

TOURS PLU

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

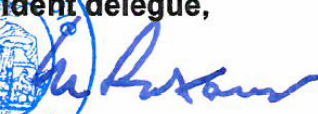


3- REGLEMENT D'URBANISME

3.3 Secteurs de plan masse

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 27 juin 2022

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.

VILLE DE
TOURS

Département d'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

1. INTRODUCTION	4
2. LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ÎLOT VINCI	5
Contexte	5
Règlement graphique	5
3. LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ÎLOT VARENNES	7
Contexte	7
Règlement graphique	8

1. INTRODUCTION

Article R151-40 du Code de l'urbanisme

"Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article [L. 151-13](#), ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article [L. 151-25](#), le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions".

Les plans de masse font partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme.

Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. Ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.

Le PLU de Tours institue ou confirme ce dispositif sur deux sites :

- Le site de l'îlot Vinci
- Le site de l'îlot Varennes



2. LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ÎLOT VINCI

CONTEXTE

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SITE

L'îlot Vinci constitue un site stratégique à l'articulation de la gare et du centre-ville.

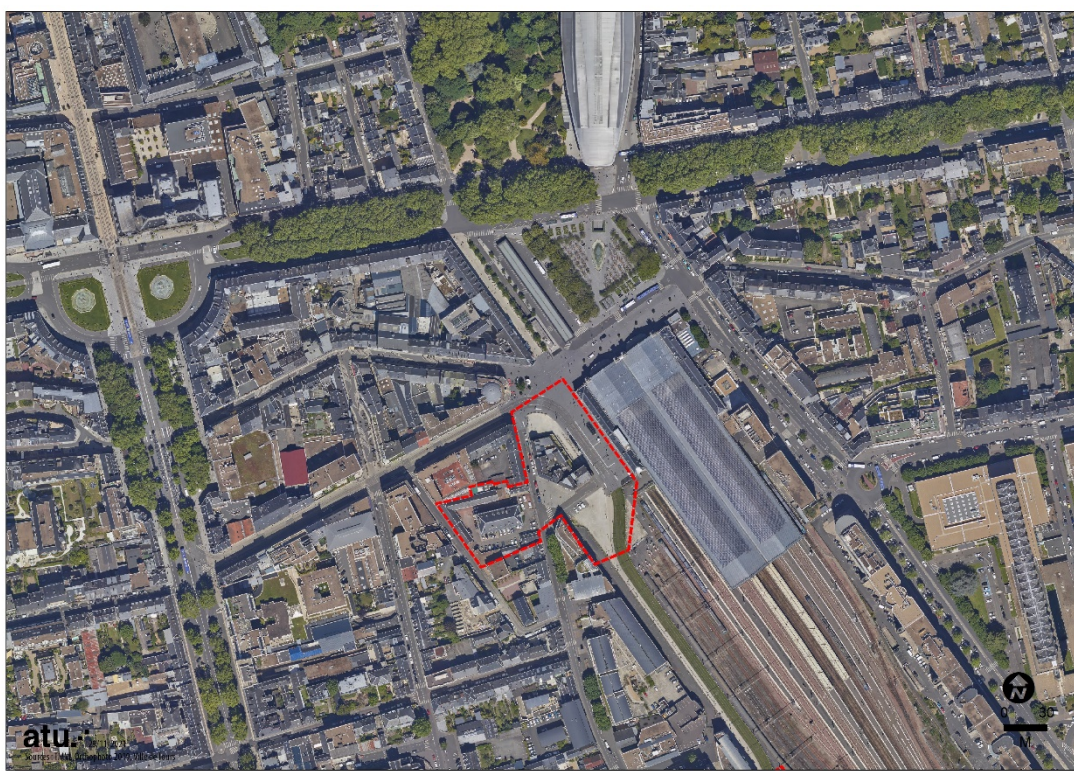
Déjà fortement remanié suite à l'aménagement de la ligne de tramway, le renouvellement des parties bâties au Nord et l'urbanisation de la partie Sud doivent permettre de recomposer cet espace en assurant son insertion urbaine.

Dans ce contexte les principaux objectifs visent à :

- porter un projet architectural ambitieux en cohérence avec l'environnement patrimonial existant ;
- valoriser la place de l'Aumône en tant qu'espace public d'articulation entre la nouvelle sortie Ouest de la gare et le parvis du bâtiment des œuvres sociales de la SNCF ;
- développer une mixité programmatique (logements, commerces, services, équipements) ;
- poursuivre le traitement de l'espace public entre le bâti et les voies ferrées.

LE SECTEUR DE PLAN MASSE

Le secteur de plan masse définit les emprises maximales des constructions ainsi que leur hauteur.



RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Périmètre de secteur
- Emprise maximale en RDC et R+1
- Emprise des constructions à partir du R+2
- m Hauteur maximale des constructions

SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ÎLOT VINCI



6 m

Echelle 1/600

MODIFICATION N°1

Sources : DGI/CD37-Cadastre 2018, Ville de Tours



atu. 11/10/2021

Sources : DGI/CD37-Cadastre, Ville de Tours

3. LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ÎLOT VARENNES

CONTEXTE

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SITE

L'îlot Varennes se localise en rive Nord de l'allée de Varennes en bordure de la voie ferrée. Il s'inscrit dans un contexte déjà fortement remanié suite à l'aménagement de la ligne de tramway.

L'urbanisation des espaces libres existants doit permettre d'achever la recomposition de cet espace en assurant son insertion urbaine.

Dans ce contexte les principaux objectifs visent à :

- renforcer l'offre de bureaux et d'activités tertiaires ;
- développer une mixité programmatique ;
- poursuivre le traitement de l'espace public en valorisant la double façade : voie ferrée, tramway.

LE SECTEUR DE PLAN MASSE

Le secteur de plan masse définit l'emprise maximale des constructions ainsi que leur hauteur.



RÈGLEMENT GRAPHIQUE

	Périmètre de secteur
	Emprise maximale des constructions
	Hauteur maximale des constructions

SECTEUR DE PLAN MASSE DE L' ILOT VARENNES



10 m

Echelle 1/600

Sources : DGI/CD37-Cadastre 2018, Ville de Tours

