



INTRODUCTION

Le règlement du PLU fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ses dispositions se substituent à celles édictées par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 mai 1997.

Il s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exception de la partie concernée par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé approuvé le 14 février 2001.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit quatre types de zones: les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

A ce titre, il distingue 9 zones (6 zones urbaines, une zone à urbaniser, une zone naturelle et une zone agricole).

Certaines de ces zones sont subdivisées en secteurs :

Zone	U						AU	N	A
	UN	UC	US	UA	UP	UI			
Secteurs	UN	UC	US	UA	/	/	1AU 2AU	N1 N2	/
	UNt	UCt	USt	UAt					
	UNa	UCa	USI						
	UNo	UCat	USzt						
	UNot	UCz							
	UNzt								

La vocation générale et les caractéristiques de chacune de ces zones sont explicitées dans le rapport de présentation et rappelées en préambule dans le règlement

En application de l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des orientations d'aménagement, soit globales telles que définies dans le corridor du tramway ou sur les coteaux de la Loire, soit portant sur des secteurs à enjeux constitués par des grandes propriétés, des îlots ou des quartiers.

Chaque projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

Des dispositions particulières, mentionnées dans les documents graphiques ou répertoriées pour certaines sur des listes annexées au dossier du PLU, affectent certaines parties du territoire :

- les emplacements réservés
- les espaces boisés classés,
- les bâtiments protégés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme,



TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U (urbaines) sont :

- les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions ;
- les zones déjà urbanisées quelque soit leur niveau d'équipement et les servitudes auxquelles elles sont soumises.

- ❖ **UN : Zone Urbaine Nord**
- ❖ **UC : Zone Urbaine Centre**
- ❖ **US : Zone Urbaine Sud**
- ❖ **UA : Zone Urbaine d'Activités**
- ❖ **UI : Zone Urbaine Inondable**
- ❖ **UP : Zone Urbaine de Parcs et Jardins**



ZONE UA

ZONE UA

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone UA est une zone urbaine dédiée uniquement aux activités économiques.

Elle est constituée :

- au Nord de la ville par une grande partie de la "zone industrielle de Saint Symphorien" et de la "zone industrielle de la Milletière", par les terrains destinés à l'accueil du centre de maintenance du tramway et les secteurs autour de l'aérodrome civil,
- au sud par la zone d'activités du Menneton.

Les objectifs en zone UA : favoriser l'implantation de nouvelles activités et l'évolution des activités existantes, conforter les zones spécifiques dédiées aux activités et améliorer leur environnement.

PREAMBULE :

* Dans les secteurs concernés par diverses nuisances (bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

* Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement,

Dans les zones à risques de rétractation des argiles des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

Article UA-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et de caravaning.

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UA2.

Article UA-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UA.

Article UA-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.1 ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la forme du terrain, à l'importance des activités que celui-ci est susceptible d'accueillir ainsi qu'à la nature des opérations qu'il dessert.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2.2 VOIRIE

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.

Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UA-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

4.1.1 POUR LES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire les conditions définies par le règlement en vigueur. Celui-ci ne doit pas nuire aux besoins domestiques de la population et doit rester dans la limite de la capacité des installations de la Ville.

4.1.2 POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles requièrent une alimentation en eau, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 Eau à usage industriel

Les constructeurs doivent fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne doit en aucun cas porter préjudice à l'environnement.

4.3 Assainissement

4.3.1 EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux d'échange thermique ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, les autorisations individuelles du droit des sols (permis de construire ...) peuvent être refusées.

4.3.2 EAUX USEES DOMESTIQUES

Pour toutes les autres constructions dans la zone, l'assainissement individuel est interdit, le raccordement sur le réseau public doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

4.3.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et respecter le règlement municipal en vigueur.

4.4 Gestion des déchets

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

Article UA-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

Article UA-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

Les nouvelles constructions devront être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisées à l'article UA 2, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

Article UA-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Article UA-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

Article UA-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois, sont exclus : la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture..., les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

9.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions (existantes et projetées) peut atteindre 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des équipements de service public ou d'intérêt collectif peut atteindre 100% de la surface du terrain.

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UAt, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) peut atteindre 70% de la surface du terrain.

Dans le cas de l'extension d'un établissement existant, les taux de 60% en secteur UA ou de 70 % en secteur UAt peuvent être exceptionnellement dépassés à condition que les autres articles du règlement de la zone UA soient respectés.

Article UA-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...) et aux ouvrages de production d'énergie.

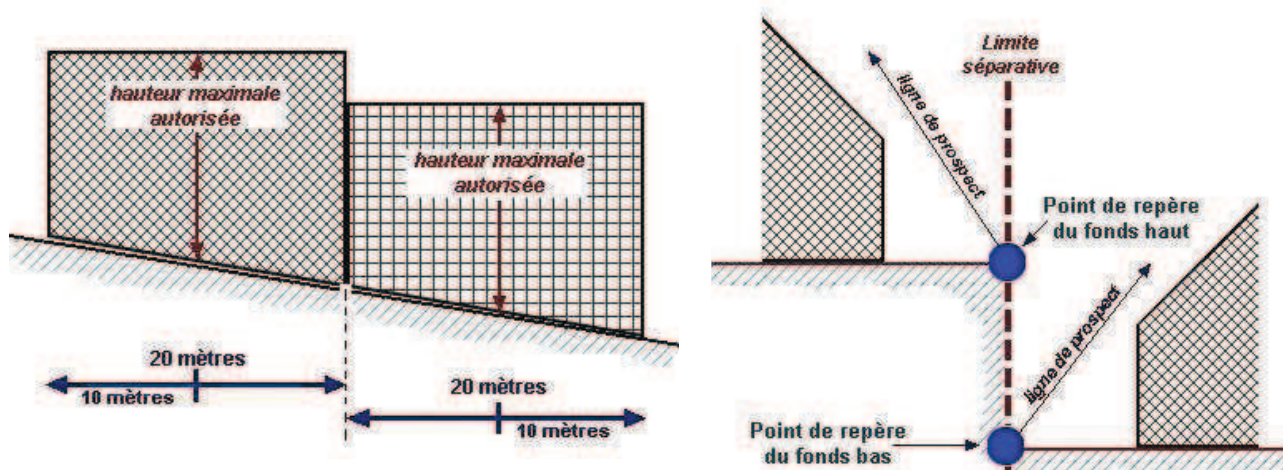
10.1 DEFINITIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture (excepté les saillies ponctuelles) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.

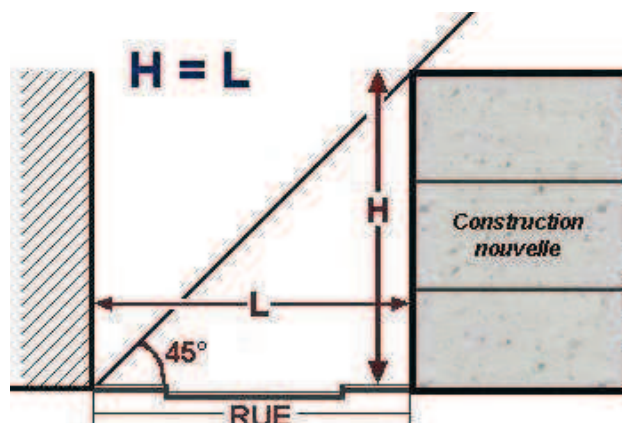


10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (**H**) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (**L**) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (**H = L**)



Article UA-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTIONS ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux de modification de façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

En cas de mise en oeuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés dans la mesure du possible aux éléments architecturaux des constructions.

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment ...) est interdit.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

11.2 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Clôtures :

Les clôtures doivent présenter un aspect urbain et une hauteur maximale de 1,80 mètres ; une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Article UA-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins,
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontaire).

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (sous-sol, Rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

NORMES DE STATIONNEMENT :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

ZONE UA	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	<i>Hors corridor tramway Secteur UA</i>	<i>Dans corridor tramway Secteur UA^t</i>
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres	* 1 place pour 6 chambres
	* 1 emplacement car au delà de 50 chambres en dehors du domaine public	
Bureaux	* 1 place <u>minimum</u> pour 40 m ²	* 1 place <u>maximum</u> pour 40 m ²

ZONE UA	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	Hors corridor tramway Secteur UA	Dans corridor tramway Secteur UA _t
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 30 m ² de 300m ² à 1000m ² * 1 place par 20 m ² au-delà de 1000 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public	* pas de stationnement en dessous de 300 m ² * 1 place pour 30 m ² au-delà de 300 m ²
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²	* 1 place pour 100 m ²
Industrie	* 1 place pour 40 m ² jusqu'à 400 m ² . * 30% de la SHON au-delà de 400 m ²	* 1 place pour 80 m ²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place <u>minimum</u> * 1 place de livraison <u>minimum</u> en fonction de la surface du local	
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.	

ZONE UA	STATIONNEMENT DEUX ROUES hors et dans le corridor tramway	
	Bureaux Commerces	3% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²	
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.	

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

Article UA-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

13.1 ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

Les plantations (arbres, haies ...) doivent être de préférence choisies dans des essences locales (Cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.2 ESPACES BOISES CLASSES

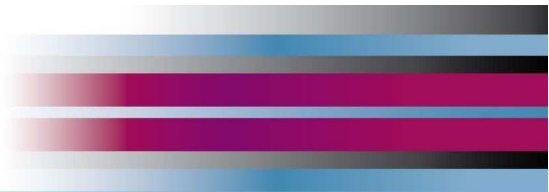
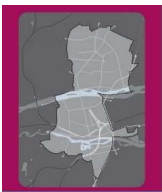
Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont inventoriés dans les annexes du règlement. Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés); dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

Article UA-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - REGLEMENT

ANNEXES

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du : **11 octobre 2010**



Ville de Tours



ANNEXES

Annexe 1 - DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL	p. 3
Annexe 2 - LISTE DES ESSENCES VEGETALES	p. 5
Annexe 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	p. 9
Annexe 4 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	p. 11
Annexe 5 - ADAPTATIONS MINEURES	p. 11

ANNEXE 1 - DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

La présente annexe a pour objet d'apporter une définition à certains termes utilisés dans le règlement ou d'explicitier des modalités de calcul afin de préciser l'application de différentes règles.

1.1 - DEFINITIONS :

Accès : l'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Voie : on entend par voie, les voies publiques ou privées, comportant les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Voirie mixte : voie privée ou publique ouverte à la circulation des véhicules et des piétons sur une seule et même voie ne comportant pas d'aménagement spécifiques (trottoirs ...) entre les différentes voies permettant ainsi la circulation de tous les modes (piétons, véhicules ...).

Emprise publique : est formée par l'espace public ne pouvant être considéré comme une voie publique ou privée. Ainsi, le domaine public ferroviaire, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics constituent des emprises publiques.

Alignement : L'alignement correspond à la délimitation entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

Pour l'application de l'article 6 du règlement, constitue également un alignement :

- ❑ la limite définie par un emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques du PLU et destiné à l'aménagement d'une voie ouverte à la circulation publique,
- ❑ la limite définie par une servitude d'alignement, une servitude de recul pour construction neuve ; ces servitudes sont reportées sur les documents graphiques.
- ❑ la limite de fait délimitant la voie circulée de la parcelle dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Recul pour construction neuve : servitude reportée sur les documents graphiques et imposant l'implantation des constructions neuves en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou d'une emprise publique.

Zone non aedificandi : partie de l'unité foncière délimitée à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou d'une emprise publique où toute construction nouvelle est interdite. Seules les aménagements au sol tels qu'espaces verts, aires de stationnement, voie de desserte...et les clôtures peuvent y être admis.

Limites séparatives : elles correspondent à la délimitation entre deux propriétés distinctes et comprennent à la fois les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle.

Emplacements réservés : en application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11-d du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Extension : est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Construction annexe : construction indépendante (non accolée du bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux roues, ...et de faibles dimensions : surface hors oeuvre brute inférieure à 15 m² et hauteur inférieure à 2,50 m.

Hauteur maximale : exprimée en mètres, il s'agit de la différence d'altitude mesurée verticalement et en tout point entre le terrain naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet correspondant au point bas et le point le plus haut de la façade de la construction envisagée.

Elle est calculée l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Saillies ponctuelles : correspondent aux éléments architecturaux réalisés en saillie par rapport aux façades et aux toitures tels que : balcons non filants, garde-corps, oriels, marquises, auvents, bandeaux, corniches, débords de toiture, cheminées, lucarnes, ...

Les saillies ponctuelles construites en surplomb sur le domaine public doivent se conformer aux dispositions prévues à cet effet par le règlement de voirie de la Ville de TOURS.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre brut du bâtiment à l'exclusion des saillies ponctuelles. Les constructions en sous-sol, les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux et les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne sont pas comptés comme emprise au sol du bâtiment.

Aire de dégagement : ensemble des surfaces utilisées et aménagées pour l'accès, la circulation et la manœuvre des véhicules motorisés.

1.2 - MODALITES DE CALCUL :

Largeur d'une voie : largeur de l'espace situé entre les deux alignements opposés d'une voie publique ou largeur de l'espace compris entre les deux limites de fait de la voie privée.

Retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception des saillies ponctuelles, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, ne sont pas intégrées dans le calcul du retrait.

Emplacement de stationnement : espace destiné au stationnement des automobiles et à titre indicatif de dimensions minimales de 5 m par 2,30 m.

ANNEXE 2 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES :

Les plantations visées à l'article 13 du règlement du PLU doivent être choisies de préférence dans des essences locales répertoriées à titre indicatif dans la liste suivante :

A – ARBUSTES POUR HAIES TAILLEES

ABELIA grandiflora	<i>Abelia</i>
BERBERIS	<i>Berberis</i>
BUXUS	<i>Buis</i>
CARPINUS betulus	<i>Charme</i>
CORNUS	<i>Cornouiller</i>
COTONEASTER	<i>Cotoneaster</i>
ELAEAGNUS	<i>Eléagnus</i>
ESCALLONIA macrocarpa	<i>Escallonia</i>
EVONYMUS	<i>Fusain</i>
HYPERICUM	<i>Millepertuis</i>
LAURUS nobilis	<i>Laurier sauce</i>
LIGUSTRUM	<i>Troène</i>
LONICERA	<i>Chèvrefeuille</i>
OSMANTHUS	<i>Osmanthus</i>
PRUNUS lusitanica 'myrtifolia'	<i>Laurier du Portugal</i>
VIBURNUM tinus	<i>Viorne</i>

B – ARBUSTES POUR HAIES LIBRES (touffes)

AMELANCHIER canadensis	<i>Amelanchier</i>
BUDDLEIA alternifolia	<i>Arbre aux Papillons</i>
CARPINUS betulus	<i>Charme</i>
COLUTEA arborescens	<i>Baguenaudier</i>
COTONEASTER	<i>Cotoneaster</i>
CORNUS	<i>Cornouiller</i>
ELAEAGNUS	<i>Chalefs</i>
EVONYMUS	<i>Fusain</i>
LIGUSTRUM	<i>Troène</i>
PRUNUS domestica	<i>Prunier commun</i>
PRUNUS lusitanica	<i>Laurier du Portugal</i>
PRUNUS spinosa	<i>Prunellier</i>
RHAMNUS	<i>Bourdaine</i>
RIBES	<i>Groseillier</i>
ROSIERS	<i>Paysagers, arbustifs et sarmenteux</i>
SAMBUCUS	<i>Sureau</i>
SORBARIA	<i>Sorbier</i>
SPIRAEA	<i>Spirée</i>
SYMPHORICARPOS	<i>Symphorine</i>
SYRINGA	<i>Lilas</i>
VIBURNUM	<i>Viorne</i>

C – ARBRES A PETIT ET MOYEN DEVELOPPEMENT (baliveau, tige, cépée)

FEUILLUS :

ACER campestre	<i>Erable champêtre</i>
ACER ginnala	<i>Erable ginnala</i>
ACER monspessulanum	<i>Erable de Montpellier</i>
ALNUS cordata	<i>Aulne à petites feuilles</i>
ALNUS glutinosa	<i>Aulne glutineux</i>
ALNUS incana	<i>Aulne vert</i>
AMELANCHIER	<i>Amelanchier</i>
BETULA nigra	<i>Bouleau noir</i>
BETULA utilis	<i>Bouleau utile</i>
BETULA verrucosa	<i>Bouleau commun</i>
CERCIS siliquastrum	<i>Arbre de Judée</i>
CORNUS mas	<i>Cornouiller</i>
CORYLUS colurna	<i>Noisetier de Byzance</i>
CRATAEGUS	<i>Aubépine</i>
EVODIA danielli	<i>Evodier</i>
FRAXINUS ornus	<i>Frêne à fleurs</i>
KOELREUTERIA paniculata	<i>Savonnier</i>
MAGNOLIA kobus	<i>Magnolia</i>
MALUS	<i>type Floribunda, Sieboldii, Everest, etc.</i>
MESPILUS germanica	<i>Néflier</i>
MORUS kagayamae	<i>Murier stérile</i>
OSTRYA carpinifolia	<i>Charme houblon</i>
PAVIA rubra	<i>Pavier</i>
PRUNUS à fruits ou à fleurs	<i>type Subhirtella, Okame, Accolade ... ou à fruits</i>
PRUNUS padus	<i>Cerisier à grappes</i>
PRUNUS serotina	<i>Cerisier tardif</i>
PTELEA trifoliata	<i>Orme de Sibérie</i>
PYRUS à fruits et à fleurs	<i>Poirier</i>
SALIX caprea	<i>Saule marsault</i>
SORBUS aria	<i>Sorbier blanc</i>
SORBUS domestica	<i>Cormier</i>
SORBUS torminalis	<i>Alisier</i>
TILIA henryana	<i>Tilleul de Henry</i>
TILIA mongolica	<i>Tilleul de Mongolie</i>

CONIFERES :

CRYPTOMERIA	<i>Cèdre du Japon</i>
JUNIPERUS	<i>Genévrier</i>
TAXUS	<i>If</i>

D – ARBRES A GRAND DEVELOPPEMENT (à réserver aux grands espaces)

ACER cappadocicum	<i>Erable de Cappadoce</i>
ACER platanoides	<i>Erable plane</i>
ACER rubrum	<i>Erable rouge</i>
AESCLUS carnea	<i>Marronnier rouge</i>
AESCLUS hippocastanum	<i>Marronnier commun</i>
CELTIS australis	<i>Micocoulier de Provence</i>
FRAXINUS americana	<i>Frêne blanc</i>
FRAXINUS excelsior	<i>Frêne commun</i>
GINKGO biloba	<i>Arbres aux Quarante Ecus</i>
GLEDITSIA triacanthos inermis	<i>Févier</i>
JUGLANS nigra	<i>Noyer noir d'Amérique</i>
JUGLANS regia	<i>Noyer commun</i>
LIQUIDAMBAR styraciflua	<i>Copalme</i>
LIRIODENDRON tulipifera	<i>Tulipier de Virginie</i>
MAGNOLIA grandiflora	<i>Magnolia</i>
PLATANUS acerifolia	<i>Platane à feuilles d'érable</i>
PLATANUS orientalis	<i>platane d'Orient</i>
PRUNUS avium	<i>Merisier des oiseaux</i>
PTEROCARYA caucasica	<i>Pterocarya du Caucase</i>
QUERCUS cerris	<i>Chêne chevelu</i>
QUERCUS palustris	<i>Chêne des marais</i>
QUERCUS petraea	<i>Chêne sessile</i>
QUERCUS rubra	<i>Chêne rouge</i>
SALIX alba	<i>Saule blanc</i>
SOPHORA japonica	<i>Sophora du Japon</i>
TILIA cordata	<i>Tilleul à petites feuilles</i>
TILIA euchlora	<i>Tilleul de Crimée</i>
TILIA platyphyllos	<i>Tilleul à grandes feuilles</i>
TILIA tomentosa	<i>Tilleul argenté</i>
ULMUS	<i>Orme, variétés résistantes</i>
ZELCOVA crenata	<i>Orme de Sibérie</i>

ANNEXE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

3.1. Règlement National d'Urbanisme

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- ❑ **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- ❑ **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ❑ **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ❑ **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.2. Règlement National d'Urbanisme (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions de l'article L 111-1-4 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvert par le PLU :

Article L. 111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3. Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU:

- ❑ Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal reportées sur une liste ainsi que sur les documents graphiques.
- ❑ Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) de la Loire (Val de Tours - Val de Luynes approuvé le 29 janvier 2001 annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- ❑ Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome approuvé le 15 octobre 1990
- ❑ Les arrêtés préfectoraux du 17 avril 2001 et du 24 décembre 2002, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres

3.4. Périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de TOURS est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ❑ le périmètre du Secteur Sauvegardé délimité en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ❑ les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.
- ❑ les périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- ❑ la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues.
- ❑ les plans des réseaux d'eau et d'assainissement.

Ces périmètres sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ANNEXE 4 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

5.1. Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme en vigueur.

5.2. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune, est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 15 octobre 2007.

5.3. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 14 avril 2008.

ANNEXE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de TOURS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).