EQUILIS TOURS

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS

etixia

VILLE DE TOURS



D327 EQUILIS TOURS

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

DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

1 SITUATION & RÉGLEMENTATION

PROJET

ZAC DE L'HORLOGE

D801

AÉROPORT

BVD DE GAULLE

AV. MAGINOT

TOURS

D37

AV. DE LA TRANCHÉE

D801

LA LOIRE

NORD

DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

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	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

SITUATION

VUE AÉRIENNE DU PÔLE COMMERCIAL DE L' HORLOGE





2



3



4

DOSSIER D327 | PHASE AVP | DATE 10/04/2026

SITUATION

PHOTOS EXISTANT ENVIRONNEMENT PROCHE & LOINTAIN

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 dela de la bande de 15 mètres, soit :
- Pour les constructions inferieurs à 3.50m : Construction en limite séparative ou en retrait de 4 mètres
- Pour les constructions superieurs à 3.50m : Construction en recul de L= 2/3 H, sans être inferieur 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 reglementée

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 reglementé par l'OAP Marne/Colombier qui défini des secteur limité à R+5

Hauteur relative : L = H à respecté
L = Distance entre le bâti et la limite oposée; H = Hauteur de la construction
Concerne les limite 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 logements doit disposer d'un espace exterieur privatif : (jardin, balcons, loggia)
- 4m² avec 1.80m de profondeur pour les logement T1 et T2,
- 6m² avec 1.80m de profondeur pour les logement à partir du T3,

ARTICLE 12 / STATIONNEMENT

Stationnements Véhicules :
Distance de 5m minimum entre le stationnement et les pieds de bp^^atiments afin d'éviter les ilots 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 dela de 1 000 m² : 1 place / 30 m²

Stationnement Vélos :
Pour les salariés du commerce : Un local sécurisé de 10 m² min,
Pour les client 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 aménagés 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 parking doivent être plantés à raison de un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

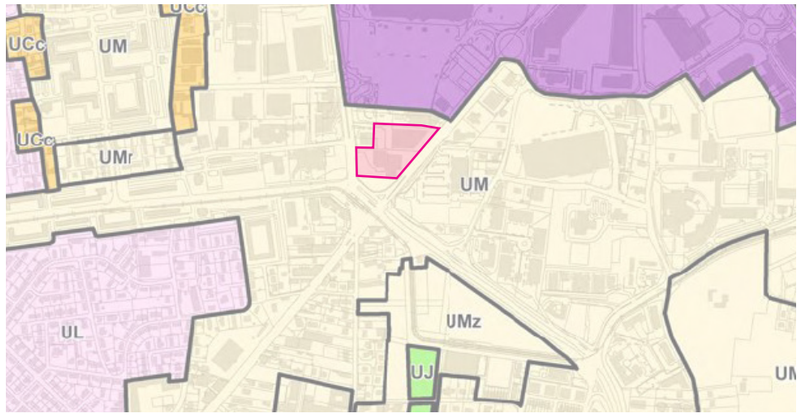
Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

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 séniors) 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.



DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026



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 ilôts
- 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 structure la place de la Marne.
- Struturer des façades autour d'un espace paysager d'orientation Est-Ouest en privilégiants les ilots 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 clotures, à végétaliser
Mur d'enceinte ou de clotûre à péserver
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 voierie

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

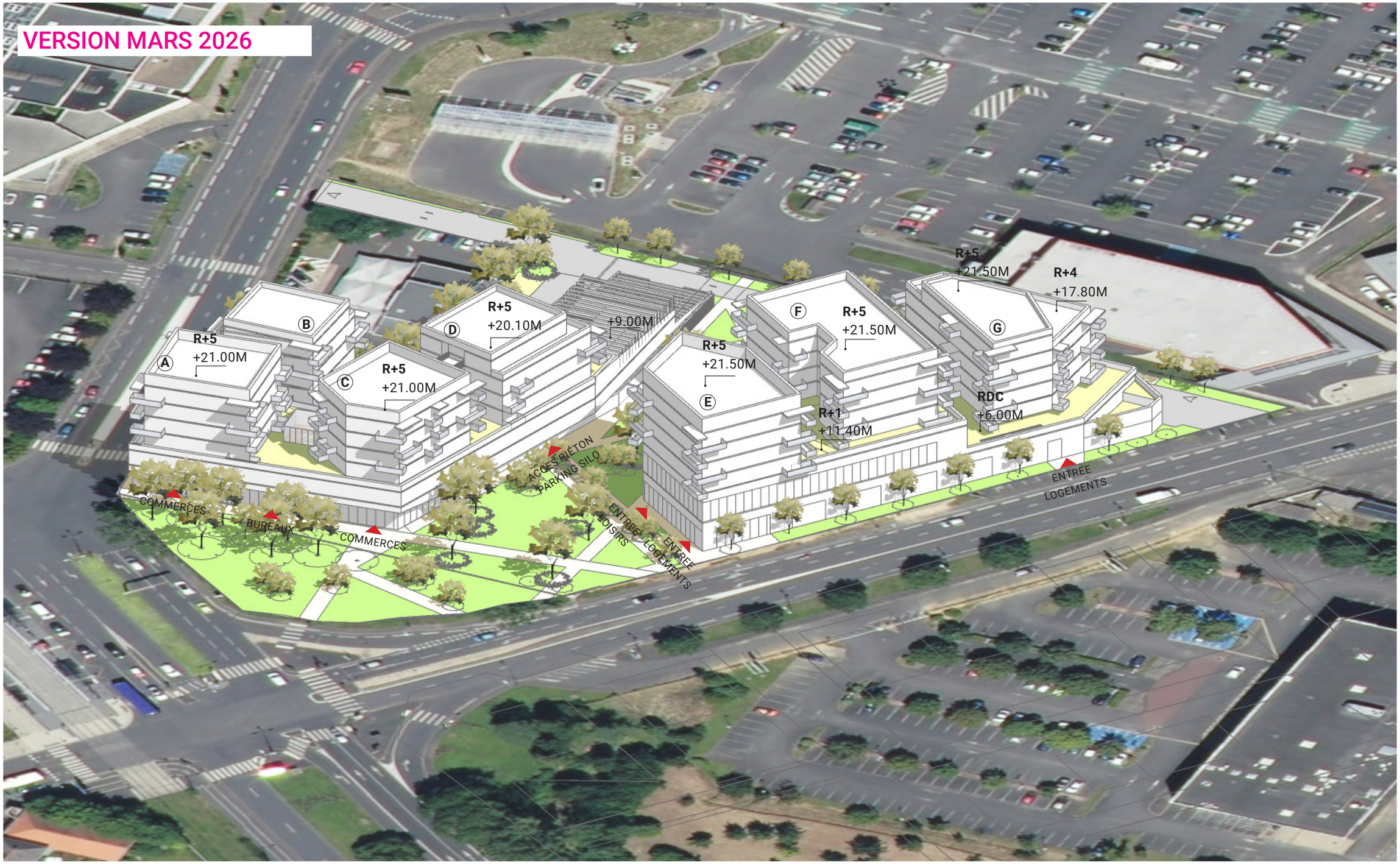
Plan Masse

ECH : 1.600e

DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

AXONOMÉTRIE

VERSION MARS 2026



DOSSIER D327

PHASE AVP

DATE 10/04/2026

AXONOMÉTRIE



DEPUIS LE PARKING AUCHAN



DEPUIS L'AVENUE GUSTAVE EIFFEL

DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

AXONOMÉTRIE

VERSION MARS 2026



DEPUIS LE PARKING AUCHAN

DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

PERSPECTIVES

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS etixia

VILLE DE TOURS



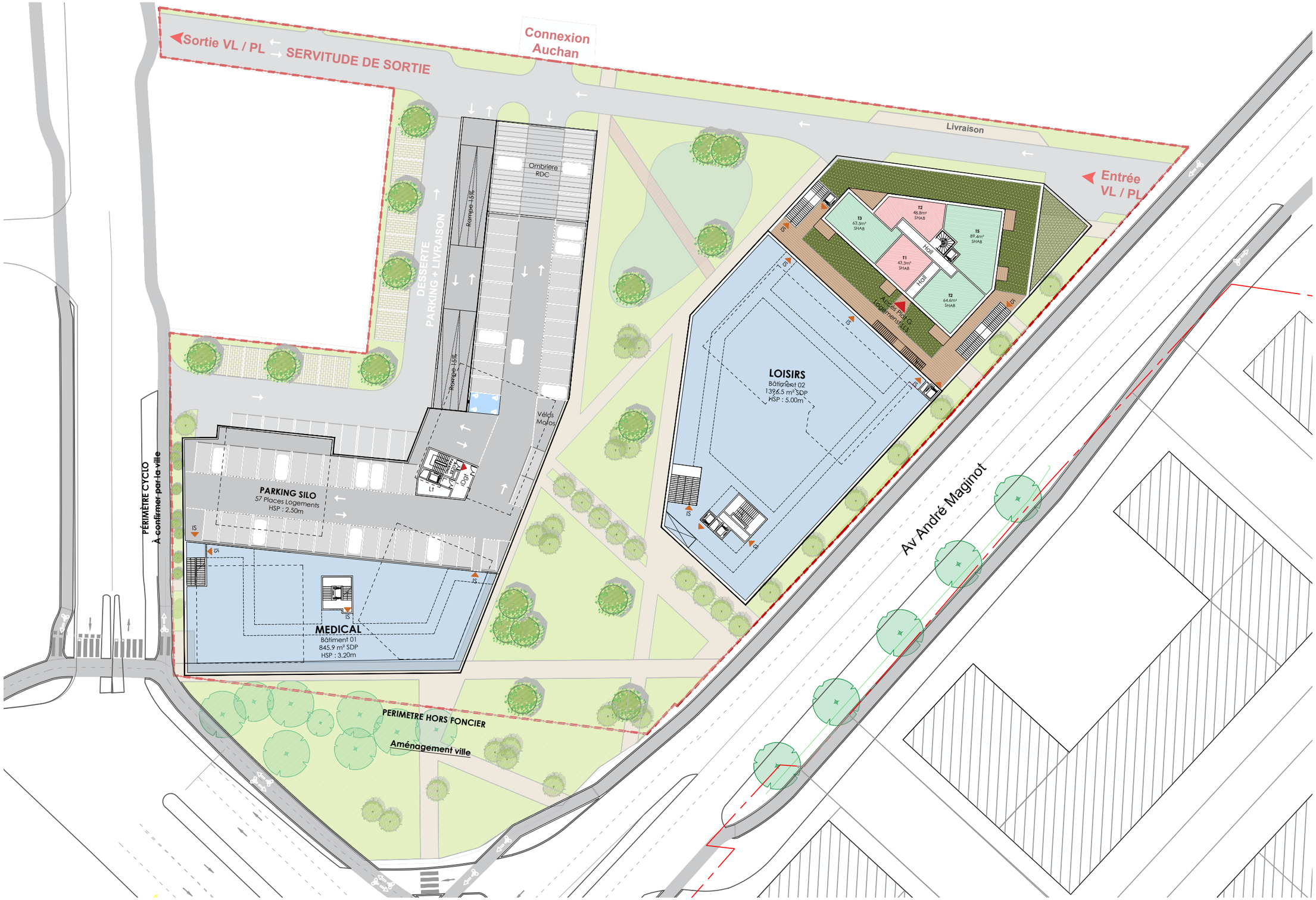
DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

PLAN DETAILLÉ RDC

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS etixia

VILLE DE TOURS



DOSSIER D327

PHASE AVP

DATE 10/04/2026

PLAN R+1

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS etixia

VILLE DE TOURS



DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

PLAN R+2

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS etixia

VILLE DE TOURS



DOSSIER D327

PHASE AVP

DATE 10/04/2026

PLAN R+3

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS etixia

VILLE DE TOURS



DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

PLAN R+4

AVANTPROPOS ARCHITECTES

EQUILIS etixia

VILLE DE TOURS



DOSSIER	PHASE	DATE
D327	AVP	10/04/2026

PLAN R+5

EQUILIS TOURS

AVANTPROPOS ARCHITECTES — EQUILIS — etixia — VILLE DE TOURS

		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	
					Secteur de bonne (Moins de 300m Tramway)	
		PLOT C & D (R+5)	2198	**35 Lgts**		
		Sous-total	**4 066 m²**	**66**	**Min 0 Places Max 66 Places**	
	VELOS	**Commerce**	**(Foisonnement 10 m)**		10 m² par Commerce	**PARKING SILO**
		Medical	**25**		3% de la de SDP	
		Logements	**182**		5% de la de SDP + Vélos cargo	**110 Places Commerce Loisirs (RDC)**
		Sous-total	**207 m²**			
		BATIMENT 1 :	**5 414 m²**		**Min 15 Places**	**57 Places Logements (R+1)**
BATIMENT 2 (EST)	COMMERCE	**COMMERCE**				**57 Places Logements (R+2)**
		COMMERCE KIABI SURFACE DE VENTE	2001	* 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	
		Dont COMMERCE KIABI RESERVE	210			
		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 :** Minimum / Maximum	**TOTAL PROJET**
SURFACE MEDICAL	**845 m²**			
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 Articlke 9.2.3 du PLU)

Répartition des logements doublement orientés

	Mono-orienté	Doublement orienté	Nb Lgts	Pourcentage Doublement orienté
Plot A & B	4	**27**	31	**87%**
Plot C& & D	7	**28**	35	**80%**
Plot E	4	**16**	20	**80%**
Plot F	4	**23**	27	**85%**
Plot G	5	**22**	27	**81%**
	24	116	140	**83%**

DOSSIER D327 — PHASE AVP — DATE 10/04/2026