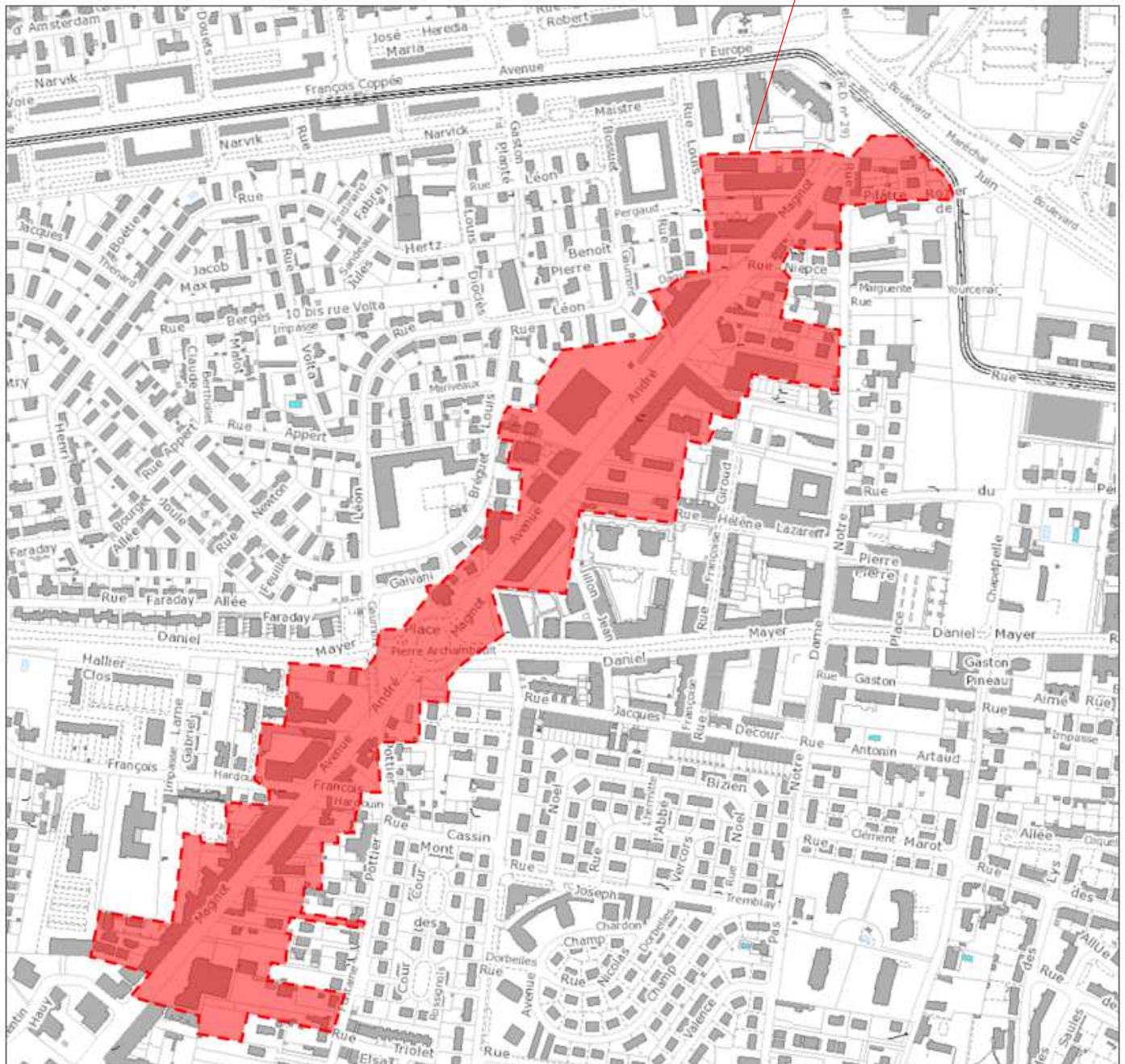
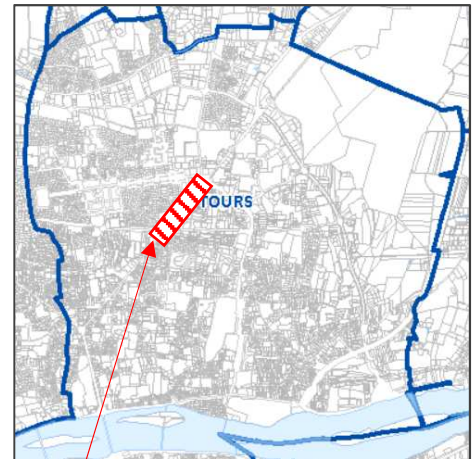
Le Conseil Métropolitain adopte à l'unanimité.

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,**



Frédéric CHABELLARD

Annexe 2 - Secteur à taxe d'aménagement métropolitaine majorée - Commune de Tours - parcelles incluses dans le secteur de l'Avenue Maginot



Liste des parcelles incluses dans ce périmètre :

SECTIONS	PARCELLES
AY	001
	048
	062
	064
	065
	067
	129
	221
	229
	230
	232
	242
	259
	260
	261
	265
	266
	329
	373
	374
	379
	382
	391
	392
	396
	397
	398
	399
	492
	493
	543
	543
	544
	546
	624
	630
	631
	633
	666
	667
	668
	669
	671
	671
	676
	676

AY	677
	679
	680
	682
	683
	684
	694
	701
BC	052
	207
	208
	215
	217
	471
	520
	526
BS	055
	112
	122
	123
	132
	133
	194
	195
	196
	197
	198
	220
	221
	228
	259
	262
	263
BT	264
	271
	072
	375
	456
	464
	464
	473
BV	575
	576
	061
	062
	063
	064

BV	066
	067
	249
	250
	258
	259
	261
	269
BW	072
	073
	074
	075
	078
	079
	081
	093
	096
	097
	100
	102
	103
	104
	044
	113
	335
	365
	366
	367
	368
	477
	478
	483
	484
	486
	487
	523
	524
	527
	711
	713
	747
	748
	749
	750
	792
	891
	900