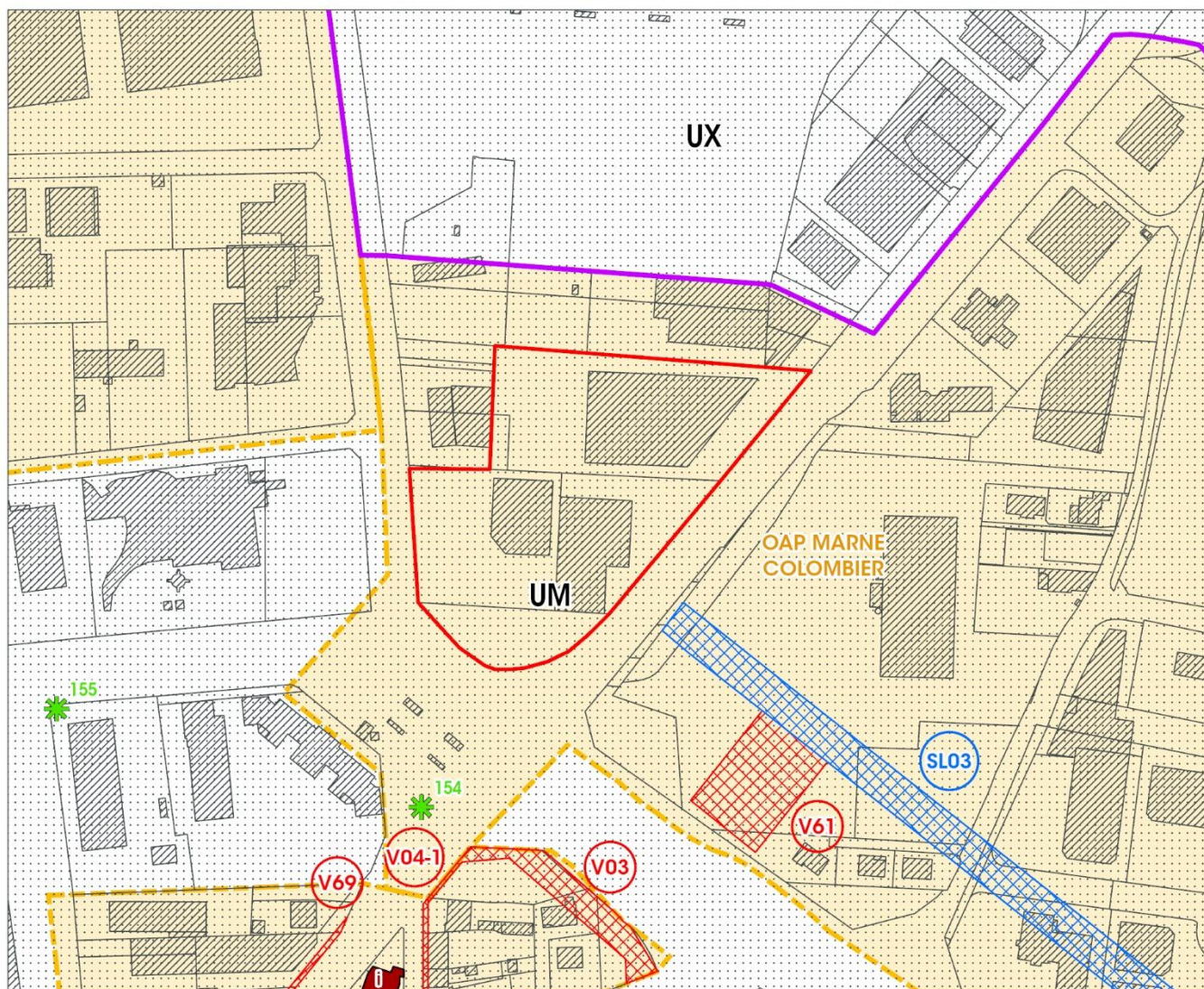


RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE TOURS



- Site du projet
- Limite de zone et secteur
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (art. L151-41 5°)
- Secteur comprenant des orientations d'aménagement et de programmation (art. L151-6 et 7)

Protection des éléments paysagers

- * Arbre remarquable à protéger (art. L151-19)
- 01 Numéro d'arbre remarquable

Protection du patrimoine bâti

- Ensemble bâti à protéger (art. L151-19)
- i Type de protection du patrimoine bâti

Autres prescriptions

- Emplacement réservé (art. L151-41)
- Servitudes de localisation (art. L151-41 dernier alinéa)
- V03 Numéro d'emplacement réservé aux voies publiques
- SL03 Numéro de servitude de localisation

Zonage

- UM** Zone urbaine mixte à dominante d'habitats
- UX** Zone d'activités économiques



Source : Plan Local d'Urbanisme de la ville de Tours
Date d'édition : 26/03/2026

6 MARNE/COLOMBIER

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet Marne/Colombier constitue une partie de la zone d'activité Tours Nord Synergie et plus largement une partie des espaces économiques de Tours Nord. Aménagée progressivement depuis les années 1960 et d'abord située en périphérie de la ville, la zone commerciale a été rattrapée par l'urbanisation et se trouve désormais insérée dans le contexte urbain. Mais elle reste une enclave fortement monofonctionnelle occupée par de grands espaces commerciaux et dominée par la voiture. L'espace est très peu accueillant pour le piéton ou le cycliste. L'architecture standardisée, la faible présence du végétal et les larges infrastructures routières difficilement franchissables renforcent l'effet de rupture. La rupture est également paysagère et écologique. La naturalité de la zone est particulièrement faible. Sa forte imperméabilisation due à l'emprise de plusieurs grands bâtiments et à d'importantes nappes de parkings la soumet fortement aux phénomènes d'îlots de chaleur urbain.

Le site de projet Marne/Colombier concerne une vaste emprise en cours de mutation au sein de la zone commerciale et délimitée par trois grands axes structurants à l'échelle de la ville : le boulevard du Maréchal Juin, l'avenue Gustave Eiffel et l'avenue Maginot. À l'interface, la place de la Marne constitue un espace d'articulation, de seuil d'entrée de ville, lieu de passage du tramway avec une station d'arrêt (station Marne).

Le site de projet concerne plusieurs îlots hétérogènes :

- les parties Nord et Est de la rue Védrières, rue ancienne où cohabitent habitat individuel, fonctions commerciales, et une ancienne ferme, témoignage de l'activité agricole passée ;
- le site du Colombier correspond à une ancienne ferme dépendant de l'abbaye de Marmoutier, lieu d'implantation d'un important programme d'habitat composé de maisons individuelles denses et logements collectifs qui a su mettre en valeur le patrimoine ;
- le site du mess des officiers entouré de son parc arboré ;
- le pôle commercial de l'Horloge, enclavé dans sa partie Est ;
- de grandes emprises commerciales de part et d'autre de l'avenue Maginot qui constituent une partie de la séquence économique de cet axe métropolitain et la façade Est de l'avenue Gustave Eiffel, autre axe métropolitain, support d'un projet de renouvellement urbain vers de l'habitat, à toute proximité sur le site Gelco

Le site de projet Marne/Colombier est bordé au Sud par des secteurs en renouvellement : Le quartier Monconseil accueillant autour de 1200 nouveaux logements, des espaces et équipements publics et le parc de la Grenouillère qui ouvre une connexion vers le site Marne/Colombier, ainsi que le Projet Urbain Partenarial (PUP) des Hauts de Sainte-Radegonde, (environ 25,9ha situés entre la rue du Colombier et le boulevard Daniel Mayer) qui proposera une nouvelle offre de logement à dominante collective. Ce dernier projet met en valeur le caractère naturel du site et offre des espaces publics végétalisés variés et de qualité autour d'une large promenade centrale qui s'ouvre au Nord sur le parvis du Lycée Vaucanson.



❖ LES OBJECTIFS

- Accompagner le renouvellement, la diversification et l'innovation d'une zone d'activités commerciales en perte d'attractivité.
- Affirmer la diversité et la mixité des fonctions urbaines (commerces, logement, service).
- Donner toute sa place à la trame végétale et paysagère.
- Requalifier les espaces publics et la voirie, le long des grands axes qu'à l'intérieur des quartiers en vue de renforcer les circulations douces inter-quartiers et de végétaliser
- Redéfinir la trame urbaine et améliorer la qualité urbaine et architecturale aux abords de la place de la Marne et en façade des axes structurants et dans les ilots
- Prendre en compte le réchauffement climatique, les risques environnementaux et les nuisances en développant un urbanisme bioclimatique
- Préserver le patrimoine bâti et végétal existant

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Dans ce quartier, la place du piéton est aujourd'hui délaissée au profit de la voiture, omniprésente. Le projet propose de se reconnecter à l'échelle du piéton à travers plusieurs actions :

- Renforcer la place dédiée aux modes actifs et aux plantations sur les axes métropolitains reliant le site de projet aux quartiers environnants :
 - Sur la place de la Marne en interface avec les grandes voies d'entrée de ville ;
 - Le long du boulevard du Maréchal Juin, en lien avec le quartier Monconseil et notamment le parc de la Grenouillère et la rue Yourcenar, prolongement de la rue Louis Blériot ;
 - Le long des avenues Maginot et Gustave Eiffel
- Créer des espaces publics dans le prolongement de ceux existants pour relier le futur quartier aux espaces urbains environnants : création d'un parvis végétalisé dans le prolongement de la place de la Marne, création d'un espace public pouvant être support d'un équipement dans le prolongement du parc de la Grenouillère du quartier Monconseil
- Développer un réseau de voiries secondaires qui permettent à la fois de redécouper ces grands îlots, de les relier les îlots entre eux et aux grandes avenues mais également de mieux composer les opérations en interne
- Préserver et valoriser la rue Védrières, axe Nord-Sud historique
- Créer un réseau de venelles support de cheminements doux et/ou partagé qui dessert les intérieurs des îlots.
- Limiter l'impact des nappes de stationnement en surface et déterminer des espaces privilégiés de gestion du stationnement à l'échelle du site.

TRAME VEGETALE ET PAYSAGERE

- Prolonger et déployer une trame paysagère structurante, support de déplacements actifs :
 - à travers l'aménagement d'un mail piéton Est-Ouest depuis la promenade des Hauts de Sainte- Radegonde, en passant par le parvis requalifié et végétalisé du lycée Vaucanson, par les espaces arborés du mess des officier et par les futurs cœurs d'îlots végétalisés jusqu'à l'Avenue Maginot
 - le long de la rue Védrières, rue historique qui longe des parcelles arborées dont la dominante végétale doit être préservée ;
 - par la création d'un mail piéton paysager traversant l'îlot Ouest, de la place de la Marne et l'arrêt du tramway au parking du Auchan.
 - Mettre en valeur les espaces en eau et favoriser l'infiltration des eaux pluviales en préserver ou en créant des espaces en pleine terre
- Planter les constructions en retrait le long des axes majeurs (bd Maréchal Juin, avenue Maginot, avenue Gustave Eiffel) pour permettre le traitement paysager et l'accompagnement végétal des marges de recul.
- Porter une attention particulière à la qualité des clôtures, à végétaliser au maximum.
- Désimperméabiliser et végétaliser les parkings afin de lutter contre les îlots de chaleur.
- S'appuyer sur la mixité programmatique pour dessiner des espaces aux usages et ambiances variés.
- Créer des cœurs d'îlots végétalisés et apaisés en contrepoint des axes en périphérie des sites de projet

PROGRAMMATION URBAINE

- Diversifier l'offre commerciale et promouvoir la diversité des fonctions : loisirs, commerces, services, bureaux, artisanat.
- Encourager le développement de logements tout en veillant à la bonne cohabitation des différentes fonctions.
- Planter un équipement ou un espace public, connecté au carrefour de la Marne, au Bd du Maréchal Juin et dans la continuité du quartier Monconseil afin d'accompagner le public vers le cœur d'îlot où se développeront une série de divers services et commerces.

- Animer l'espace public en développant des rez-de-chaussée actifs le long des grands axes et autour de certains cœurs d'îlots

FORME URBAINE

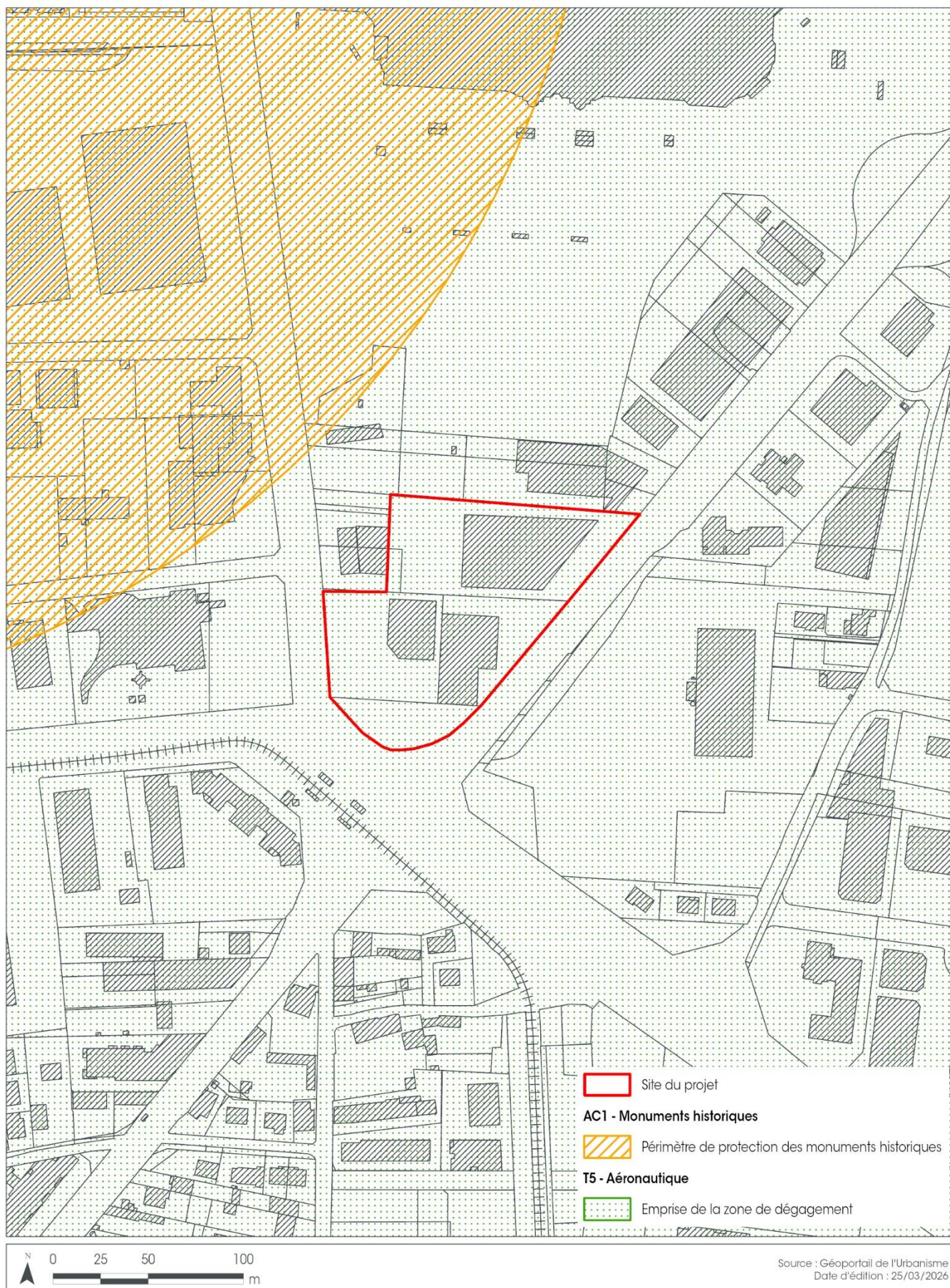
- Composer les projets à partir des espaces publics existants et futurs et de leur diversité :
 - Créer des nouvelles façades urbaines discontinues le long des grands axes (Maginot, Juin) support des rez-de-chaussée actifs
 - Soigner les façades donnant sur les cœurs d'îlots
- Composer des îlots ouverts aux densités et hauteurs mesurées et variées, permettant des perspectives visuelles et des percées physiques inter-quartier et structurer des façades de l'axe paysager d'orientation Est-Ouest en privilégiant les îlots ouverts.
- Proposer une graduation des hauteurs et des fonctions permettant de lire plusieurs façades :
 - des hauteurs maximales le long des grands espaces du Boulevard du Maréchal Juin et des grands espaces publics (coulée verte) tout en proposant des alternances de hauteurs afin d'éviter un front opaque.
 - des hauteurs moins importantes vers l'arrière des îlots (nord/est des rues Blériot et Follereau) et de part et d'autre de la rue Védrières.
- Intégrer des dispositifs de gestion du stationnement automobile dans les bâtiments
- Préserver le patrimoine bâti rural existant aux extrémités Nord-Est (ancienne ferme avec son point d'eau et son mur de clôture) et Sud-Ouest de la rue Védrières (site du Colombier avec sa grange et son porche-pigeonnier, et son mur d'enceinte).
- Porter une attention particulière à l'architecture des futurs bâtiments :
 - Le choix devra se porter sur des matériaux durables et de qualité, mettant en valeur la volumétrie des bâtiments et en évitant un effet d'échantillonnage.
 - Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique (orientation du bâtiment, ouvertures, qualité d'usage, performance thermique des parois, etc.)
 - Proposer des typologies de bâti pouvant muter dans le temps, en fonction des usages

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

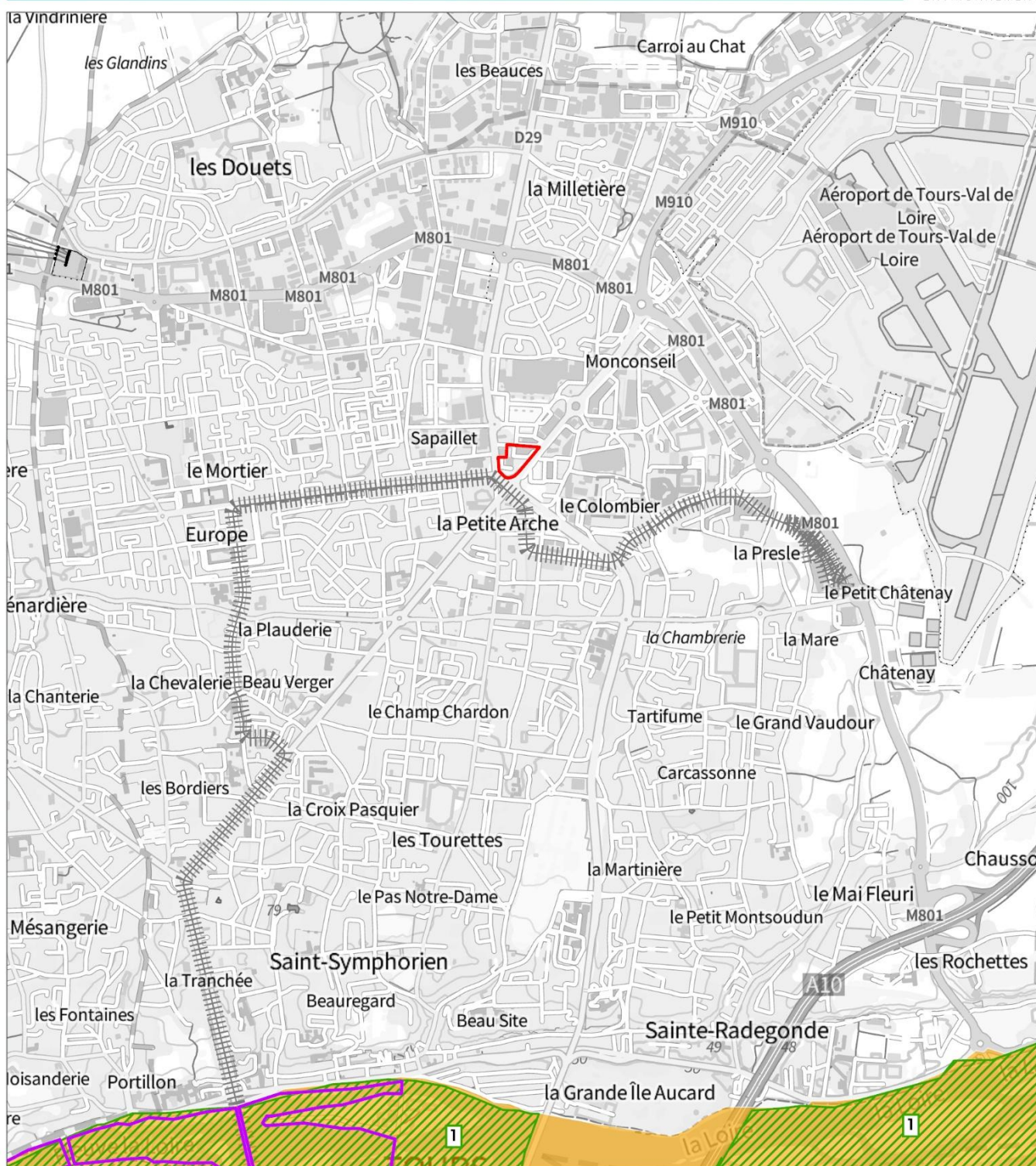


Les hauteurs exprimées dans la légende sont des ordres de grandeur donnés (de l'ordre de).
Les affectations programmatiques exprimées sur le document graphique sont des affectations dominantes.

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE PARTICULIER



Site du projet

ZNIEFF type 1

1 240009700 - Ilots et grèves à sternes de l'agglomération tourangelle

ZNIEFF type 2

240031295 - Loire tourangelle

APB

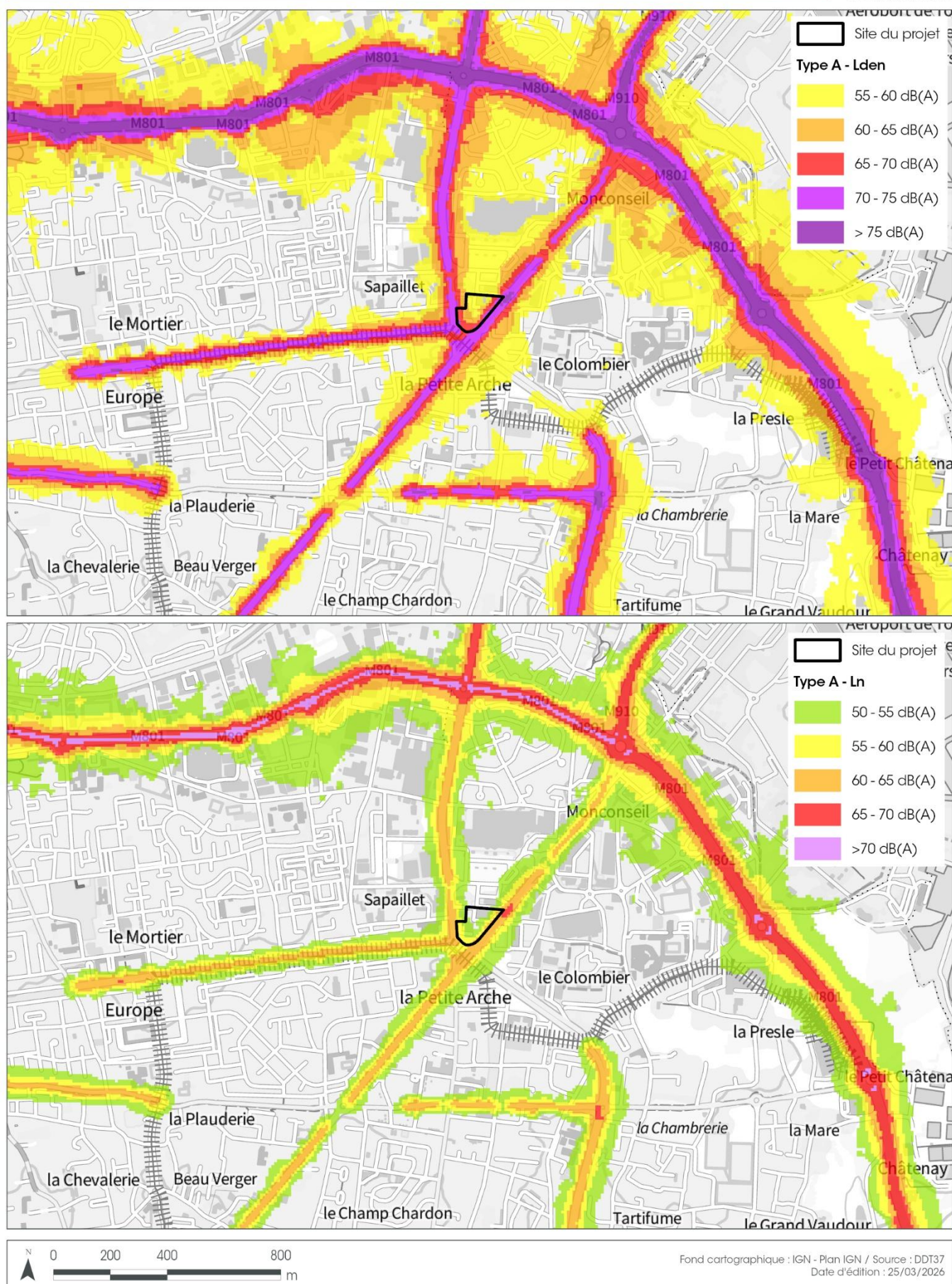
FR3801048 - Site de reproduction de sternes à Tours



Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : INPN
Date d'édition : 25/03/2026

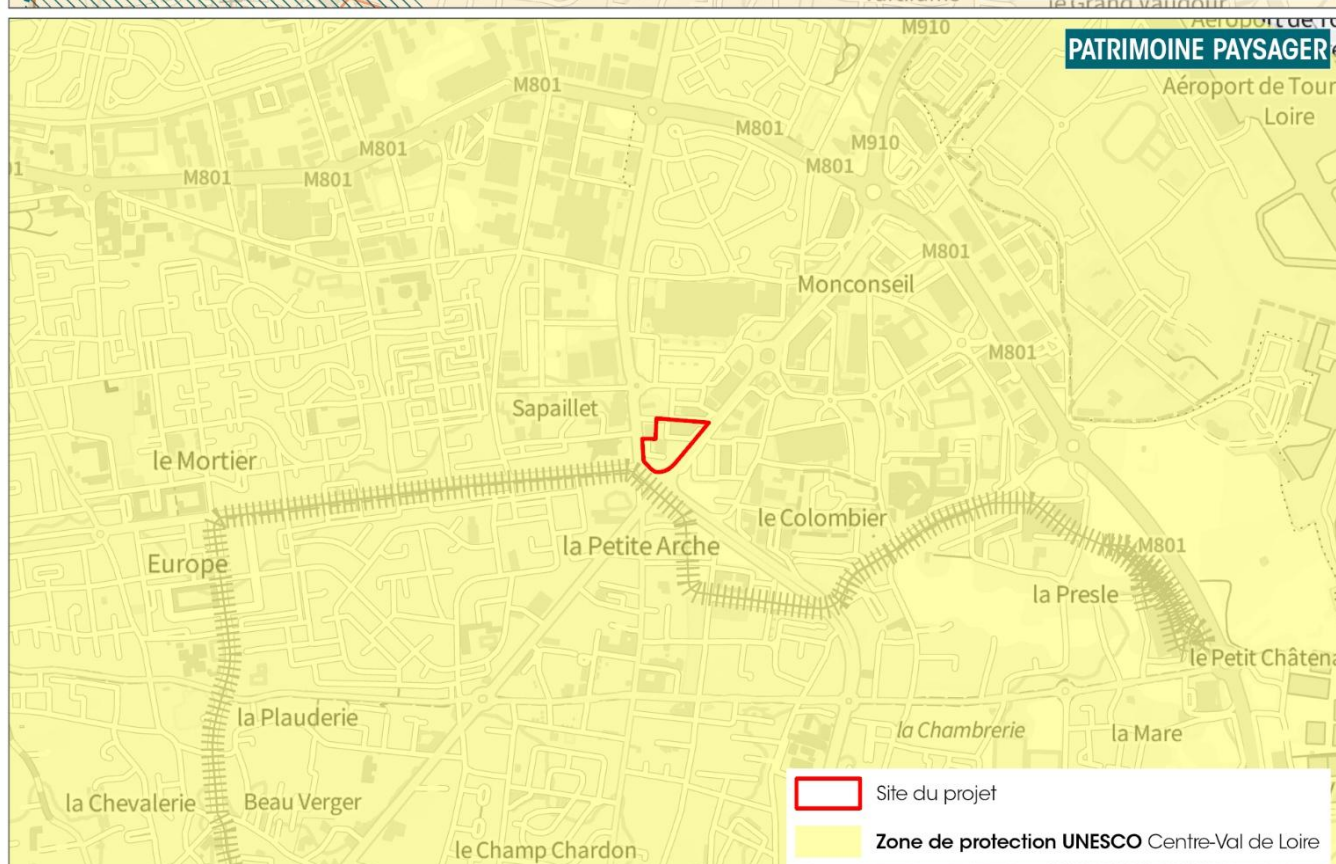
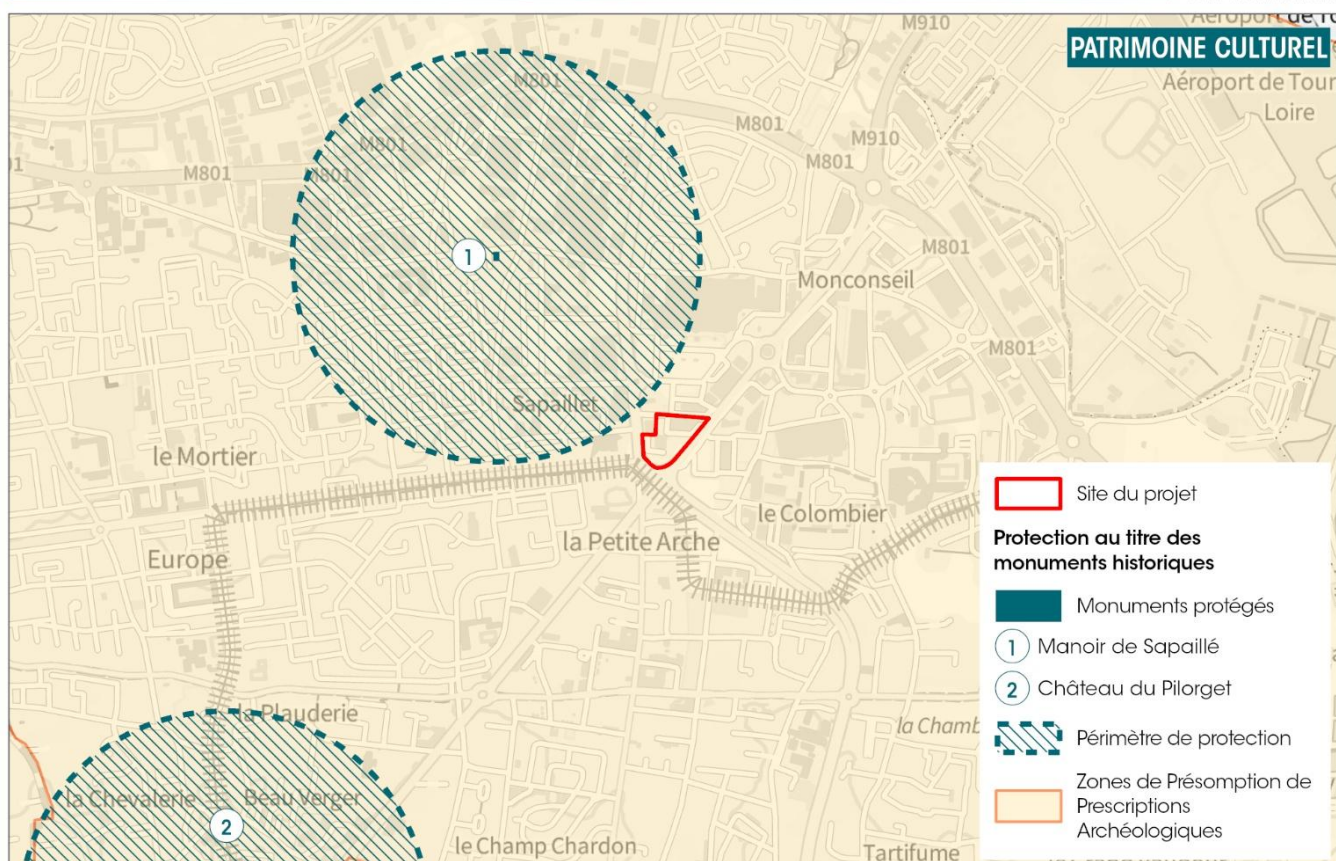


CARTES STRATÉGIQUES DU BRUIT 4ÈME ÉCHÉANCE



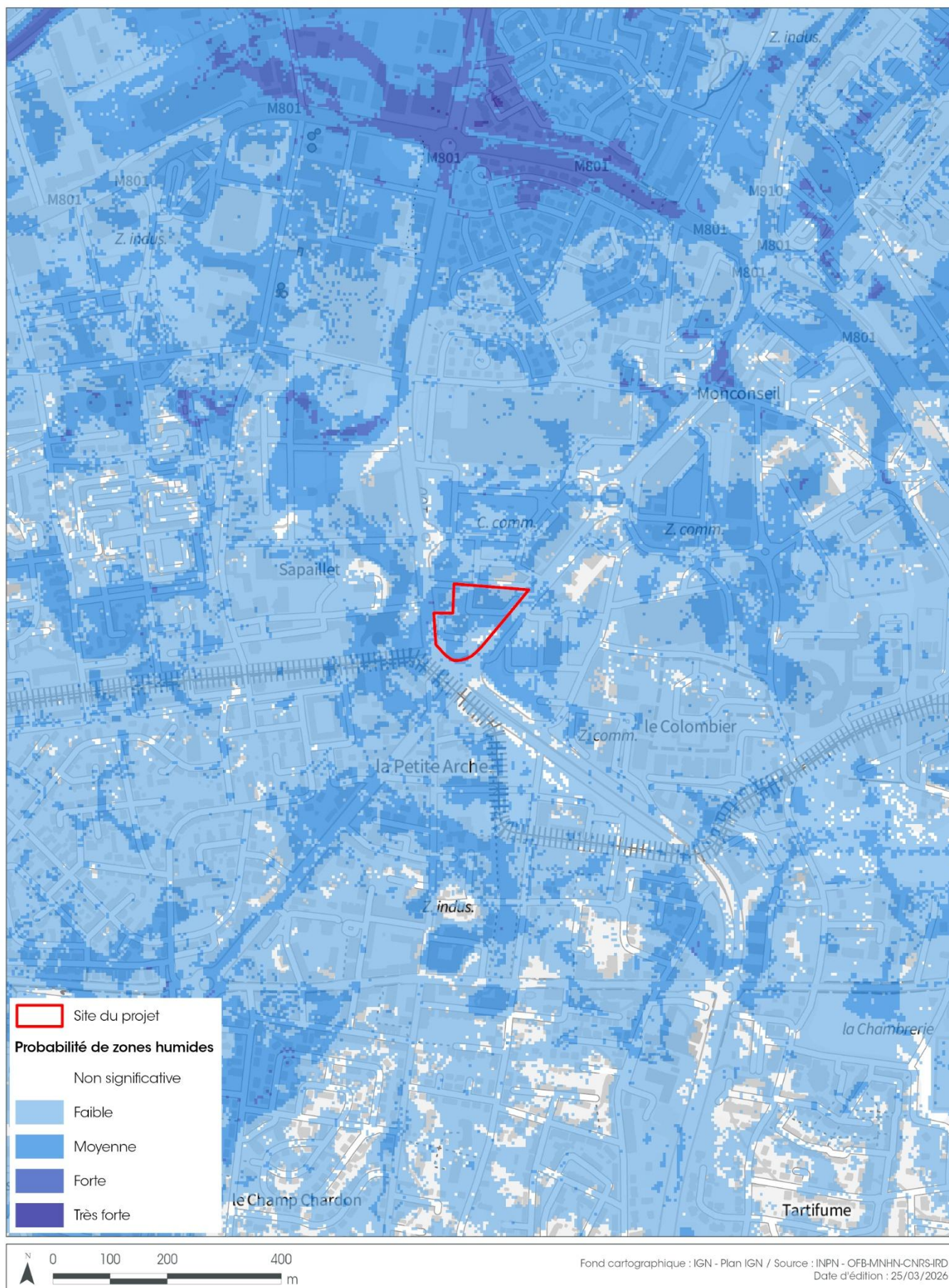
Annexe 11 : Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) – toutes sources de bruit

PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER



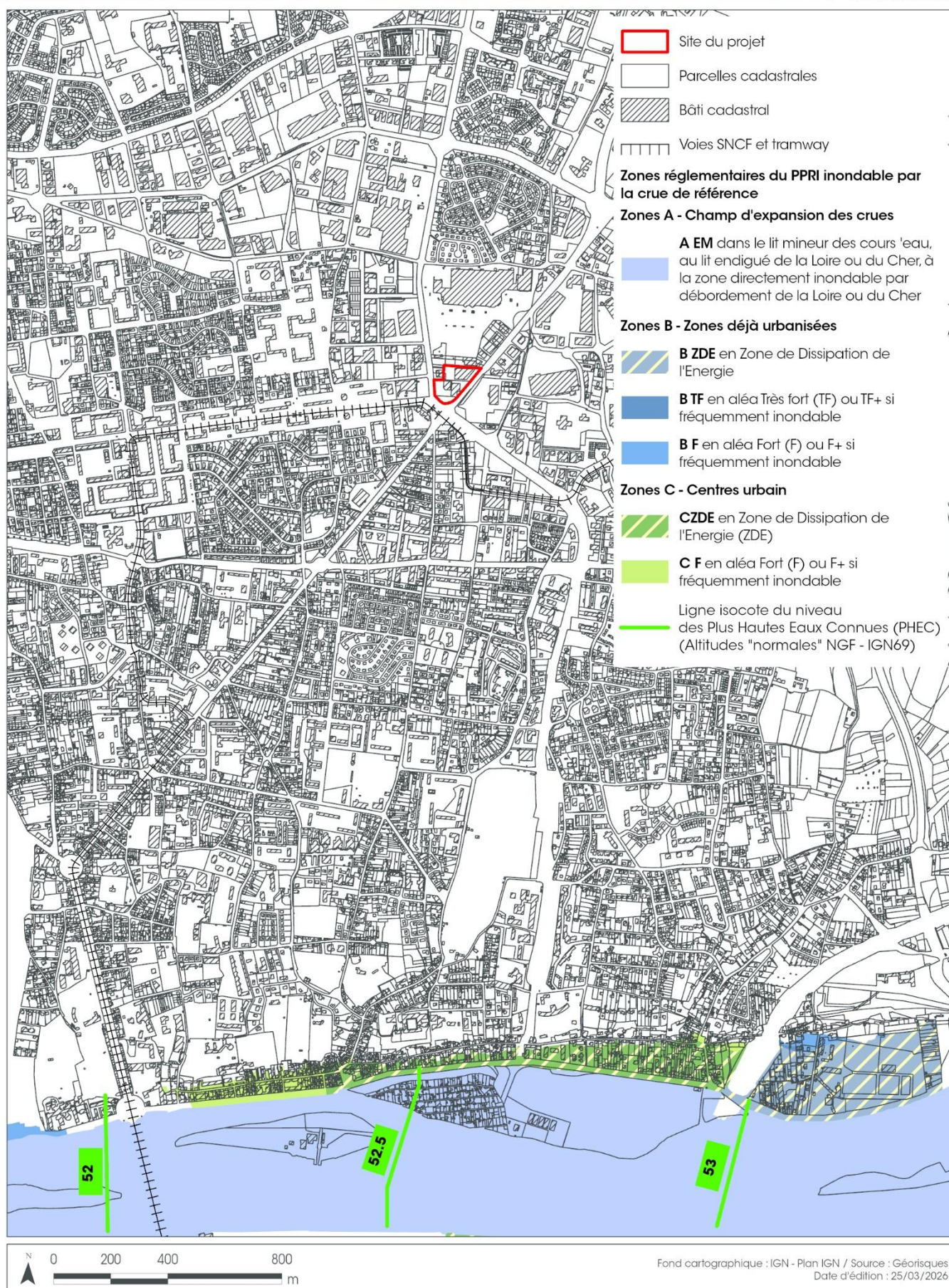
Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : GRDF : ENEDIS
Date d'édition : 25/03/2026

PRÉLOCALISATION DES ZONES HUMIDES



Annexe 13 : Prélocalisation des zones humides

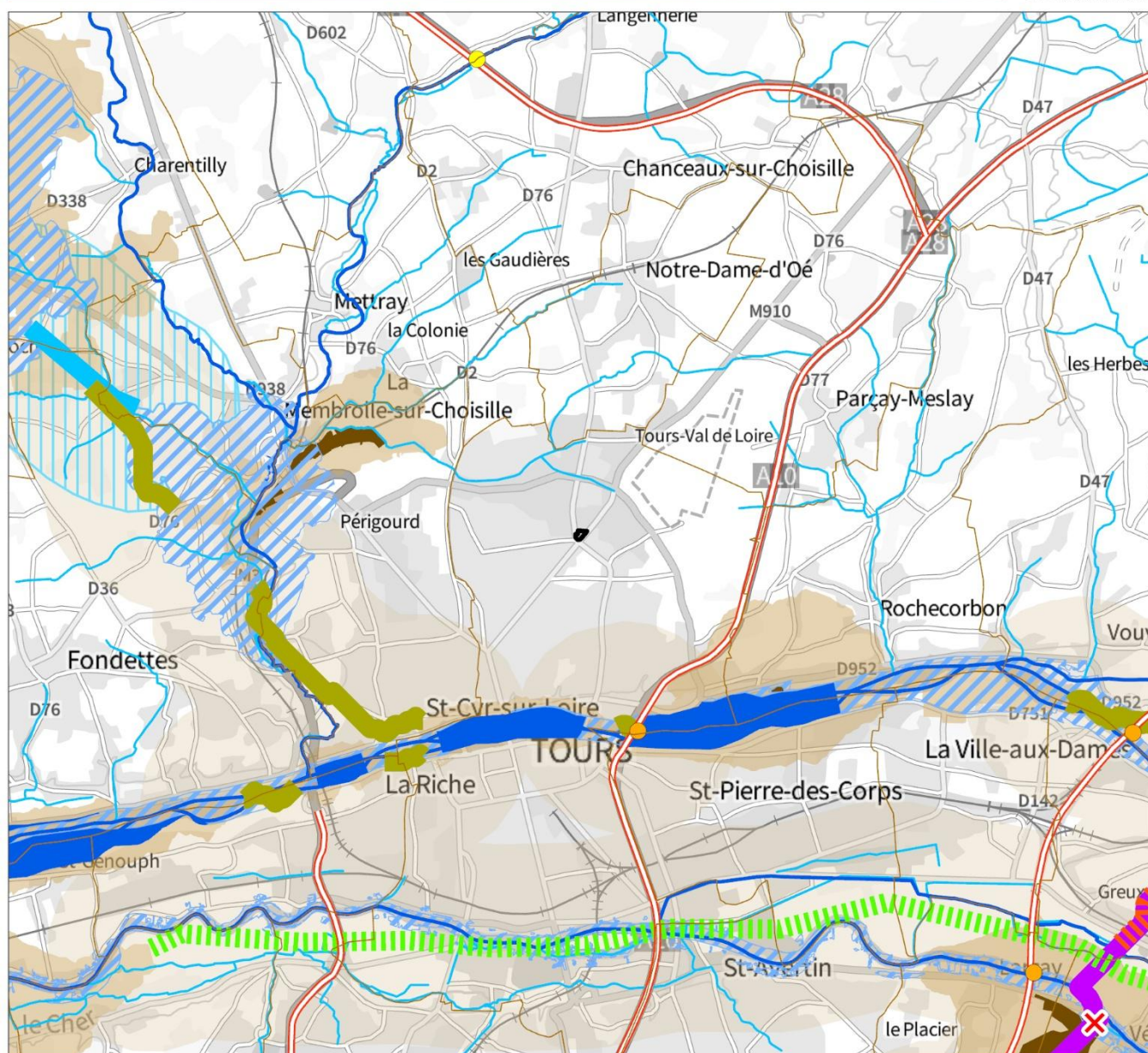
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION VAL DE TOURS - VAL DE LUYNES



Annexe 14 : PPRI Val de Tours Val de Luynes – zonage réglementaire



SRCE RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE TOUTES SOUS TRAMES CONFONDUES



Site du projet

Limites communales

Autres cours d'eau

Réservoirs de biodiversité

Milieux humides

Cours d'eau inscrits au SRCE

Sous-trames terrestres

Zone de corridors diffus à préciser localement

Milieux humides

Sous-trames terrestres

Corridors écologiques potentiels

A préserver

A remettre en bon état

Milieux boisés

Pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides

Milieux prairiaux

Milieux humides

Éléments reconnectants

Niveau 1

Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

Difficilement franchissables

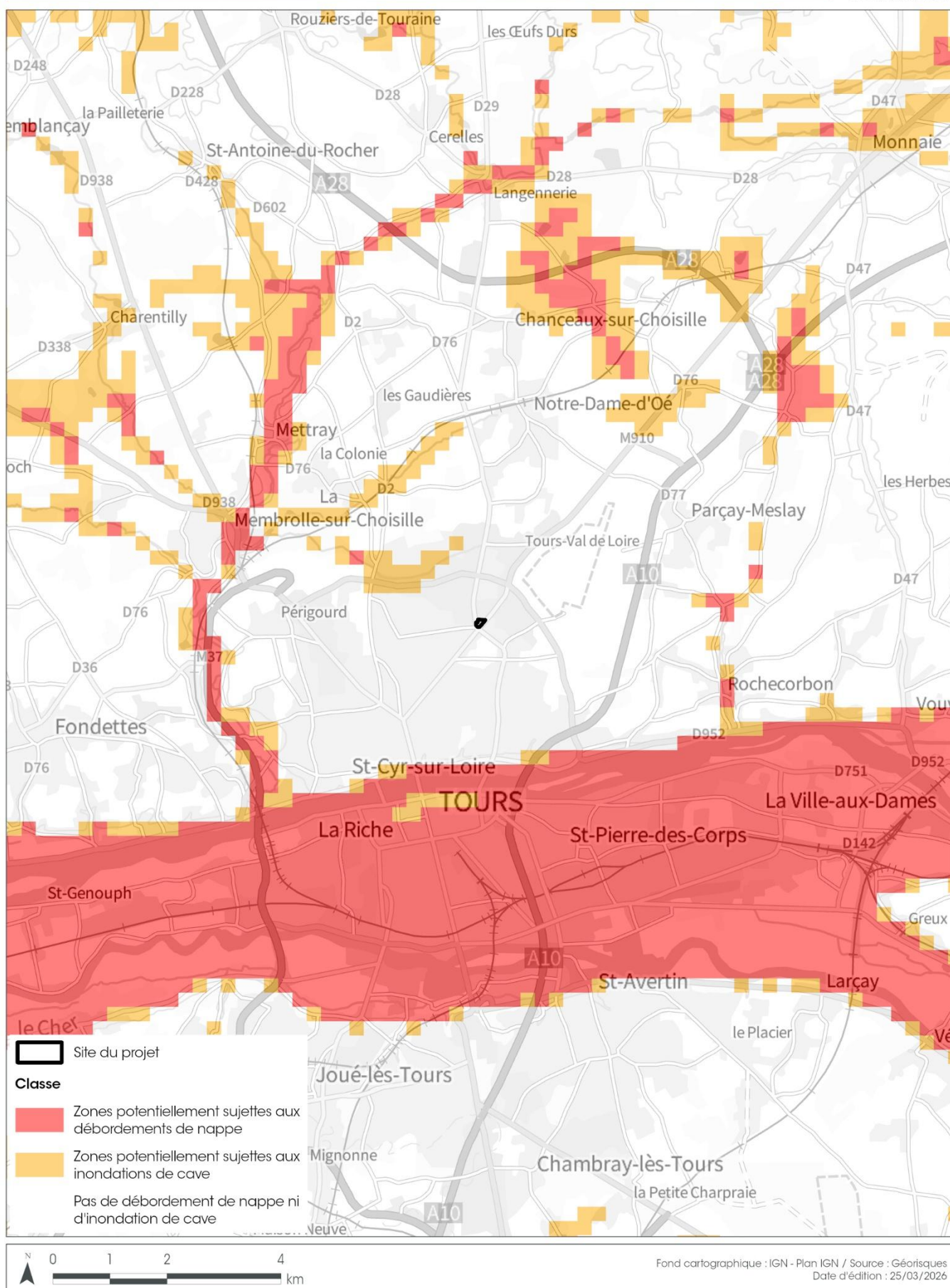
Moyennement franchissables

Éléments fragmentants majeurs

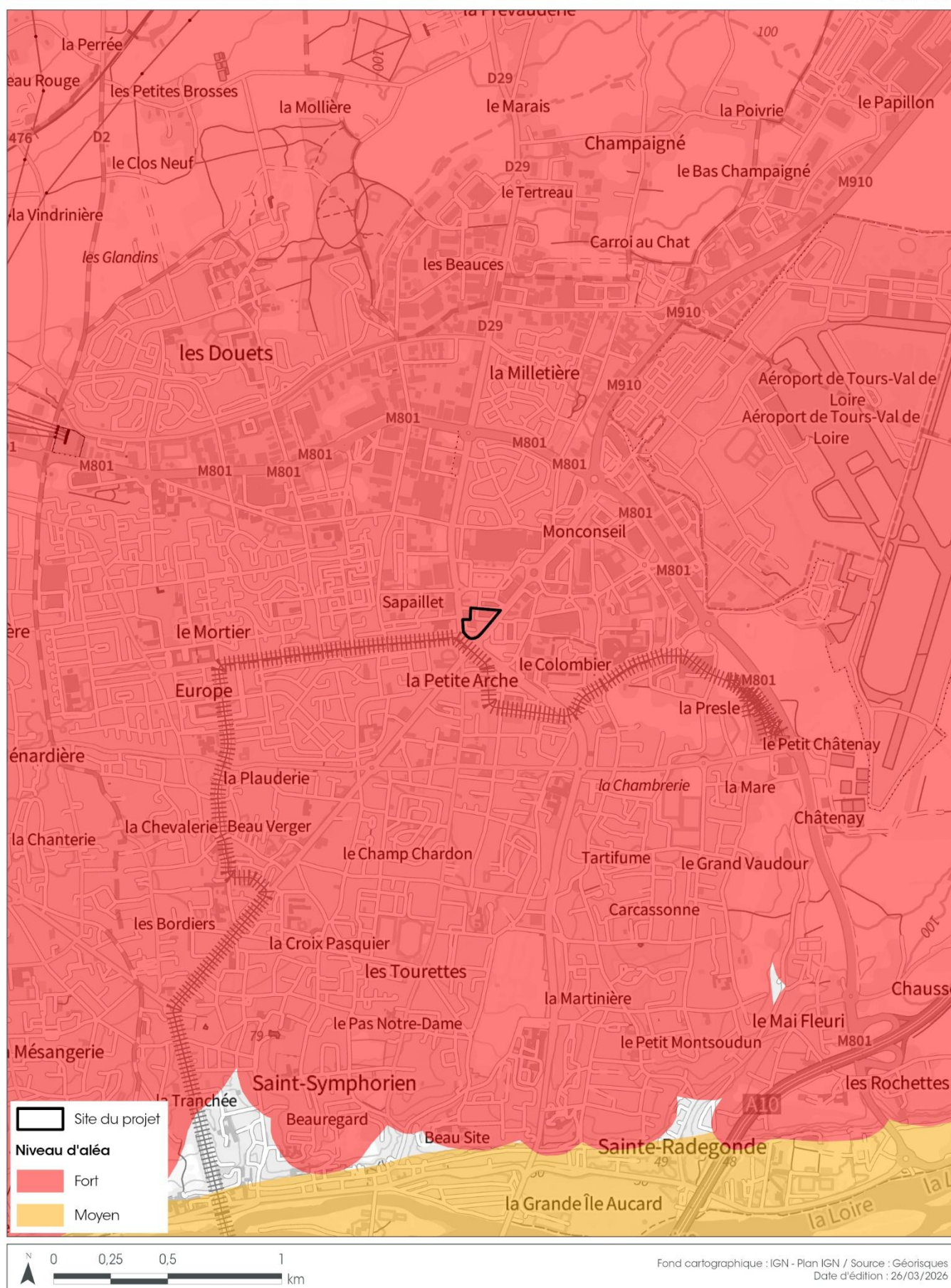


Source : DREAL Centre-Val de Loire
Date d'édition : 25/03/2026

RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPES



EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Annexe 18 : Exposition au retrait – gonflement des argiles