

TOURS PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 12 février 2024

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

Contexte général de la modification simplifiée

La commune de Tours est actuellement sous le régime du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 janvier 2020 par Tours Métropole Val de Loire compétente en matière d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de planification qui peut être amené à évoluer afin de s'adapter aux évolutions et mutations diverses nécessaires à mettre en œuvre ou qui sont initiées dans l'intérêt général.

A ce jour, le PLU de la ville de Tours a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 juin 2022 et d'une première modification simplifiée approuvée le 27 février 2023. La première modification avait pour objet de prendre en compte les nouvelles orientations souhaitées par la nouvelle municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme d'une part et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme d'autre part. Ces modifications portaient sur les points suivants :

- Evolution des dispositions réglementaires concernant la ZAC des casernes Beaumont-Chauveau ;
- Renforcement des dispositifs de protection des patrimoines naturels et paysagers au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Ajustement des dispositions réglementaires du règlement littéral (articles 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13) ;
- Révision du plan des hauteurs ;
- Mise à jour et complément des emplacements réservés et des servitudes de localisation (suppression, modification, création).

De son côté, la première modification simplifiée avait pour objet de corriger une erreur matérielle survenue lors du montage du dossier de la première modification.

Le PLU de Tours a également fait l'objet de 4 mises à jour afin d'annexer, par arrêté de mise à jour du :

- 8 juillet 2022, les plans des secteurs de droit de préemption urbain définis par délibération métropolitain du 27 juin 2022 ;
- 31 août 2022, le règlement local de publicité intercommunal approuvé par délibération du 27 juin 2022 ;
- 23 janvier 2023, l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et des canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé « hautes caractéristiques », et ses annexes cartographiques ;
- 30 juin 2023, le secteur à taxe d'aménagement majorée défini par la délibération du Conseil Métropolitain en date du 26 juin 2023, et, au titre des monuments historiques, en totalité, les éléments bâtis et non bâtis de la maison dite « Hôtel Binet », parcelle cadastrée DZ 0318, à Tours.

A ce jour, la Métropole de Tours a aussi décidé d'engager :

- Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Tours pour la réalisation du projet Marie Curie sur demande du Maire de Tours par courrier du 30 juin 2021 et après en avoir informé les conseillers métropolitains en date du 30 septembre 2023 ;
- Une seconde modification du PLU de la Ville de Tours portant sur le site des Casernes et une mise à jour des emplacements réservés (création et suppression) sur demande du Maire de Tours par courrier du 19 avril 2023 et après en avoir informé les conseillers métropolitains en date du 22 mai 2023 ;
- Une troisième modification du PLU de la Ville de Tours à la demande du Maire de Tours par courrier du 19 avril 2023 et après en avoir informé les conseillers métropolitains en date du 26 juin 2023. Cette modification n°3 porte sur :
 - o la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative aux thématiques de l'air, de l'énergie, de la biodiversité, de l'architecture bioclimatique, de l'eau, de la santé et des sols vivants qui devra être déclinée dans les différents documents du PLU (règlements graphiques et littéraires et annexes) ;
 - o les évolutions réglementaires qui ont vocation à permettre la mise en œuvre de projets urbains significatifs portés ou accompagnés par la municipalité (haut de la Tranchée, Avenue Maginot, Ilot Blaise Pascal, Saint-Paul-Santas).

Dans le cas présent, sur demande du Maire de Tours par courrier du 8 septembre 2023, Tours Métropole Val de Loire a décidé d'engager une modification simplifiée après en avoir informé les conseillers métropolitains en date du 25 septembre 2023. Elle consiste, dans la zone UX (sites d'activités économiques et de grands équipements métropolitains), à adapter les articles 7, 10.2 et 10.3 en excluant les éléments de construction à caractère technique respectivement des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, du calcul de la hauteur maximale et de la hauteur relative telle qu'indiquée dans les documents graphiques. La liste des éléments de construction à caractère technique concernés est précisée en annexe 1 du règlement.

La mise en œuvre de cette seconde modification simplifiée est justifiée par la nécessité pour les entreprises implantées en zone UX de permettre la réalisation de travaux dans le cadre de leur développement ou de leur mise aux normes et ce en lien avec la stratégie et les objectifs de la ville de Tours dont l'axe 2 comprend les éléments suivants :

2. UNE VILLE QUI PORTE L'INTENSITE METROPOLITAINE

2.1 Poursuivre l'accueil et le développement de fonctions métropolitaines et de commandement

2.5 Maintenir une ville à haute teneur en emploi

« Le maintien voire le développement de l'emploi dans la ville est un enjeu stratégique à l'échelle métropolitaine. Le projet urbain de la ville entend favoriser l'implantation et l'épanouissement des entreprises et des services [...] ».

Explication du choix de la procédure

L'évolution envisagée consistant en l'exclusion des éléments de construction à caractère technique des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, du calcul de la hauteur maximale et de la hauteur relative des constructions dans la zone UX entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure est à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

S'agissant uniquement d'une modification du règlement littéral, l'évolution envisagée ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'en change pas les orientations. Il ne s'agit pas non plus :

- De réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'évolution envisagée n'entre donc pas dans le champ d'application de la révision ni de la révision allégée (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

L'évolution envisagée ne correspond pas non plus aux cas mentionnés à l'article L.153-41 emportant modification de droit commun. En effet, il ne s'agit ni :

- De majorer de plus de 20% la possibilité de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou d'une zone à urbaniser (AU) ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Il ne s'agit pas non plus de créer une ou des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) emportant déclaration de projet.

Enfin, ne s'agissant pas d'un cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ni de la rectification d'une erreur matérielle, l'évolution engagée est bien un cas autre que ceux mentionnés à l'article L.153-41 entrant dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Cette procédure de modification simplifiée est détaillée à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme et dispose que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, [...] et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] »

Enfin, l'adaptation des articles 7 et 10.2, 10.3 de la zone UX et de l'annexe 1 n'a pas d'incidence notable prévisible sur les sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines, ni sur l'environnement de manière plus générale. En effet, la modification apportée a un caractère mineur, s'inscrivant dans le parti d'urbanisme défini initialement dans le PLU et ne touche qu'aux zones urbaines ou à urbaniser de la commune, sans en changer l'économie générale et donc sans remettre en cause l'évaluation environnementale qui a été faite lors de l'élaboration du PLU.

Présentation de la modification réglementaire

AVANT

UX-ARTICLE 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 en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

UX-ARTICLE 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.

En cas de passation de contrat de cour commune, les règles de hauteurs vis à vis des limites de propriété objet de la cour commune définies ci-après ne s'appliqueront pas.

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales peuvent être dépassées pour tenir compte des contraintes architecturales ou en cas de nécessité technique fonctionnelle.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteurs différentes, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ... ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

Annexe 1 - Définitions et modalités 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 - Définitions :

Exhaussement : Action d'élévation volontaire du sol naturel.

Affouillement : Action de creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Terrain : Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

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 ...) 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 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, dans laquelle 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.

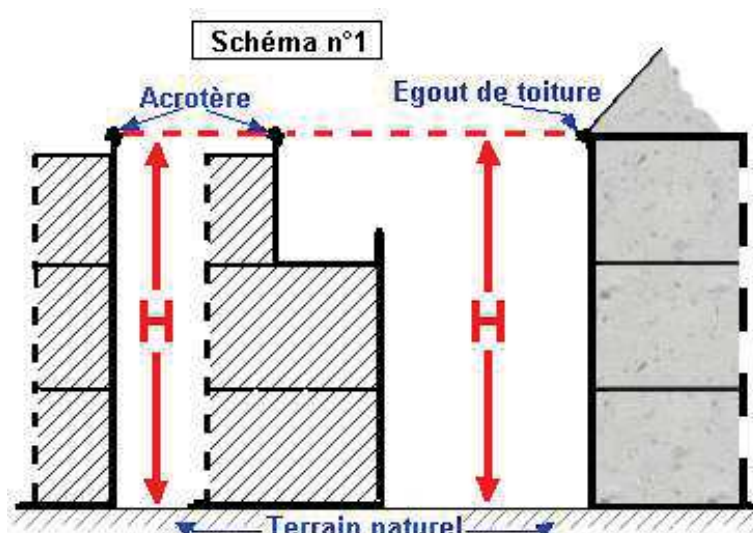
Emplacements réservés : en application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11-d du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction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

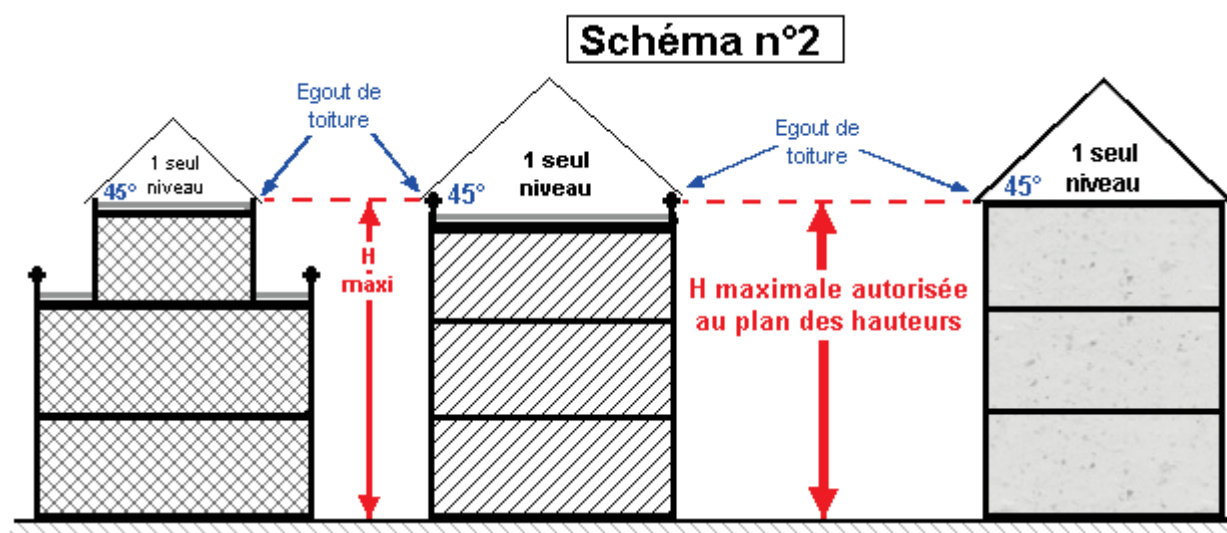
Surélévation : est considérée comme surélévation toute augmentation de la hauteur de la construction dans la limite de son emprise en vue de l'ajout d'un niveau complet ou partiel ou de l'augmentation de la surface de plancher d'un niveau existant.

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, ...

Calcul de la Hauteur (H) : 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.



Hauteur maximale : correspond à la hauteur exprimée en mètres et repérée sur les plans des hauteurs constitués par les documents graphiques annexés au dossier du PLU.



Hauteur relative : correspond à la hauteur calculée proportionnellement à la largeur de la voie selon la règle de prospect suivante : la hauteur (**H**) du bâtiment doit être inférieure ou au maximum égale à la distance (**L**) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$)

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 ou de la Métropole.

APRES

UX-ARTICLE 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 en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement.

UX-ARTICLE 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.

En cas de passation de contrat de cour commune, les règles de hauteurs vis à vis des limites de propriété objet de la cour commune définies ci-après ne s'appliqueront pas.

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales peuvent être dépassées pour tenir compte des contraintes architecturales ou en cas de nécessité technique fonctionnelle.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n°10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteurs différentes, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement, les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ... ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur relative.

Annexe 1 – Définitions et modalités 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 - Définitions :

Exhaussement : Action d'élévation volontaire du sol naturel.

Affouillement : Action de creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Terrain : Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

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 ...) 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 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, dans laquelle 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.

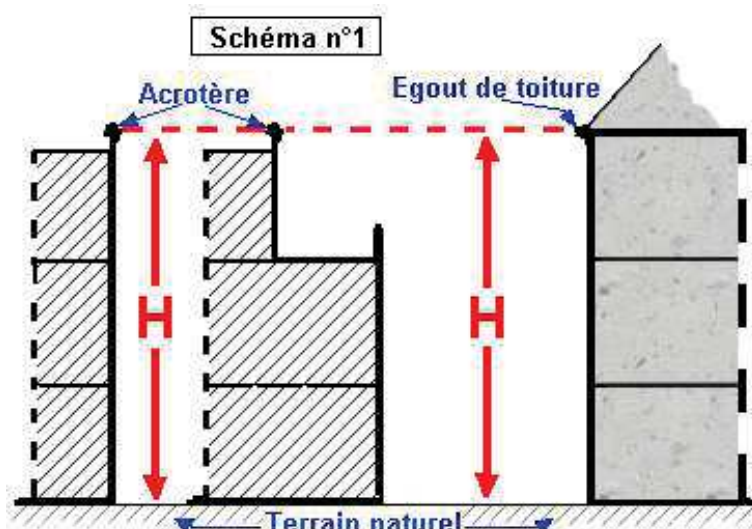
Emplacements réservés : en application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11-d du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction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

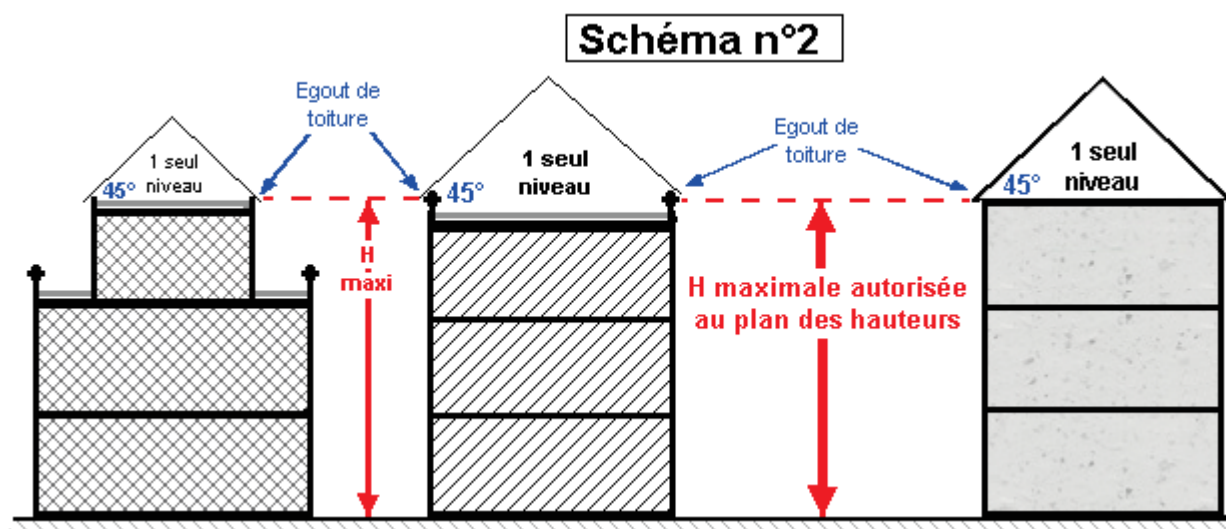
Surélévation : est considérée comme surélévation toute augmentation de la hauteur de la construction dans la limite de son emprise en vue de l'ajout d'un niveau complet ou partiel ou de l'augmentation de la surface de plancher d'un niveau existant.

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, ...

Calcul de la Hauteur (H) : 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.



Hauteur maximale : correspond à la hauteur exprimée en mètres et repérée sur les plans des hauteurs constitués par les documents graphiques annexés au dossier du PLU.



Hauteur relative : correspond à la hauteur calculée proportionnellement à la largeur de la voie selon la règle de prospect suivante : la hauteur (H) du bâtiment doit être inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$)

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 ou de la Métropole.

Les éléments de construction à caractère technique : (mentionnés aux articles UX7, UX10.2 et UX10.3) correspondent aux :

- dispositifs anti-bruit, aux dispositifs de traitement et gestion de l'air (centrales de traitement, laveurs, extracteurs...),

- dispositifs de récupération, stockage et production d'énergie (panneaux solaires, groupes électrogènes, récupérateurs de chaleur, échangeurs...),
- tours de refroidissement, chaufferies et pompes à chaleur, dispositifs liés à l'incinération des déchets (dont les incinérateurs solvants), tuyauteries et conduits de cheminée,
- machineries d'ascenseurs, édicules d'accès, montes charges
- armoires liées aux relais d'installation, d'émission ou de diffusion,
- antennes et paratonnerre ;
- racks
- systèmes de désenfumage et divers dispositifs de sécurité
- divers éléments d'architecture régulant l'exposition aux aléas météorologiques (ventelles, brises soleil...),
-