

# TOURS

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

du lundi 13 janvier au  
vendredi 14 février 2025

**DÉCLARATION DE PROJET N°1  
EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITÉ DU PLU**

**Projet de renouvellement urbain  
de l'îlot Marie Curie**



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



**SOMMAIRE**

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. L'OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE.....</b>	<b>7</b>
1.1 L'objet de la déclaration de projet n°1 du PLU de Tours.....	7
1.2 Le déroulement de la concertation préalable .....	7
1.3 Les pièces du PLU à modifier .....	9
<b>2. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT MARIE CURIE.....</b>	<b>11</b>
2.1 L'îlot Marie Curie, d'hier à aujourd'hui.....	11
2.2 L'îlot Marie Curie, demain : le projet Premières Lignes.....	15
<b>3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>31</b>
3.1 Les modifications apportées à l'OAP n°9 Sanitas-Hallebardier.....	31
3.2 Les modifications apportées au règlement graphique du PLU.....	32
3.3 Modifications apportées au règlement écrit du PLU.....	33
<b>4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES.....</b>	<b>38</b>
4.1 Les incidences sur le patrimoine naturel .....	38
4.2 Les incidences sur la santé humaine : un îlot Marie Curie plus résilient.....	40
4.3 Les incidences sur le paysage : une image renouvelée de l'entrée ferroviaire de Tours .....	41

## LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : le site de l'îlot Marie-Curie en 1866 (vue élargie de la ville de Tours) .....	11
Figure 2 : dépôts et installations ferroviaires occupant le site de l'îlot Marie Curie en 1919 .....	12
Figure 3 : vue de la partie nord du Sanitas en 1961 .....	12
Figure 4 : l'îlot Marie Curie en 2019 (avant démolition) et son environnement urbain restructuré au sud.....	13
Figure 5 : opérations d'aménagement et de construction réalisées autour de l'îlot Marie Curie depuis 1996 ....	14
Figure 6 : plan-guide du projet de renouvellement urbain du quartier Sanitas .....	16
Figure 7 : vue aérienne projetée de l'îlot Marie Curie reconstruit.....	18
Figure 8 : vues en coupe du projet dans la silhouette urbaine du Sanitas.....	19
Figure 9 : localisation des vues en perspective du projet Premières Lignes dans le paysage proche .....	20
Figure 10 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	21
Figure 11 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	21
Figure 12 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	22
Figure 13 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	22
Figure 14 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	23
Figure 15 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	23
Figure 16 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	24
Figure 17 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	24
Figure 18 : localisation des vues du projet Premières Lignes dans le paysage urbain de Tours .....	25
Figure 19 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	26
Figure 20 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	26
Figure 21 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	27
Figure 22 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	27
Figure 23 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	28
Figure 24 : vue en perspective du projet Premières Lignes .....	28
Figure 25 : vue de l'accès aux parkings en sous-sol du projet Premières Lignes.....	29
Figure 26 : projet d'aménagement des espaces non bâtis de l'îlot Marie Curie (étude en cours) .....	30
Figure 27 : dispositions graphiques de l'OAP n°9 avant et après modification .....	31
Figure 28 : dispositions du règlement graphique après modification .....	32
Figure 29 : plan des hauteurs après modification (secteur UMc / hauteur maximale : 54 m) .....	32
Figure 30 : Héliodon du projet Premières Lignes au mois de septembre .....	35
Figure 31 : Héliodon du projet Premières Lignes au mois de décembre .....	35
Figure 32 : état actuel de l'îlot Marie Curie .....	38
Figure 33 : état de l'îlot Marie Curie après la déconstruction des quatre immeubles d'habitation .....	39
Figure 34 : état de l'îlot Marie Curie après la déconstruction des quatre immeubles d'habitation .....	39
Figure 35 : vue en perspective de l'îlot Marie Curie reconstruit en direction de la gare .....	41



## PRÉAMBULE

### LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT MARIE CURIE

Conformément aux dispositions de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tours a été engagée par le président de Tours Métropole Val de Loire dans le cadre de la mise en œuvre du programme national de renouvellement urbain dont le quartier Sanitas constitue l'un des sites d'intérêt national. Les modifications apportées aux dispositions du PLU de Tours en vigueur visent à permettre la réalisation du projet de reconstruction, sous la forme d'un projet urbain mixte, d'un îlot d'habitat social récemment démoli situé dans la partie nord du quartier Sanitas et s'étendant sur près d'un hectare, en bordure du faisceau ferroviaire de la gare de Tours.

Le projet de reconstruction de l'îlot Marie Curie a été défini à l'issue de l'appel à projets innovants « Devenir Tours » organisé par la Ville de Tours en 2019. Porté par Bouygues Immobilier et associant habitants et acteurs sociaux du quartier, le projet lauréat, baptisé « Premières Lignes », répond aux objectifs de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération tourangelle signée en mars 2020 par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), Tours Métropole Val de Loire, les 4 communes concernées (dont Tours), les bailleurs sociaux et les autres partenaires financiers.

Depuis 2020, le projet Premières Lignes a fait l'objet d'études complémentaires visant à parfaire son insertion dans le paysage tourangeau et à réduire ses effets sur l'environnement et la santé des habitants et des usagers futurs.

### L'OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation préalable vise à permettre à chacun de s'informer et d'exprimer son avis sur la procédure de déclaration de projet.

Ce dossier constitue une synthèse du projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie et des évolutions des règles d'urbanisme envisagées afin de permettre sa réalisation. Les éléments figurant dans ce dossier sont provisoires et seront développés dans le dossier de l'enquête publique commune à la procédure d'urbanisme et à l'étude d'impact du projet qui se déroulera à la fin de l'été 2025.



# 1. L'OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Soumise à évaluation environnementale (voir ci-après), le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours fait l'objet d'une concertation préalable comme le prévoit l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

## 1.1 L'objet de la déclaration de projet n°1 du PLU de Tours

La finalité de la procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général ne nécessitant pas d'expropriation<sup>1</sup>. La déclaration de projet s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Le champ d'application de cette procédure est défini à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme :

### Article L300-6

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

*« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables (...).*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

## 1.2 Le déroulement de la concertation préalable

La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours a été engagée à l'initiative du président de Tours Métropole Val de Loire. Le lancement de cette procédure a été portée à l'information des élus de Tours Métropole Val de Loire lors de la réunion du Conseil Métropolitain du 30 septembre 2021.

Le projet de déclaration de projet n°1 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire qui, par décision du 29 mars 2024, a soumis la procédure à évaluation environnementale.

Afin d'informer la population du contenu du projet et de ses effets sur l'environnement, le conseil métropolitain a défini, par délibération du 30 septembre 2024, les modalités de concertation préalable suivantes :

---

<sup>1</sup> DGALN/DHUP/Bureau de la législation et de l'urbanisme, *Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme*, Fiche technique, octobre 2017

- mise à disposition d'un dossier de concertation portant sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours en mairie de Tours et au siège de Tours Métropole Val de Loire,
- mise en ligne d'un dossier de concertation portant sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours sur les sites internet de la Ville de Tours et de Tours Métropole Val de Loire,
- mise à disposition du public d'un registre en mairie de Tours et au siège de Tours métropole Val de Loire et la possibilité de faire part d'observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire (Hôtel métropolitain - concertation dans le cadre de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours - 60 avenue Marcel Dassault - CS30651 - 37206 Tours cedex 3),
- la création d'une adresse mail dédiée (ep.plu.tours@tours-metropole.fr) pour recueillir les observations par voie dématérialisée.

La concertation fera l'objet d'un bilan qui sera approuvé par le conseil métropolitain.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU sera soumis à un examen conjoint des personnes publiques associées avant d'être soumis à enquête publique. La décision de la MRAE et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques notamment seront joints au dossier d'enquête publique.

Avant d'être approuvé par délibération du conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire, le dossier de mise en compatibilité du PLU pourra être amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du PLU de Tours deviendra exécutoire dès sa publication sur le géoportail de l'urbanisme (cf. article L153-23 du code de l'urbanisme).

### **Les prochaines étapes**

Concertation préalable	du 13/01 au 14/02/25
Bilan de la concertation préalable	mars
Examen conjoint des personnes publiques associées	juin
Enquête publique	septembre
Reprise du dossier suite à l'enquête publique	novembre
Approbation	décembre 2025

### 1.3 Les pièces du PLU à modifier

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tours porte sur les points suivants :

- présentation du projet de renouvellement urbain et justification de l'intérêt général ;
- présentation des incidences du projet sur l'environnement et des mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser (évaluation environnementale) ;
- mise en compatibilité du dossier de PLU avec le projet d'aménagement et de construction.

Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification sont les suivantes :

- le rapport de présentation : justification des modifications apportées au dossier du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement ;
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 « Sanitas-Hallebardier » : modification des orientations écrites et graphiques relatives à la desserte et à l'aménagement des espaces extérieurs de l'îlot Marie-Curie ;
- le règlement graphique : délimitation d'un nouveau secteur UMc au sein de la zone UM au droit de l'îlot Marie Curie ;
- le règlement écrit : dispositions applicables au secteur UMc découlant du projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie.

L'ensemble de ces pièces sera mis à la disposition du public dans le cadre d'une enquête publique commune à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et au projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie. D'une durée d'un mois, cette dernière devrait avoir lieu à la fin de l'été 2025.



## 2. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT MARIE CURIE

### 2.1 L'îlot Marie Curie, d'hier à aujourd'hui

#### **Des prairies du ruisseau de l'archevêque au quartier du Sanitas**

D'une superficie d'environ un hectare, l'îlot Marie-Curie est situé à l'emplacement d'anciennes prairies de la varenne inondable traversée d'est en ouest par le ruisseau de l'Archevêque. Ce dernier a disparu du paysage urbain durant le XX<sup>e</sup> siècle suite à des travaux de canalisation qui ont accompagné l'extension urbaine de Tours en direction du Cher<sup>2</sup>.

#### **Figure 1 : le site de l'îlot Marie-Curie en 1866 (vue élargie de la ville de Tours)**

Carré blanc : localisation de l'îlot Marie Curie actuel

Source : IGN, Carte d'État-Major



Situé à 400 mètres au sud de l'actuelle gare de Tours (construite en 1898), le site de l'îlot Marie Curie a été occupé pendant plus d'un demi-siècle (des années 1860 jusqu'au début des années 1950), par des voies ferrées et des ateliers dédiés principalement à la maintenance et à la réparation de matériel ferroviaire<sup>3</sup>. Traversé par l'ancienne passerelle Fournier (construite en 1891 et réhabilitée en 1954), l'îlot Marie Curie est alors le seul point de passage entre les quartiers situés au sud du centre-ville, situés de part et d'autre des nombreuses voies ferrées convergeant vers la gare de Tours.

<sup>2</sup> Pierre AUDIN, La varenne de Tours et ses ruisseaux. Mémoires de l'Académie des Sciences, Arts et Belles-Lettres de Touraine, 2014.

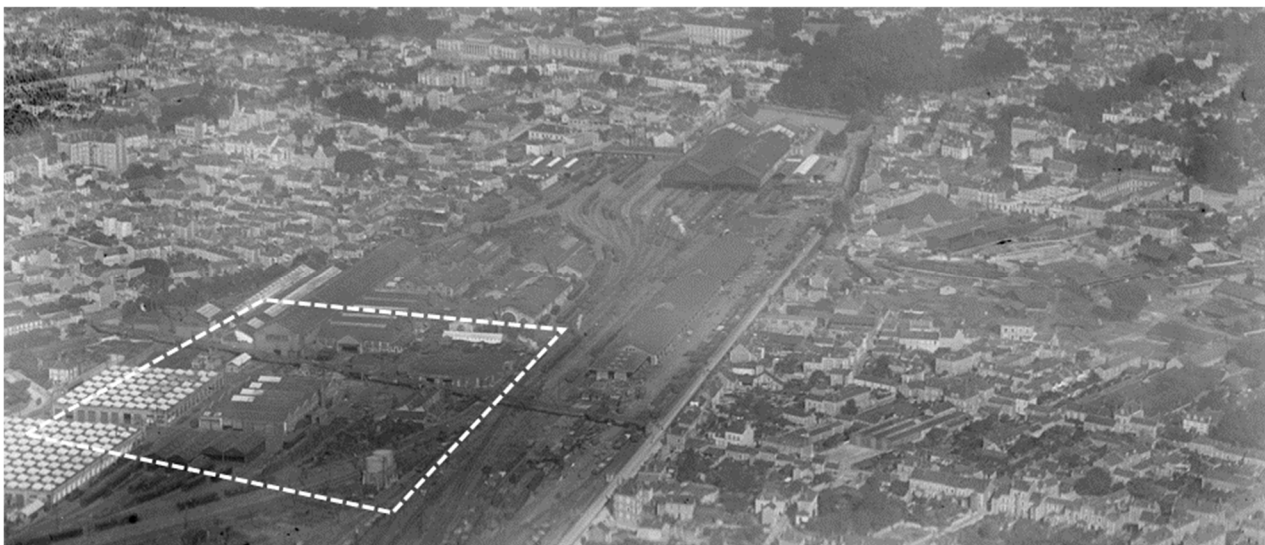
<sup>3</sup> Jean METZ et Yves MACHEFERT-TASSIN, Les dépôts de matériel moteur ferroviaire de la région Tourangelle, Revue d'histoire des chemins de fer, n°28-29, 2003.



**Figure 2 : dépôts et installations ferroviaires occupant le site de l'îlot Marie Curie en 1919**

en pointillé blanc : emprise approximative de l'îlot Marie Curie

Source : IGN, Remonter le temps

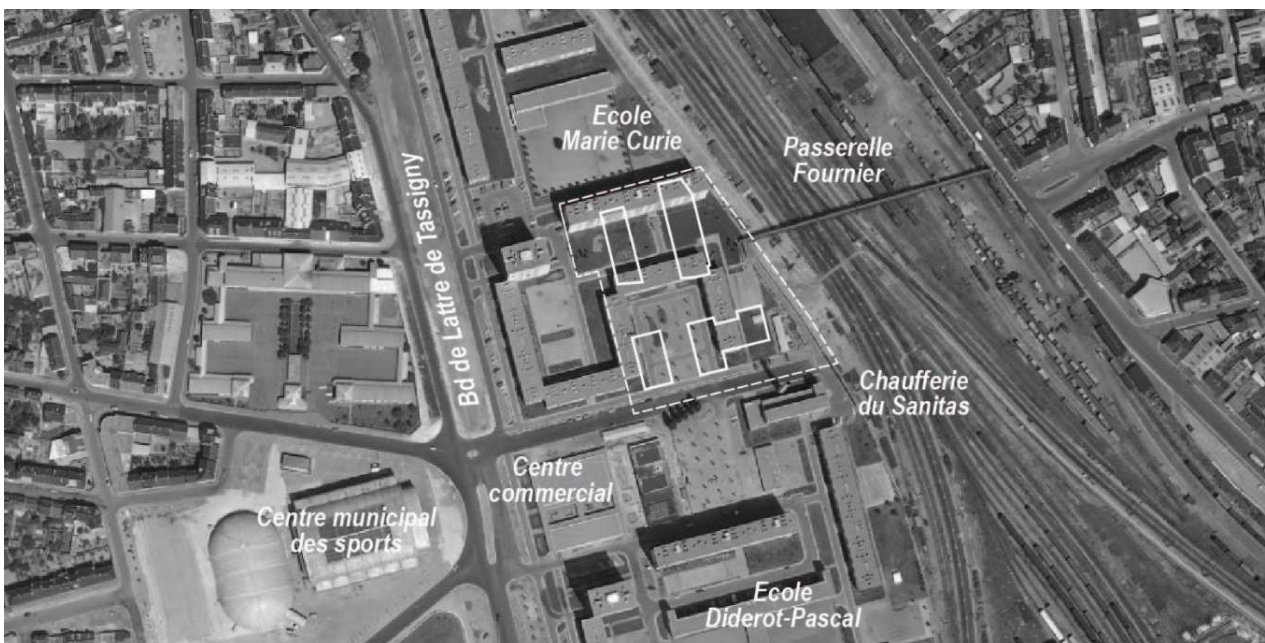


À la fin des années 1950, après des travaux de remblaiement de l'ancien site industriel et ferroviaire<sup>4</sup>, l'îlot Marie Curie fait partie de la première tranche du quartier d'habitat collectif du Sanitas qui abritera près de 4000 logements dans les années 1970. Durant 70 ans, l'îlot Marie Curie a été occupé par 4 immeubles (de 5 à 11 niveaux de hauteur) abritant 239 logements locatifs sociaux (voir photo ci-après) soit 6% du parc de logements actuel du quartier du Sanitas. Implantés entre le faisceau ferroviaire et le boulevard de Lattre de Tassigny, l'îlot est bordé au nord par l'école maternelle Marie Curie et au sud par le centre commercial de la place neuve (détruit par un incendie en 1991 et reconstruit en 1996).

**Figure 3 : vue de la partie nord du Sanitas en 1961**

en pointillé blanc : emprise de l'îlot Marie Curie

Source : IGN, Remonter le temps



<sup>4</sup> Les ateliers et les emprises ferroviaires situés au sud de la gare de Tours ont été endommagés par les bombardements alliés de 1944 et n'ont été que partiellement reconstruits. Au début des années 1950, les pouvoirs publics décident le transfert définitif de l'ensemble des activités ferroviaires situées au Sanitas sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps. Source : J.B. MINAERT (dir.), Tours métamorphose d'une ville, 2016.



## **Un processus de renouvellement urbain du Sanitas engagé depuis trois décennies**

En dépit de la qualité constructive des immeubles et malgré des travaux de réhabilitation successifs, le secteur dit du « Vieux Sanitas » a vu son attractivité résidentielle fortement décliner au fil des décennies.

Dès les années 1990, la ville et l'OPAC de Tours (aujourd'hui Tours Métropole Habitat), soutenus par les services de l'État et la communauté d'agglomération Tour(s)plus (aujourd'hui Tours Métropole Val de Loire) engagent un processus d'ouverture et de diversification fonctionnelle de la partie nord du quartier du Sanitas avec la réalisation en 1996 d'un îlot mixte associant commerces, services publics et logements (place neuve). Pour répondre aux besoins en logements étudiants les immeubles de logements sociaux bordant l'avenue de Lattre de Tassigny font l'objet de travaux de surélévation.

Le renouvellement urbain est étendu en 2005 aux îlots limitrophes situés au sud de la place neuve avec la démolition d'un immeuble de 126 logements reconverti en jardin public (jardin Theuriet) et la restructuration de l'école Diderot. Dans les années 2010, le renouvellement urbain se poursuit vers les îlots situés à l'est du Centre de Vie : construction d'une pépinière d'entreprises (2012) et démolition de l'ancienne chaufferie du Sanitas (2016) remplacée par un immeuble de bureaux (2019). En 2016, la reconstruction de la passerelle Fournier, dans l'axe de la rue Jacques-Marie Rougé, à 50 mètres au sud de son emplacement initial, renforce le désenclavement des îlots restructurés.

Au cours de la même période, au nord du « Vieux Sanitas », les îlots limitrophes de la gare de Tours ont également accueilli plusieurs opérations de restructuration urbaine visant à développer la mixité fonctionnelle et à renforcer l'attractivité du cœur de l'agglomération<sup>5</sup>.

### **Figure 4 : l'îlot Marie Curie (avant démolition) dans un environnement urbain restructuré (au sud)**

Source : Tours Métropole Val de Loire, photos obliques, 2019

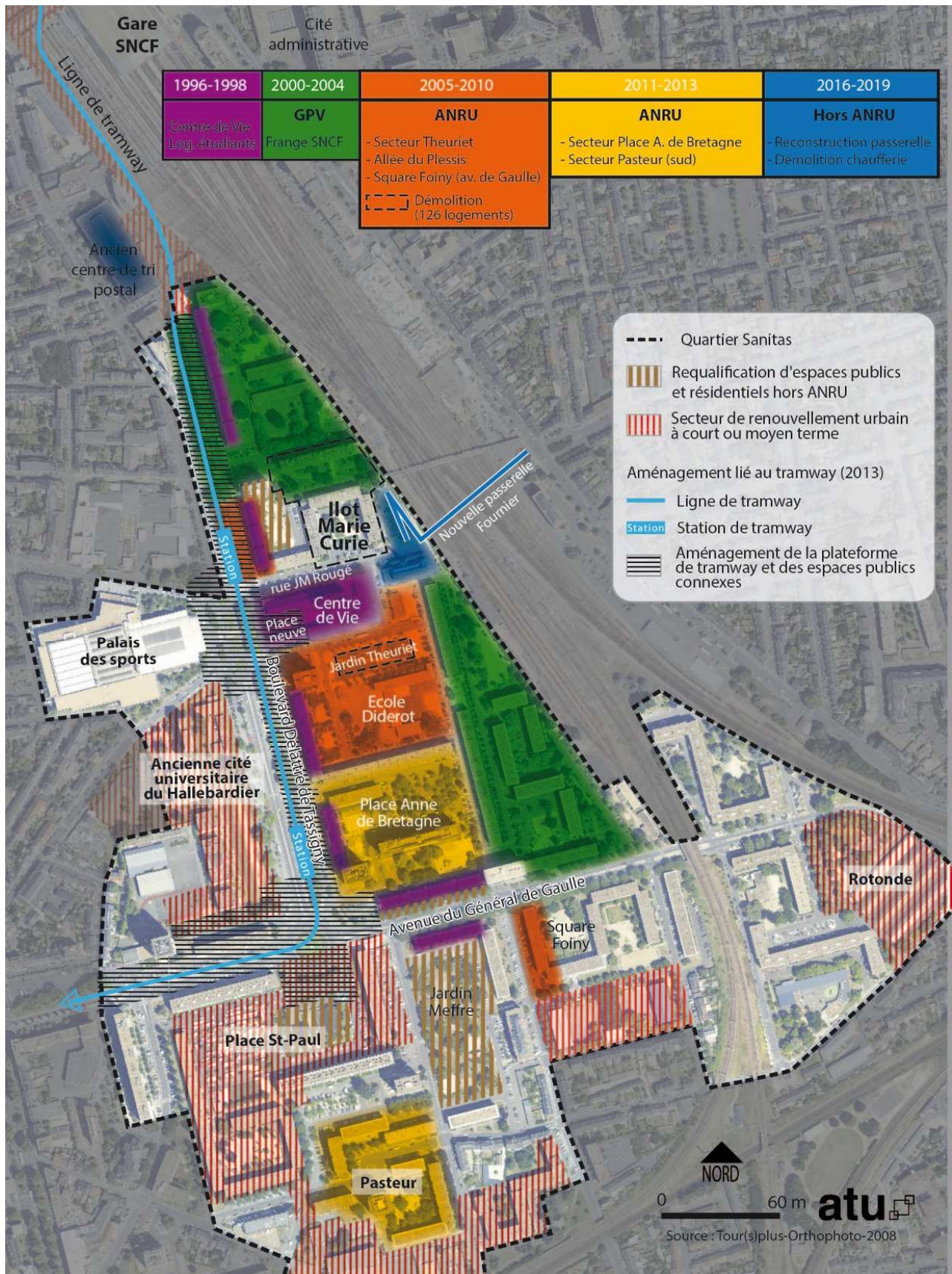


<sup>5</sup> ZAC multisites du centre-ville suivie par la mutation des îlots bordant le tramway dont l'ancien centre de tri postal reconverti en pôle résidentiel et tertiaire (première friche industrielle reconvertie en 2014 en bâtiment à énergie positive à Tours).



**Figure 5 : opérations d'aménagement et de construction réalisées autour de l'îlot Marie Curie depuis 1996**

Source : Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



## 2.2 L'îlot Marie Curie, demain : le projet Premières Lignes

### **Un projet qui concrétise la stratégie de renouvellement urbain du quartier Sanitas <sup>6</sup>**

La volonté de poursuivre le désenclavement et d'accroître la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers prioritaires ont conduit les pouvoirs publics à opter pour un projet de recomposition ambitieux, inscrit dans la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Tours Métropole Val de Loire signée avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en 2020 et actualisée en 2022.

En cohérence avec les orientations du contrat de ville de l'agglomération tourangelle, et celles des plans locaux d'urbanisme des trois communes concernées (Tours, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps), les projets de renouvellement urbain de Tours Métropole Val de Loire visent à infléchir les mécanismes ségrégatifs à l'œuvre en poursuivant l'ouverture des quartiers prioritaires sur leur environnement, en facilitant les déplacements des habitants vers les équipements et pôles d'emplois de la métropole, en amplifiant la diversification des fonctions urbaines, en renforçant l'attractivité et la mobilité résidentielle, enfin, en contribuant à l'épanouissement des habitants par un cadre de vie apaisé et durable.

À l'échelle du quartier du Sanitas, le programme retenu étend les interventions sur les espaces non traités lors du précédent programme de rénovation urbaine (2005-2012) et sur les franges du quartier prioritaire en répondant aux objectifs ci-après.

#### Augmenter la diversité de l'habitat

La diversification résidentielle, enjeu majeur pour le Sanitas composé à 93 % de logements sociaux, se concentre sur les sites mutables (comme l'ancienne cité universitaire du Hallebardier) ou les moins valorisés cumulant les dysfonctionnements urbains et sociaux (comme l'îlot Marie Curie ou l'ancienne halle ferroviaire de la Rotonde), en cohérence avec les orientations du plan local d'urbanisme de la ville de Tours.

Représentant 51% des logements démolis à l'échelle du Sanitas, le projet Premières Lignes constitue la première opération de diversification menée sur ce quartier dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Représentant environ un tiers du programme de diversification prévu à l'échelle du quartier Sanitas à l'horizon 2030<sup>7</sup>, l'îlot Marie Curie abritera une offre diversifiée de logements associant une résidence étudiante en coliving, une résidence en accession sociale et une tour de logements en accession libre.

#### Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

La mixité fonctionnelle est un facteur d'animation des quartiers et d'interaction entre les habitants. En rapprochant lieu de résidence et lieu de travail, elle contribue à réduire la dépendance à l'égard de l'automobile, frein important pour la mobilité des habitants des quartiers faiblement motorisés et aux revenus modestes. L'implantation d'activités économiques constitue un autre levier mobilisé par le projet de renouvellement urbain contribuant au développement de l'emploi et à la diversité des échanges.

Accueillant bureaux et équipements ouverts au public (centre social et tiers-lieu culturel), l'îlot Marie Curie prolongera le processus de diversification des fonctions initié depuis les années 1990 sur la partie nord du Sanitas (voir ci-avant fig. 6).

---

<sup>6</sup> Une plaquette présentant le projet de renouvellement urbain du Sanitas est disponible sur le site internet de la Ville de Tours à cette adresse : <https://www.tours.fr/app/uploads/2024/07/DP-NPNRU-Sanitas.pdf>

<sup>7</sup> Source : ANRU, Avenant n°2 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Tours Métropole Val de Loire cofinancé(s) par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, 1<sup>er</sup> mars 2022.





### Renforcer la desserte des quartiers et améliorer la mobilité des habitants

Le projet de renouvellement urbain répond aux objectifs nationaux en faveur de la mobilité des habitants des quartiers de la politique de la ville déclinés à l'échelle de la métropole tourangelle dans le contrat de ville et les documents de planification (plan de déplacements urbains et plans locaux d'urbanisme).

En complément du développement des réseaux de transports collectifs (le quartier devant être desservi à terme par deux lignes de tramway et une ligne de bus à haut niveau de service), la métropole de Tours s'est donnée pour objectif d'offrir aux habitants du cœur métropolitain un axe vélo nord-sud et est-ouest à moins de 3 minutes de leur domicile et de développer l'offre d'abris-vélos publics et sécurisés à proximité des arrêts du tramway et des principaux équipements publics.

Privilégiant les modes de déplacements décarbonés et limitant la place de l'automobile dans les espaces libres, le projet de reconstruction de l'îlot Marie Curie répond aux objectifs de désenclavement et de mobilité du NPNRU et des documents de planification (SCoT, PDU et PLU).

### Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique

Vus sous l'angle du développement durable, les quartiers de la politique de la ville présentent des atouts (localisation et densité) mais aussi des contraintes (risque d'inondation, nuisances, coupures urbaines, phénomène d'îlot de chaleur urbain) qui en font des espaces d'expérimentation privilégiés pour y promouvoir des espaces urbains durables et résilients.

Soumis à la réglementation énergétique 2020, le projet de reconstruction de l'îlot Marie Curie contribuera à la baisse des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre mesurées au sein du parc de logements existant du quartier Sanitas. Le réaménagement des espaces extérieurs comportera une part importante d'espaces perméables et végétalisés.

### Adapter la densité des quartiers à leur environnement

Les opérations de renouvellement urbain soutenues par l'ANRU dans quatre quartiers de l'agglomération tourangelle répondent aux orientations générales des plans locaux d'urbanisme de Tours, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps.

Ces orientations visent à poursuivre le processus de renouvellement sans altérer l'identité des quartiers, ni porter atteinte à la trame verte et bleue présentes dans les espaces urbains. Les projets de renouvellement urbain doivent permettre de renforcer l'intégration des quartiers dans l'agglomération, de diversifier les fonctions urbaines et l'habitat tout en augmentant la qualité environnementale des espaces traités. Cette ambition passe par la préservation des espaces verts existants, la maîtrise de l'emprise au sol des futures constructions et, autant que possible, l'aménagement de nouveaux espaces de respiration en cœur d'îlot.

Afin de répondre à ces objectifs, les secteurs de restructuration retenus par le programme de renouvellement de la métropole (au sein des quartiers Sanitas et Maryse Bastié à Tours, de la Rabière à Joué-lès-Tours et de la Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps) sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans les PLU des trois villes concernées. Ces orientations sont complétées par les dispositions des règlements écrits et graphiques du règlement du PLU.

L'îlot Marie-Curie est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation n°9 du PLU de Tours « Sanitas-Hallebardier ».



## Le projet Premières Lignes, un projet inclusif, sobre et résilient

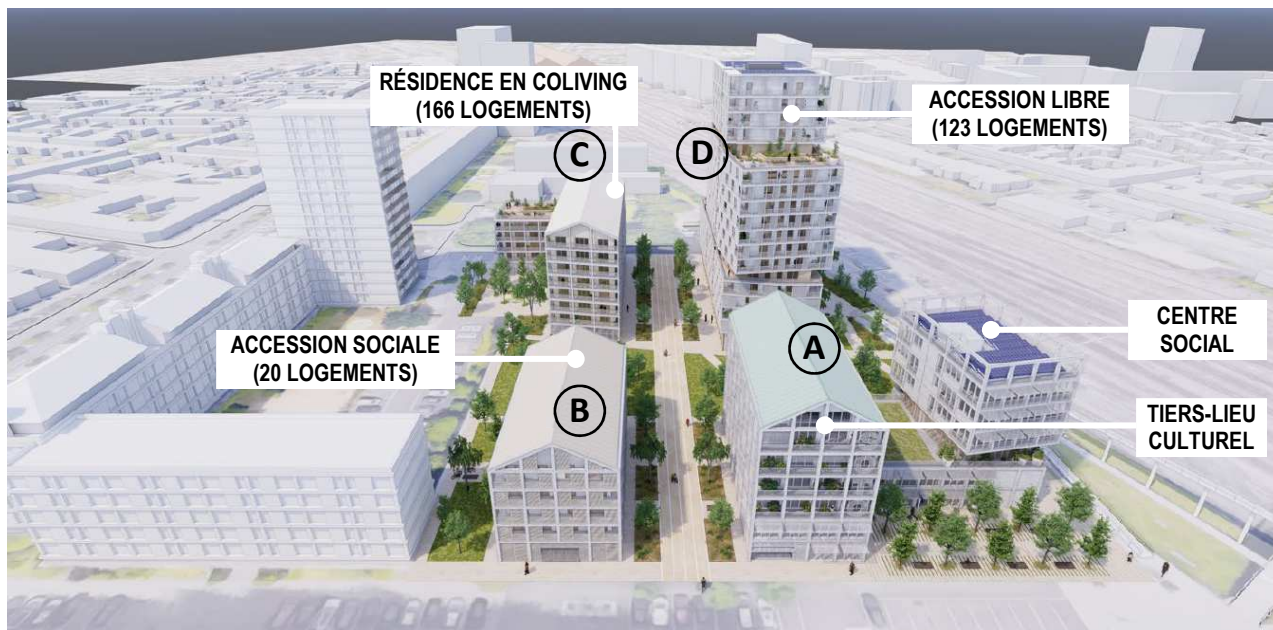
Organisé par la Ville de Tours en 2019, l'appel à projets innovants « Devenir Tours », portant sur huit sites dont l'îlot Marie Curie, visait à promouvoir de nouvelles formes d'habitat, d'activités (espaces partagés ou coopératifs, tiers-lieux, agriculture urbaine, etc.) et de mobilité impliquant la société civile en cohérence avec la stratégie urbaine de la ville.

Lauréat de l'appel à projets pour le site Marie Curie (parmi quatre projets finalistes), le projet Premières Lignes consiste selon ses concepteurs en l'édification d'un îlot urbain « mixte, ouvert et durable, faisant le plein d'activités pour attirer les gens et les fédérer ».

### Figure 7 : vue aérienne projetée de l'îlot Marie Curie reconstruit

Vue depuis la rue Jacques-Marie Rougé vers la gare de Tours au nord

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2023



Depuis 2019, le projet a fait l'objet de diverses adaptations visant à assurer sa faisabilité opérationnelle et à améliorer son insertion dans le paysage urbain et sa qualité environnementale. Cependant, le programme immobilier reste quasiment le même que celui qui a été retenu à l'issue de l'appel à projets en 2019. Il se compose de 4 bâtiments répartis comme suit :

- un bâtiment regroupant deux équipements (A) :
  - un **tiers-lieu** (station culturelle) regroupant une salle de spectacle, une salle de danse, une galerie d'exposition, un pôle d'activités pour le grand public, un espace de coworking, un bar et restaurant en *rooftop*, une serre et des jardins partagés dans le cœur d'îlot ;
  - le **centre social** regroupant des salles d'activités polyvalentes, un café associatif, un local jeune, un espace famille dédié à la petite enfance, la maison de service au public et un café associatif qui sera partagé avec le tiers-lieu ;
- un immeuble d'habitation comprenant **20 logements en accession sociale et des bureaux** en rez-de-chaussée (B) ;
- une **résidence de coliving comprenant 166 logements** dont 154 studios et 12 logements en colocation, des espaces communs et une salle de sports en rez-de-chaussée (C) ;
- une tour de **123 logements en accession libre et des bureaux** en rez-de-chaussée (D).

Un projet qui s'inscrit dans le paysage urbain du quartier du Sanitas et des abords de la gare de Tours

Le projet Premières Lignes répond à l'orientation du PADD du PLU de Tours approuvé en 2020 (p. 15) consistant « ... en s'appuyant sur les ressources et l'identité du territoire, à doter la ville de grands projets d'urbanisme audacieux et éclairés, soutenant une création architecturale à la fois environnementale, ligérienne et contemporaine ». Cette orientation implique notamment « de requalifier le paysage ferroviaire notamment sur le quartier du Sanitas dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) ».

Selon les concepteurs du projet, les quatre ensembles bâtis formalisent chacun, selon son orientation, sa programmation et son gabarit, une identité singulière contribuant ainsi à la diversité du paysage urbain tout en s'inscrivant dans la trame urbaine du quartier. L'épannelage des bâtiments varie entre des socles à R+1 (tiers-lieu / café / centre social) et R+5 (coliving), des toitures à R+4 (accession), R+5 (tiers-lieu / centre social), R+7 (coliving), et une tour en R+17.

Les coupes ci-après illustrent l'insertion du projet Premières Lignes dans la silhouette urbaine du quartier du Sanitas.

**Figure 8 : vues en coupe du projet dans la silhouette urbaine du Sanitas**

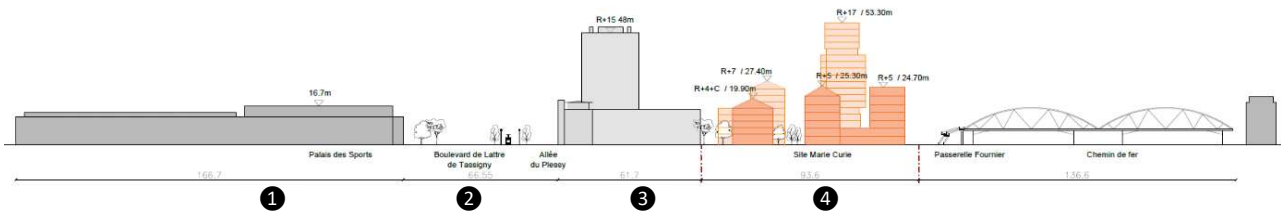
En orange, emprise au sol et élévation des bâtiments du projet Premières Lignes

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2023





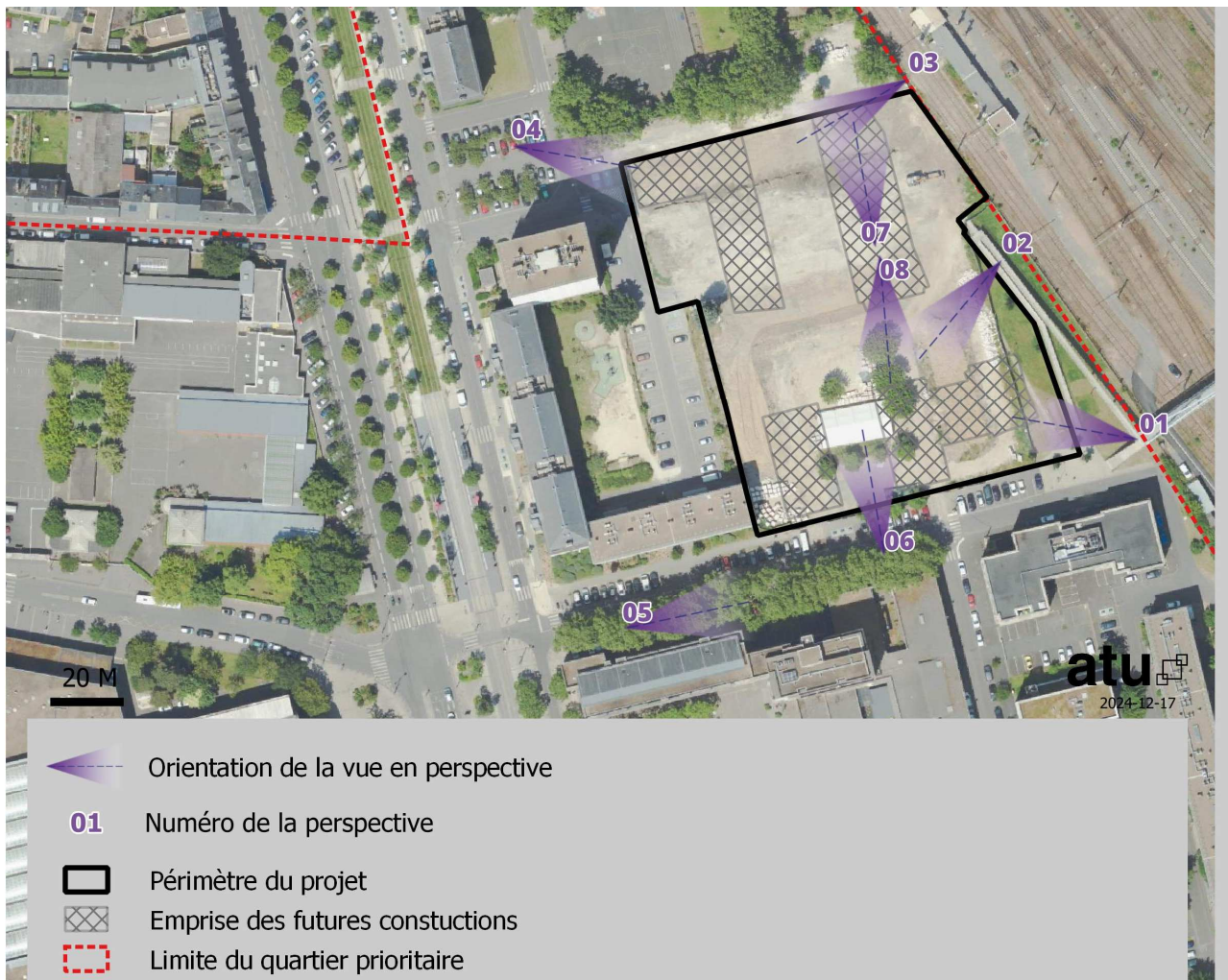
Coupe BB' (de l'ouest vers l'est)







Les vues en perspective ci-après permettent d'apprécier l'impact visuel du projet Premières Lignes dans le paysage urbain proche (depuis les espaces publics limitrophes) et éloigné (depuis les quais de la gare de Tours, la rue E. Vaillant, le pont de l'avenue du Canal et l'autoroute A10).

**Figure 9 : localisation des vues en perspective du projet Premières Lignes dans le paysage proche**

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



-  Orientation de la vue en perspective
- 01** Numéro de la perspective
-  Périmètre du projet
-  Emprise des futures constuctions
-  Limite du quartier prioritaire



**Figure 10 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la passerelle Fournier (vue n° 1)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



**Figure 11 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la rampe de la passerelle Fournier (vue n° 2)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024





**Figure 12 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis l'extrémité est de l'allée de Moncontour (vue n° 3)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



**Figure 13 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis l'extrémité ouest de l'allée de Moncontour (vue n° 4)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024





**Figure 14 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la rue Jacques-Marie Rougé (vue n° 5)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024

**Figure 15 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la rue Jacques-Marie Rougé dans l'axe du futur mail piétons-vélos en cœur d'îlot vers l'école Marie Curie (vue n° 6)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024

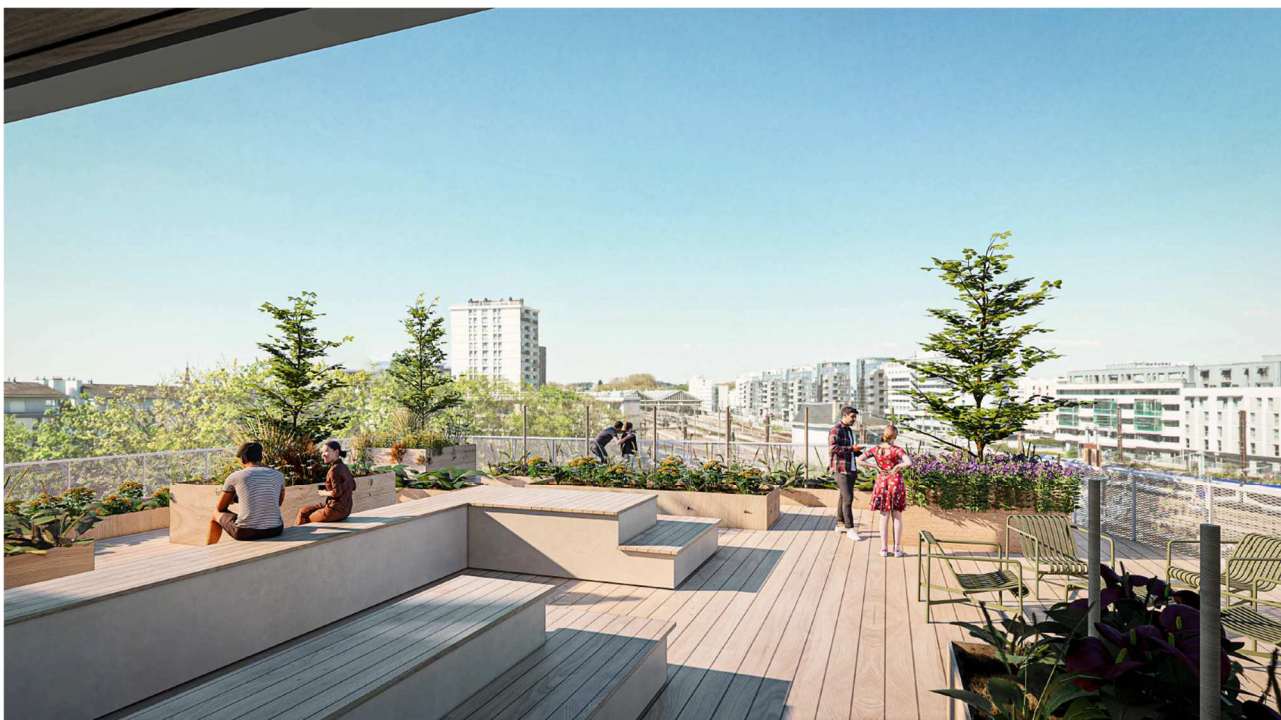




**Figure 16 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la terrasse de la tour en direction de la gare (vue n° 7)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



**Figure 17 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la terrasse de la tour vers le sud du quartier Sanitas (vue n° 8)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024





**Figure 18 : localisation des vues du projet Premières Lignes dans le paysage urbain de Tours**

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024





**Figure 19 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis l'avenue du Général de Gaulle (vue n° 9)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



**Figure 20 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis la rue Edouard Vaillant (vue n° 10)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024

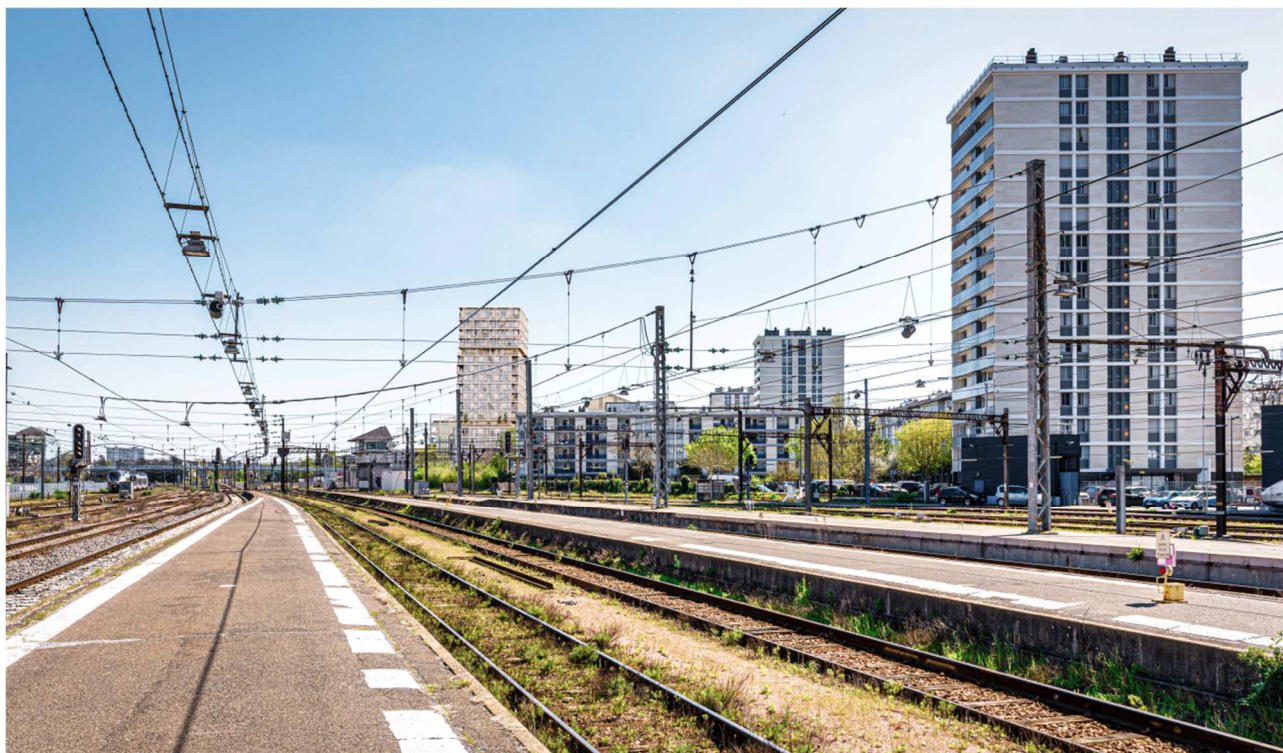




**Figure 21 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis les quais de la gare de Tours (vue n° 11)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



**Figure 22 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis l'extrémité est de la rue du Docteur Fournier, au débouché du pont de l'avenue du canal (vue n° 12)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024

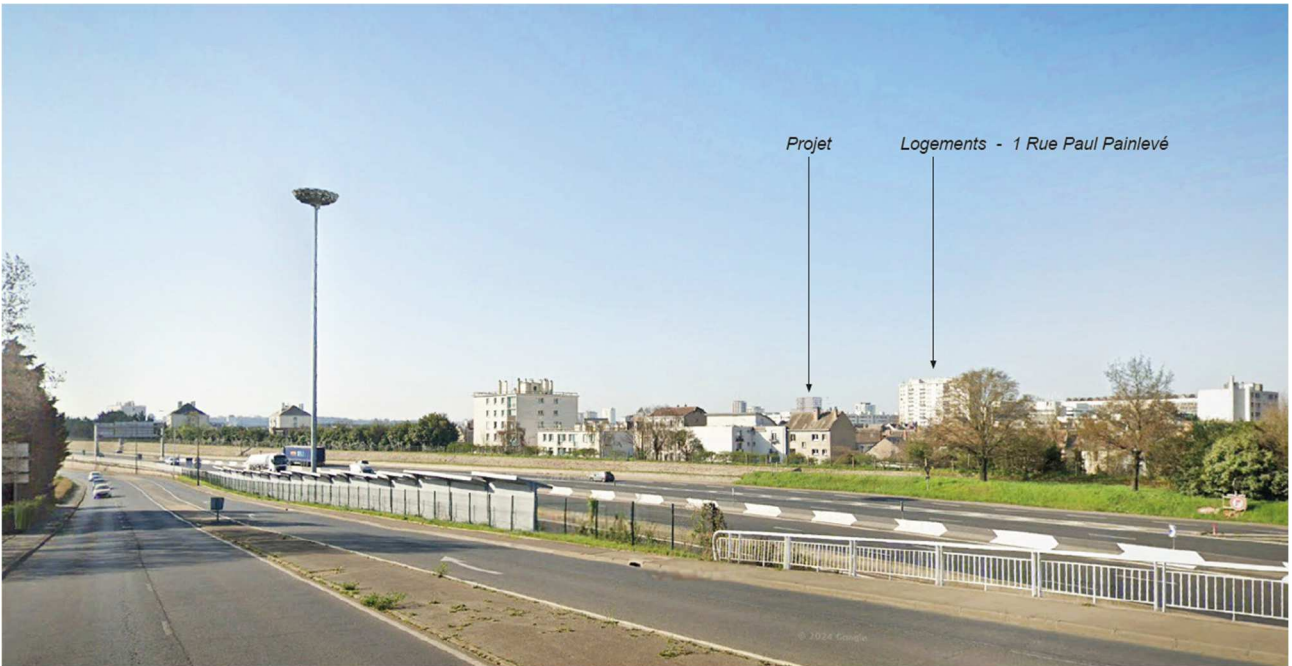




**Figure 23 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis le pont de l'avenue du Canal (vue n° 13)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



**Figure 24 : vue en perspective du projet Premières Lignes**

Depuis le pont l'autoroute A10 au nord de la Loire (vue n° 14)

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024





### Un projet coconstruit avec les acteurs du quartier

Le projet Premières Lignes est le résultat d'un travail collectif porté par un groupement réunissant autour de Bouygues Immobilier (mandataire) et du cabinet SCAU (architectes-urbanistes), un collectif d'associations, de coopératives et d'habitants issus du quartier du Sanitas. La conception du projet s'est appuyée sur les études et diagnostics réalisés par les membres du collectif dans la rue, sur le marché, dans les parcs ou en porte-à-porte. L'objectif du collectif est de « créer un îlot ouvert, producteur de lien social, de bien-être et de nouveaux modes de vie ».

Le projet a également bénéficié de l'expertise de chercheurs en sciences humaines et sociales de l'université de Tours (UMR Citeres) qui ont participé à la conception du projet. Ces derniers contribueront aussi à l'évaluation du projet (articulation des différents éléments du projet, conditions de co-production avec les habitants pendant les phases de mise en œuvre et de fonctionnement, impacts du projet sur l'usage des lieux, l'insertion professionnelle et l'implication des habitants, etc.).

### Un projet résilient et durable

Le site étant situé en zone inondable, le projet ne comporte aucun logement en rez-de-chaussée. Les rez-de-chaussée des bâtiments sont surélevés ce qui permet de positionner les postes transformateurs électriques au-dessus de la hauteur de submersion inscrite dans le PPRI (comprise entre 1 et 2,5 mètres au droit de l'îlot Marie Curie).

Comme le prévoit le projet d'OAP n° 9 modifiée (voir ci-après), le projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie promeut les modes de déplacements décarbonés. Les espaces non bâtis seront dépourvus de voie et d'espace de stationnement automobile. Les constructions du projet Premières Lignes seront implantées autour d'un axe central dédié aux déplacements non motorisés reliant la rue Jacques-Marie Rougé et l'allée de Moncontour. Cet axe desservira les entrées des bâtiments situés au nord de l'îlot.

L'accès aux bâtiments situés au sud (immeuble en accession sociale, centre social et tiers-lieu) s'effectuera depuis la rue Jacques-Marie Rougé et la nouvelle place aménagée au pied de la passerelle Fournier (voir figure ci-après).

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces bâtis, la quasi-totalité des espaces de stationnement du projet seront localisés en sous-sol sous les bâtiments. Les parkings seront accessibles depuis une rampe unique située au nord-ouest de l'îlot.

### **Figure 25 : vue de l'accès aux parkings en sous-sol du projet Premières Lignes**

Vue depuis la place de la Grenadière

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024



Représentant plus de 65% de la superficie de l'îlot, les espaces libres feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Tours. Les espaces non bâtis situés aux abords des bâtiments seront végétalisés afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU)<sup>8</sup> et proposer aux habitants et usagers des espaces d'agrément conviviaux et favorables à la biodiversité.

Les espaces non bâtis intégreront également des noues assurant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, comme le prévoit le règlement public d'assainissement pluvial métropolitain. Intégrés au projet paysager de l'îlot, ces espaces seront conçus afin d'être praticables par les piétons, en dehors des périodes de pluie.

**Figure 26 : projet d'aménagement des espaces non bâtis de l'îlot Marie Curie (étude en cours)**

Source : Ville de Tours / Masterplan, 2023



En matière de consommation énergétique, le projet est soumis aux dispositions de la réglementation énergétique RE 2020 / palier 2025 et atteindra un niveau de performance sans précédent à l'échelle du quartier prioritaire, soit une consommation énergétique comprise entre 56 et 81 kwh/m<sup>2</sup> contre 91 à 150 kwh/m<sup>2</sup> dans le parc social démolit et un niveau d'émission compris entre 3 et 6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> contre 21 à 35 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> auparavant.

<sup>8</sup> Un îlot de chaleur urbain désigne la différence de température (diurne et nocturne) observée entre les milieux urbains et les zones rurales et/ou naturelles environnantes. En pratique, un îlot de chaleur désigne une zone à l'échelle du quartier où l'on observe ce phénomène. Ce phénomène est particulièrement important lors des vagues de chaleur. Source : a'urba, ISadOrA, Outil d'aide à l'intégration de la santé dans les opérations d'aménagement, 2020.

### 3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La déclaration de projet a pour objet de modifier certaines dispositions du PLU de Tours à l'échelle de l'îlot Marie Curie afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain.

Cette procédure ne modifie pas les occupations du sol et les destinations des constructions actuellement autorisées par le PLU de Tours à l'échelle de l'îlot Marie Curie.

Les modifications apportées aux dispositions du PLU concernent l'OAP n°9 (Sanitas-Hallebardier), le règlement graphique (zonage et plan des hauteurs) et le règlement écrit (zone UM).

#### 3.1 Les modifications apportées à l'OAP n°9 Sanitas-Hallebardier

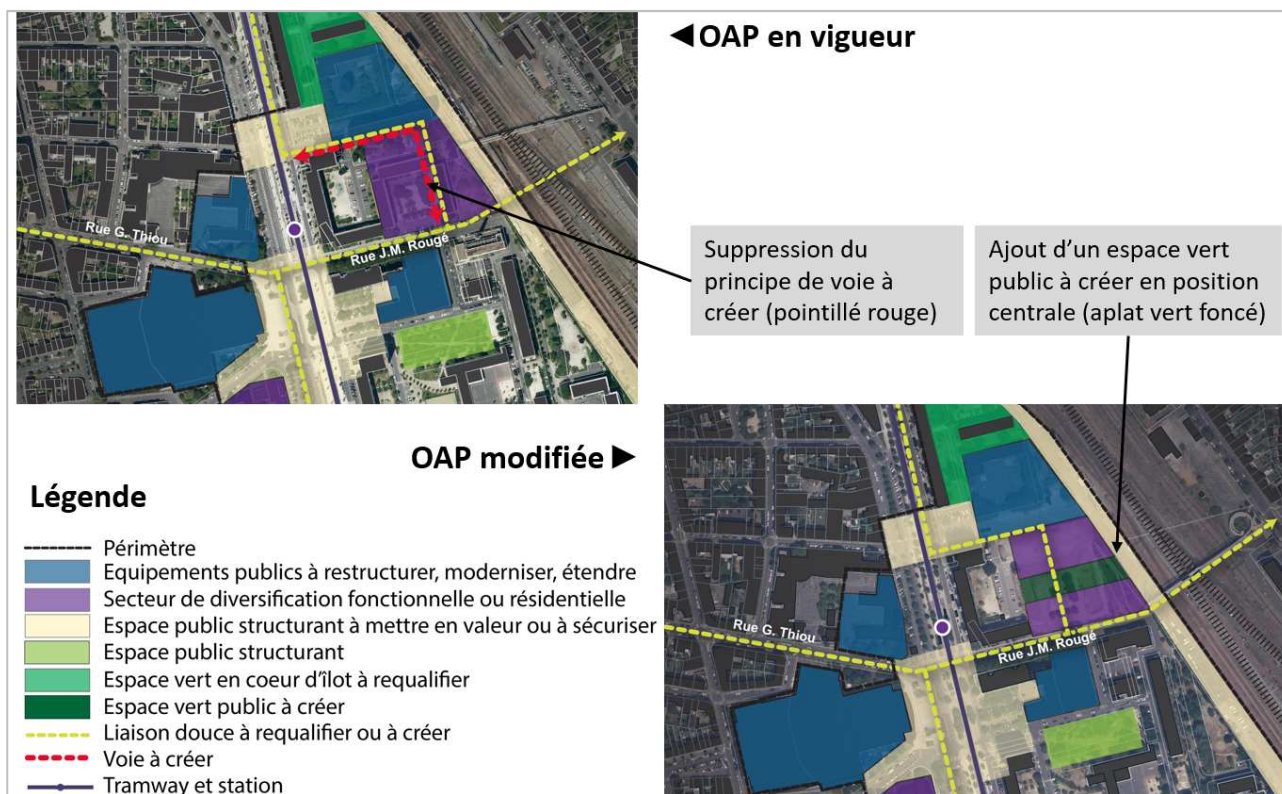
L'îlot Marie Curie est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation n°9 traduisant les objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier du Sanitas en dispositions opposables aux tiers.

Les dispositions graphiques et écrites de l'OAP couvrant l'îlot Marie Curie sont modifiées afin de tenir compte de la suppression du principe de desserte automobile de l'îlot (les parkings en sous-sol prévus par le projet Premières Lignes étant desservis par le réseau viaire existant depuis la place de la Grenadière située à l'extrémité nord-ouest de l'îlot). La desserte interne de l'îlot sera assurée par un cheminement piéton-vélo central. L'ajout d'espaces verts publics au centre de l'îlot sur le schéma graphique de l'OAP matérialise l'objectif de végétalisation des espaces non bâtis et de continuité non bâtie est-ouest entre les voies ferrées et l'allée de la Devinière.

Les autres dispositions écrites et graphiques de l'OAP n°9 demeurent inchangées.

**Figure 27 : dispositions graphiques de l'OAP n°9 avant et après modification**

Source : atu, Plan local d'urbanisme de la Ville de Tours, 2019 et 2023





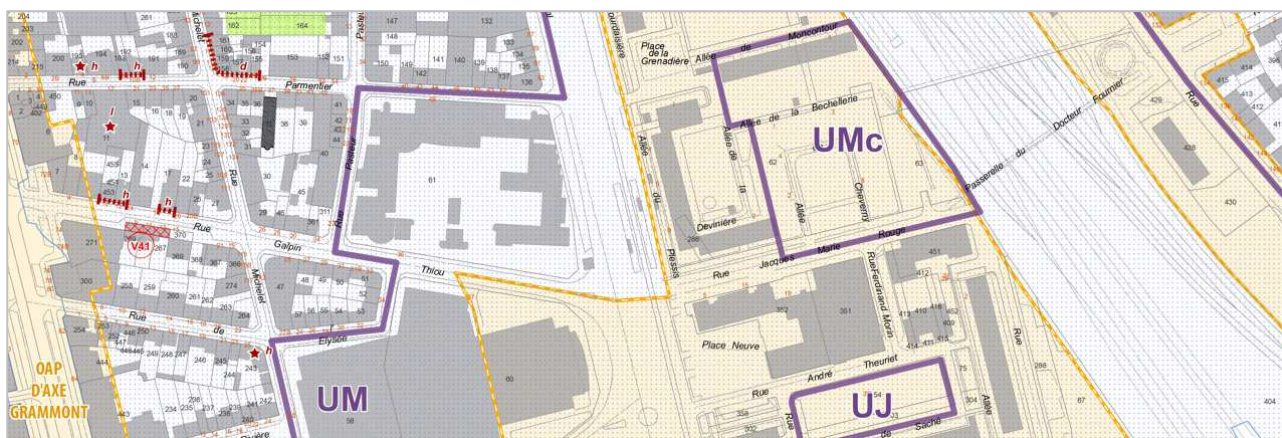
### 3.2 Les modifications apportées au règlement graphique du PLU

#### Création d'un secteur UMc

Afin d'adapter les règles du PLU aux spécificités du projet Premières Lignes, un nouveau secteur est délimité au sein de la zone UM du règlement du PLU (zone urbaine mixte à dominante d'habitat). Ce secteur est délimité au nord par l'allée de Moncontour, à l'est par le domaine public ferroviaire, au sud par la rue JM Rougé et à l'ouest par les espaces résidentiels (parking, voirie et aire de jeux) appartenant à Tours Métropole Habitat. La superficie du secteur est de 12 500 m<sup>2</sup>. Le périmètre du secteur UMc est reporté sur le plan de zonage et sur le plan des dispositions particulières n°8 du règlement graphique du PLU.

**Figure 28 : dispositions du règlement graphique après modification**

Source : atu, Plan local d'urbanisme de la Ville de Tours, 2023

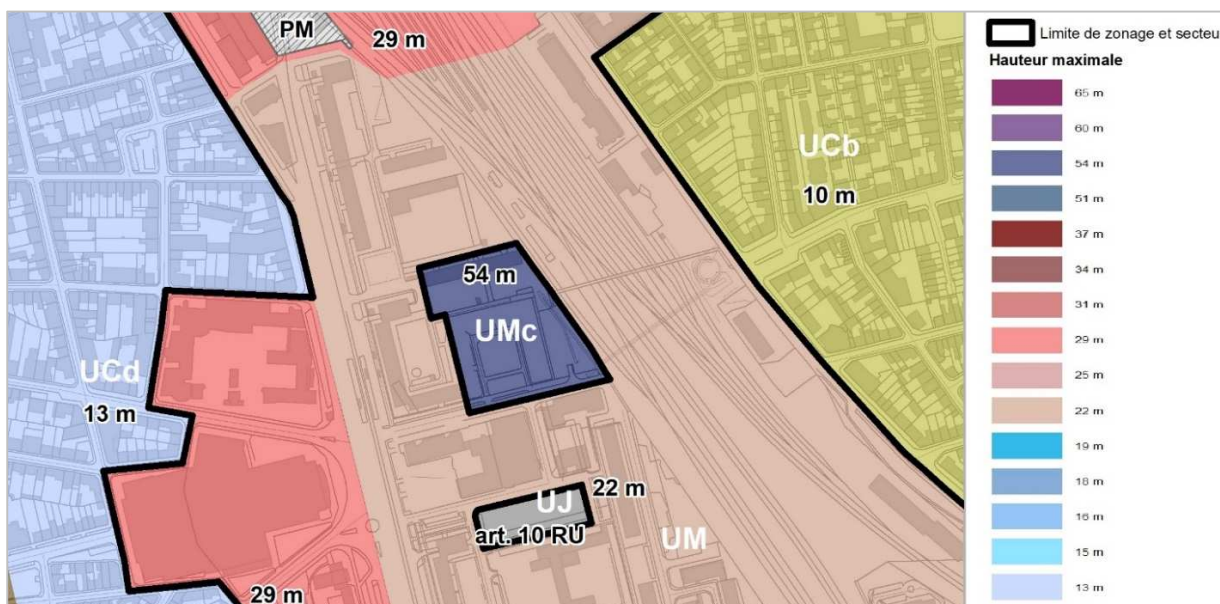


#### Modification du plan des hauteurs

Les hauteurs des constructions autorisées par le PLU ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur le plan des hauteurs du règlement. Afin de permettre la mise en œuvre du projet Premières Lignes la hauteur maximale autorisée au sein du secteur UMc est portée de 22 à 54 mètres. La hauteur maximale retenue ne dépasse pas celle des bâtiments les plus hauts déjà présents sur le quartier Sanitas.

**Figure 29 : plan des hauteurs après modification (secteur UMc / hauteur maximale : 54 m)**

Source : atu, Plan local d'urbanisme de la Ville de Tours, 2023



### 3.3 Modifications apportées au règlement écrit du PLU

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU dans le cadre de la déclaration concernent uniquement le secteur UMc (îlot Marie Curie) et portent sur les dispositions suivantes :

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. UM-6) ;
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. UM-7) ;
- hauteur maximale des constructions (art. UM-10) ;
- aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords (art. UM-11) ;
- normes de stationnement automobile (art. UM-12) ;
- traitement des espaces libres et plantations (art. UM-13).

Les autres dispositions actuellement en vigueur dans la zone UM continueront de s'appliquer dans le secteur UMc, à savoir : occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (art. UM-1 et UM-2), accès et voirie (art. UM-3), desserte des terrains par les réseaux (art. UM-4), emprise au sol des constructions (UM-9).

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments projetés dans le cadre du projet Premières Lignes ne répondent pas aux dispositions particulières s'appliquant aux espaces urbains situés entre Loire et Cher. Afin d'optimiser l'emprise au sol des constructions projetées et tenir compte de la trame urbaine singulière des îlots d'habitat social limitrophes, des dispositions spécifiques au nouveau secteur UMc sont donc insérées à l'article 6 du règlement, comme suit :

*« UM-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

*Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé, ...). (...)*

#### *6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES*

##### *6.2.4 DANS LE SECTEUR UMC (ILOT MARIE CURIE)*

*Les nouvelles constructions devront être implantées :*

- *à l'alignement de l'allée de Moncontour ;*
- *à l'alignement des immeubles existants bordant la rue Jacques-Marie Rougé ou en retrait, à une distance supérieure ou égale à 12 mètres comptés à partir de l'alignement de la rue ;*
- *en retrait depuis la limite du domaine public ferroviaire, à une distance supérieure ou égale à 12 mètres ;*
- *en retrait de l'emprise de la passerelle Fournier, à une distance supérieure ou égale à 6 mètres. »*

À noter : les deux bâtiments du projet Premières Lignes prévus au nord de l'îlot Marie Curie, en limite de l'allée de Moncontour, seront implantés en limite de l'espace public, comme c'était le cas pour l'immeuble de 11 niveaux démoli en 2023 qui occupait précédemment le site. Les bâtiments situés à l'extrémité nord-est de la rue Jacques-Marie Rougé seront implantés en retrait de l'espace public en raison de la présence de réseaux souterrains.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances d'implantation de deux bâtiments du projet Premières Lignes en limite séparative avec les espaces résidentiels appartenant à Tours Métropole Habitat ne sont pas compatibles avec les dispositions en vigueur du PLU. Il est donc proposé d'adapter les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites dans le secteur UMc comme suit (ajout d'un paragraphe 7.6) :

« *UM-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

#### *7.6 DANS LE SECTEUR UMC - ILOT MARIE CURIE*

##### *7.6.1 Dans une bande de 18 mètres prise à compter de l'alignement*

*Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, à une distance minimale de 2,5 mètres.*

##### *7.6.2 Au-delà de la bande de 18 mètres prise à compter de l'alignement*

*Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, à une distance égale au tiers de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres. »*

À noter : afin de limiter les vis-à-vis et permettre l'aménagement d'espaces paysagers et de cheminements, les futurs bâtiments du projet Premières Lignes situés en limite séparative, à l'est de l'allée de la Devinière, seront implantés à une distance d'environ 10 mètres du pignon aveugle le plus proche au sud et à une distance de 35 mètres de la façade de la tour de logements sociaux la plus proche au nord (bordant la place de la Grenadière).

### **Hauteur relative des constructions implantées en bordure d'une voie ou emprise publique**

Les bâtiments du projet Premières Lignes reprenant l'implantation du bâtiment démolé à l'alignement de l'allée de Moncontour, au nord de l'îlot Marie Curie, ne répondent pas à la règle de hauteur relative en vigueur pour la zone UM<sup>9</sup>.

Par conséquent, à l'instar d'autres secteurs de projet présents dans la zone UM du PLU de Tours, le secteur UMc couvrant l'îlot Marie Curie n'est pas soumis à la règle de hauteurs relatives (§ 10.3), ni aux dispositions particulières des paragraphes 10.4 (hauteur au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement) et 10.6 (hauteur des retours des constructions sur voie adjacente).

Les héliodons<sup>10</sup> réalisés dans le cadre du projet Premières Lignes (voir images ci-après) montrent que les implantations et les hauteurs autorisées dans le secteur UMc auront un faible impact sur l'ensoleillement des espaces publics et résidentiels limitrophes, les ombres portées étant principalement orientées vers le faisceau ferroviaire et, durant l'hiver, sur la partie sud de la cour de l'école maternelle Marie Curie.

---

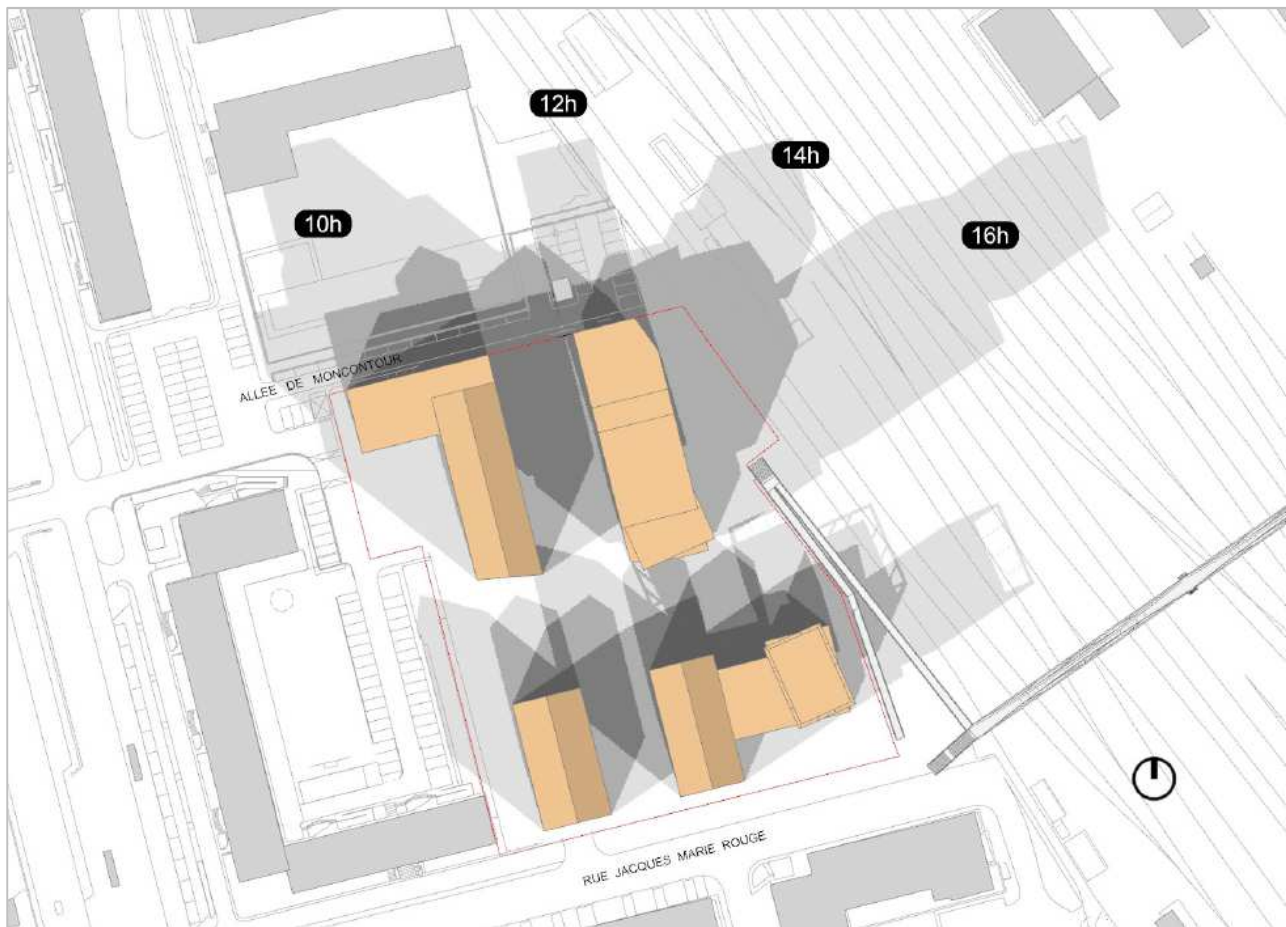
<sup>9</sup> « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H \leq L$ ).

<sup>10</sup> Héliodon : appareil servant à reproduire l'éclairage solaire sur une maquette en utilisant une source lumineuse parallèle, permettant d'étudier l'évolution des ombres au fil du temps.



**Figure 30 : Héliodon du projet Premières Lignes au mois de septembre**

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, 2023



**Figure 31 : Héliodon du projet Premières Lignes au mois de décembre**

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, 2023



### **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

Dans un souci d'innovation architecturale et environnementale, le secteur UMc est soumis uniquement aux dispositions générales de l'article UM-11 suivantes 11 :

#### *« 11.1 Dispositions générales*

##### *11.1.1 Construction et paysage urbain*

*Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.*

##### *11.1.2 Constructions et développement durable*

*Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. »*

À noter : le secteur UMc du PLU modifié étant situé dans le périmètre des abords de trois monuments historiques<sup>12</sup>, toute autorisation d'urbanisme portant sur ce secteur devra faire l'objet d'un accord préalable de l'architecte des bâtiments de France.

### **Modification des dispositions relatives au stationnement**

Compte-tenu de sa localisation à 50 mètres d'une station de tramway et à 600 mètres de la gare de Tours, le projet Premières Lignes vise à promouvoir les modes alternatifs à l'automobile. Par conséquent, il est proposé d'adapter les normes de stationnement comme indiqué dans le second tableau ci-après :

Rappel des normes en vigueur dans la zone UM :

<b>Type de construction</b>	<b>Normes de stationnement automobile</b>
Habitation	1 place minimum par logement
Résidence universitaire ; EHPAD	1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> 1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup>
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nouvelles normes de stationnement dans le secteur UMc :

<b>Type de construction</b>	<b>Normes de stationnement automobile</b>
Habitation	1 place <u>maximum</u> par logement
Bureaux	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup>
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

<sup>11</sup> Le traitement des abords et les caractéristiques des clôtures éventuelles seront définis dans le cadre du projet d'aménagement des espaces libres dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Tours.

<sup>12</sup> La gare de Tours, la maladrerie du Sanitas et la synagogue de Tours.



Parmi les dispositions particulières relatives au stationnement automobile en zone UM, seules sont maintenues, pour le secteur UMc, les déductions du nombre de places exigé applicable pour les programmes de construction mixant logements et bureaux justifiant de la présence de places de stationnement en auto-partage et / ou mutualisées.

Les dispositions relatives au stationnement des vélos en vigueur en zone UM ne sont pas modifiées et s'appliquent au sein du secteur UMc.

À noter : le projet Premières Lignes prévoit plus de 500 emplacements de stationnement vélos sécurisés en rez-de-chaussée et en sous-sol. Les cheminements, les accès des locaux et une partie des emplacements de stationnement seront dimensionnés afin de permettre le stationnement des vélos-cargos. Le projet prévoit également divers services pour les résidents et les usagers non motorisés (service de réparation des vélos, casiers sécurisés).

Le projet comportera également environ 190 places de stationnement automobile regroupées dans un parking mutualisé en sous-sol. Une infrastructure de raccordement sera mise en place pour chaque emplacement, facilitant l'installation future de bornes de recharge pour véhicule électrique.

### **Modification des dispositions relatives aux espaces libres et plantations**

Les dispositions relatives au traitement des espaces libres et aux plantations en vigueur pour l'ensemble de la zone UM s'appliquent au sein du secteur UMc, à l'exception du taux minimal d'espace en pleine terre (fixé à 25% dans la zone UM pour les parcelles de plus de 180 m<sup>2</sup>) qui ne sera pas réglementé pour l'îlot Marie Curie, la ville assurant l'aménagement de l'ensemble des espaces non bâtis.

Selon l'étude d'aménagement des espaces non bâtis en cours à l'échelle de l'îlot Marie Curie réalisée par le bureau d'études Masterplan, les espaces en pleine terre occuperont au moins 20% du terrain d'assiette du projet auxquels s'ajouteront 20% d'espaces perméables (incluant des noues d'infiltration des eaux pluviales).

### **Dispositions relatives à la qualité environnementale des aménagements et constructions**

En matière de performance énergétique et environnementale, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne comporte pas d'exigence supplémentaire par rapport à celles qui seront prochainement introduites par la modification n°3 du PLU en cours, sous la forme d'une OAP thématique « climat, air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants ».

S'appuyant sur le référentiel « Pour un urbanisme écologique et solidaire » adoptée par la Ville de Tours en 2022, cette OAP thématique traduit les objectifs du PADD en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Elle comporte des orientations visant à l'adaptation des constructions existantes et nouvelles aux conditions climatiques actuelles et futures (« la ville bioclimatique ») ainsi que des orientations portant sur les espaces non bâtis visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances, à favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales et à accroître la biodiversité (« la ville qui respire »).

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie anticipe l'entrée en vigueur prochaine de l'OAP thématique avec laquelle il est compatible.

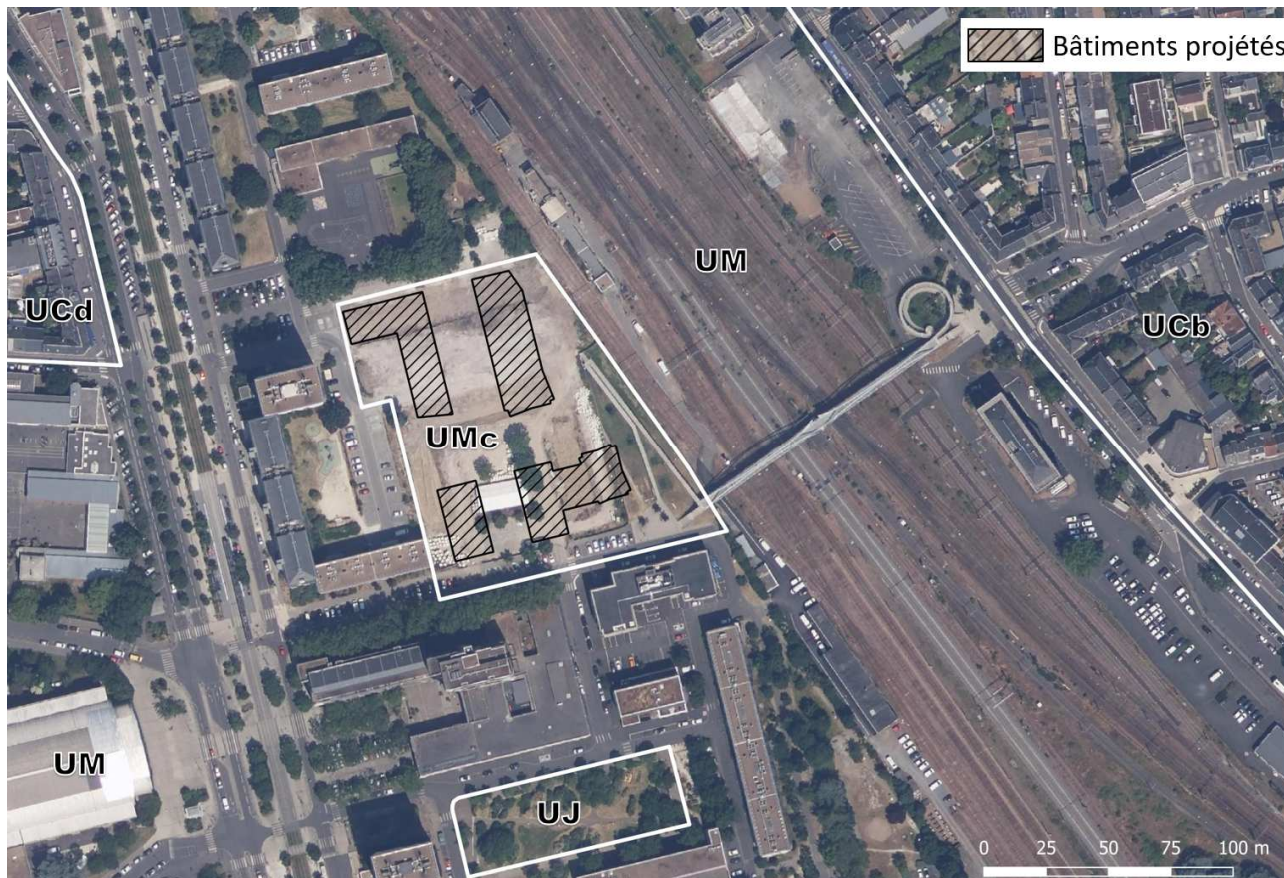
## 4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES

Les paragraphes qui suivent constituent une synthèse des incidences sur l'environnement du projet Premières Lignes et de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tours et des mesures prises pour éviter, réduire ou compenser leurs effets.

### 4.1 Les incidences sur le patrimoine naturel

**Figure 32 : état actuel de l'îlot Marie Curie**

Source : IGN, ortho express, 2023, TMVL, PLU de Tours (plan de zonage modifié par la déclaration de projet)



Le site actuel est majoritairement occupé par des espaces minéralisés très peu végétalisés et quelques espaces périphériques où subsistent des fragments de végétation. Ces espaces abritent des végétaux caractéristiques des zones rudérales<sup>13</sup> et des friches herbacées. Au centre du site un alignement d'arbres a été conservé lors des travaux de démolition. Un diagnostic faune-flore de l'îlot Marie Curie a été réalisé en juin 2023 par le bureau d'études Thema Environnement. Cette étude fait état d'enjeux faibles à très faibles pour les espèces végétales (communes à très communes) et de très faibles enjeux pour les espèces animales (oiseaux, reptiles et invertébrés).

Les arbres situés en dehors de l'emprise des bâtiments et parkings prévus par le projet Premières Lignes seront préservés ou remplacés par des essences adaptées au changement climatique et aux usages du site dans le cadre du projet d'aménagement des espaces libres dont la Ville de Tours est maître d'ouvrage. Une fois le projet de renouvellement urbain achevé, l'îlot Marie Curie comptera 65% d'espaces non bâtis dont 40% d'espaces perméables et au moins 20% d'espaces en pleine terre<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Rudéral : se dit d'une espèce se développant sur des décombres ou des remblais, généralement aux abords des habitations et des voies de circulation. L'ortie et la pâquerette sont des plantes rudérales.

<sup>14</sup> Contre 75% d'espaces non bâtis dont 35% d'espaces imperméables (voirie et stationnement) et 40% d'espaces perméables, avant la démolition des quatre immeubles occupant l'îlot précédemment.



**Figure 33 : état de l'îlot Marie Curie après la déconstruction des quatre immeubles d'habitation**

Vue depuis l'allée de la Devinière à l'ouest

Source : Bouygues Immobilier, SCAU Architecture, 2023



**Figure 34 : état de l'îlot Marie Curie après la déconstruction des quatre immeubles d'habitation**

Vue depuis l'allée de Moncontour au nord

Source : Bouygues Immobilier, SCAU Architecture, 2023





## 4.2 Les incidences sur la santé humaine : un îlot Marie Curie plus résilient

Le risque d'inondation, les nuisances sonores liées à la proximité des voies ferrées et la présence de traces d'hydrocarbures dans le sol d'une partie du site constituent les trois principales sources de risques et de nuisances mis en évidence par les études environnementales réalisées à l'échelle de l'îlot Marie Curie et de son environnement urbain.

L'absence de logements en rez-de-chaussée des bâtiments projetés, conformément aux dispositions du PPRI s'imposant directement aux autorisations d'urbanisme, et la réalisation de rez-de-chaussée surélevés contribueront à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas de crue majeure.

Les nouvelles règles d'implantation et de hauteur maximale des constructions autorisées et celles relatives au stationnement automobile dans le secteur UMc du PLU modifié favoriseront un moindre usage de la voiture et par conséquent une diminution des nuisances engendrées (bruit, gaz d'échappement, accidents de circulation).

Inédite au sein du quartier du Sanitas, l'absence de voie de circulation et d'espace de stationnement automobile en surface, comme le prévoit l'OAP n°9 modifiée, et le maintien dans le règlement écrit d'un taux d'emprise au sol des constructions limité à 50% de la surface totale du terrain d'assiette permettront de conserver une part importante d'espaces non bâtis perméables et végétalisés favorables à l'accueil de la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des pics de chaleur en période estivale.

La présence de traces d'hydrocarbures sur une partie du sous-sol de l'îlot Marie Curie a fait l'objet d'un diagnostic spécifique réalisé par la société Antea Group. Les résultats de l'évaluation quantitative des risques sanitaires indiquent que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés. Par conséquent l'état environnemental du site est compatible avec l'usage envisagé (habitat collectif avec sous-sols et espaces verts).

Cette étude préconise la mise en place de mesures de traitement et d'accompagnement suivantes :

Pour Bouygues immobilier, maître d'ouvrage du projet immobilier :

- des sols qui seront évacués lors des terrassements liés aux futurs sous-sols en R-1 ;
- l'excavation et l'évacuation d'une vingtaine de mètres cubes de sols et remblais afin de réduire les traces d'hydrocarbures constatés dans les remblais qui seront situés en-dessous du futur parking enterré ;

Pour la Ville de Tours, maître d'ouvrage de l'aménagement des espaces verts et cheminements publics :

- le passage des canalisations souterraines d'eau potable hors des zones d'impact résiduel, ou, le cas échéant, dans des remblais d'apport sains et / ou composées de matériaux imperméables aux substances organiques.
- un recouvrement des sols en place avec des remblais sains ou minéralisés (asphalte ou revêtement équivalent) pour empêcher tout contact avec les sols en place en lien avec les échantillons problématiques ;
- à titre préventif, l'exclusion de jardin potager, d'arbre fruitier ou de puits au sein de l'îlot Marie Curie.

À noter : les études environnementales réalisées et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine feront l'objet d'une présentation détaillée au sein du rapport de l'évaluation environnementale du PLU et de l'étude d'impact du projet Premières Lignes qui sera joint au dossier d'enquête publique.

### 4.3 Les incidences sur le paysage : une image renouvelée de l'entrée ferroviaire de Tours

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie vise à valoriser le paysage urbain du quartier du Sanitas et de l'entrée ferroviaire de Tours. La forme, l'implantation et le traitement architectural des bâtiments du projet Premières Lignes ont été étudiés afin de garantir l'intégration de l'opération dans le paysage urbain hérité de l'urbanisme moderne dont témoignent les immeubles existants du quartier du Sanitas.

La construction d'une nouvelle tour, à la silhouette épurée et contemporaine, constituera la marque la plus visible de ce renouveau au sein du paysage urbain du cœur de la métropole. Prévues par la déclaration de projet (voir ci-avant), l'augmentation de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU à l'échelle de l'îlot Marie Curie (portée de 22 à 54 m), demeure toutefois proche de celle des immeubles limitrophes (48 m) et inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus haut présent sur le quartier du Sanitas (tour U, située à l'extrémité ouest de l'avenue du Général De Gaulle, construite en 1965 et dont la hauteur atteint 58 mètres, voir ci-avant figure 18).

L'emprise du projet, sa volumétrie et son écriture architecturale ont été validées à l'issue d'échanges entre les concepteurs du projet, les services de l'État compétents (unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire), les représentants de la Ville de Tours et de Tours Métropole Val de Loire. La hauteur initiale de 64 m de la tour proposée dans le cadre de l'appel à projets innovants « devenir Tours » en 2019 a ainsi été réduite à 54 mètres, tandis que le plan-masse a été adapté afin de favoriser les mobilités douces et prendre en compte la présence d'importantes canalisations enterrées (notamment d'eaux usées et pluviales) situées à l'extrémité sud-est de l'îlot (au droit de l'ancien ruisseau de l'archevêque qui longeait le site d'est en ouest au début du XIX<sup>e</sup> siècle).

**Figure 35 : vue en perspective de l'îlot Marie Curie reconstruit en direction de la gare**

Source : Bouygues Immobilier / SCAU, projet Premières Lignes, 2024





## **Vous avez des questions ou des remarques ?**

Merci de bien vouloir les transmettre :

- par mail, à l'adresse électronique suivante :

**ep.plu.tours@tours-metropole.fr**

- par courrier, à l'adresse postale suivante :

**Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire**

**Hôtel métropolitain**

**Concertation dans le cadre de la déclaration de projet n°1  
emportant mise en compatibilité du PLU de Tours**

**60, avenue Marcel Dassault**

**CS30651 - 37206 Tours cedex 3**

Des registres sont également à votre disposition au siège de la métropole et au service urbanisme de la ville de Tours (sur rendez-vous, par téléphone : 02 47 21 67 23 ou par mail : urba@ville-tours.fr)



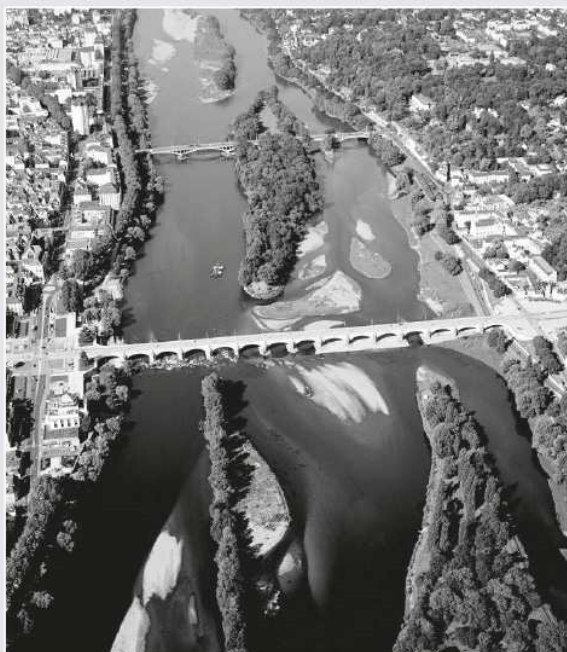




TOURS

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



VILLE DE  
**TOURS**

 **Tours**  
métropole  
Val de Loire

**atu.**

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours