

**PLU DE TOURS
MODIFICATION N°1
RAPPORT DE PRESENTATION**

PREAMBULE

Le PLU de Tours a été approuvé le 11 juillet 2011.

La présente modification n°1 du PLU a pour objet :

- l'incorporation au PLU des cahiers des charges du lotissement de l'avenue Gustave Eiffel et du lotissement du Sapaillet (zone industrielle de Tours Saint Symphorien) et leur mise en concordance avec le PLU selon l'article L318-9 du Code de l'Urbanisme;
- la modification du plan des hauteurs autour de l'Institut de Rougemont;
- la modification d'emplacements réservés rue Groison – rue de la Pierre et rue du Colombier;
- la modification du statut d'un ensemble bâti situé place Pilorget à l'angle de l'avenue Maginot et de la rue Pinguet Guindon;
- la rectification d'erreurs matérielles dans le règlement de la zone UA (zone d'activités) et de la zone US (zone urbaine mixte de Tours-sud) ainsi que dans les schémas annexés au règlement du PLU.

Il est à noter que la procédure de modification peut être mise en œuvre, selon l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le PLU est modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

I. INCORPORATION ET MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS DES « LOTISSEMENTS DE L'AVENUE GUSTAVE EIFFEL ET DU SAPAILLET »

a. Le contexte

Le PLU de Tours, approuvé le 11 juillet 2011, a fixé plusieurs grandes orientations dans son PADD dont celle de faire de Tours une ville d'accueil et de mixité.

Ainsi le PLU a déterminé les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines en ouvrant à la mixité des sites dédiés auparavant à des activités économiques.

Parmi les sites concernés figurent deux îlots faisant partie de la zone industrielle de Saint Symphorien :

- l'îlot situé de part et d'autre de la rue de Suède compris entre l'avenue Gustave Eiffel, l'avenue du Danemark, la rue Baptiste Marcet et la limite communale avec la Ville de Notre-Dame-D'oé,
- l'îlot situé entre l'avenue Gustave Eiffel, la rue de Luxembourg, la rue Sapaillet et la rue Pierre et Marie Curie.

Or, ces îlots ont été à l'origine aménagés dans le cadre de lotissements dans une zone industrielle dont les cahiers des charges de cession de terrains contiennent des règles d'utilisation du sol interdisant notamment les constructions à usage d'habitation (sauf celles destinées aux logements des personnes assurant la surveillance et la direction des établissements industriels).

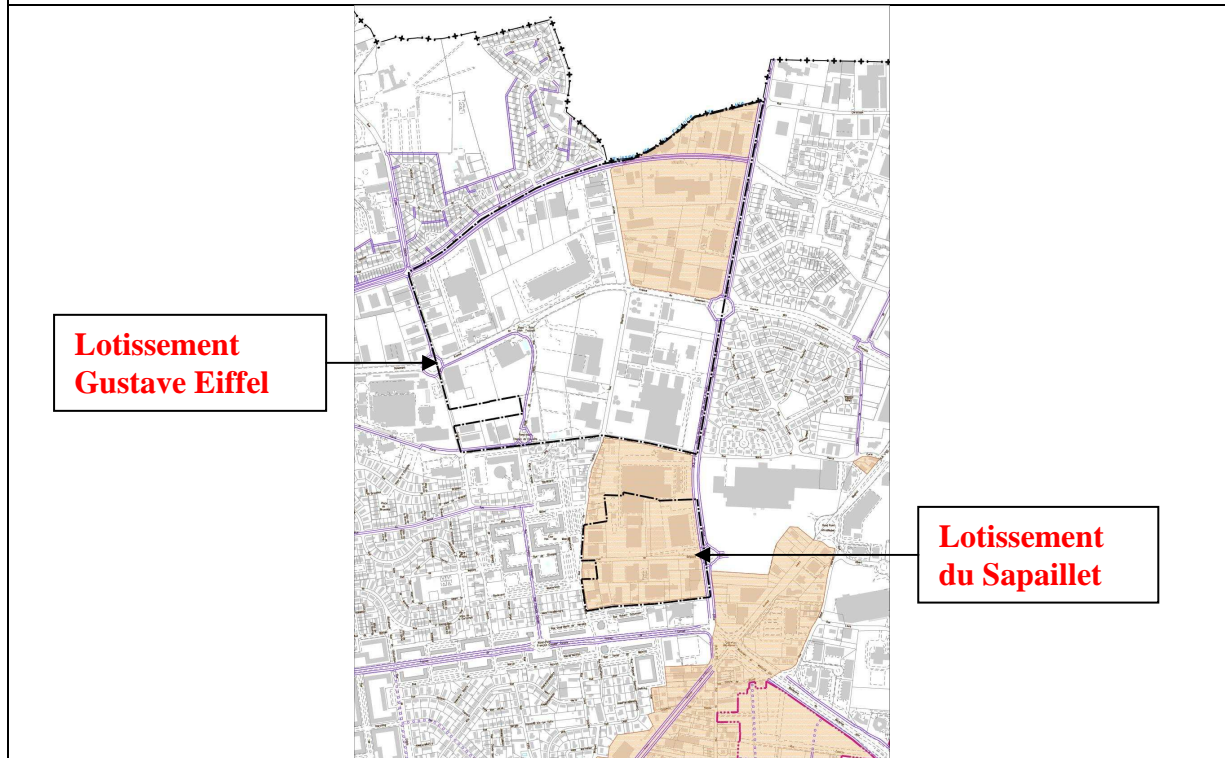
Le cahier des charges étant un document de droit privé dont les clauses sont analysées comme des servitudes réciproques grevant les lots du lotissement, il s'avère nécessaire de procéder à sa modification en application de l'article **L318-9** du Code de l'Urbanisme. Cet article prévoit que ***dans les zones industrielles créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté, les dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone considérée qui sont incluses dans les cahiers des charges de concession et dans les cahiers des charges de cession des terrains approuvés doivent, postérieurement à la fin de la concession, être incorporées au plan d'occupation des sols par une décision de l'autorité compétente. Le régime juridique des plans locaux d'urbanisme est applicable aux dispositions ainsi incorporées.***

Dans le cas présent, la zone industrielle de Saint Symphorien a été créée le 6 juillet 1964 soit avant l'institution des ZAC par la loi d'orientation foncière (LOF) du 30 décembre 1967. Les cahiers des charges de cession de terrains des « lotissements de l'avenue Gustave Eiffel et du Sapaillet » ont été approuvés par arrêté préfectoral en date du 19 avril 1966.

Le lotissement de l'avenue Gustave Eiffel est délimité par l'avenue Gustave Eiffel, la rue Pierre et Marie Curie, la rue des Douets, la rue de Suède et le ruisseau de la Fontaine de Mié constituant la limite communale avec la Ville de Notre-Dame-D'Oé.

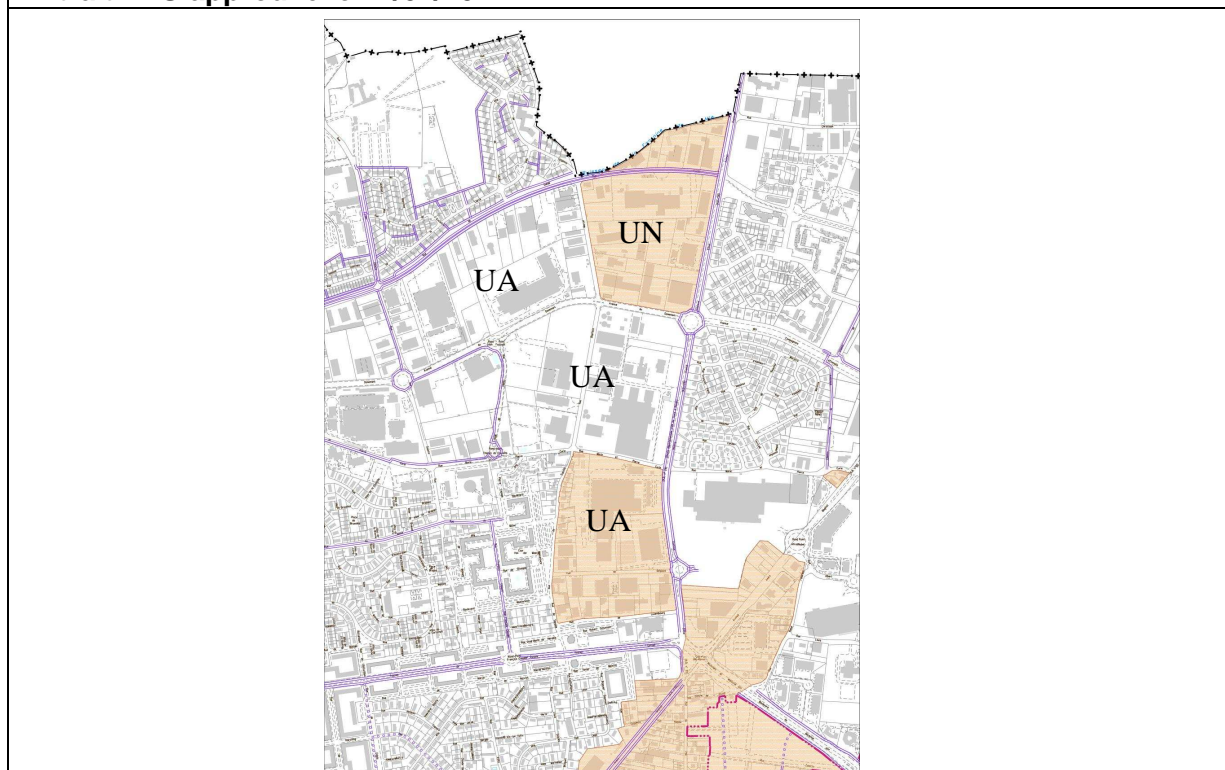
Le lotissement du Sapaillet est délimité par l'avenue Gustave Eiffel, la rue de Luxembourg, la rue Sapaillet, non compris les parcelles d'habitation le long de la rue de Sapaillet ainsi que la parcelle donnant sur la rue Pierre et Marie Curie (voir plan des périmètres de lotissement).

Périmètre des deux lotissements



Ces lotissements couvrent deux zones distinctes classées au PLU respectivement en zone **UA** (zone urbaine d'activités) et en zone **UN** (zone urbaine mixte de Tours-nord).

Extrait PLU approuvé le 11/07/2011



b. Les modifications des cahiers des charges

Il est à noter que **seules les dispositions d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges peuvent faire l'objet de modification pour mise en concordance avec le PLU.**

Les modifications consistent en :

- l'incorporation des cahiers des charges approuvés dans le PLU
- la suppression ou la modification des articles des cahiers des charges incompatibles avec le règlement du PLU en vigueur en zone UA (zone urbaine d'activités) et en zone UN (zone urbaine mixte de Tours-nord).

Il s'agit des **articles 1 à 12 contenus dans les chapitres I & II des cahiers des charges de cession de terrains respectifs.**

▪ Chapitre I : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA ZONE

- Article 1 – Nature des implantations autorisées
supprimé

- Article 2 – Réglementation

Les entreprises installées dans la zone sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment par la législation sur l'hygiène industrielle et par celle sur les établissements dangereux, incommodes et insalubres. Elles sont en particulier tenues de se conformer aux prescriptions du plan d'urbanisme du Groupement de TOURS et dans la phase de ce dernier, au projet en cours d'étude.

Cet article est modifié comme suit :

« Les constructions et installations implantées dans la zone sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Elles sont en particulier tenues de se conformer aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de Tours. »

▪ Chapitre II : CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION DES LOTS

- Article 3 – Utilisation des terrains
supprimé

- Article 4 – Permis de construire
supprimé

- Article 5 – Constructions interdites
supprimé

- Article 6 – Aspect général de l'aménagement des parcelles
supprimé

- Article 7 – Servitudes architecturales
supprimé

- Article 8 – Examen des projets
supprimé

- Article 9 – Implantation des constructions
supprimé

- Article 10 – Hauteur des bâtiments
supprimé

- Article 11 – Clôtures
supprimé
- Article 12 – Espaces libres intérieurs – Stationnement
supprimé

Figurent en annexe de ce rapport de présentation les versions modifiées des cahiers des charges de cession de terrains du « lotissement de l’avenue Gustave Eiffel » et du « lotissement du Sapaillet ».

Ces cahiers des charges modifiés seront annexés au PLU.

II. MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS

a. Le contexte

Le secteur concerné est situé autour de l'Institut de Rougemont, classé en zone **UNa**, zone urbaine mixte à caractère patrimonial, dans le prolongement des quartiers anciens des bords de Loire (Paul Bert, Sainte Radegonde). Les objectifs du PLU en zone Una consistent à la fois en la préservation et la valorisation du patrimoine ligérien ainsi qu'en la revitalisation des quartiers.

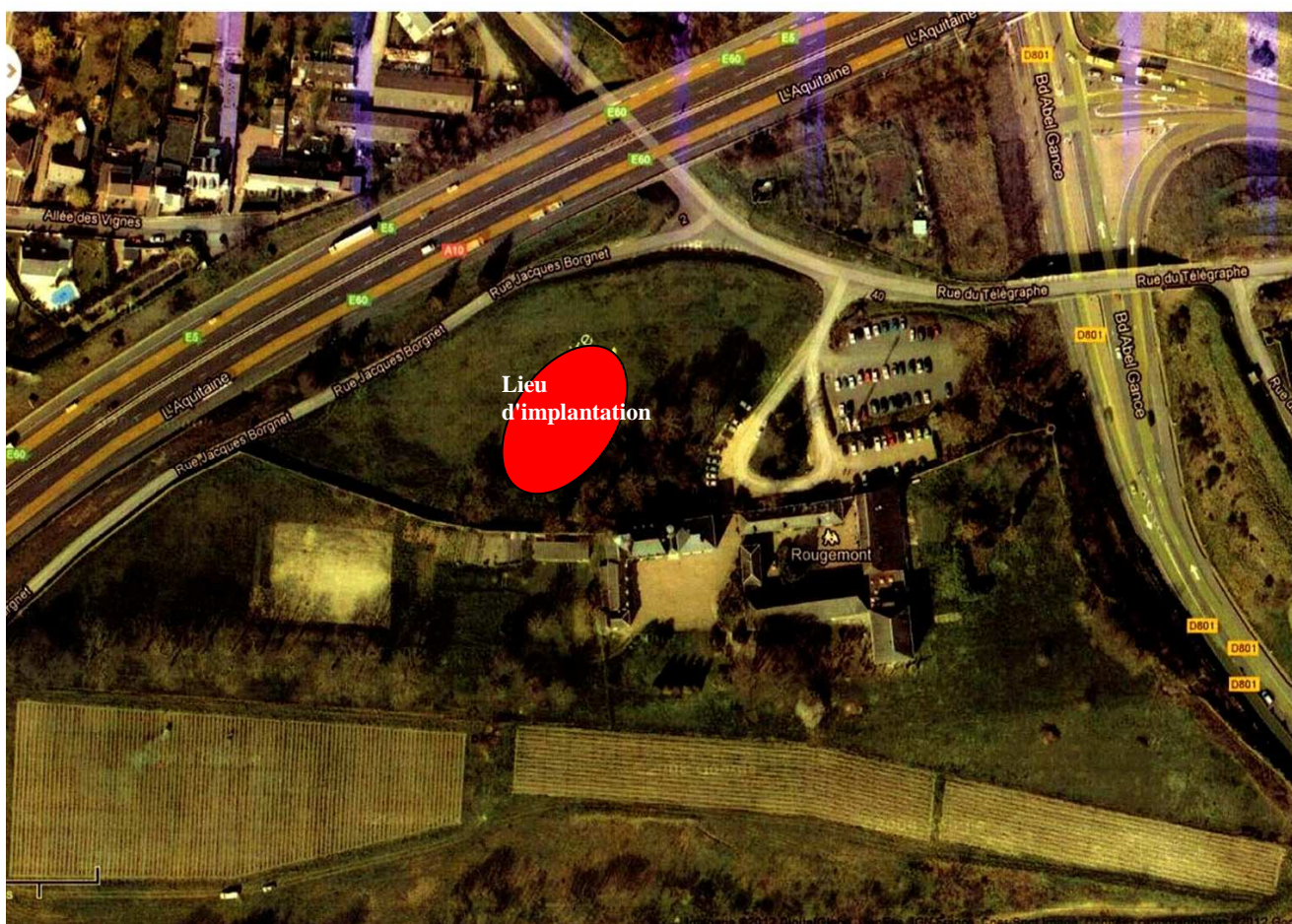
Le plan des hauteurs est modifié pour permettre l'implantation d'une œuvre d'art pouvant atteindre une hauteur comprise entre 17 m et 18 m.

Ce projet à caractère original répond aux objectifs définis par le PADD dans la mesure où il:

- contribue à l'attractivité touristique de la ville
- participe à la diversité et à l'ouverture culturelle
- constitue un élément de valorisation des coteaux de la Loire en apportant une dimension contemporaine sans pour autant altérer les fondements de l'identité ligérienne.

La statue sera implantée en bordure de l'autoroute A10. Cette implantation s'insère dans les frondaisons boisées existantes au sud qui constitueront un filtre visuel et participeront à la bonne intégration de l'œuvre tout en permettant sa visibilité à partir de l'infrastructure autoroutière.

localisation du projet



b. Les modifications du PLU

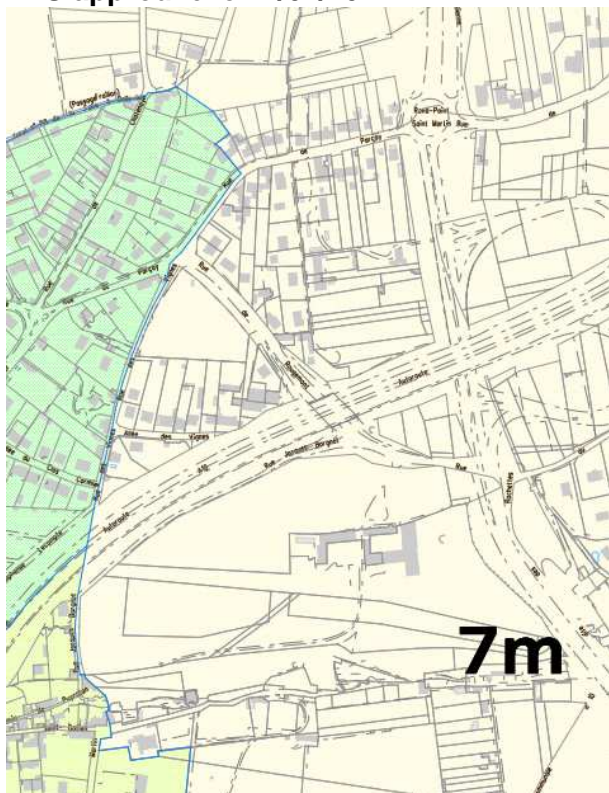
La hauteur actuelle définie au PLU approuvé le 11 juillet 2011 est de 7m ; cette norme est appliquée dans les sites classés des coteaux de la Loire, dans les zones naturelles et agricoles ainsi que dans le secteur d'intérêt patrimonial de Marmoutier.

La modification de hauteur sera ponctuelle car elle sera circonscrite aux abords immédiats de l'Institut de Rougemont. De plus, la possibilité d'atteindre la hauteur maximale de 18m sera limitée aux œuvres d'art ainsi qu'aux équipements qui leur sont liés. Quant à l'impact de l'œuvre d'art vis-à-vis du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques à cet effet (article UN 11.1.5) : ... "Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO".

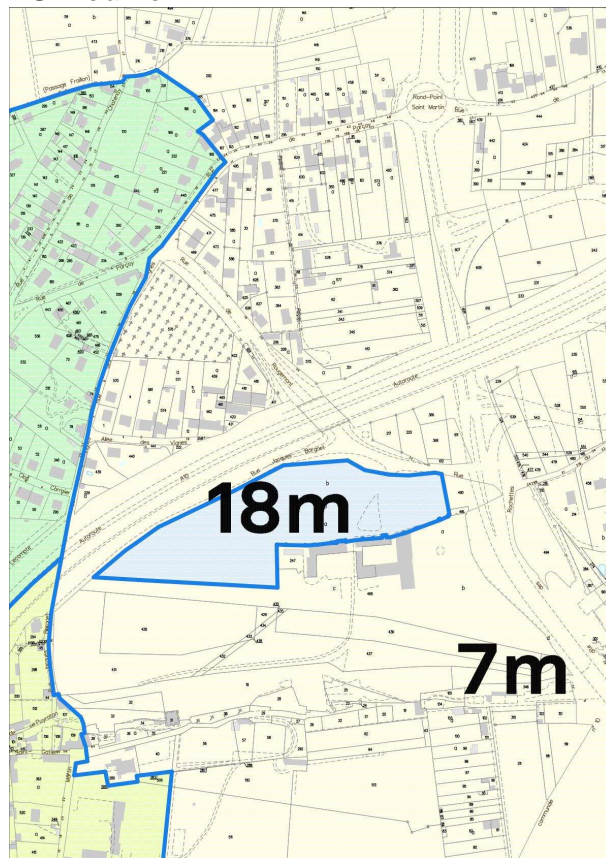
Les modifications apportées au PLU concernent le plan des hauteurs maximales et le règlement de la zone UNa (article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions).

- Modifications graphiques du plan des hauteurs maximales

PLU approuvé le 11/07/2011



PLU modifié



Modifications du règlement de la zone UNa - article 10.

Dispositions du PLU approuvé le 11/07/2011

Article UN-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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

Cet article est complété comme suit :

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.
Dans la zone UNa, la hauteur maximale de 18 m définie autour de l'Institut de Rougemont est réservée aux œuvres d'art ainsi qu'aux équipements qui leur sont liés.

III. MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

III -1 SUPPRESSION D'UN EMBLACEMENT RESERVE POUR LIAISON DOUCE RUE GROISON – RUE DE LA PIERRE

a. Le contexte

Un emplacement réservé (L01) à la circulation douce a été inscrit au PLU pour relier l'avenue de la Tranchée à la rue Groison en empruntant un chemin privé longeant l'arrière des parcelles situées au sud de la rue de la Pierre.

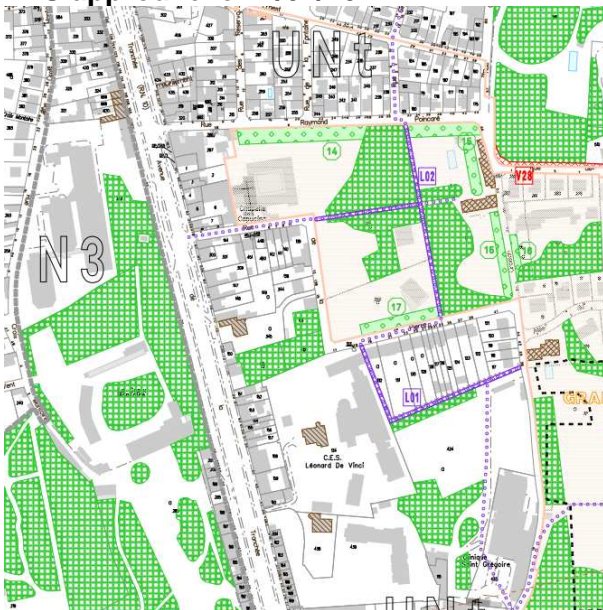
Or le plan des itinéraires doux établi dans le secteur prévoit cette liaison directement par la rue de la Pierre elle-même, aménagée à cet effet dans sa partie nord.

Pour cette raison l'emplacement réservé L01 est supprimé.

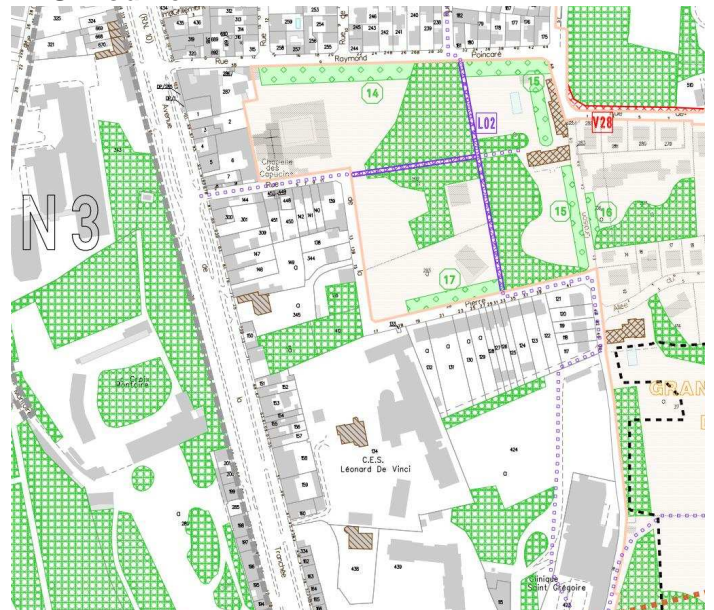
b. Les modifications du PLU

- Modifications graphiques (planche n 14 des Dispositions particulières et plan des annexes)

PLU approuvé le 11/07/2011



PLU modifié



Emplacement réservé pour les liaisons douces

- Modification du document écrit n°8 - Emplacements réservés (page 7)
Tableau des Emplacements réservés pour les liaisons douces

PLU APPROUVE LE 11/07/2011

**EMPLACEMENTS RESERVES
pour les LIAISONS DOUCES**

N°ER	Opérations	Bénéficiaire	longueur
L01	rue Groison - rue de la Pierre (Nord du site Saint Grégoire)	Ville de TOURS	195
L02	rue de la Pierre - rue Raymond Poincaré (site des Capucins)	Ville de TOURS	268
L03	rue de Beauregard - Allée de Trianon	Ville de TOURS	26
L04	avenue Maginot - rue des Bordiers	Ville de TOURS	294
L05	avenue Maginot - rue Pinguet Guindon	Ville de TOURS	120
L06	rue de la Fosse Marine - rue Paul Gauguin - rue Pinguet Guindon	Ville de TOURS	364
L07	rue Fontaine Pottier - avenue Maginot	Ville de TOURS	160
L08	rue de la Chevalerie - rue Daniel Mayer	Ville de TOURS	128
L09	rue du Colombier - boulevard du Maréchal Juin	Ville de TOURS	59
L10	rue Albert Camus - rue de Tartifume	Ville de TOURS	132
L11	rue de la Loire – Site de l'ancienne Ecole Normale	Ville de TOURS	206
L12	Aménagement d'un cheminement piéton rue de Colombier	Ville de TOURS	33
L13	Aménagement d'un cheminement piéton entre l'avenue Maginot et la rue Louis Bréguet	Ville de TOURS	160
L14	boulevard du Maréchal Juin - rue du Pont Volant (site de l'IUT)	Ville de TOURS	386
L15	Aménagement d'un cheminement piéton rue Jean Gabriel Goulinat (Coty)	Ville de TOURS	94

PLU MODIFIE :

**EMPLACEMENTS RESERVES
pour les LIAISONS DOUCES**

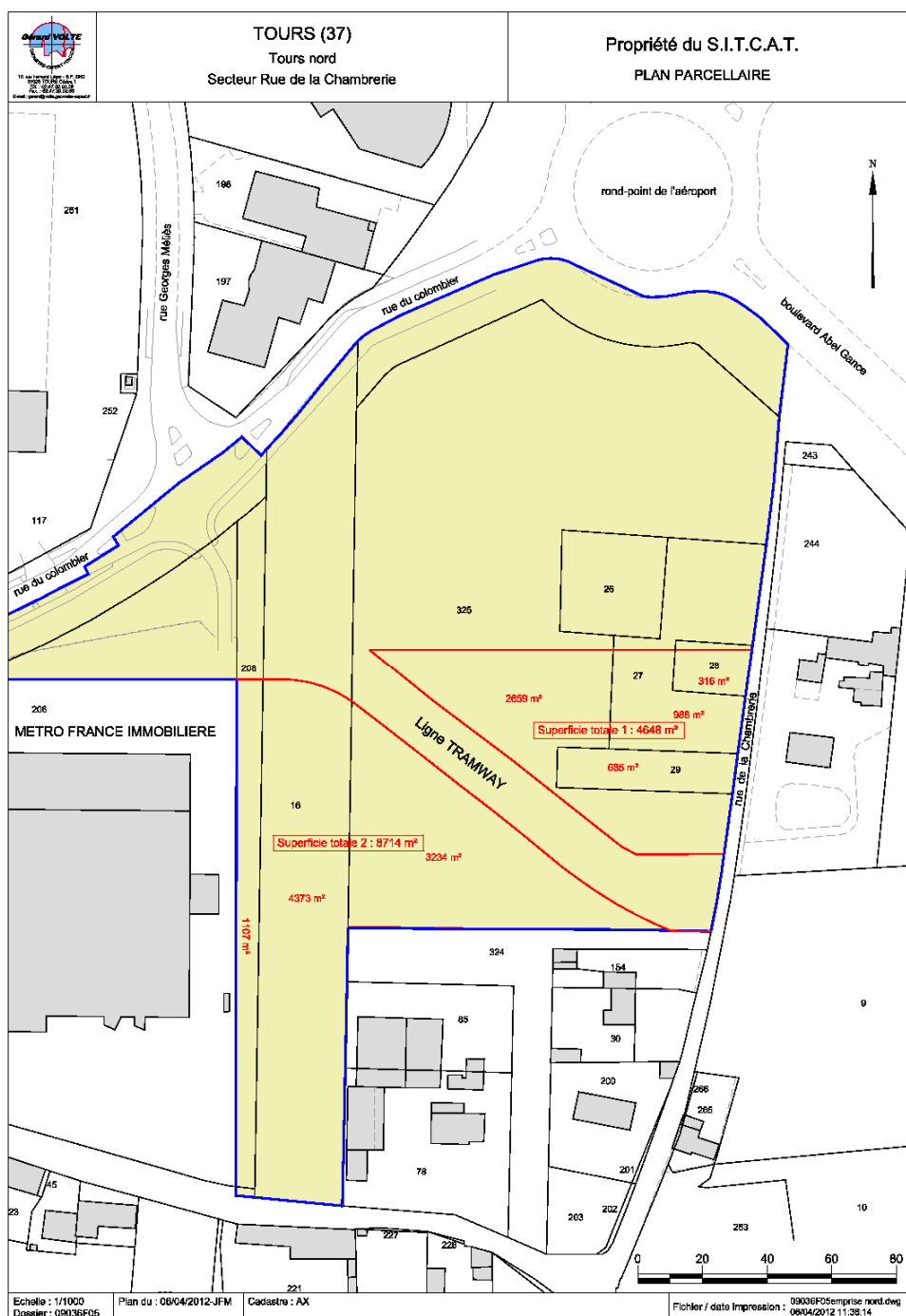
N°ER	Opérations	Bénéficiaire	longueur	
L01	rue Groison - rue de la Pierre (Nord du site Saint Grégoire)	Ville de TOURS	195	Supprimé
L02	rue de la Pierre - rue Raymond Poincaré (site des Capucins)	Ville de TOURS	268	
L03	rue de Beauregard - Allée de Trianon	Ville de TOURS	26	
L04	avenue Maginot - rue des Bordiers	Ville de TOURS	294	
L05	avenue Maginot - rue Pinguet Guindon	Ville de TOURS	120	
L06	rue de la Fosse Marine - rue Paul Gauguin - rue Pinguet Guindon	Ville de TOURS	364	
L07	rue Fontaine Pottier - avenue Maginot	Ville de TOURS	160	
L08	rue de la Chevalerie - rue Daniel Mayer	Ville de TOURS	128	
L09	rue du Colombier - boulevard du Maréchal Juin	Ville de TOURS	59	
L10	rue Albert Camus - rue de Tartifume	Ville de TOURS	132	
L11	rue de la Loire – Site de l'ancienne Ecole Normale	Ville de TOURS	206	
L12	Aménagement d'un cheminement piéton rue de Colombier	Ville de TOURS	33	
L13	Aménagement d'un cheminement piéton entre l'avenue Maginot et la rue Louis Bréguet	Ville de TOURS	160	
L14	boulevard du Maréchal Juin - rue du Pont Volant (site de l'IUT)	Ville de TOURS	386	
L15	Aménagement d'un cheminement piéton rue Jean Gabriel Goulinat (Coty)	Ville de TOURS	94	

III -2 REDUCTION D'EMPLACEMENT RESERVE LIE AU TRAMWAY RUE DU COLOMBIER

a Le contexte

La Ville a été saisie par le SITCAT (syndicat de transports intercommunal de l'agglomération tourangelle) d'une demande de réduction de l'emprise d'un emplacement réservé (T01) lié au tramway pour sa partie située rue du Colombier à proximité du terminus du tramway (Voir plan SITCAT ci-dessous).

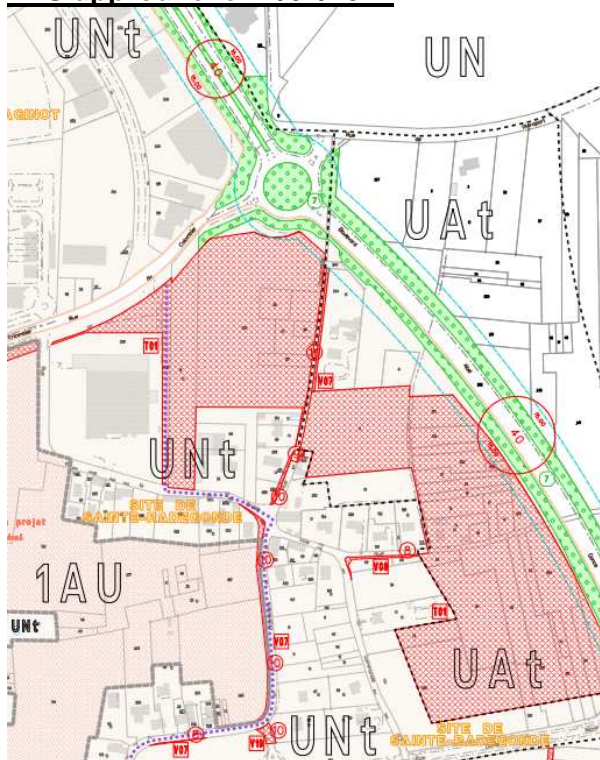
Les terrains ainsi libérés pourront être urbanisés suivant les dispositions du règlement du PLU en zone UNT (zone urbaine mixte de Tours-nord) dans laquelle ces terrains sont classés.



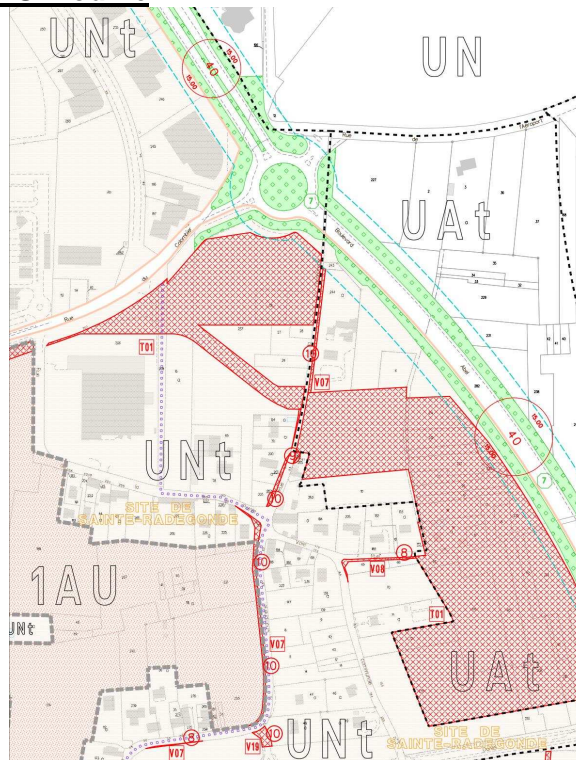
b Les modifications du PLU

- Modification graphique (planche n 9 des Dispositions particulières)

PLU approuvé le 11/07/2011



PLU modifié



Emplacement réservé pour ouvrages publics et installations d'intérêt général et pour les voies

- Modification du document écrit n°8 - Emplacements réservés (page 7)
Tableau des Emplacements réservés pour le tramway

PLU APPROUVE LE 11/07/2011

EMPLACEMENTS RESERVES pour le TRAMWAY

N°ER	Opérations	Bénéficiaire	Surface (en m²)
T01	Emplacements réservés tramway	SITCAT	124 859

PLU MODIFIE

EMPLACEMENTS RESERVES pour le TRAMWAY

N°ER	Opérations	Bénéficiaire	Surface (en m²)	
T01	Emplacements réservés tramway	SITCAT	111.497	Modifié

IV. MODIFICATION DE STATUT D'UN BATIMENT IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

a. Le contexte et son évolution

Sise à l'angle de la rue Pinguet Guindon et de l'avenue Maginot (parcelle cadastrée BW1), la propriété est composée d'une ancienne maison de maître et d'annexes rurales avec un parc clôturé donnant sur la place Pilorget.

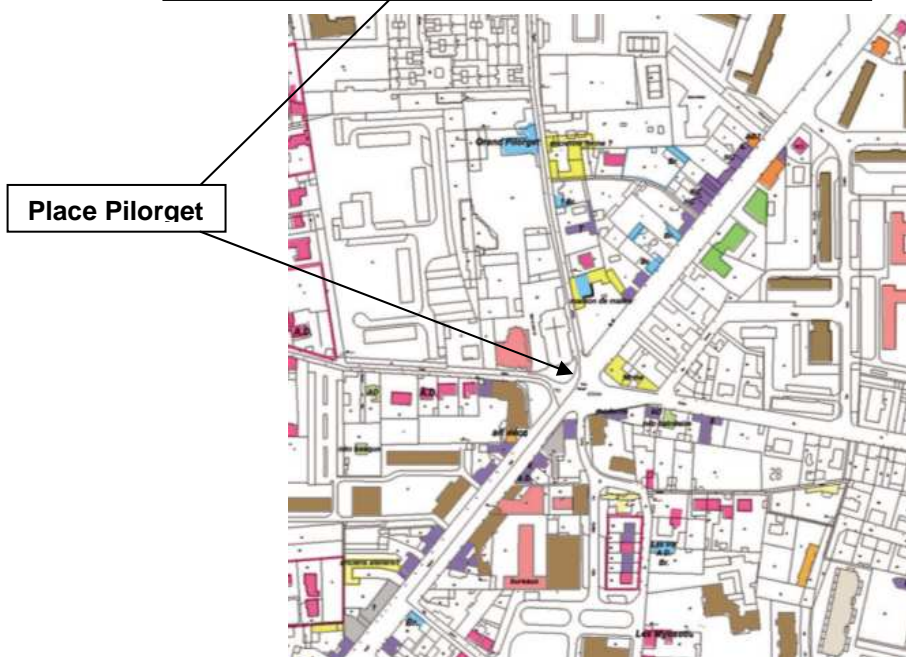
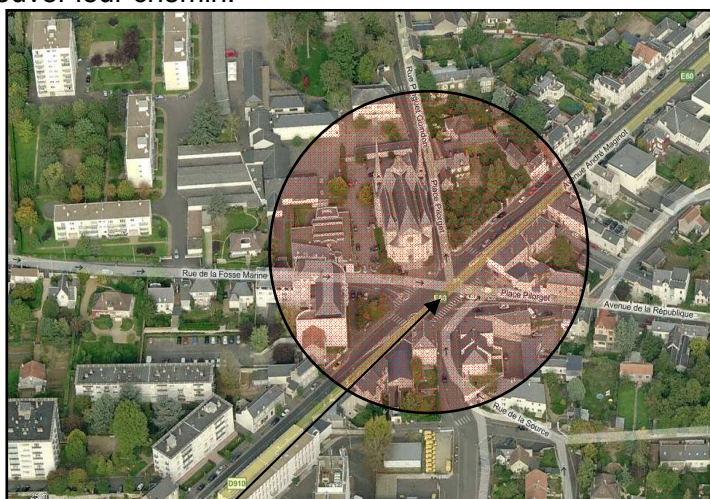
Dans le PLU approuvé le 11 juillet 2011, cette parcelle est classée en zone **UNt** du PLU: zone urbaine mixte de Tours-nord située dans le corridor du tramway; en outre:

- la cour est grevée d'un emplacement réservé dédié aux aménagements liés au tramway;
- la partie bâtie fait l'objet de protection au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme étant un des derniers témoins de l'ancienne mode d'occupation agricole du plateau de Saint Symphorien.

L'ensemble a été acquis par le SITCAT dans le cadre des négociations foncières nécessaires au passage du tramway au niveau de la place Pilorget.

La place Pilorget est aujourd'hui entourée d'éléments architecturaux hétéroclites, peu structurants pour l'espace public de par leur implantation et la diversité de leurs gabarits, parmi lesquels on peut citer: l'église du Christ Roi, un immeuble collectif dans l'angle sud, des maisons de ville le long de l'avenue Maginot.

Elle ne remplit pas le rôle d'une vraie place mais fait plutôt office de carrefour automobiles où les piétons peinent à trouver leur chemin.



LEGENDE

- Maison de ville
- Immeuble de rapport
- Petit collectif XX*
- Maison d'ouvrier - cheminot
- Maison Bourgeoise - Hôtel particulier - Villa
- Villa - coteau Nord
- Bâtiment rural - Ferme - Maison de bourg (ref coteau nord)
- Pavillon
- Grand collectif
- Equipement
- Atelier - usine - entrepôt (commerces)
- bâtiment conventuel - religieux(coteau Nord)

Cependant ce contexte va évoluer car la place est située sur le tracé du tramway et va accueillir une station. L'aménagement de la station va englober la cour de l'ancienne propriété agricole et c'est ainsi que l'emprise du futur espace public ira jusqu'à l'alignement du bâti actuellement protégé.

Insérer ici le projet SITCAT d'aménagement de la place Pilorget. Dans ppt Citétram

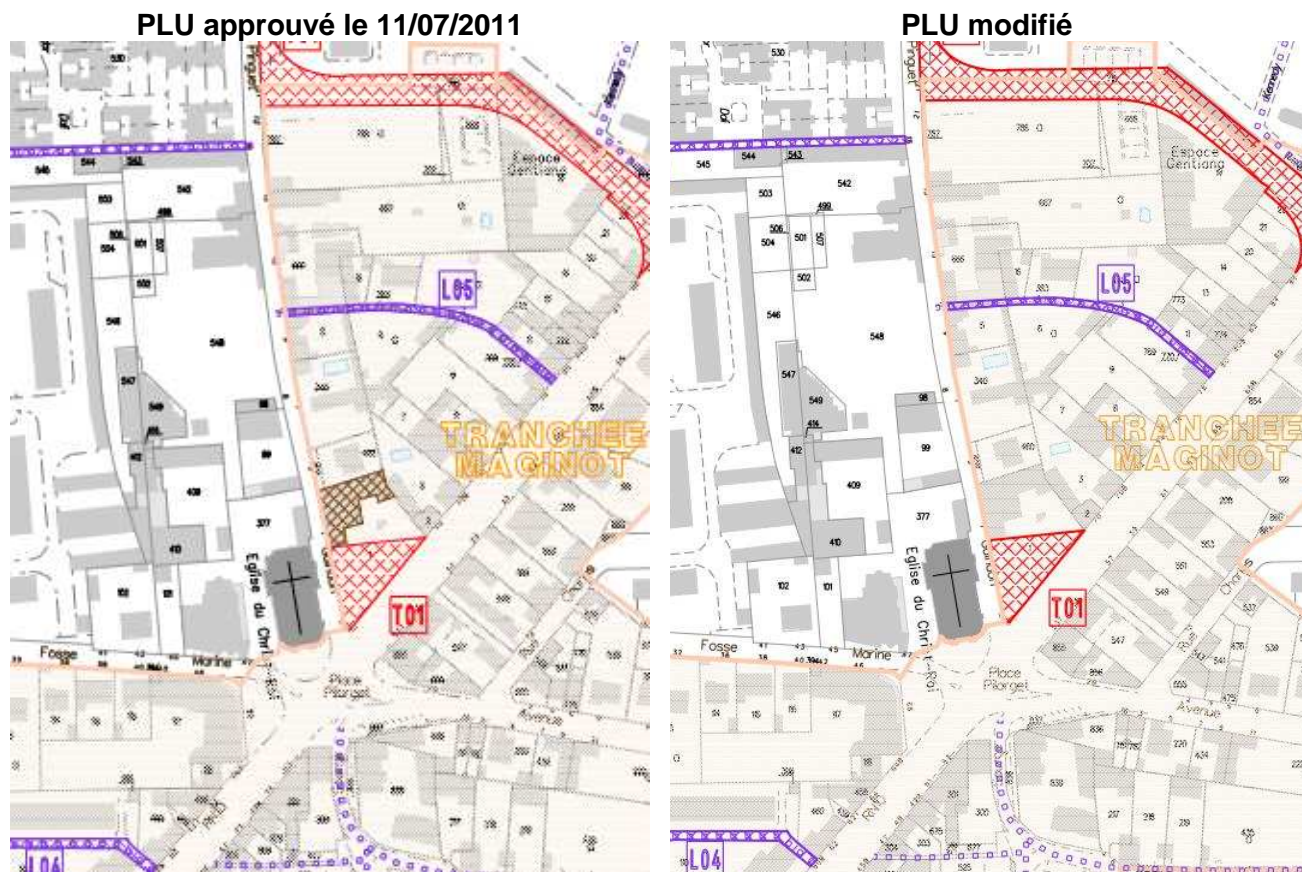
Ce projet doit être accompagné par la valorisation de la place Pilorget en tant qu'espace public majeur suivant les orientations d'aménagement définies dans le PLU comme suit:

- intégration du projet de tramway
- recomposition d'une véritable place
- organisation de la mutation urbaine le long du corridor du tramway.

La recomposition de la place requiert l'implantation tout autour d'immeubles structurants qui contribueront également au renforcement du caractère urbain des lieux. Dès lors, le maintien de la protection de l'ancienne borde devient inopportun d'autant plus que l'intégration de la cour dans l'emprise de la station du tramway laisse des éléments bâtis isolés qui perdent de leur intérêt sans cet espace tampon privatif.

b. Les modifications du PLU






- Modification graphique (planche n 11 des Dispositions particulières)








Bâtiment ou partie de bâtiment à conserver
(Protection très forte) (Article L 123 F-7 du C. Urb)

- Modification du document écrit n°5 Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-7°(page 113)

PLU approuvé le 11/07/2011

22	1	EI	342		
Rue Pinaigrier					
<p>Court barreau reliant la rue d'Entraigues à la rue Roger Salengro, la rue Pinaigrier est constituée, surtout dans sa partie nord, de particuliers en R+1+C sans prétentions et de qualité satisfaisante. Son front bâti irrégulier est marqué par la présence de garages, de jardins, et du lycée Balzac sur le flanc est.</p>					
1	1	DT	897	Bon immeuble d'angle à pan coupé, voir également son retour au n°42 rue d'Entraigues (DT 898)	
26	1	DT	854	Retour sur la rue Pinaigrier du n°33 rue Roger Salengro.	
Rue Pinguel Guindon					
1	1	BW	1	Angle avenue Maginot, maison de maître et annexes rurales.	
Rue des Prébendes					
<p>Bordant sur son côté est le jardin portant le même nom, la rue des Prébendes est d'une constitution très homogène et d'une très bonne qualité architecturale. Les séquences en R+2+C aux abords de la rue de Boisdenier ne sont pas sans rappeler les gabarits du centre historique.</p>					
4, 6, 8, 10, 12	5	DT	801 à 805	Ensemble de trois bâtiments achevé en 1879 partageant le même type ; la modération du n°10-12 est toutefois plus riche.	
16	1	DT	778	Maison réalisée en 1922 par l'architecte Eugène Devenois, comporte un imposant balcon au premier niveau reposant sur trois corbeaux sur un rythme A-B-A.	

PLU modifié

22	1	EI	342		
Rue Pinaigrier					
<p>Court barreau reliant la rue d'Entraigues à la rue Roger Salengro, la rue Pinaigrier est constituée, surtout dans sa partie nord, de particuliers en R+1+C sans prétentions et de qualité satisfaisante. Son front bâti irrégulier est marqué par la présence de garages, de jardins, et du lycée Balzac sur le flanc est.</p>					
1	1	DT	897	Bon immeuble d'angle à pan coupé, voir également son retour au n°42 rue d'Entraigues (DT 898)	
26	1	DT	854	Retour sur la rue Pinaigrier du n°33 rue Roger Salengro.	
Rue Pinget Guindon					
+	+	BW	+	Angle avenue Maginot, maison de maître et annexes rurales.	Supprimé
Rue des Prébendes					
<p>Bordant sur son côté est le jardin portant le même nom, la rue des Prébendes est d'une constitution très homogène et d'une très bonne qualité architecturale. Les séquences en R+2+C aux abords de la rue de Boisdenier ne sont pas sans rappeler les gabarits du centre historique.</p>					
4, 6, 8, 10, 12	5	DT	801 à 805	Ensemble de trois bâtiments achevé en 1879 partageant le même type ; la modénature du n°10-12 est toutefois plus riche.	
16	1	DT	778	Maison réalisée en 1922 par l'architecte Eugène Devemois, comporte un imposant balcon au premier niveau reposant sur trois corbeaux sur un rythme A-B-A.	

V. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

a. Rectification du règlement de la zone UA : zone urbaine dédiée aux activités économiques

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions du PLU approuvé le 11/07/2011 :

UA2 : 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.

La version actuelle de l'article **UA2** est identique à celle des articles 2 des autres zones urbaines mixtes (**UN2, UC2,US2**). Or la zone **UA** est une zone destinée à recevoir essentiellement des **activités économiques** (zones industrielles Saint Symphorien, La Milletière et Menneton) ; aussi il convient de ne pas limiter les activités autorisées à celles liées à l'activité urbaine comme il en est en zones UN et UC , zones urbaines mixtes.

Cet article est rectifié comme suit :

UA2 : Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve 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.

b. Rectification du règlement de la zone US (zone urbaine mixte de Tours sud)

Article 7.2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions ou extensions dans les secteurs pavillonnaires de Montjoyeux au-delà de la bande de 15 mètres.

Dispositions du PLU approuvé le 11/07/2011 :

Au-delà de la bande de 15 mètres prise à compter de l'alignement, les nouvelles constructions et extensions pourront être implantées selon l'un des deux cas suivants (cf. schéma n°6 en annexe2.2) :

- a. Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.
- b. Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 3.50 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 5 mètres.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres et dans les conditions définies à l'article UN-10.3.2.1 à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui-même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 3.50 mètres.

Les rectifications concernent d'une part, la distance minimale d'implantation des constructions indiquée au **b.** qui aurait du être de **4** mètres et non de **5** mètres, (le secteur pavillonnaire de Montjoyeux étant traité comme la zone UN de Tours-nord) **et d'autre part, la référence à l'article UN-10.3.2.1** qui doit être **remplacé par la référence à l'article US-10.3.2.1**

Cet article est modifié comme suit :

Au-delà de la bande de 15 mètres prise à compter de l'alignement, les nouvelles constructions et extensions pourront être implantées selon l'un des deux cas suivants (cf. schéma n°6.1 en annexe2.2) :

- a. Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.
- b. Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 3.50 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres et dans les conditions définies à l'article **US-10.3.2.1** à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui-même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 3.50 mètres.

c. Rectification des schémas annexés au règlement

Il s'agit de rectification d'erreurs de représentation dans les schémas explicatifs des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies à l'article 7 (annexe 2 du règlement).

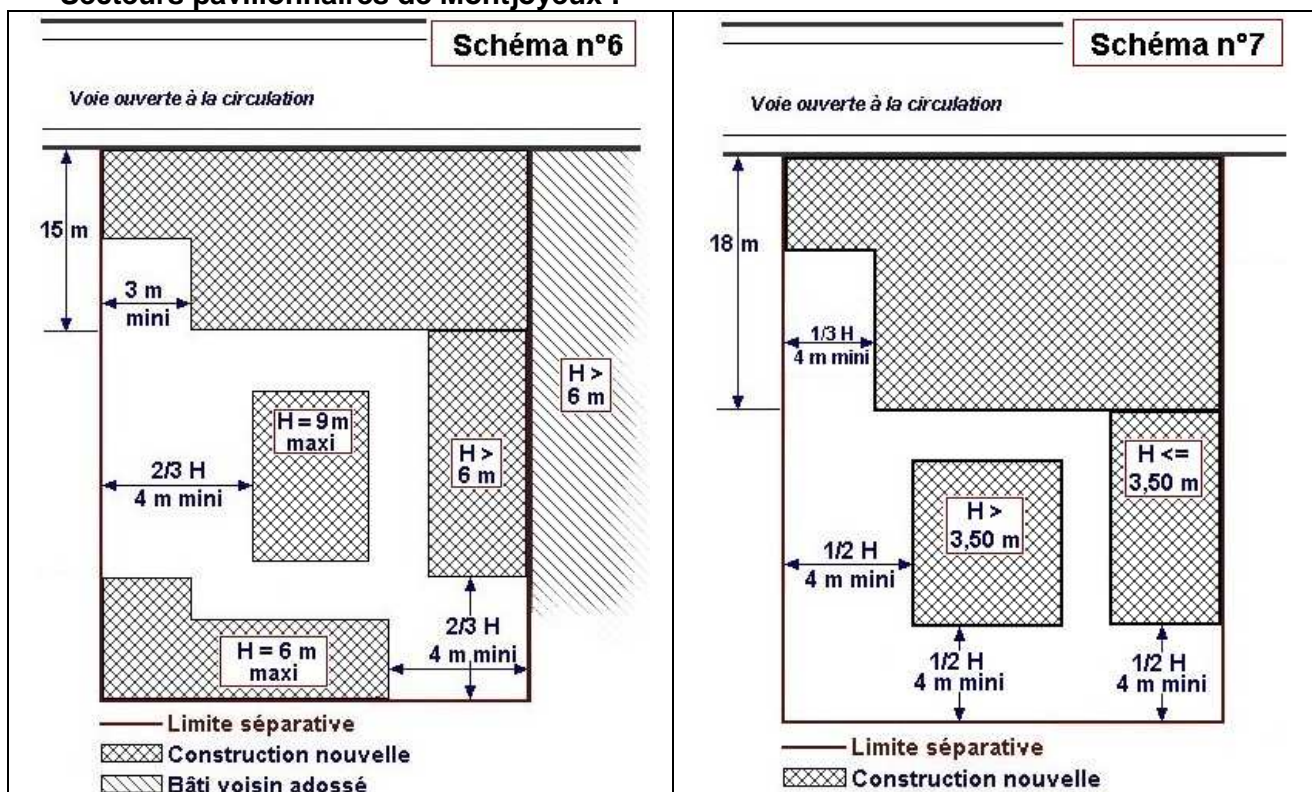
Le schéma n°6 illustre uniquement les règles d'implantation en zone UC (zone urbaine mixte de Tours centre). Un schéma (schéma n°6.1) distinct doit illustrer les règles d'implantation en zone UN (zone urbaine mixte de Tours nord) et dans les secteurs pavillonnaires de Montjoyeux où les dispositions réglementaires sont différentes de celles de la zone UC.

PLU approuvé le 11/07/2011

2.2 - AU DELA D'UNE BANDE DE 15 M PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT DES VOIES, DES EMPRISES PUBLIQUES OU DE TOUTE LIMITE S'Y SUBSTITUANT:

Dans les secteurs : UC, UCt, UCa, UCat, UCz,
UN, UNT, UNo, UNot, UNa, UNi,
Secteurs pavillonnaires de Montjoyeux :

Dans le secteur UNzt :



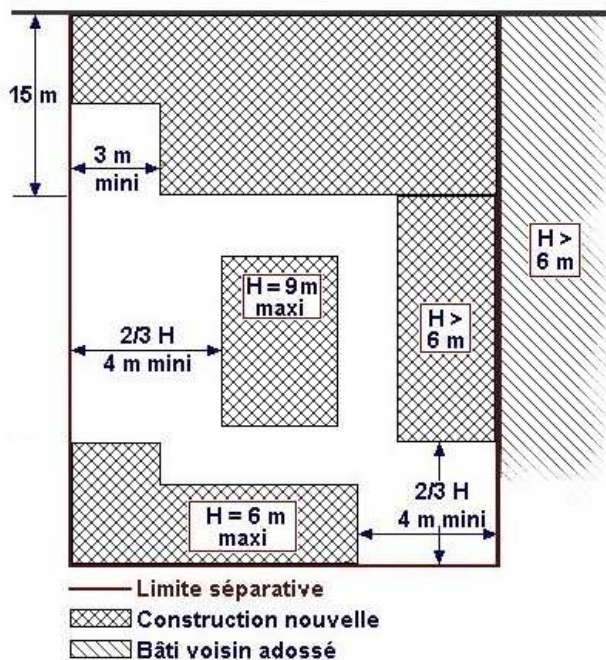
PLU modifié

2.2 - AU DELA D'UNE BANDE DE 15 M PRISE A COMPTE DE L'ALIGNEMENT DES VOIES, DES EMPRISES PUBLIQUES OU DE TOUTE LIMITE S'Y SUBSTITUANT:

Dans les secteurs : UC, UCt, UCa, UCat, UCz :

Schéma n°6

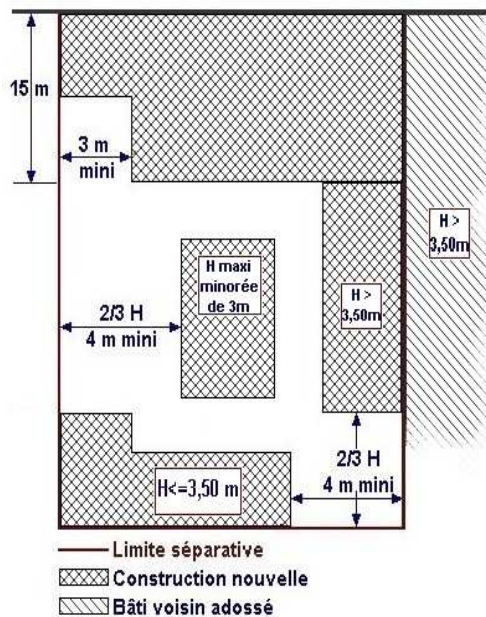
Voie ouverte à la circulation



Dans les secteurs : UN, UNT, UNo, UNot, UNa, UNi,
 Secteurs pavillonnaires de Montjoyeux :

Schéma n°6.1

Voie ouverte à la circulation



Dans le secteur UNzt :
 Au-delà de la bande de 18 mètres prise à
 compter de l'alignement

Schéma n°7

Voie ouverte à la circulation

