



# TOURS MAME CARREFOUR - 14, RUE DU DOCTEUR CHAUMIER

Reconstruction du magasin, construction de logements collectifs et de bureaux



# LE SITE ET SES ENVIRONS

## PHOTOS DE L'EXISTANT



Une proximité immédiate avec les berges ligériennes.



Des collectifs formant une barrière visuelle forte côté Loire.



Un marqueur paysager fort avec l'ancienne imprimerie MAME, devenue un pôle international d'art : école supérieure d'art et de design, école supérieure du Cercle digital, entreprises innovantes, laboratoires de recherche. Parvis réaménagé et végétalisé.



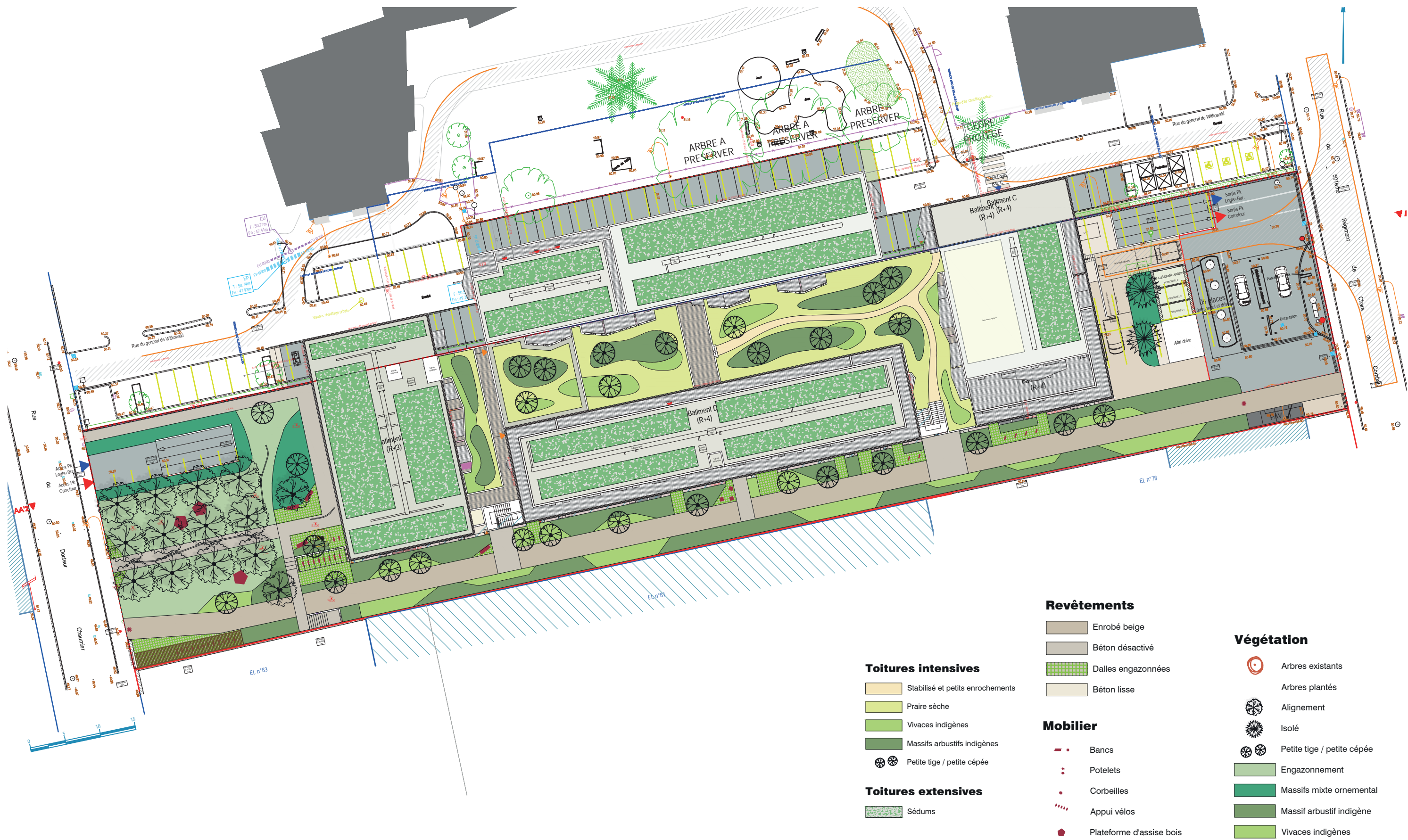
Un quartier en renouvellement : de nouvelles opérations architecturales aux abords du site de projet.



Un espace urbain minéral avec parkings et station-service sur tout le pourtour de l'assiette de projet.



# LE GLACIS, LA RUE JARDIN ET LE CŒUR D'ÎLOT - PLAN MASSE 1/500





### De la rue au coeur d'îlot, 3 ambiances distinctes

#### LE PARVIS VÉGÉTAL : INTÉGRER LE BÂTIMENT À LA TRAME URBAINE ET OPÉRER LA TRANSITION RUE/ÎLOT



Les alignements rue/venelle : accrocher l'îlot à la trame urbaine, répondre au tracé orthogonal du parvis MAME.



Le glacis : investir la pleine terre, aménager un espace arboré et d'infiltration sur le point bas de la parcelle, mettre en scène le bâtiment.



La placette du supermarché : intégrer l'îlot aux usages urbains du quotidien ; proposer un espace d'ombre et de pause, des stationnements vélos.



#### LA RUE JARDIN : PROPOSER UN ACCÈS APAISÉ, INTIME ET VÉGÉTALISÉ AUX RÉSIDENTS DE L'ÎLOT



Une venelle piétons-cycles pour traverser le quartier de manière apaisée.



Éviter la monotonie : rythmer, identifier les accès et cadrer les vues par le végétal. Déployer une palette d'essences évoquant les berges de Loire.



Jalonner les usages par le mobilier.



Aménager un espace convivial et éviter un effet oppressant.

#### LE COEUR D'ÎLOT : INTÉGRER LA NATURE AU SEIN DES ESPACES RÉSIDENTIELS



Induire un ressenti de nature et de pleine terre sur l'ensemble des jardins sur dalle. Aménager un jardin de pluie non accessible, installer une palette évoquant les berges de Loire, proposer des formes organiques.



Développer des silhouettes hautes et une palette multistratée pour limiter les vis-à-vis.



L'ensemble des toitures R+5, non accessibles aux usagers, seront couverts d'une strate végétale basse afin d'offrir un support à la faune urbaine tout en favorisant la rétention d'eau.



# MATÉRIALITÉS

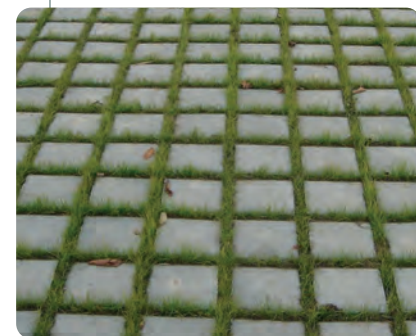
## REVÊTEMENTS, MOBILIER ET VÉGÉTAL

*Travailler une ambiance sobre et harmonieuse*

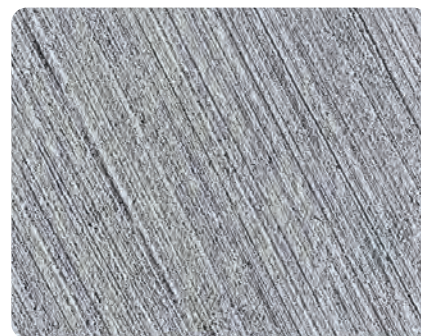
### DES MATÉRIAUX TRAVAILLÉS ET INTÉGRÉS



Béton deux finitions, motif inspiré d'Edgar Pillot 'Ô Nuits', 1954 - Parvis



Pavés ou dalles engazonnés - Placettes



Béton balayé - Cheminements piétons



Enrobé beige - Piste cyclable

### UN MOBILIER BOIS INTÉGRÉ VISUELLEMENT ET ORIENTÉ VERS LA BIODIVERSITÉ



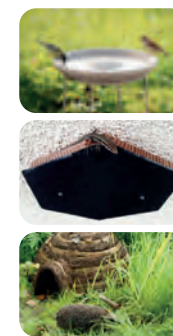
Un mobilier bois et métal intégré visuellement. Des éléments issus de la charte de la métropole de Tours. RAL au choix (suggestion 7009, 7002, 7010).



Des assises bois informelles pour inciter à la pause



Mobilier biodiversité - Coeur d'îlot



Bac de compostage

### UNE STRUCTURE VÉGÉTALE DIVERSE ET MULTISTRATE SUR L'ENSEMBLE DE L'ÎLOT : DE LA VILLE À LA LOIRE



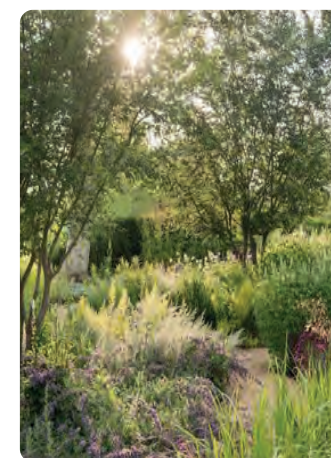
La plantation et l'infiltration dans chaque creux, chaque interstice.



#### DU PLUS ORNEMENTAL (VILLE) ...



#### ... AU PLUS ORGANIQUE (LOIRE)



Un travail sur les ambiances : partir d'une palette ornementale évoquant l'ambiance urbaine, pour aller vers un coeur d'îlot ligérien traduisant un sentiment de nature au coeur de la ville.



### Strate arborée

#### DES ARBRES DE HAUTE TIGE VARIÉS ET DES CÉPÉES

Outre l'ombre apportée sur le parvis et le rythme créé sur la venelle, l'enjeu du volume arboré créé est de matérialiser la différence entre les ambiances urbaines et ligériennes. Côté ville, les essences seront champêtres et forestières conduites en tiges, tandis qu'à sur la venelle et en coeur d'îlot la végétation se concentrera sur les essences de ripisylve, plutôt en cépées.

#### Ornemental



#### Ligérien



#### ARBRES TIGES

- 1 Pinus pinaster
- 2 Quercus ilex
- 3 Quercus pubescent
- 4 Tilia tomentosa

#### CÉPÉES

- 6 Alnus glutinosa
- 7 Populus nigra
- 8 Salix alba
- 9 Salix rosmarinifolia



### Strate arbustive

#### DES MASSIFS ARBUSTIFS ET DE VIVACES

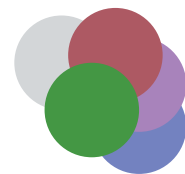
Tout comme pour les arbres, la palette d'arbustes et vivaces déployée sur le projet marquera les ambiances distinctes entre la ville, plus ornementale, et le cœur d'îlot ligérien. Chacun des mélanges sera polyvalent pour tenir les sécheresses tout en étant capable de prendre place dans des espaces destinés à recueillir les eaux de ruissellement.

#### Ornemental



#### MASSIF MIXTE

- |                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 1 <i>Abelia grandiflora</i>        | 4 <i>Choisya ternata</i>      |
| 2 <i>Amelanchier ovalis</i>        | 5 <i>Feijoa sellowiana</i>    |
| 3 <i>Ceanothus arboreus</i>        | 6 <i>Pittosporum tobira</i>   |
| 7 <i>Anemone nemorosa</i>          | 10 <i>Mentha longifolia</i>   |
| 8 <i>Cistus laurifolius</i>        | 11 <i>Scabiosa caucasica</i>  |
| 9 <i>Echinacea purpurea</i> 'Alba' | 12 <i>Verbena bonariensis</i> |



#### Ligérien

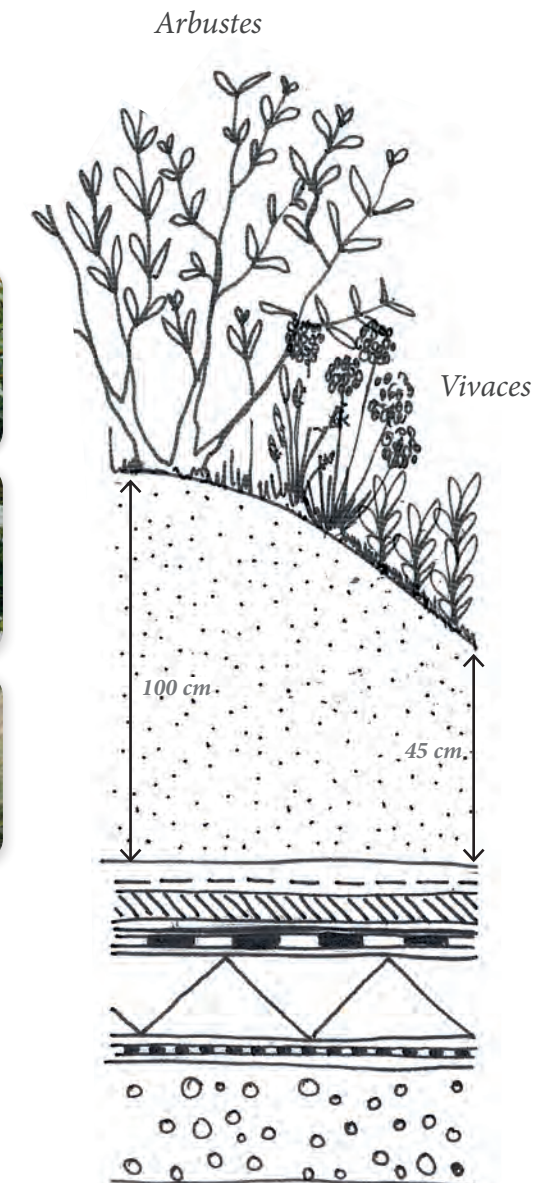


#### MASSIFS ARBUSTIFS

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| 1 <i>Amelanchier ovalis</i>  | 4 <i>Salix balsamifera</i> |
| 2 <i>Cornus sanguinea</i>    | 5 <i>Salix helvetica</i>   |
| 3 <i>Miscanthus sinensis</i> | 6 <i>Salix purpurea</i>    |

#### MASSIFS VIVACES

- |                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 1 <i>Achillea millefolium</i>  | 4 <i>Echinacea purpurea</i> 'Alba' |
| 2 <i>Artemisia vulgaris</i>    | 5 <i>Malva moschata</i> 'Alba'     |
| 3 <i>Deschampsia cespitosa</i> | 6 <i>Stipa tenuifolia</i>          |



Décliner les hauteurs et adapter l'épaisseur de terre végétale selon la végétation.



### Strate herbacée

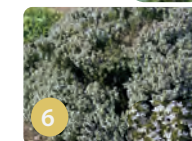
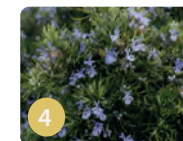
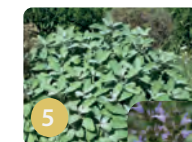
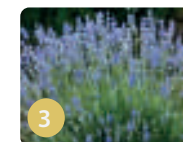
#### LA STRATE BASSE

Dans le coeur d'îlot ligérien, en dehors des masses vivaces/arbustives sur buttes, la matrice prendra la forme d'une prairie fleurie. Aux abords de la résidence seniors, de petits parterres aromatiques pourront également être plantés, en complément des bacs potagers. Enfin, en R+5, les toitures seront couvertes de sedums afin d'offrir un support à la faune urbaine et fournir une isolation thermique supplémentaire, tout en favorisant la rétention d'eau.

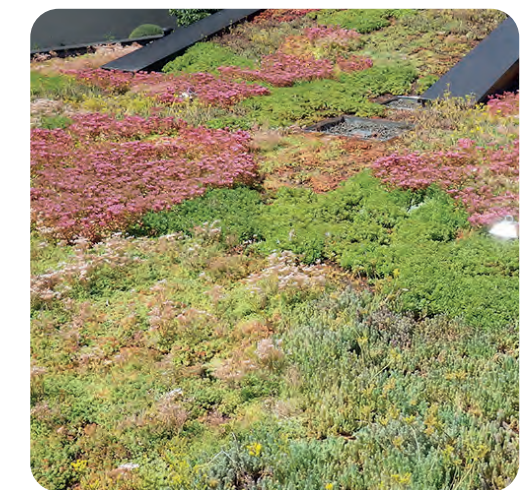
#### Ligérien



#### Ornemental



#### Ornemental



#### PRAIRIE SÈCHE

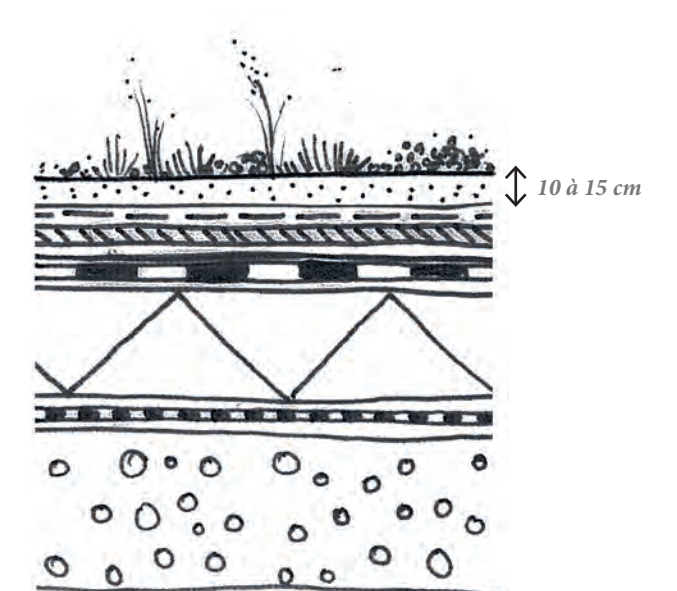
6 Mélange pour semis prairiaux comprenant 50% de graminées et 50% de fleurs sauvages dont 8% maximum de fleurs annuelles :

- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| - Festuca ovina              | - Malva moschata          |
| - Festuca rubra communata    | - Origanum vulgare        |
| - Poa pratensis              | - Primula veris           |
| - Rhinanthus minor           | - Reseda luteola          |
| - Anthyllis vulneraria       | - Salvia pratensis        |
| - Onobrychis viciifolia      | - Sanguisorba minor       |
| - Achillea millefolium       | - Scabiosa columbaria     |
| - Agrimonia eupatoria        | - Silene latifolia 'Alba' |
| - Centaurea tuilieri         | - Silene vulgare          |
| - Clinopodium vulgare        | - Stachys officinalis     |
| - Daucus carota              | - Verbascum blattaria     |
| - Echinops sphaerocaplapalus | - Agrostemma githago      |
| - Echium vulgare             | - Centaurea cyanus        |
| - Galium verum               | - Consolida regalis       |
| - Hypericum perforatum       | - Dianthus armeria        |
| - Leontodon hispidus         | - Papaver rhoeas          |
| - Leucanthemum vulgare       |                           |

#### PARTERRES AROMATIQUES

- |   |  |
|---|--|
| 1 Allium schoenoprasum                  | 4 Rosmarinus officinalis 'Corsican Blue' |
| 2 Allium schoenoprasum 'White one'      | 5 Salvia officinalis 'Berggarten'        |
| 3 Lavandula angustifolia 'Blue Caution' | 6 Thymus vulgaris 'Chateau Queribus'     |

#### TOITURES SEDUM



Terrasses végétalisées pour une isolation thermique supplémentaire.



# ANNEXE - LE GLACIS, LA RUE JARDIN ET LE CŒUR D'ÎLOT - PLAN MASSE DWG 1/500



## Revêtements

- Enrobé beige
- Béton désactivé
- Dalles engazonnées
- Béton lisse

## Végétation

- Arbres existants
- Arbres plantés
- Alignement
- Isolé
- Petite tige / petite cépée
- Engazonnement
- Massifs mixte ornemental
- Massif arbustif indigène
- Vivaces indigènes

## Mobilier

- Bancs
- Potelets
- Corbeilles
- Appui vélos
- Plateforme d'assise bois



Revêtements en pleine terre

	Enrobé sableux
	Enrobé clair de synthèse
	Béton lisse
	Debris engazonnés
	Graviers

	Engazonnement
	Massif muré ornemental
	Massifs arbustifs indigènes
	Verdure indigènes

Toitures intensives (jardin suspendu)

	Sauvages
	Plaine sèche
	Verdure indigènes
	Massifs arbustifs indigènes

Toitures extensives

	Sauvages
--	----------

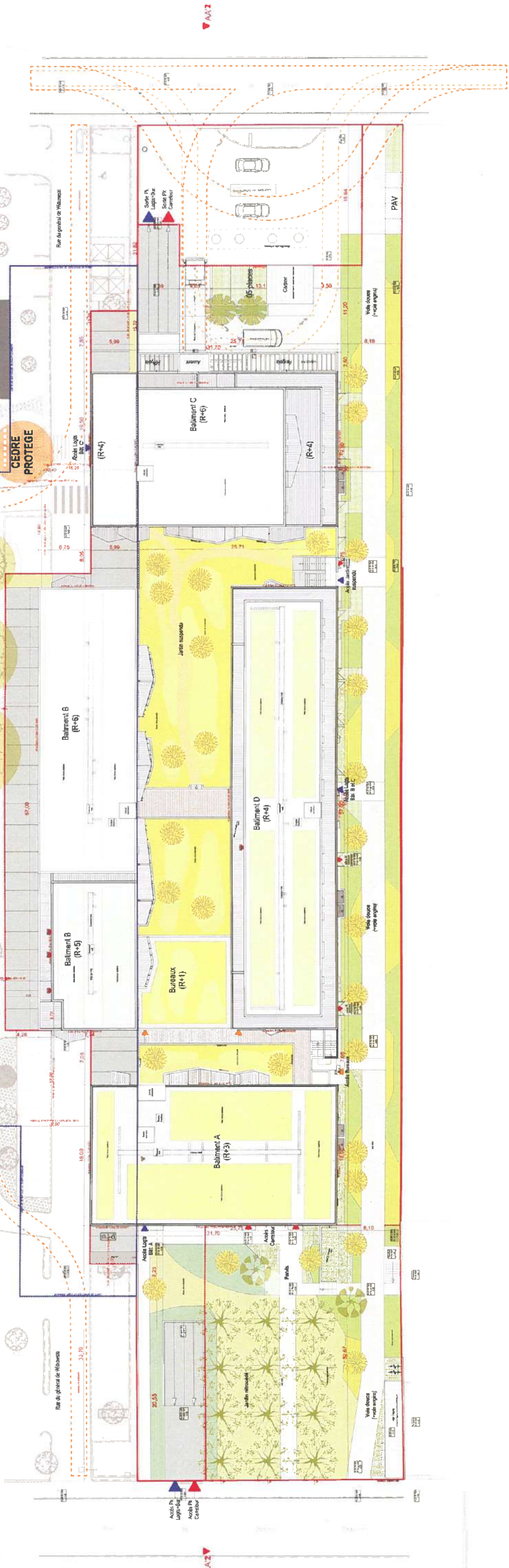


Toitures intensives (jardin suspendu)

	Sauvages
	Plaine sèche
	Verdure indigènes
	Massifs arbustifs indigènes

Toitures extensives

	Sauvages
--	----------



ech : 1/500ème

N° : 2412	Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS	Architectes : Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 18 rue Jules Charpentier BP 035 - 37003 TOURS Cedex 01 02 47 61 30 37 - ivars-ballet@orange.fr - www.ivars-ballet.com	Phase : PC	Plan de masse Plan de masse général projeté	Echelle : 1:500	Date : 18/12/24	N° pièce : PC02.2	Indice : 00
-----------	---	--	------------	---	-----------------	-----------------	-------------------	-------------





# Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS

14 rue du docteur Chaumier - TOURS

2412

PC



## Maîtres de l'ouvrage

**SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR  
CHAUMIER**  
35 allée du Chargement  
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ

07.61.43.55.64

[c.soubigou@edouarddenis.fr](mailto:c.soubigou@edouarddenis.fr)

## Architectes mandataire équipe de Maîtrise d'Oeuvre :

Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés  
19 rue Jules Charpentier  
BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01

02.47.61.36.37

[contact@ivars-ballet.fr](mailto:contact@ivars-ballet.fr)

## Paysagiste

Sativa Paysage  
6 rue du Gripperay  
41100 VENDOME

02.54.89.79.88

[sativa.landscape@gmail.com](mailto:sativa.landscape@gmail.com)

## Economiste - Prescripteur - OPC:

Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés  
19 rue Jules Charpentier  
BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01

02.47.61.36.37

[contact@ivars-ballet.fr](mailto:contact@ivars-ballet.fr)

## Bureau d'Etudes Structures :

B.E.T. HR CONSEILS  
150, Bd des Bretonnières  
37300 JOUE-LES-TOURS

Tél : 02.47.41.51.51.

[societe@hrconseils.fr](mailto:societe@hrconseils.fr)

## Bureau d'Etudes Thermique, Fluides :

BET CALLU  
3 - 5, Rue de la Vallée Express  
BP 37 - 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE

Tél : 02.47.50.91.16  
Fax : 02.47.50.93.22

[Bet.Callu@wanadoo.fr](mailto:Bet.Callu@wanadoo.fr)

## Contrôleur technique

BUREAU VERITAS CONSTRUCTION  
Agence Normandie Centre Val de Loire  
29 Chemin de la Milletière 37100 TOURS

06.82.13.82.44

[bertrand.deponti@bureauveritas.com](mailto:bertrand.deponti@bureauveritas.com)

## Bureau d'Etudes V.R.D. :

BET INFRACONCEPT  
10 ZA Le Boulais  
35 690 ACIGNE

Tél : 02.99.83.41.76

[contact@infraconcept35.fr](mailto:contact@infraconcept35.fr)

## CSPS

BUREAU VERITAS CONSTRUCTION  
Agence Normandie Centre Val de Loire  
29 Chemin de la Milletière 37100 TOURS

06.30.09.96.17

[matthieu.carti@bureauveritas.com](mailto:matthieu.carti@bureauveritas.com)

PC

## Notice de présentation

Information particulière :

Echelle :

Date : 18/12/24

PC04

Indice : 00



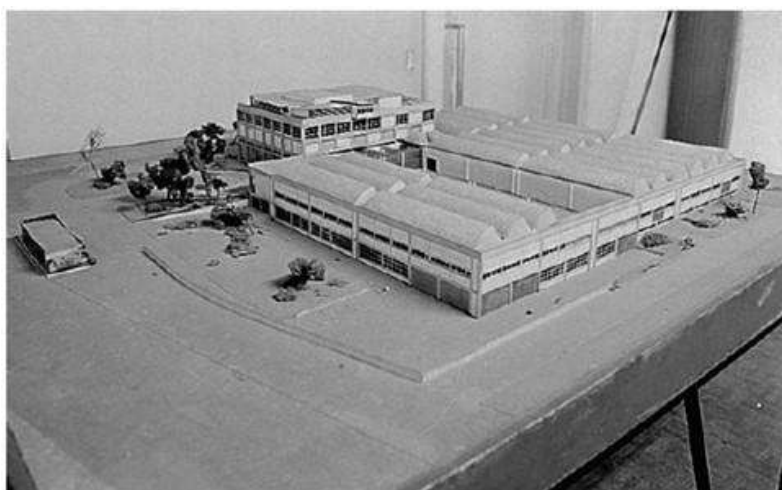
## PC04 - Notice de présentation

### 1 – Présentation des existants

Le présent projet est situé sur la commune Tours, au n° 14 de la rue du docteur Chaumier. Il consiste en la déconstruction et reconstruction de surface commerciale et la construction en surélévation de logements et bureaux.

L'assiette foncière du projet est installée sur deux parcelles cadastrales, concernées uniquement pour partie, à savoir ; celle actuelle, EL 32 mais uniquement sur 5 406 m<sup>2</sup> des 5921 m<sup>2</sup> de la parcelle (station-service non concernée car récemment rénovée et prévue conservée) mais aussi celle qui la jouxte sur sa limite Nord EL 40, mais uniquement sur 1 041 m<sup>2</sup> des 11 957 m<sup>2</sup> qui la compose) qui est occupée un vaste ensemble de logements datant des années 70, propriété de Tours Métropole Habitat. L'assiette foncière du projet totalise donc une surface de 6 447 m<sup>2</sup>.

La parcelle EL 32 est actuellement occupée par un bâtiment datant de la fin des années 60 réalisé en extension des anciens ateliers de l'imprimerie Mame. Ces derniers, conçus par l'architecte Zehrfuss, grand prix de Rome en 1939, et réalisées en 1950 et 1953, constituent un témoignage de l'architecture industrielle d'après-guerre. Ils présentent notamment de très élégants sheds d'aluminium courbes autoportants, ainsi que quatre pavillons installés sur la toiture terrasse du dernier niveau du bâtiment siège, imaginés par Jean Prouvé. Cet ensemble fait l'objet d'une inscription MH depuis 2000



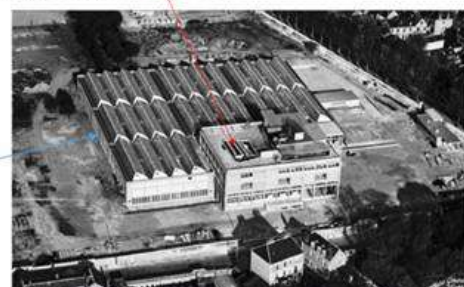
JP Joly © 1986 Inventaire général AGDAP

Maquette des bâtiments

d'une mise en valeur du foncier au travers d'une relative densification via l'introduction d'une mixité fonctionnelle, tout en participant à la désimperméabilisation des sols. Le site du Carrefour Mame, composé d'un bâtiment en simple rez-de chaussé, sur un niveau de sous-sol non exploité et de stationnements de part et d'autre, totalement imperméable est donc un sujet particulièrement approprié pour voir débiter ce partenariat.

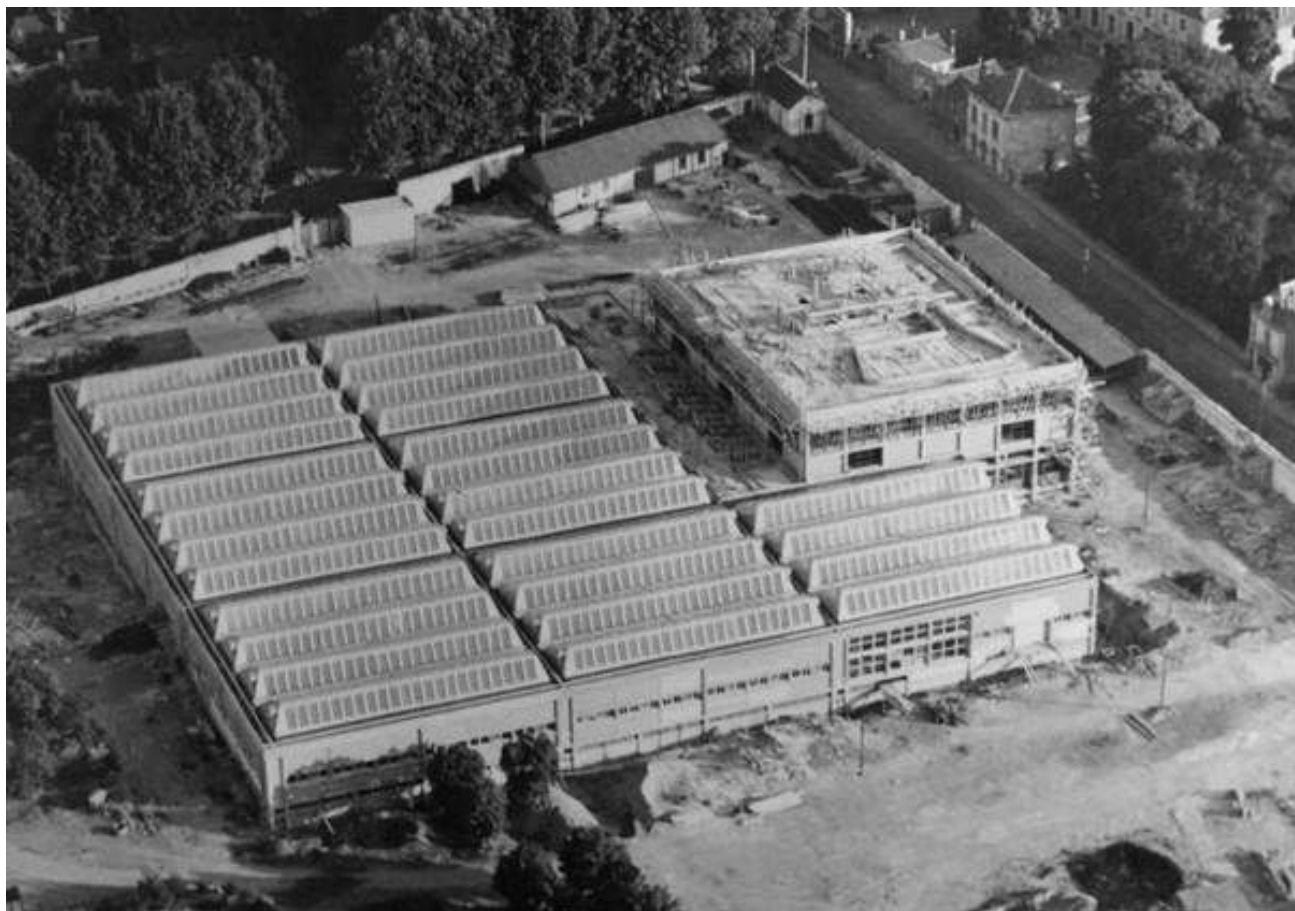
Le présent projet est donc, une véritable opportunité de mise en valeur de ces bâtiments via la suppression de cette extension réalisée au début des années 1980, ne présentant pas les mêmes qualités (trame et façades béton d'aspect similaires, mais absence de sheds ou autres éléments remarquables) et ainsi libérer la façade Nord, voir retrouver une partie de celle préexistante.

Ce projet s'inscrit également dans le cadre d'un partenariat national nommé « Villes et Commerces » établi entre l'enseigne Carrefour, propriétaire du foncier, et Nexity et sa filiale Edouard Denis dans l'objectif



Vue aérienne de la construction : les sheds de la Salle du Conseil et l'habillage triangulaire de la Facade Nord sont prêts et empilés sur site pour son montage ; les pavillon « living-room » et les trois pavillons de « bureaux » sont déjà assemblés. Non datée. Clôté Albert Gerand, archives des entreprises MAME.





## 2 – Présentation du projet

Le présent projet vise la reconstruction de la surface commerciale afin de pouvoir en inverser le sens de fonctionnement pour une meilleure cohérence urbaine, une meilleure lisibilité commerciale, mais aussi de l'intégrer dans une plus vaste opération, via la construction, de 137 logements, 17 hébergements de type béguinage en étages ainsi qu'un plateau de bureaux, le tout sur 2 niveaux de sous-sols regroupant les stationnements nécessaires.

### **2.1 – Aménagements des extérieurs :**

Les aménagements extérieurs proposés découlent naturellement de l'implantation des masses bâties étudiées en étroite collaboration avec les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France, mais aussi les riverains, à savoir, la Métropole au Sud, et Tours Métropole Habitat au Nord.

La partie Ouest du projet, prévue non bâtie, voir non constructible afin de maintenir les vues depuis la Loire vers le bâtiment siège est prévue aménagée sous la forme d'un jardin formant parvis d'accès au nouveau centre commercial et conçu dans le prolongement, visuel à minima, du parvis de l'école des Beaux-Arts. Ce dernier qui fait l'objet d'un traitement paysager particulier est proposé prévu rétrocedé.

La partie Sud de la parcelle est prévue libérée afin de permettre la mise en valeur de la façade Nord du MH. Cette mise à distance de 8m autorise ainsi la création d'une voie douce venant compléter le maillage piétonnier du secteur en reliant la rue du docteur Chaumier à celle de la rue du 501<sup>ème</sup> régiment des chars de combats.

Enfin, la partie Est, actuellement occupée par une station-service non concernée par le projet, sera aménagée afin d'intégrer l'ensembles des contraintes fonctionnelles et techniques liées à ce type de surface commerciale (livraison, équipements techniques, stationnements du personnel, place drive et autre transport de fonds)

Au-delà des aménagements extérieurs en pleine terre, le projet intègre la création d'un jardin suspendu en R+1, comprenant une épaisseur de terre variable (de 0.45 à 0.8m), accessible depuis les logements mais aussi via des escaliers donnant le long de la voie douce, formant un cœur d'îlot protégé, aménagé avec le même soin que les espaces de pleine terre pour l'ensemble des futurs résidents.



## 2.2 – Implantation, organisation, composition des volumes de la construction projetée :

L'implantation et la volumétrie proposés découlent avant tout des objectifs suivants :

- Maintien du retrait Ouest à l'alignement des anciens ateliers de l'imprimerie Mame pour préserver les vues et la prédominance du bâtiment principal du MH (siège surmonté des « pavillons de Prouvé), et sanctuarisation de cet espace libre par l'aménagement d'un jardin public.
- Libération et mise en valeur de la façade historique Nord des ateliers par la création d'une voie douce Est/Ouest, ouverte à tous.
- Retrait Est par alignement sur le second rideau bâti de la rue du 501<sup>ème</sup> pour permettre le maintien de la station-service existante.
- Implantation Nord en surplomb de la rue du général de Witkowski pour mettre à profit les emprises inertes tout en offrant une quatrième façade au cœur d'îlot de la résidence de Tours Métropole Habitat.
- Adapter l'épannelage du projet pour maintenir les vues existantes depuis le MH et notamment celles depuis la salle du conseil située sur la toiture terrasse du bâtiment siège, tout d'abord en limitant la hauteur du projet à R+3 au droit du bâtiment siège puis en s'autorisant un épannelage progressif du Sud-Ouest vers le Nord-Est afin de maintenir le cône de visibilité existant vers le coteau Nord de la Loire, au-dessus des différents bâtiments et tours implantées sur la propriété de Tours Métropole Habitat.





Partant de ces objectifs minimum, le projet son compose d'un socle bâti continu, essentiellement occupé par le centre commercial prévu reconstruit, surmonté de 4 bâtiments regroupant logements et bureaux, organisés autour d'un vaste jardin suspendu central. Ceux situés aux extrémités Ouest et Est, nommés A et C, qui optent pour une volumétrie trapue dans les 3 premiers niveaux, et qui s'allège, pour le D, dans les 3 niveaux supérieurs sous la forme d'attiques, sont desservis de façon traditionnelle par une cage centrale particulièrement efficace pour les petites typologies et offrant une forte compacité thermique. Les bâtiments centraux, nommés B et D, et orientés Nord/Sud, optent pour une épaisseur moindre, mais une hauteur quasi constante, avec une distribution par coursives offrant des logements totalement traversants.

Au regard de la richesse volumétrique simplement induite par l'épannelage dicté par la préservation des vues depuis le MH vers la Loire, l'enveloppe bâtie périmétrique a été traitée la plus lisse, continue et homogène possible, notamment en intégrant l'ensemble des espaces extérieurs privatifs (balcons ou terrasses) ou communs (coursives) sous la forme de loggias. Les façades intérieures, donnant sur le jardin suspendu, s'autorisent, quant à elles, au contraire des saillies aux formes irrégulières, en projection dans le paysage.

Conformément aux échanges avec l'ABF, afin de libérer au maximum les vues depuis le MH, il est proposé que la couverture des bâtiments soit réalisée en toiture terrasse, en partie végétalisée.

Sur le plan de la programmation fonctionnelle, le projet intègre :

- Une surface commerciale en RdC, incluant une surface de vente de 1500 m<sup>2</sup> conforme à celle existante.
- Des locaux annexes à cette surface (réserves) d'une surface de 562 m<sup>2</sup>
- Un plateau de bureaux situé en R+1 (bâtiments B et D), divisible, totalisant 422.5 m<sup>2</sup> de SdP
- 154 logements répartis comme suit :
  - o 40 logements sociaux (bâtiment C) LLS dont 70% en PLS et 30% en PLAI répartis en :
    - 17 hébergements seniors type béguinage totalisant 997.50m<sup>2</sup> de SdP
    - 23 logements familiaux totalisant 1486.80m<sup>2</sup> de SdP
  - o 53 logements (bâtiment B) LLI totalisant 2799 m<sup>2</sup> de SdP
  - o 61 logements libres (27 dans le bâtiment A et 34 dans le bâtiment C) totalisant 3106 m<sup>2</sup> de SdP.
- Un parc de stationnement enterré de 2 niveaux regroupant 195 places de stationnement

### **2.3 – Traitement des limites parcellaires :**

#### **Limite Ouest :**

Le projet se retire de sa limite Ouest donnant sur la rue du docteur chaumier, en maintenant l'alignement bâti actuel sur les anciens ateliers de l'imprimerie Mame. Cette disposition vise à définitivement figer l'ouverture existante du bâtiment siège des anciennes imprimerie (coiffé des « pavillons de Prouvé ») vers la Loire. L'espace libre, actuellement utilisé pour le stationnement et la livraison de la surface commerciale actuelle est prévu réaménagé sous la forme d'un jardin/parvis ouvrant sur le nouvel accès au centre commercial totalement inversé pour l'occasion, avec pour objectif, de prolonger le parvis de l'école des beaux-arts, dans une version plus végétale, proposant ainsi aux étudiants une respiration verte. Ce jardin qui fait l'objet d'un projet paysager dans le cadre de la présente opération, et dont la surface est de l'ordre de 800m<sup>2</sup> fait l'objet d'une proposition de découpage (voir PC01) afin de permettre sa rétrocession, conformément aux souhaits émis par la Ville. Il est donc proposé que la limite Ouest reste totalement ouverte, exception faite du mur de moellons existant dans sa partie Sud, proposé conservé en trace à l'histoire du site, mais proposé intégré via la création d'un abri vélos de proximité au droit du mur de soutènement formant limite avec l'école des Beaux-Arts.

#### **Limite Sud**

La parcelle du projet jouxte dans sa partie Sud, le MH des anciens ateliers de l'imprimerie Mame appartenant à la Métropole. Le projet sui vise en premier lieu la déconstruction de la surface commerciale existante est donc, comme évoqué plus haut, une véritable opportunité de mise en valeur de la façade Nord du MH, masquée dans les années 80 suite à la construction de la présente extension. Après nombreux échanges, il a été convenu d'une implantation du projet, en retrait de cette façade, afin de permettre la création d'une voie douce, ouverte à tous (via la création d'une servitude) offrant la possibilité future, pour la Métropole, d'un projet de restauration de cette façade avec ses percements et accès éventuels. Le projet a donc été implanté en retrait d'environ 8m, tout en se conformant à la règle du 2/3h mesurée depuis le TN, limitant ainsi sa hauteur, le long de cette limite à R+3+Attique.



Le projet prévoit également un recalage altimétrique de cette voie douce au plus près du niveau des rues du docteur Chaumier et du 501<sup>ème</sup> régiment afin de supprimer l'effet de socle artificiel (formant le TN actuel) et ainsi se rapprocher du niveau probable du TN historique des années 50 (période de la construction du MH). Ce recalage offrira ainsi une plus grande liberté dans le positionnement d'accès sur la façade Nord (possibilité de créer des accès au sous-sol également). Ce recalage altimétrique permet également d'envisager de retraiter le mur de clôture existant, qui forme actuellement soutènement au Sud/Ouest de la parcelle entre la rampe d'accès sous-sol du centre commercial actuel et le parvis bas de l'école des beaux-arts. Ce mur étant implanté sur la propriété de la Métropole, le présent projet ne s'autorise, dans sa représentation, qu'une simple suggestion d'arasement de ce mur, voir de la création d'une connexion physique via quelques emmarchements pour mieux mettre en relation ce parvis encaissé avec le futur jardin. Cette proposition devra néanmoins, bien entendu faire l'objet de nouveaux échanges et d'un accord formalisé avec les services de la Métropole avant d'envisager toute mise en œuvre.

En ce qui concerne la partie Est de cette limite Sud, cette dernière étant constituée d'un mur de soutènement surmonté d'un garde-corps implantés sur la propriété de la Métropole, elle est évidemment prévue conservée. Toutefois le calage altimétrique de la voie douce (abaissement de l'ordre de 1.20m au droit du MH) pourrait offrir l'opportunité d'un débouchée de l'actuelle voie douce Nord/Sud qui dessert la façade Ouest de la résidence étudiants, via la création de quelques emmarchements. Ce point pourra ici aussi faire l'objet d'échanges avec la Métropole pour juger ou non de la pertinence de cette jonction.

#### **Limite Nord :**

Les différents échanges entre les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France et les riverains que sont la Métropole au Sud et Tours Métropole Habitat au Nord ont permis d'assoir le projet sur une emprise foncière qui dépasse le simple cadre habituel des parcelles cadastrales. Compte tenu de l'état actuel de la parcelle EL32 totalement imperméable et de la voie privée qui la jouxte au Nord, formant la rue du général de Witkowski qui dessert un grand nombre de stationnements, eux aussi imperméables, Tours Métropole Habitat a accepté de voir le projet déborder, en emprise, au-dessus de cette voie privée et de sa zone de stationnement permettant ainsi au projet de sculpter sa limite Nord pour mieux s'éloigner du MH et ainsi permettre la mise en valeur de sa façade Nord.

La définition de cette limite Nord qui vient également former une quatrième façade, tel un écrin, au cœur d'îlot vert de la résidence Gutenberg, a été finement étudiée pour trouver le juste équilibre entre mise à profit d'une surface inerte, préservation et mise en valeur de ce cœur d'îlot et de ses arbres remarquables, dont le cèdre faisant l'objet d'une protection au PLU, mais aussi, en s'assurant de l'amélioration des vues et du maintien de l'ensoleillement pour les habitants en présence.

Le respect des règles du PLU de retrait d'implantation vis-à-vis de cette limite séparative a été rendu possible par la création d'une servitude de cour commune, identifiée dans la présente demande au travers de l'annexe 04.

Au-delà de sa partie bâtie, il est proposé que la limite Nord conserve sa forme actuelle (muret + grillage + haie) tant dans son extrémité Ouest longeant le cheminement d'accès au hall des logements que dans son extrémité Est au niveau de la station services conservée.

#### **Limite Est :**

La partie Est de la parcelle EL32 est actuellement occupée par une station-service. Cette dernière rénovée récemment a été souhaitée conservée afin de maintenir ce service de distribution de carburant qui se fait de plus en plus rare dans nos centres urbains.

Le projet prévoit donc volontairement limité son emprise en visant une implantation dans le prolongement de l'alignement de la résidence étudiants existant en second rideau de la rue du 501<sup>ème</sup> régiment. Outre la cohérence urbaine et géométrique formant ainsi un véritable écrin au MH, cette implantation vise à ne pas obérer la possibilité d'une future urbanisation de la parcelle de la station-service, une fois la transition énergétique opérée. La création d'une servitude de cour commune, par anticipation, offre ainsi la liberté d'envisager, sur le long terme, l'éventuel prolongement

### **2.4 – Matériaux et couleurs :**



Les partis constructifs et techniques se veulent simples, efficaces, pérennes et suffisamment performant pour permettre au projet de se conformer aux dernières réglementations environnementales en vigueur et notamment la RE 2020, et ce, tout en observant, à chaque fois que possible, les grands principes du bioclimatisme, avec un souci particulier d'analyser chacun de nos choix sous le prisme de l'impact carbone induit.

Au regard du contexte, l'architecture du projet se veut à la fois sobre et sans pastiche dans son écriture, et se veut résolument contemporaine. Elle repose sur l'emploi d'un nombre limité de matériaux éprouvés et de qualité dont l'agencement suffit à souligner la richesse du parti volumétrique. Un jeu de contrastes dans les matériaux et les teintes permet de souligner les jeux de volumes, sans devoir recourir à de multiples artifices. Les façades, isolées par l'intérieur, seront réalisées en béton et/ou maçonnerie, et revêtues d'enduit gratté fin, taloché avec joints creux, ponctuellement peint pour souligner la composition des volumes et des percements.

Le projet intégrant une grande diversité dans ses épaisseurs pour tenir compte des orientations dans une recherche de conception bioclimatique (logements traversants Nord/Sud et à bi-orientés à l'Est et à l'Ouest, le monoface restant l'exception pour certaines petites typologies) ainsi qu'une très forte progressivité dans son épannelage découlant de la nécessaire préservation des vues proches et lointaines sur les coteau Nord de la Loire depuis le MH, nous avons souhaité opter pour une matérialité et une colorimétrie sobre, empreintes d'une forme d'une forme de modestie, notamment pour faciliter son insertion dans un contexte déjà très hétérogène.

La teinte de l'enduit courant se veut donc en cohérence avec le ton de pierre claire retenue pour les opérations situées plus au Sud et permet ainsi de mieux mettre en valeur la teinte de blanc pur propre à l'architecture industrielle du MH. La teinte soutenue proposée pour les menuiseries aluminium vise également la cohérence avec la teinte de celle du contexte, tout en optant pour une tonalité légèrement atténuée (y compris pour les volets roulants prévus intégrés).

Ces dernières sont associées ponctuellement, tantôt horizontalement en effet d'entresol, tantôt verticalement pour atténuer l'échelle du construit et ainsi participer à l'animation des façades, via un enduit grisé peint. Les niveaux supérieurs implantés en retrait, sous forme d'attiques, se voient revêtus d'un enduit grisé plus soutenu avec joints creux verticaux, dans une forme de couverture contemporain. Ce couronnement est complété, à l'étage inférieur par un travail de garde-corps avec lisse suspendu, sous forme d'une tôle pliée mimant profilé métallique, permettant d'assurer le traditionnel l'amortissement de toiture.

Les garde-corps sont proposés volontairement très sobres sous forme d'un remplissage homogène à forte perforation, tel un métal déployé, simplement tenu entre 2 lisses filantes, dans un vocabulaire industriel, et de teinte claire mimant l'aluminium des sheds du MH.

Le repérage des halls et autres accès aux différentes entités fonctionnelles se fera via la mise en place de panneaux colorés usant de teintes primaire contrastées en clin d'œil au travail Edgar Pillet opéré dans les ateliers du MH.

Enfin, coté intérieur, des dispositifs sous forme de profilés métalliques verticaux viennent habiller l'extrémité des balcons saillants, notamment au Sud formant claustras limitant des vis-à-vis.

Des protections solaires sous la forme de casquettes au Sud et de joues verticales métalliques à l'Est et à l'Ouest, de même teinte que les menuiseries, viennent assurer le confort des futurs habitants.

## **2.5 – Traitement des espaces verts :**

L'ensemble des espaces libres en pleine terre et végétalisé sur étanchéité fait l'objet d'un projet paysager soigné détaillé dans la pièce PC02.1 – Notice Paysagère

## **2.6 – Traitement des accès :**

Le projet bénéficie de 2 points d'accès depuis l'espace public ; à l'Ouest depuis la rue du docteur Chaumier et à l'Est depuis la rue du 501<sup>ème</sup> régiment des chars de combat.

La façade la plus lisible depuis l'espace public, à l'Ouest, le long de la rue du docteur chaumier reçoit l'accès principale au centre commercial ainsi que le hall du bâtiment A de logements.

Le projet intègre la création d'une voie douce Est/Ouest permettant de compléter le maillage en reliant ces deux voies. Cet axe doux reçoit la majeure partie des accès à savoir, d'Ouest en Est, celui dédié aux bureaux, celui mutualisé aux bâtiments de logements B et D, puis celui de l'accès au jardin suspendu. Il dessert également



naturellement la majeure partie des locaux 2 roues, ainsi que certains locaux techniques ou de service dont la centralité est ainsi optimale (sous-station de chauffage urbain, locaux transfos, TGBT, fibre ou encore local encombrants).

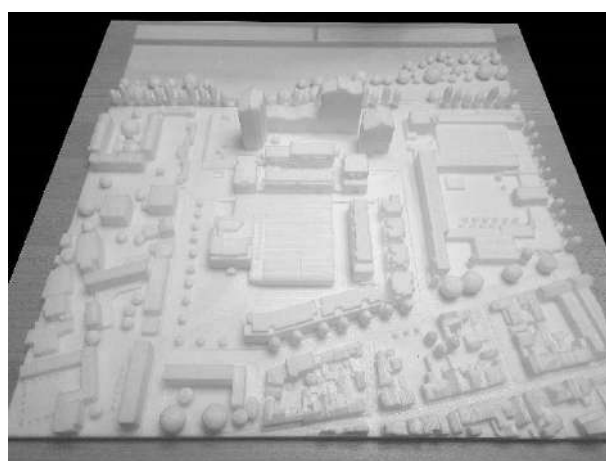
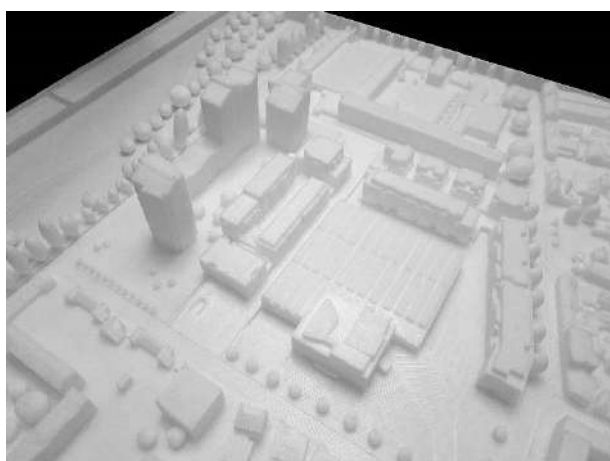
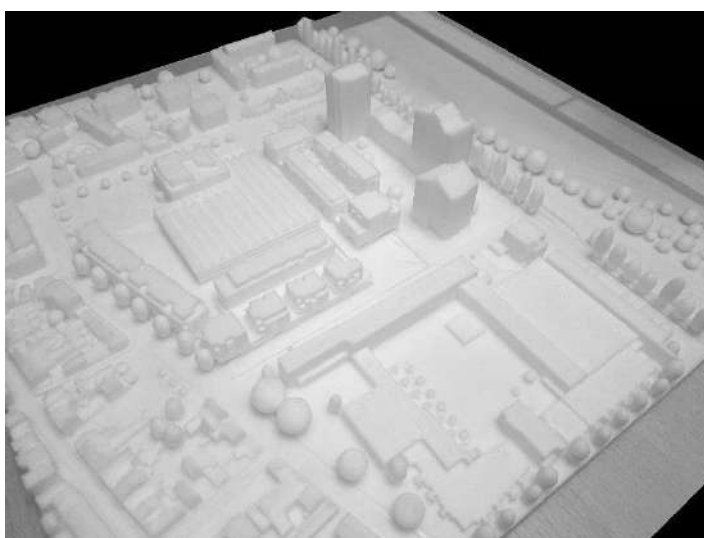
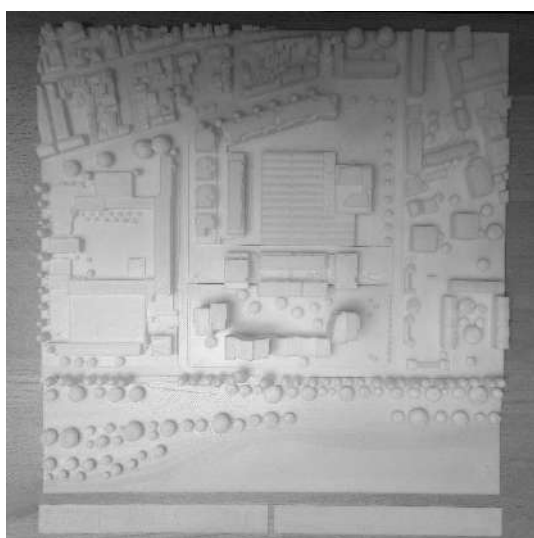
Cette voie dédiée aux piétons et cycle répond cependant aux caractéristiques d'une voie engins facilitant ainsi l'accès aux moyens de secours.

Le stationnement étant prévu en quasi-totalité en sous-sol, les flux automobiles seront très limités dans l'emprise du projet. L'entrée au parc de stationnement est prévue directement depuis la rue du docteur chaumier via une rampe à l'accès facilement lisible depuis l'espace public (notamment pour les clients du centre commerciale) mais parfaitement intégrée au traitement paysager du jardin.

La sortie du parc de stationnement est prévue à l'Est, côté rue du 501<sup>ème</sup> régiment, dans une « marche en avant » idéale facilitant la gestion des flux.

L'ensemble des flux logistiques (livraisons réserves, station-service, levée des fonds) ont été regroupés à l'Est afin de libérer l'axe le plus roulant de la rue du docteur Chaumier.

Le hall du bâtiment D des logements LLS et notamment de l'hébergement seniors en béguinage est proposé orienté au Nord, le long de la voie privée de la rue du général de Witkovsky afin de profiter d'une forme de synergie avec l'accès au hall et le jardin de la résidence Gutenberg.





### 3 – Analyse au regard du Règlement d'Urbanisme

Les parcelles visées par le présent projet se situent en secteurs **UM**.

#### **Art. UM - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Le projet consiste en la démolition/reconstruction d'une surface commerciale et la construction de bureaux et logements en surélévation. Il n'est donc pas visé par le présent article.

La parcelle EL40 en partie concernée par le projet comporte un arbre remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ce dernier sera donc préservé et une zone de 3m en périphérie de sa couronne, balisée et rendue inaccessible aux engins afin de préserver son système racinaire.

#### **Art. UM - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La démolition/reconstruction de la surface commerciale prévue au projet sera réalisée à surface de vente équivalente afin de ne pas remettre en question l'Autorisation Administrative d'Exploitation Commerciale actuelle.

#### **Art. UM - 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **- 3.2.1 - Accès**

Le projet présente 2 points d'accès sur l'espace public ; le premier sur la rue du docteur Chaumier à l'Ouest et le second sur la rue du 501<sup>ème</sup> régiment à l'Est. L'essentiel des stationnements étant prévus en sous-sol (2 niveaux), il est prévu une circulation en sens unique avec rampe d'accès depuis la rue du docteur Chaumier et une rampe de sortie vers la rue du 501<sup>ème</sup>.

##### **- 3.2.2 - Voirie**

Le stationnement étant géré essentiellement en sous-sol, le projet ne comporte que très peu de voirie. Au-delà des 2 rampes d'accès précitées, les accès et voies liées à la station services existante seront conservés et mutualisés avec l'accès Drive et l'accès livraisons du magasin.

##### **- 3.2.3 - Pistes cyclables, cheminements piétons**

Le projet intègre également la création d'une voie douce qui permettra de relier les 2 voies précitées et pourra être mise à profit par les engins de secours. Cette dernière n'aura pas vocation à être rétrocédée au-delà de sa partie Ouest liée au futur jardin de Beaux-Arts. Elle fera néanmoins l'objet d'une servitude de passage pour s'assurer de son ouverture permanente.

#### **Art. UM - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **- Art. UM – 4 .1 : Alimentation en eau potable :**

Le projet sera raccordé au réseau public de distribution d'eau potable situé rue du docteur Chaumier.

##### **- Art. UM – 4 .2 : Assainissement :**

###### **▪ Eaux Usées**

Les eaux usées du projet seront raccordées au réseau public situé rue du docteur Chaumier.

###### **▪ Eaux Pluviales :**

Les eaux pluviales du projet seront raccordées au réseau public situé rue du docteur Chaumier. Il est à noter qu'un réseau existe actuellement en partie Sud, sous le sous-sol du magasin actuel. Ce réseau reprend également les EP du bâtiment de la métropole ainsi que celles de son parvis bas (école des Beaux-Arts). Un nouveau réseau sera donc récréé au droit de la voie douce pour remplacer l'existant.

Les EP du projet feront l'objet d'un traitement privilégiant l'infiltration (ou à défaut la rétention) afin de limiter le rejet au réseau public à 3l/s/hectare.

##### **- Art. UM – 4 .3 : Réseaux divers :**

Le projet se raccordera aux différents réseaux situés au niveau de la rue du docteur Chaumier. Il sera également raccordé au réseau de chaleur urbain situé au niveau de la rue du 501<sup>ème</sup> régiment.

##### **- Art. UM – 4 .4 : Gestion des déchets :**

Le projet prévoit l'installation de P.A.V. à l'Est, à proximité de ceux installés le long de l'allée du général de Witkowski (foncier de TOURS HABITAT) accessibles depuis la rue du 501<sup>ème</sup> régiment. Conformément au règlement, il intègre également un local dédié au stockage des encombrants.



## **Art. UM - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le projet comporte une seule limite donnant sur une voie publique ouverte à la circulation automobile. A l'Ouest, le long de la rue du docteur Chaumier dont il se retire pour permettre la création d'un jardin des Beaux-Arts prévu rétrocedé. La règle du L=H est donc largement respectée.

La voie douce qui sera créée au Sud du projet afin de permettre de libérer la façade Nord du bâtiment de la Métropole restera privée (servitude de passage) et ne sera pas ouverte à la circulation automobile. La limite Sud sera donc soumise aux règles visant les limites séparatives.

## **Art. UM - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le projet est prévu implanté en retrait de la limite séparative Sud d'une distance de 8m (largeur du profil de la voie douce) afin de respecter, conformément à l'article 7.1.2.2b un retrait d'au moins 2/3 de la hauteur comptée à partir du Terrain Naturel avant travaux.

Le projet respecte la même contrainte sur sa partie Nord, notamment via la création d'une servitude de cour commune sur la parcelle EL40 faisant l'objet de la pièce PC41 et de l'Annexe 04

Le projet respecte également ce retrait au regard de la limite Est donnant sur la station services

## **Art. UM - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### Art. UM – 09.1 : Dispositions générales :

L'assiette foncière du projet présente une surface de 6 447 m<sup>2</sup>

A cette surface, s'additionne la surface de la zone faisant l'objet d'une servitude de cour commune n°1 d'une surface de 1 952 m<sup>2</sup>

La surface de référence pour le calcul de l'emprise bâtie est donc de 8 399 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol du projet totalise 3789 m<sup>2</sup> soit 45.11% <50%

L'annexe 03 jointe à la présente demande de PC permet de visualiser les emprises considérées dans ce calcul

### Art. UM – 09.2.4 : Possibilité de dépassement de l'emprise au sol

Bien que le projet ne le nécessite pas, son emprise à RdC étant occupée pour plus de 2/3 par une surface commerciale, ce dernier pourrait dépasser l'emprise au sol de 50% sur ce niveau.

## **Art. UM - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Art. UM – 10 .2 : Hauteurs maximales :

Le projet respecte la hauteur maximale de 22m mesurée à compter du Terrain Naturel. (21.50m au point le plus défavorable)

### Art. UM – 10 .3 : Hauteurs relatives :

Le projet respecte la hauteur relative vis-à-vis de la règle du H=L appliquée au droit de la limite Ouest donnant sur l'espace public, distance de 44,8m à l'Ouest, rue du docteur Chaumier.

## **Art. UM - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### - Art. UM – 11 .1.1: Construction et paysage urbain

Le projet a fait l'objet de nombreuses réunions de présentation et d'échanges avec les services de la ville, la Métropole (riverain) ainsi que l'ABF au titre de sa proximité avec les anciennes imprimeries Mame inscrites MH.

### - Art. UM – 11 .1.4 : Façades

L'ensemble des façades du projet ont été conçues avec le même souci de qualité. Elles adoptent une composition verticale (y compris baies) et l'emploi de matériaux en cohérence avec ceux employés sur les constructions alentours.

Le projet ne comportera pas d'effet de socle. Un soin particulier sera apporté au couronnement (projet exclusivement recouvert de toitures terrasses).

Les entrées et sorties aux stationnements prévus en sous-sol ont été traitées afin d'atténuer leur visibilité depuis le domaine public (intégration paysagère côté rue du docteur Chaumier).

### - Art. UM – 11 .1.5.1: Toitures

Les équipements techniques implantés en toiture seront regroupés et intégrés à la composition. Ceux dont la hauteur dépasse celle des acrotères feront l'objet d'un traitement spécifique (édicules ou claustras).



- Art. UM – 11 .1.8: Aménagement des abords et clôtures :

Le projet ne prévoit pas de mise en place de clôture en dehors de la reconstruction du muret existant situé au Nord en limite séparative des parcelles EL32 et EL40.

### **Art. UM - 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

- Art. UA – 12 .2.1 : Normes de stationnement automobile :

Le nombre de places nécessaires au projet découle du calcul suivant :

Au titre des 19 logements type béguinage (hébergement social seniors)	
soit $17/2=$	<b>8,50 pl</b>
Au titre des 23 logements sociaux (LLS) soit $23 \times 1=$	<b>23.00 pl</b>
Au titre des 53 logements sociaux (LLI) soit $53 \times 1=$	<b>53.00 pl</b>
Au titre des 61 logements libres : =	<b>61.00 pl</b>
+10% visiteurs soit	<b>6.10 pl</b>
Au titre de la surface commerciale :	
$700/40=17.50+ 500/30=16,67=$	<b>34,17 pl</b>
Au titre des réserves (entrepôt) de la surface commerciale :	
$562/200 = 2.81pl$	<b>2.81 pl</b>
Au titre des bureaux	
$422.5/80=$	<b>5.28 pl</b>

**Soit un total nécessaire de** **193.86 pl**

Ce nombre peut être réduit par foisonnement bur./logts : **5.28 pl**

**TOTAL :** **188.58 pl**

**A cela il est nécessaire d'ajouter les places à restituer à Tours Habitat suite à l'annexion d'une partie de son foncier :**

Nb de places dans l'emprise de la nouvelle construction avant travaux : 68 pl

Nb de places dans l'emprise de la nouvelle construction après travaux : 65 pl

Nb de places à restituer dans le projet : **3 pl**

**TOTAL :** **191.58 pl**

*Dont  $(154 \times 0.7=107.80 \text{ pl})$  à intégrer aux bâtiments.*

**Le projet prévoit 200 places, dont 195 en sous-sol**

- Art. UM – 12 .2.2 : Normes de stationnement vélo :

La surface nécessaire au projet découle du calcul suivant :

▪ 9145 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher de logements soit	457.25 m <sup>2</sup>
▪ Bureaux (non ERP) : $420\text{m}^2 \times 3\% =$	12.60 m <sup>2</sup> (5.6pl)
▪ Surface commerciale (salariés) :	10.00 m <sup>2</sup> (env. 4 pl)
▪ Surface commerciale (clients) : $34,17 \times 10\%=$	3.42 pl (7.7m <sup>2</sup> )

- **La surface nécessaire au stationnement des 2 roues est donc de : 487.55 m<sup>2</sup>**

- *Dont 390 m<sup>2</sup> en RdC (soit 80%) + 16pl vélos spéciaux.*

**Le projet prévoit : 259 m<sup>2</sup> équipés de rack double hauteur en RdC (soit  $258 \times 1.5=$  équivalent 388.5m<sup>2</sup>) + 16 pl vélos spéciaux et 97 m<sup>2</sup> en sous-sol, soit 484 m<sup>2</sup> au total.**

### **Art. UM - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Art. UM – 13 .1.2 : Imperméabilisation des sols et espace en pleine terre
- L'assiette foncière du projet présente une surface de 6 447 m<sup>2</sup>
- A cette surface, s'additionne la surface de la zone faisant l'objet d'une servitude de cour commune n°1 d'une surface de 1 952 m<sup>2</sup>
- La surface de référence pour le calcul de l'emprise bâtie est donc de 8 399 m<sup>2</sup>



Les espaces libres en pleine terre représentent :

- Emprise bâtie : 3 789 m<sup>2</sup>
- Surface de voirie + stationnements : 1 774 m<sup>2</sup>
- Surface des espaces libres (EV+voie douce+Pk vélos) : 2 836 m<sup>2</sup> soit 33.76%>30% de la surface du foncier concerné.

L'annexe 03 jointe à la présente demande de PC permet de visualiser les emprises considérées dans ce calcul. Le jardin suspendu prévu à R+1, qui présentera une épaisseur de terre variable de 45 à 80 cm minimum, ainsi que les toitures terrasses majoritairement prévues végétalisées, viendront augmenter d'autant la surface d'espaces favorables à la biodiversité.

#### 4 – Analyse au regard du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations (PPRI)

Les parcelles visées par le présent projet se situent zone réputée non inondable dans le PPRI du Val de Tours / Val de Luynes du 18 juillet 2016.

Un relevé piézo est néanmoins en cours pour mesurer les différents niveaux de la nappe afin de s'assurer que celle-ci n'excède pas le niveau NGF du second niveau de sous-sol.

#### 5 – Classement acoustique des infrastructures de transports terrestres

Les voies classées à proximité du projet sont les suivantes :

- Rue du docteur Chaumier (catégorie 4, 30m)
- Avenue Proudhon (catégorie 3, 100m)

#### 6 – Note sur la sécurité

**Descriptif Sommaire :** Le projet se situe au 14 rue du docteur Chaumier à Tours. Il consiste en la déconstruction/reconstruction d'une surface commerciale et la construction d'un plateau de bureaux et de 154 logements sous la forme de 4 bâtiments collectifs en surélévation allant du R+3 au R+6. L'ensemble est installé sur 2 niveaux de sous-sol dédiés aux stationnements.

La surface commerciale prévue à ce projet fait l'objet d'une notice PC40 jointe à la présente demande de PC. Les logements ainsi que les bureaux prévus en code du travail (non ERP) sont traités via la présente notice.

##### **Classement de l'établissement :**

Le plateau de bureau sera classé selon le code du travail.

Le bâtiment A regroupant 27 logements en R+3 (4 niveaux) sera classé en 2<sup>ème</sup> famille (dernier plancher à + de 8m)

Le bâtiment B regroupant 53 logements en R+6 (7niveaux) sera classé en 3<sup>ème</sup> famille B (dernier plancher à - de 28m)

Le bâtiment C regroupant 34 logements en R+6 (7niveaux) sera classé en 3<sup>ème</sup> famille B (dernier plancher à - de 28m)

Le bâtiment D regroupant 40 logements en R+4 (5niveaux) sera classé en 3<sup>ème</sup> famille B (dernier plancher à - de 28m)

**Desserte :** L'accessibilité se fera depuis la voie douce nouvellement créée, répondant aux caractéristiques d'une voie engins, qui longera à façade Sud de l'ensemble du projet. Cette dernière permettra de relier la rue du docteur Chaumier à la rue du 501<sup>ème</sup> régiment des chars de combat. Les accès aux halls des bâtiments A, B et D sont situés à moins de 50m de cette voie. L'accès au hall du bâtiment C donne directement sur la rue du général de Witkowski et est situé à moins de 50m de la rue du 501<sup>ème</sup> régiment.

Il est à noter que le présent projet intègre, dans son emprise, une partie du foncier des bâtiments de Tours Habitat via l'annexion d'une partie de la rue du général de Witkowski. Cette annexion pour permettre l'implantation en surplomb des stationnements et de la voie existante ne remet pas en question la voie engins existante située en partie Sud des bâtiments Tours qui sera conservée. Cette dernière permettra également un second accès (de secours) aux halls des bâtiments B et C.

Chaque bâtiment de logement comporte un escalier intérieur encloué.

Les logements du bâtiment A sont prévus desservis par des circulations horizontales intérieures non protégées (2<sup>ème</sup> famille)

Les logements des bâtiments B et D sont prévus desservis par coursives extérieures formant circulations horizontales protégées à libre sur lesquelles la distance maximale à parcourir pour atteindre l'escalier ne dépassera pas 25m

Les logements du bâtiment C sont prévus desservis par des circulations horizontales intérieures protégées, à l'abri des fumées par désenfumage naturel, sur lesquelles la distance maximale à parcourir pour atteindre l'escalier ne dépassera pas 15m.

**Structure du bâtiment et enveloppe des logements :** Le projet est conçu sur le principe de refends porteurs, tous niveaux, en voiles béton, permettant d'être SF 1/2h, et en dalles béton permettant d'être CF 1/2h. Les autres parois formant l'enveloppe des logements seront réalisées soit en béton, soit en maçonnerie CF 1/2h.

**Façade - Couverture :** Maçonnerie et/ou béton + finition enduit. (C+D non applicable) La couverture sera de type toiture terrasse béton étanchée.

**Chauffage VMC :** Le chauffage et la production d'ECS seront collectifs et assurés par une sous-station alimentée par le réseau de chaleur urbain. L'émission de chaleur dans les pièces sera assurée par des radiateurs acier, équipé de robinet thermostatique. Une VMC simple flux sera installée— Elle respectera les prescriptions de l'arrêté du 31.01.86

**Isolement des locaux à risque :** Les locaux techniques et déchets seront traités CF 1h (paroi et plancher) avec porte CF 1/2h + FP et ventilé naturellement sur l'extérieur.

L'isolement avec la surface commerciale en RdC, formant tiers se fera par un plancher béton protégé pour atteindre un CF3h

**Conduits et gaines :** Ils seront réalisés en matériaux incombustibles (conduit de ventilation). Toutes les traversées de planchers seront rebouchées par des matériaux incombustibles.

## 7 – Prise en compte de l'accessibilité des logements

### Accès et desserte des bâtiments :

Le projet se situe au 14 rue du docteur Chaumier à Tours. Il consiste en la déconstruction/reconstruction d'une surface commerciale et la construction d'un plateau de bureaux et de 154 logements sous la forme de 4 bâtiments collectifs en surélévation allant du R+3 au R+6. L'ensemble est installé sur 2 niveaux de sous-sol dédiés aux stationnements.

La surface commerciale prévue à ce projet fait l'objet d'une notice PC39 jointe à la présente demande de PC. Les logements ainsi que les bureaux prévus en code du travail (non ERP) sont traités via la présente notice.

### Accessibilité des logements :

Les logements étant tous desservis par des ascenseurs, ces derniers ont tous été traités accessibles. A ce titre, ils présenteront les principales caractéristiques suivantes :

- Une porte d'entrée dont l'extrémité de la poignée est située à au moins 40cm d'un angle rentrant (distance ramenée à 30 cm pour la serrure),
- Un espace libre de 120x220 cm (y compris emprise de la porte) dans l'entrée (y compris pour les logements non accessibles).
- Des circulations de 120 cm de large avec des portes de 80 cm de passage libre,
- Un espace libre de 80x130 cm, sur lequel la porte d'accès ne doit pas empiéter, dans le WC à côté du sanitaire,
- Un espace libre de retournement, sur lequel la porte d'accès ne doit pas empiéter, (diamètre 150cm) dans la salle de bains,
- Un espace douche de 90x120cm accessible par l'un des plus grands côtés dans les salles de bains.
- Un espace libre d'usage de 150 cm devant chaque équipement de cuisine,
- Un espace libre de 120 cm de chaque côté du lit et de 90 cm en bout de lit (ou inversement) + une aire de retournement, sur lesquels la porte d'accès ne doit pas empiéter, (diamètre 150 cm)
- Des équipements électriques respectant la NFC 15100 seront respectés.





<b>Maitres de l'ouvrage</b> <b>SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER</b> 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ			07.61.43.55.64	<a href="mailto:c.soubigou@edouarddenis.fr">c.soubigou@edouarddenis.fr</a>
---	--	--	----------------	--

<b>Architectes mandataire équipe de Maitrise d'Oeuvre :</b> Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01	02.47.61.36.37	<a href="mailto:contact@ivars-ballet.fr">contact@ivars-ballet.fr</a>	<b>Paysagiste</b> Sativa Paysage 6 rue du Gripperay 41100 VENDOME	02.54.89.79.88	<a href="mailto:sativa.landscape@gmail.com">sativa.landscape@gmail.com</a>
<b>Economiste - Prescripteur - OPC:</b> Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01	02.47.61.36.37	<a href="mailto:contact@ivars-ballet.fr">contact@ivars-ballet.fr</a>			
<b>Bureau d'Etudes Structures :</b> B.E.T. HR CONSEILS 150, Bd des Bretonnières 37300 JOUE-LES-TOURS	Tél : 02.47.41.51.51.	<a href="mailto:societe@hrconseils.fr">societe@hrconseils.fr</a>			
<b>Bureau d'Etudes Thermique, Fluides :</b> BET CALLU 3 - 5, Rue de la Vallée Express BP 37 - 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE	Tél : 02.47.50.91.16 Fax : 02.47.50.93.22	<a href="mailto:Bet.Callu@wanadoo.fr">Bet.Callu@wanadoo.fr</a>	<b>Contrôleur technique</b> BUREAU VERITAS CONSTRUCTION Agence Normandie Centre Val de Loire 29 Chemin de la Milletière 37100 TOURS	06.82.13.82.44	<a href="mailto:bertrand.depont@bureauveritas.com">bertrand.depont@bureauveritas.com</a>
<b>Bureau d'Etudes V.R.D. :</b> BET INFRACONCEPT 10 ZA Le Boulais 35 690 ACIGNE	Tél : 02.99.83.41.76	<a href="mailto:contact@infraconcept35.fr">contact@infraconcept35.fr</a>	<b>CSPS</b> BUREAU VERITAS CONSTRUCTION Agence Normandie Centre Val de Loire 29 Chemin de la Milletière 37100 TOURS	06.30.09.96.17	<a href="mailto:matthieu.carli@bureauveritas.com">matthieu.carli@bureauveritas.com</a>

Perspective d'insertion du projet dans le site

Perspective d'insertion du projet dans le site

Information particulière :

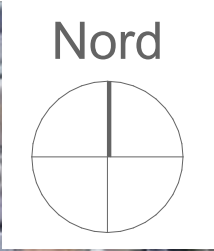
Echelle :

Date : 18/12/24

PC06

Indice : 00





N° : 2412	Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS	Maitre d'Ouvrage : SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr	Architectes : Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01 02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com	Phase : PC	Perspective d'insertion du projet dans le site Plan de repérage des vues	Echelle : 1:1000	Date : 18/12/24	N° pièce : PC06.1	Indice : 00
--------------	---	---	--	---------------	---	---------------------	--------------------	----------------------	----------------





N° :  
2412

Logements, Commerces et Bureaux -  
Site Mame  
TOURS

**Maître d'Ouvrage :**  
SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER  
35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ  
07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr

**Architectes :**  
Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés  
19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01  
02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com

Phase :  
PC

Perspective d'insertion du projet dans le site  
**Perspective d'insertion**

Echelle :  
1:3,57

Date :  
18/12/24

N° pièce :  
**PC06.2**

Indice :  
00





N° : 2412	Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS	Maitre d'Ouvrage : SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr	Architectes : Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01 02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com	Phase : PC	Perspective d'insertion du projet dans le site Perspective d'ensemble - Sud-Ouest	Echelle :	Date : 18/12/24	N° pièce : PC06.3	Indice : 00
--------------	---	---	--	---------------	--	-----------	--------------------	----------------------	----------------









Vue 1





Vue 2





N° : 2412	Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS	Maître d'Ouvrage : SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr	Architectes : Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01 02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com	Phase : PC	Perspective d'insertion du projet dans le site Perspectives d'ambiances 1/3	Echelle :	Date : 18/12/24	N° pièce : PC06.7	Indice : 00
--------------	---	---	--	---------------	--	-----------	--------------------	----------------------	----------------





Vue 3





N° :  
2412

**Logements, Commerces et Bureaux -  
Site Mame  
TOURS**

**Maître d'Ouvrage :**  
SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER  
35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ  
07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr

**Architectes :**  
Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés  
19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01  
02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com

Phase :  
PC

Perspective d'insertion du projet dans le site  
**Perspectives d'ambiances 3/3**

Echelle :

Date :  
18/12/24

N° pièce :  
**PC06.9**

Indice :  
00

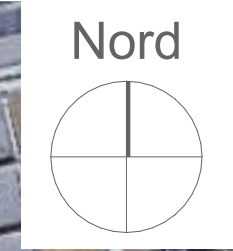
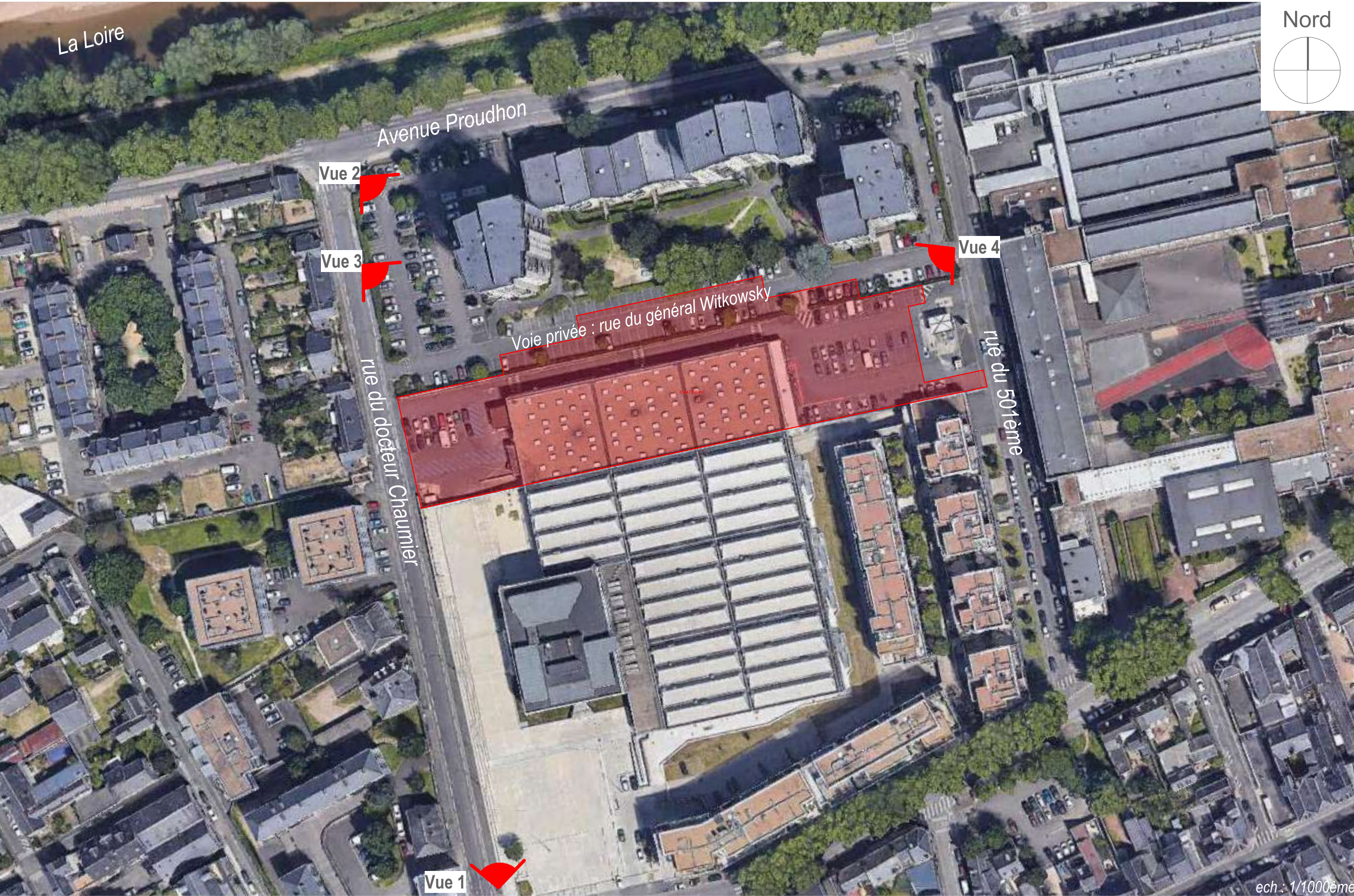




<b>Maîtres de l'ouvrage</b> <b>SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER</b> 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ			07.61.43.55.64	<a href="mailto:c.soubigou@edouarddenis.fr">c.soubigou@edouarddenis.fr</a>
---	--	--	----------------	--

<b>Architectes mandataire équipe de Maitrise d'Oeuvre :</b> Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01	02.47.61.36.37	<a href="mailto:contact@ivars-ballet.fr">contact@ivars-ballet.fr</a>	<b>Paysagiste</b> Sativa Paysage 6 rue du Gripperay 41100 VENDOME	02.54.89.79.88	<a href="mailto:sativa.landscape@gmail.com">sativa.landscape@gmail.com</a>
<b>Economiste - Prescripteur - OPC:</b> Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01	02.47.61.36.37	<a href="mailto:contact@ivars-ballet.fr">contact@ivars-ballet.fr</a>			
<b>Bureau d'Etudes Structures :</b> B.E.T. HR CONSEILS 150, Bd des Bretonnières 37300 JOUE-LES-TOURS	Tél : 02.47.41.51.51.	<a href="mailto:societe@hrconseils.fr">societe@hrconseils.fr</a>			
<b>Bureau d'Etudes Thermique, Fluides :</b> BET CALLU 3 - 5, Rue de la Vallée Express BP 37 - 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE	Tél : 02.47.50.91.16 Fax : 02.47.50.93.22	<a href="mailto:Bet.Callu@wanadoo.fr">Bet.Callu@wanadoo.fr</a>	<b>Contrôleur technique</b> BUREAU VERITAS CONSTRUCTION Agence Normandie Centre Val de Loire 29 Chemin de la Milletière 37100 TOURS	06.82.13.82.44	<a href="mailto:bertrand.depont@bureauveritas.com">bertrand.depont@bureauveritas.com</a>
<b>Bureau d'Etudes V.R.D. :</b> BET INFRACONCEPT 10 ZA Le Boulais 35 690 ACIGNE	Tél : 02.99.83.41.76	<a href="mailto:contact@infraconcept35.fr">contact@infraconcept35.fr</a>	<b>CSPS</b> BUREAU VERITAS CONSTRUCTION Agence Normandie Centre Val de Loire 29 Chemin de la Milletière 37100 TOURS	06.30.09.96.17	<a href="mailto:matthieu.carli@bureauveritas.com">matthieu.carli@bureauveritas.com</a>





ech : 1/1000ème

N° : 2412	Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS	Maitre d'Ouvrage : SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr
--------------	---	---

Architectes : Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01 02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com
--

Phase : PC
---------------

Situation - Environnement lointain Plan de repérage des vues
---

Echelle : 1:1000
---------------------

Date : 18/12/24
--------------------

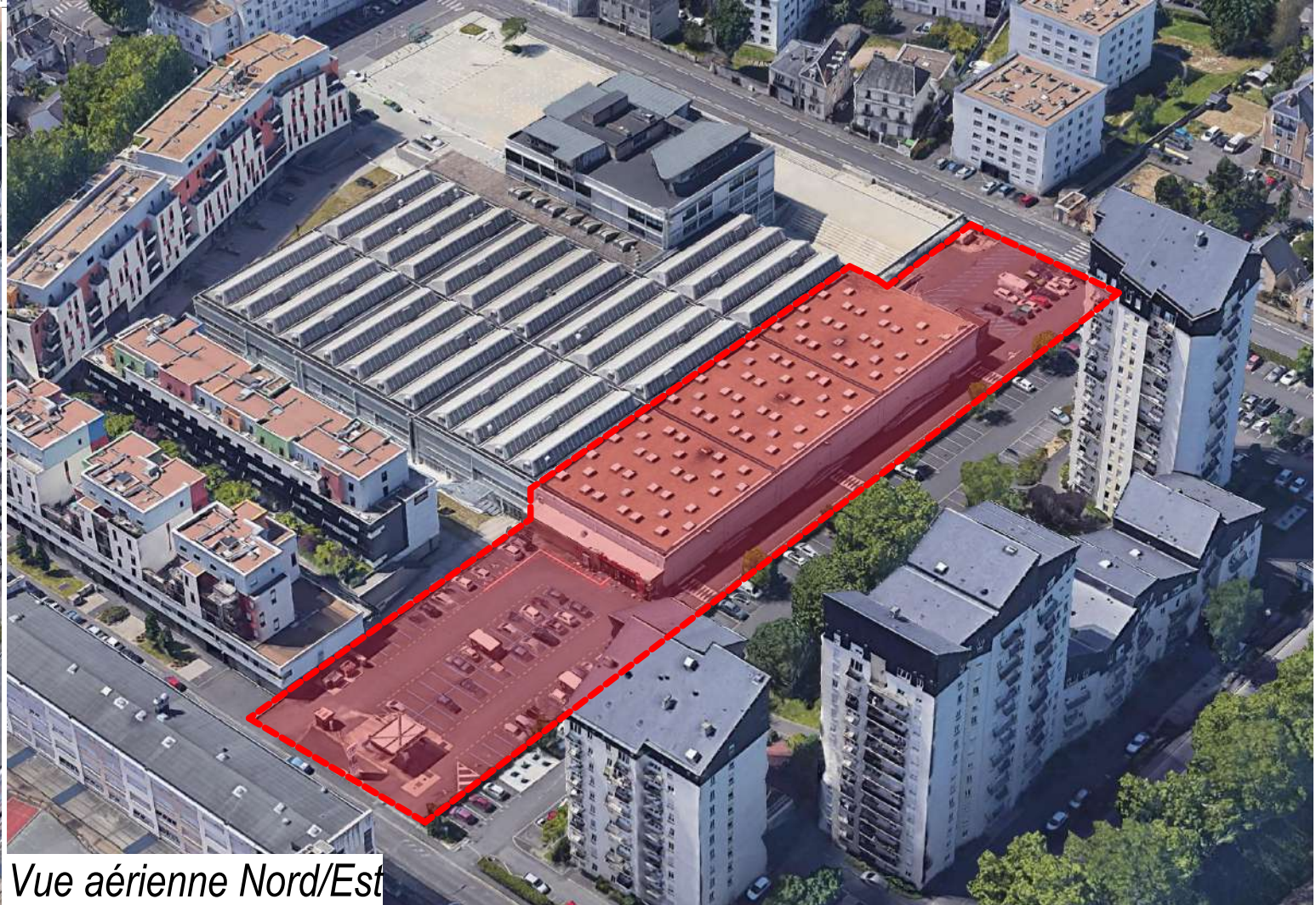
N° pièce : PC08.1
----------------------

Indice : 00
----------------





Vue aérienne Sud/Est



Vue aérienne Nord/Est



Vue aérienne Nord/Ouest

N° : 2412	Logements, Commerces et Bureaux - Site Mame TOURS	Maître d'Ouvrage : SCCV TOURS RUE DU DOCTEUR CHAUMIER 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 07.61.43.55.64 - c.soubigou@edouarddenis.fr	Architectes : Agence Ivars&Ballet - Architectes Associés 19 rue Jules Charpentier BP 935 - 37009 TOURS Cedex 01 02.47.61.36.37 - ivars-ballet@creaweb.fr - www.ivars-ballet.com	Phase : PC	Situation - Environnement lointain Vues aériennes -Etat actuel	Echelle :	Date : 18/12/24	N° pièce : PC08.2	Indice : 00
--------------	---	---	--	---------------	---	-----------	--------------------	----------------------	----------------





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4