

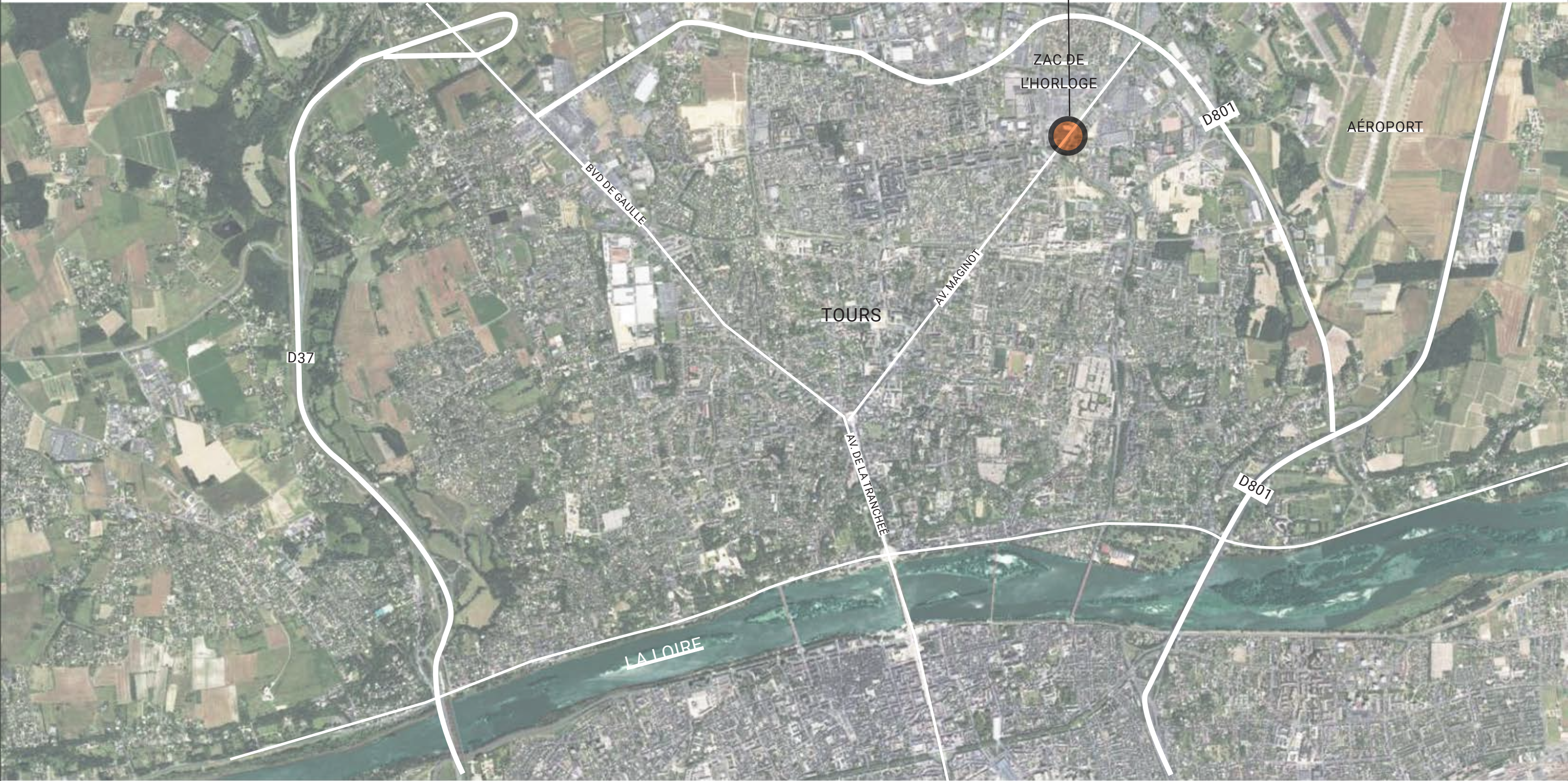


D327 EQUILIS TOURS

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE MIXTE - QUARTIER DE L'ARCHE A TOURS

DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	11/03/2026

1 SITUATION & RÉGLEMENTATION



⌚ NORD

DOSSIER

D327

PHASE

AVP

DATE

11/03/2026

SITUATION

VUE AÉRIENNE DE LA PARTIE NORD DE LA VILLE DE TOURS



LE PÔLE COMMERCIAL DE L'HORLOGE
ECH : 1 / 5 000



ZONE DE REFLEXION
ECH : 1 / 2 000



NORD

DOSSIER

D327

PHASE

AVP

DATE

11/03/2026

SITUATION

VUE AÉRIENNE DU PÔLE COMMERCIAL DE L' HORLOGE



PLU TOURS - UM : QUARTIERS MIXTES A DOMINATION D'HABITAT
ARTICLE 01 / TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- Abattage des arbres remarquables sauf si l'état sanitaire du sujet le justifie.

ARTICLE 02 / TYPES D'OCCUPATION SOUMIS À CONDITION

Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

«ARTICLE 04 / DESSERTES PAR LES RÉSEAUX
Eaux pluviales :

- Limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle,
- Prioriser l'infiltration des EP sur la parcelle et mettre en oeuvre une gestion intégrée de l'eau
- Privilégier les systèmes de rétention visible, (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.)
- En cas d'une impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale sera rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales avec un débit limité.

La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir.

«ARTICLE 06 / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

- Respect de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue.
- Elle peut selon les cas être à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

Le retrait peut également être autorisé pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager.

ARTICLE 07 / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPRATIVES
Dans une bande de 15 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres

Au delà de la bande de 15 mètres, soit :

- Pour les constructions inférieures à 3.50m : Construction en limite séparative ou en retrait de 4 mètres
- Pour les constructions supérieures à 3.50m : Construction en recul de $L = \frac{2}{3} H$, sans être inférieur à 4 mètres

Possibilité de dérogation lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant (>3.5m) construit en limite séparative.

ARTICLE 08 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée

ARTICLE 09 / EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions peut atteindre 50 % de l'emprise du terrain.

Possible dérogation :

L'emprise au sol des bâtiments des activités économiques peut atteindre au rez-de chaussée 100% de la surface du terrain, à condition qu'elles occupent les deux tiers du rez-de-chaussée. L'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle des 50%

ARTICLE 10 / HAUTEUR MAXIMUN

Hauteur maximale de la zone : 25 mètres

Secteur réglementé par l'OAP Marne/Colombier qui définit des secteurs limités à R+5

Hauteur relative : $L = H$ à respecté

L = Distance entre le bâti et la limite opposée; H = Hauteur de la construction
 Concerne les limites en bordure de voie existante ou emprise publique

ARTICLE 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

Les accès de parking doivent être traités avec soin :

- soit être intégrés dans la façade et participer de sa composition et de son enrichissement ;

Pour les constructions neuves à usages de logements collectifs, chaque logement doit disposer d'un espace extérieur privatif : (jardin, balcons, loggia)

- 4m² avec 1.80m de profondeur pour les logements T1 et T2,
- 6m² avec 1.80m de profondeur pour les logements à partir du T3,

ARTICLE 12 / STATIONNEMENT
Stationnements Véhicules :

Distance de 5m minimum entre le stationnement et les pieds de bâtiments afin d'éviter les îlots de chaleurs

Pour les opérations de commerce générant au moins 200 places de stationnement, 50% des places doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Bureaux :

1 place / 80m² min & 1 place / 30 m² max

Habitation :

1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini de part et d'autre de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC

Commerce :

En dessous de 300 m² : Pas de place exigée

Entre 300 et 1 000 m² : 1 place / 40 m²

Au delà de 1 000 m² : 1 place / 30 m²

Stationnement Vélos :

Pour les salariés du commerce : Un local sécurisé de 10 m² min,

Pour les clients des commerces : -> 10% de la capacité du parc de stationnement,

Logement :

5 % de la surface SDP des logements + 1 vélos cargo pour 10 Lgts.

ARTICLE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Espaces libres en pleine terre représentent au minimum de 30% de la parcelle.
- Ce minimum peut être abaissé jusqu'à 25 % de la parcelle en fonction, des caractéristiques du terrain.

- Toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

- Les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagées en espaces verts à caractère urbain participant au paysage et à la biodiversité. Ces dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale : 50 cm minimum pour les arbustes et 80 cm minimum pour les arbres.

- Les parkings doivent être plantés à raison de un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir.

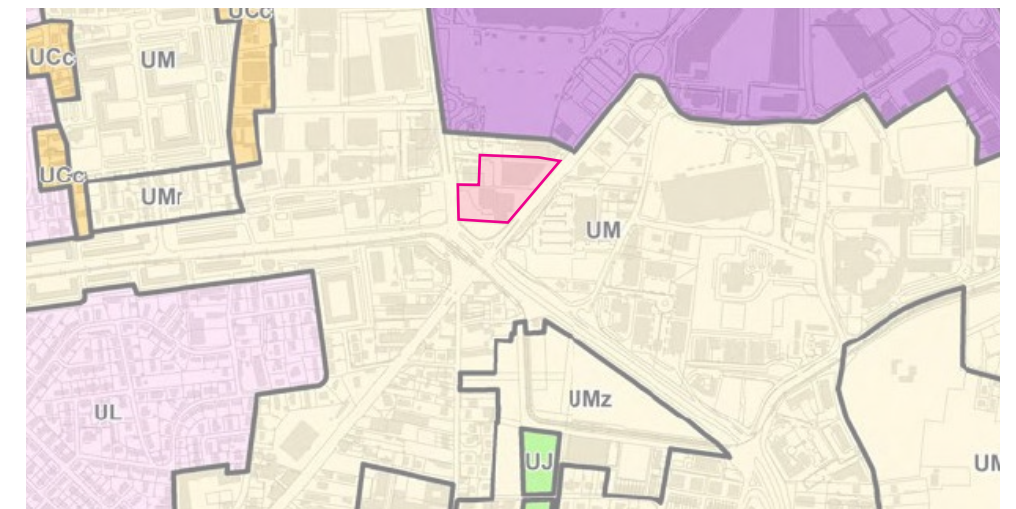
Espaces extérieurs (jardin, balcon, loggia)

- Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif :

- Une surface minimale de 4m² avec profondeur de 1,8m pour les types 1 et 2 ;
- Une surface minimale de 6m² avec profondeur de 1.8m à partir du type 3.

- Pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence seniors) Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants l'accès à un espace extérieur privatif et/ou un espace extérieur commun est imposé pour chaque chambre et/ou logement.

La surface minimale de l'espace extérieur est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre espaces privatifs ou partagés : jardins, balcons, loggias, terrasses.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MARNE-COLOMBIER



NORD

LES ENJEUX DE L'OAP DE MARNE/COLOMBIER:
Accompagner le renouvellement, la diversification et l'innovation d'une zone d'activités commerciales en perte d'attractivité

- Marquer l'entrée de ville
- Urbanisme porteur de mixité
- Redéfinir les îlots
- Prise en compte de l'histoire des lieux
- Requalifier les espaces publics et la voirie aux abords du tramway

Paysage et forme urbaine

- Requalifier et structurer la place de la Marne.
- Structurer des façades autour d'un espace paysager d'orientation Est-Ouest en privilégiant les îlots ouverts.
- Gestion du stationnement dans les bâtiments, déterminer des espaces privilégiés de gestion du stationnement à l'échelle du site.
- Accompagnement végétal des marges de recul des axes principaux
- Dessiner des espaces aux usages et ambiances variés.

- Périmètre de l'OAP Marne-Colombier
- Bâtiment à préserver pour sa qualité architecturale
- Forme urbaine rurale à préserver
- Présence du végétal à valoriser et à renforcer, rue à apaiser.
- Quartier mutable, à destination d'activités, petits gabarits à privilégier
- Espace planté à protéger
- Espace vert à créer
- Espace à désimperméabiliser
- Présence de l'eau à préserver, à valoriser
- Requalification de l'espace public
- Soin particulier à apporter aux clôtures, à végétaliser
- Mur d'enceinte ou de clôture à préserver
- Epanelage des constructions (RDC-R+5)
- Equipement ou espace public
- Cheminement doux existant à préserver/à améliorer
- Cheminement doux à créer
- Tracé du tram
- Schémas Directeur Cyclable
- Nouvelle voirie

PLANS VOLUMÉTRIE

VERSION MARS 2026

BILAN DES SURFACES

BATIMENT 01 :

- Commerce : 503 m² RDC
- Médical : 845 m² R+1
- 66 Logements Accession (4 066m²)

BATIMENT 02 :

- Commerce : 2 001m² RDC
- Loisirs : 1 426 m² R+1
- 74 Logement LLI/LLS (4 496m²)

TOTAL : -13 537 m² SDP

STATIONNEMENT

- 110 Places Commerce (RDC)
- 57 Places Logements (R+1)
- 57 Places Logements (R+2)

TOTAL : 224 PLACES

ECH : 1.600e

D327

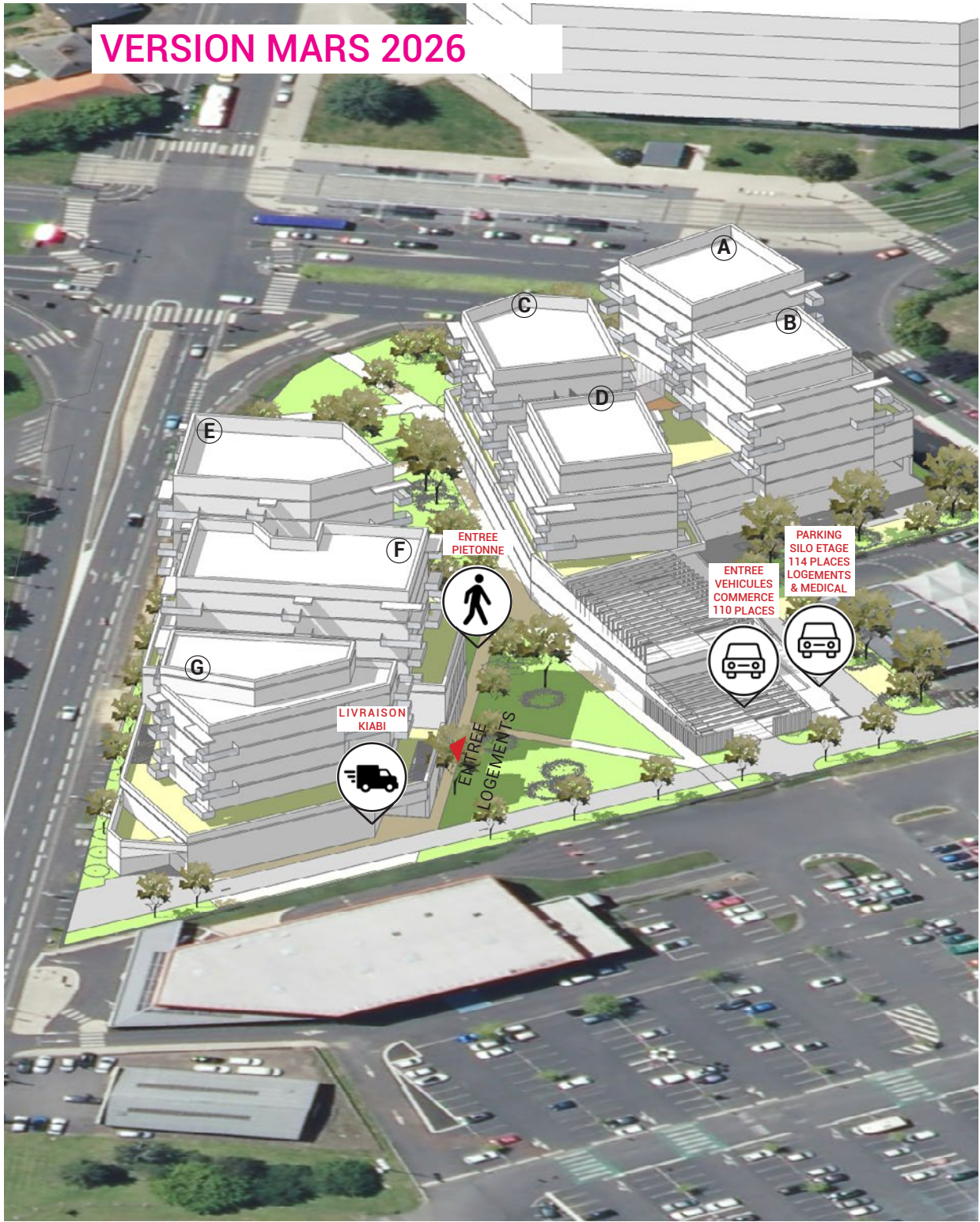
AVP

11/03/2026

AXONOMÉTRIE

VERSION MARS 2026





DEPUIS LE PARKING AUCHAN



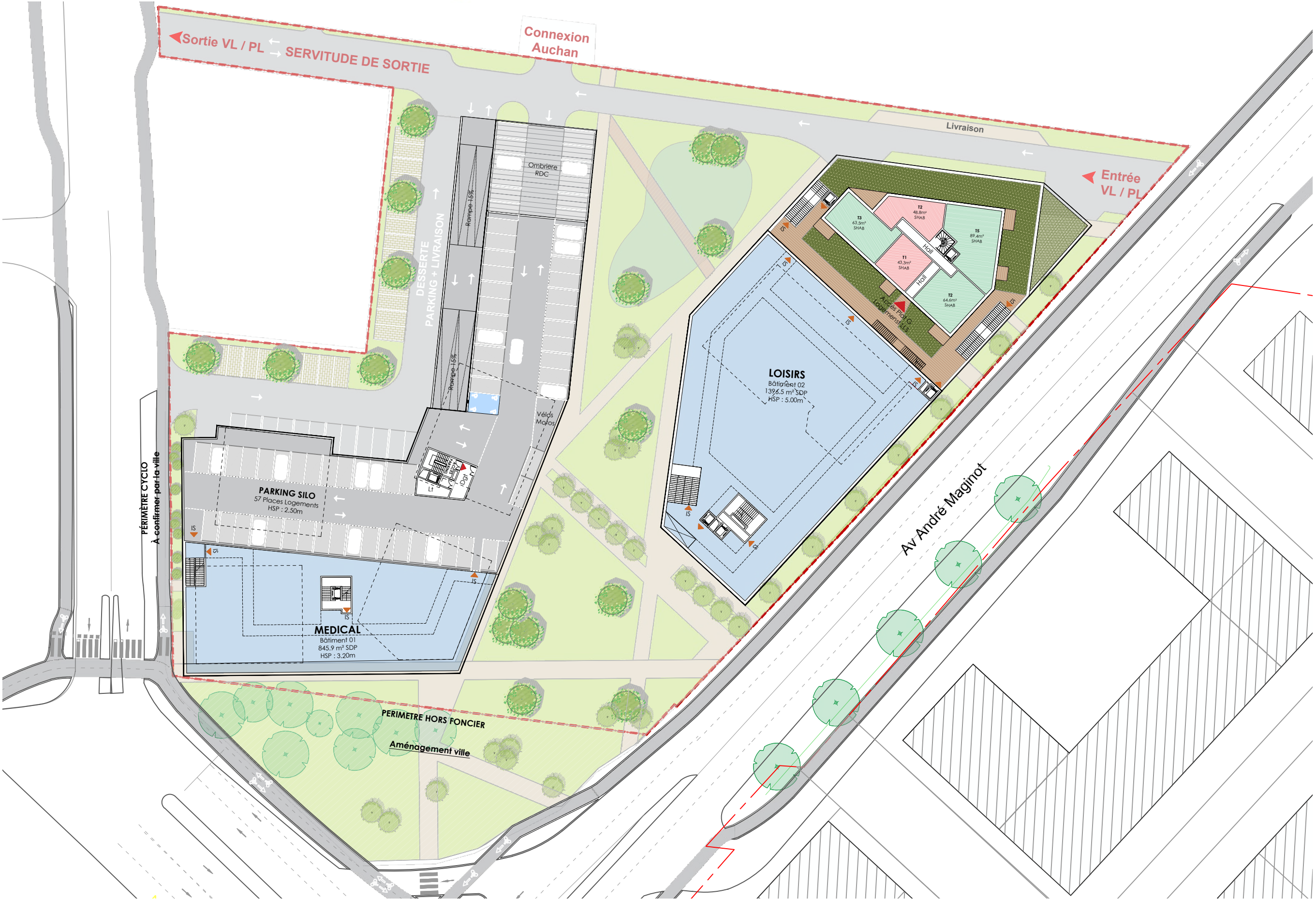
DEPUIS L'AVENUE GUSTAVE EIFFEL

VERSION MARS 2026



DEPUIS LE PARKING AUCHAN













		Niveaux :	SURFACES Surface De Plancher	Nombre de logement	Stationnement Reglementaire	Stationnement PROJET
BATIMENT 1 (OUEST)	COMMERCE RESTAURATION	COMMERCE RDC				
		COMMERCE : LIVRAISON ET LT	503		0 Place en dessous de 300 m² 1 Place / 40m² SDP entre 300 et 1000m² 1 Place / 30m² SDP au dessus de 1000m²	
		Sous-total	503 m²		5,00 Places Min	
	MED	MEDICAL				
		R+1 (Médical)	845			
		Sous-total	845 m²		Min 10 Places Max 26 Places	
	ACCESSION	ACCESSION				
		PLOT A & B (R+5)	1868	31 Lgts	1 Place Maximal par Logement	
		PLOT C & D (R+5)	2198	35 Lgts	Secteur de bonne (Moins de 300m Tramway)	
		Sous-total	4 066 m²	66	Min 0 Places Max 66 Places	
	VELOS					
		Commerce	(Foisonnement 10 m)		10 m² par Commerce	
		Medical	25		3% de la de SDP	
		Logements	182		5% de la de SDP + Vélos cargo	
		Sous-total	207 m²			
	BATIMENT 1 :		5 414 m²		Min 15 Places	
BATIMENT 2 (EST)	COMMERCE	COMMERCE				
		COMMERCE KIABI	2001			
		SURFACE DE VENTE				
		Dont COMMERCE KIABI RESERVE	210	* Hors aire de livraison PL (120 m² Hors SDP)	0 Place en dessous de 300 m² 1 Place / 40m² SDP entre 300 et 1000m² 1 Place / 30m² SDP au dessus de 1000m²	
		LOISIRS R+1	1426			
		Sous-total	3 427 m²		105,00 Places Min	
	LLI	LLI				
		PLOT 01 (R+5)	1396	20 Lgts	1 Place Maximal par Logement	
		PLOT 02 (R+5)	1683	27 Lgts	Secteur de bonne (Moins de 300m Tramway)	
		PLOT 03 (R+4)	1618	27 Lgts		
		Sous-total	4 696 m²	74	Min 0 Places Max 74 Places	
	VELOS					
		Logements	209		5% de la SDP + 1 vélo cargo pour 10 Lgts	
		Commerce	(Foisonnement 10 m)		10 m² par Commerce	
		Sous-total	209 m²			
	BATIMENT 2 :		8 123 m²	74,00	105,00 Places Min	224 Places
	SURFACE COMMERCE :		3 930 m²	TOTAL LOGEMENTS	TOTAL STATIONNEMENT PLU :	TOTAL PROJET
	SURFACE MEDICAL		845 m²		Minimum Maximum	
	SURFACE LLI /LLS:		4 696 m²	74,00		
	SURFACE ACCESSION:		4 066 m²	66,00	120,00 -	224,00
			13 537 m²			
	Parking RDC		1 958 m²			110 Places
	Parking R+1		1 640 m²			57 Places
	Parking R+2		1 640 m²			57 Places
	TOTAL PARKING		5 238 m²			224 Places

SURFACES VRD EXTERIEURES	Espaces verts	3002	25,0%
	Terrasses / Pavage Semi perméable	310	2,6%
	Sous-total	3312	Soit 26,1%
	Piétonnier béton	1288	10,7%
	Voirie	1638	13,7%
Sous-total		2926	Soit 29,9%
BÂTI	Emprises batiments à RDC		
	Surface parcelle	11989	
	Batiment 01 (RDC)	3228	26,9%
	Bâtiment 02 (RDC)	2727	22,7%
	Sous-total	5955	Soit 49,7%

Emprise inférieure à 50% en RDC (cf Article 9.2.3 du PLU)

Plot A & B
Plot C & D
Plot E
Plot F
Plot G

Répartition des logements doublement orientés			
Mono-orienté	Doublement orienté	Nb Lgts	Pourcentage Doublement orienté
4	27	31	87%
7	28	35	80%
4	16	20	80%
4	23	27	85%
5	22	27	81%
24	116	140	83%