



Ville de Ballan-Miré

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

4. EXPLICATION DES CHOIX

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du :



Sommaire

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD	5
1.1 Un PADD qui respecte les principes généraux définis par le code de l'urbanisme	5
1.2 Un PADD qui prend en compte les orientations des documents de planification et de programmation locaux.....	6
1.3 Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire	9
2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS.....	16
2.1 Les différents types de zones du PLU	16
2.2 Les zones urbaines.....	16
2.3 Les zones à urbaniser	27
2.4 La zone agricole (zone A).....	31
2.5 Les zones naturelles.....	34
2.6 Superficie des zones du PLU	40
2.7 Analyse de la répartition des zones du PLU par rapport au POS.....	41
2.8 Analyse des espaces classés en zone d'urbanisation future du POS et reclassés en zone naturelle ou agricole du PLU	42
2.9 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	42
2.10 Justification du dimensionnement des zones à urbaniser et densités attendues	44
2.11 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU mixtes.....	45
3. Exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS	46
3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2).....	46
3.2 Les conditions de desserte par les équipements (articles 3 et 4)	49
3.3 Les règles de stationnement (article 12)	51
3.4 Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).....	52
3.5 Les règles de volumétrie et de densité (article 5, 9, 10, 14)	54
3.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13)	57
4. Orientations d'aménagement et de programmation	59
4.1 La Saggerterie	59
4.2 La Savatterie	60
5. Servitudes et dispositions particulières.....	61
5.1 Emplacements réservés	61
5.2 Périmètre de localisation prévue des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier	64

5.3 Périmètre d’attente de projet d’aménagement global65

5.4 Espaces boisés classés66

5.5 Patrimoine bâti à protéger68

5.6 Les zones d’aménagement concerté69

5.7 Marge de recul des constructions le long des voies de transit en dehors des espaces urbanisés70

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, l'agglomération tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thèmes définis par le code de l'urbanisme ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans les documents de planification ou de programmation sectorielle encadrant le développement de l'agglomération ;
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux révélés par le diagnostic du territoire.

1.1 Un PADD qui respecte les principes généraux définis par le code de l'urbanisme

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L. 110, L. 121-1 et L.123-1-3 du code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Ballan-Miré s'inscrit et notamment ceux visant :

- **l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces agricoles et forestiers, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable** ; la recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers la réduction sensible des zones d'urbanisation future concernant en majorité des espaces agricoles, la préservation des espaces boisés et des zones humides et l'identification et la protection d'un important patrimoine bâti ;
- **la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat** en répondant aux besoins présents et futurs et aux objectifs de répartition géographiquement équilibrée des fonctions, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution des obligations de déplacements. À Ballan-Miré ce principe trouve sa traduction dans la promotion de la ville des courtes distances laquelle repose sur le développement du commerce, des services et des équipements au plus près du centre-ville et sur le renouvellement urbain, en particulier sur le secteur gare ;
- **le développement des communications numériques** ; à Ballan-Miré celui-ci concerne le haut débit et très haut débit en fonction des secteurs (voir ci-après, 3^e partie) ;
- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles** ; dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés au sein des quartiers ;
- **la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature**, dont le risque d'inondation qui concerne la partie nord de la commune de Ballan-Miré.

Plus globalement, **le PADD répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L. 110-1 du code de l'environnement** :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les être humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

1.2 Un PADD qui prend en compte les orientations des documents de planification et de programmation locaux

1.2.1 Ballan-Miré, pôle-relais du SCOT et pierre angulaire de la trame verte et bleue

Ballan-Miré dispose d'un statut particulier au sein du projet du futur SCOT en raison de sa double vocation de pôle urbain et de territoire d'accueil de la trame verte et bleue de l'agglomération.

Par sa proximité avec le cœur de l'agglomération, la qualité de sa desserte routière et ferroviaire, son offre en équipements et services de proximité, Ballan-Miré constitue l'un des 3 pôles de développement secondaires du SCOT (pôle-relais). Ce statut implique pour Ballan-Miré de renforcer ses capacités d'accueil et son rôle dans l'animation de la ceinture périurbaine de l'agglomération.

La présence sur les ¾ du territoire communal d'espaces naturels et agricoles participant à la trame verte et bleue du SCOT explique le choix du PADD de préserver ces espaces en priorité en privilégiant le recentrage du développement urbain au plus près du centre-ville et de la gare plutôt que l'extension urbaine.

Tel que mentionné dans la partie 1 du diagnostic, le comité syndical du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) portant le SCOT a, par délibération du 7 juillet 2009, pris acte de la première phase de concertation relative au diagnostic de son territoire. Par ailleurs, les grands axes du projet de territoire ont été esquissés et présentés aux acteurs locaux au cours de l'année 2010.

D'ores et déjà, on constate les concordances entre le projet communal et les enjeux stratégiques du SCOT en termes :

- de hiérarchisation, de priorisation et de recentrage des secteurs de développement urbain pour « *faire la ville autrement* » (axes 1 du SCOT), en privilégiant les espaces proches des axes lourds de transport en commun et la régénération des espaces bâtis, et qui trouve sa traduction dans le PADD de Ballan-Miré à travers la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse à l'échelle du quartier gare ;
- de volonté de « *changer les pratiques de mobilité* » (axe 2 du SCOT) en favorisant le rapprochement des fonctions urbaines au plus près des infrastructures de transport collectif et par le partage de l'espace public dans le centre-ville (par la mise en œuvre du projet « un centre-ville pour tous ») et le développement du réseau communal de circulations douces (en cohérence avec le réseau cyclable de Tour(s)plus) sont les deux principaux leviers retenus dans ce domaine par le PADD ;
- de protection du « *socle agro-naturel, composante à part entière du projet de territoire* » et de soutien aux activités agricoles, touristiques et de loisirs présentes dans ces espaces (axe 4 du SCOT) ; cet objectif occupe une place centrale dans le PADD de Ballan-Miré compte tenu de la place qu'occupe la trame verte et bleue du SCOT au sein du territoire communal ; il a pour principal corolaire la limitation de l'extension urbaine et justifie « de faire la ville autrement ».

1.2.2 Un PADD qui intègre les orientations du second PLH de Tour(s)plus

Le PADD du PLU de Ballan-Miré intègre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du second PLH, dont le projet a été arrêté par le conseil communautaire de Tour(s)plus en novembre 2010.

Les orientations du PADD sont compatibles avec les axes stratégiques du projet territorial du PLH et notamment :

- la volonté de mettre en œuvre d'un scénario de développement résidentiel ambitieux pour infléchir les tendances démographiques récentes et qui repose sur la croissance des pôles-relais auxquels Ballan-Miré appartient ; sur ce point, le scénario démographique sur lequel se fondent les orientations du PADD prolonge la croissance observée au cours de la période 1999-2007 et répond ainsi aux objectifs du PLH ;
- la priorité donnée au renouvellement de la ville sur elle-même plutôt qu'à son extension, grâce notamment au projet de renouvellement urbain sur le secteur gare qui devrait permettre d'accueillir une offre de logements neufs équivalente à l'objectif global de construction défini par le PLH sur la période 2011-2016 à l'échelle de la commune de Ballan-Miré, à savoir 450 logements ;
- le développement de l'offre en logements locatifs à loyer modéré en se conformant aux obligations de la loi SRU en matière d'offre en logements locatifs sociaux et en renforçant l'offre de logements locatifs et en accession à prix maîtrisés ; dans ce domaine le PADD prévoit une part significative de logements de ce type dans toute opération nouvelle (soit au moins 24% de la production de logements sur l'ensemble de la commune, conformément au programme d'action du PLH) ;
- la volonté de fluidifier les parcours résidentiels ; en la matière, le PADD prône la diversification des statuts d'occupation et des formes d'habitat tant pour les opérations d'ensemble que pour les projets isolés situés à l'intérieur des quartiers.
- la promotion de formes urbaines économes en espace et en ressource, le PADD prévoyant la réalisation d'opérations exemplaires et l'adaptation des règles d'urbanisme pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques et de la qualité environnementale dans le parc existant ;
- l'accueil de populations spécifiques, le PADD prévoyant la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et le renforcement des structures d'hébergement spécialisées présentes sur le secteur de Bois Gibert.

1.2.3 Un PADD qui participe à la mise en œuvre du PDU de l'agglomération tourangelle

Le PADD décline à l'échelle de la commune de Ballan-Miré les orientations du plan de déplacements urbains approuvé en juin 2003, à savoir :

- la mise en cohérence des politiques de transport et de développement urbain, en privilégiant le renforcement des secteurs desservis par les transports en commun ;
- la hiérarchisation de l'espace viaire préalable à un partage équilibré de l'espace public entre les différents modes de déplacements ;
- le partage de l'espace public et la réorganisation du stationnement, en priorité dans les espaces centraux mais aussi sur les axes qui participent au rabattement des déplacements vers les secteurs desservis par les transports en commun ;
- l'amélioration des déplacements des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité aux équipements publics.

1.2.4 Un PADD qui transcrit les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Le PADD de Ballan-Miré est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne révisé en 2009 et concernant les points suivants :

- préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides

Les orientations du PADD visent à préserver les cours et les étendues d'eau, ainsi que les espaces humides en interdisant leur urbanisation ou en limitant les possibilités de densification dans les espaces limitrophes déjà urbanisés ;

- protection contre la pollution et restauration de la qualité des eaux

La maîtrise de l'étalement urbain inscrite dans le PADD permet de raccorder la plupart des espaces déjà urbanisés et l'intégralité des zones résidentielles et économiques futures aux réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales ; le recours systématique aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (lorsque le site le permet) et l'amélioration des exutoires naturels figurent parmi les orientations du PADD ;

- développement et la protection de la ressource en eau, en réduisant les prélèvements dans les gisements d'eau souterraine

Le projet de développement urbain de la commune est compatible avec l'objectif de réduction de 20% des volumes d'eau prélevés dans l'aquifère du Cénomanien, sachant que le scénario de développement résidentiel sur lequel repose le PADD (8249 habitants en 2016) correspond aux hypothèses de consommation définies dans le cadre du schéma départemental d'alimentation en eau potable actualisé en 2009 (8149 habitants en 2015) ;

Ces préconisations sont mises en œuvre sur le territoire de Ballan-Miré par la réalisation d'interconnexions avec les réseaux d'eau potable de Joué-lès-Tours et de Savonnières ;

- réduction des dommages liés aux crues

Le PADD maintient le caractère naturel et agricole de la vallée du Cher, zone d'expansion des crues, et limite la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées dans le respect des dispositions du PPRI.

1.2.5 Un PADD qui contribue à la valorisation de la zone tampon du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

La place prépondérante accordée dans le PADD à la préservation des espaces naturels et agricoles, et en particulier de ceux de la vallée du Cher, constitue un engagement important en faveur de la mise en valeur des espaces situés dans la zone tampon des espaces inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

D'autres orientations du PADD participent à la valorisation des espaces limitrophes du Val de Loire :

- préservation des cônes de vue existants entre la vallée et le coteau sud et maîtrise de l'urbanisation en pied de coteau ;
- renforcement des relations entre l'itinéraire Loire à vélos et les services et équipements présents en périphérie du centre-ville de Ballan-Miré par l'aménagement d'itinéraires piétons / vélos de rabattement ;
- réflexion pour la mise en valeur du Grand Moulin et protection de plusieurs ensembles bâtis remarquables situés dans la vallée et sur le coteau sud ;
- possibilité d'implantation de services et d'activités liées au tourisme, en dehors du secteur inondable dans le cadre du projet de restructuration urbaine du site de la Saggerterie.

1.3 Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire

1.3.1 Protéger et mettre en valeur l'écrin agro-naturel de la commune et le patrimoine bâti, vecteurs de l'identité du territoire communal

Les espaces naturels présents sur le territoire ballanais jouent un rôle majeur dans l'organisation de la trame verte et bleue à l'échelle du quart sud-ouest de l'agglomération. Les études menées récemment dans le cadre du SCOT ont confirmé la valeur écologique de ces espaces et mis en évidence l'enjeu que représente le maintien des continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune, à savoir les masses boisées à l'ouest et à l'est d'une part et la vallée du Cher au Nord d'autre part.

Ces espaces comportent également une valeur d'usage et accueillent diverses activités (sites d'exploitation agricole et de vente de produits locaux, loisirs, hébergement touristique et habitat rural) qui participent à l'identité, à l'animation et à l'attractivité du territoire communal.

Le PADD vise à garantir l'intégrité et la pérennité des espaces naturels et des corridors qui les relient : ces derniers n'ont pas vocation à accueillir d'urbanisation nouvelle ; les constructions qui s'y trouvent déjà doivent pouvoir évoluer notamment pour répondre aux critères d'habitabilité et de performances énergétiques actuelles à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages ou des milieux naturels.

Affirmer la présence de la trame verte et bleue dans la ville

Au gré du développement urbain, une partie des espaces humides ou boisés ont été rattrapés voire phagocytés par l'urbanisation. D'autres ont été aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble (comme celles situées sur le pourtour du lac des Bretonnières à cheval sur les communes de Ballan-Miré et de Joué-lès-Tours).

Bien qu'en partie urbanisés, ces espaces jouent un rôle important dans le maintien des continuités entre les espaces naturels situés sur les franges de la ville. Espaces de respiration à l'intérieur du tissu urbain, ils contribuent au maintien de la biodiversité en ville et participent à l'épanouissement des habitants. Plusieurs d'entre eux accueillent des équipements publics et périodiquement des animations sportives ou culturelles.

Ces espaces sont néanmoins inégalement visibles, connus et utilisés. Le PADD conforte leur place au sein des quartiers et prévoit de les rendre plus accessibles en les reliant au réseau de liaisons douces de la commune. Les possibilités d'évolution des espaces boisés occupés par de l'habitat individuel sont limitées afin de maintenir les continuités végétales actuelles (frondaisons des arbres, fossés).

Réduire la consommation d'espace et préserver la fonction agricole des espaces non urbanisés

Bien davantage que les espaces naturels, les espaces agricoles ont été le principal réceptacle de l'urbanisation. Celle-ci a engendré une diminution forte et une fragmentation des espaces agricoles rendant leur exploitation de plus en plus difficile. L'inscription de nombreuses parcelles agricoles en zone à urbaniser au sein du précédent POS a accru la déprise agricole sur plusieurs secteurs.

Le maintien d'une agriculture viable, diversifiée et davantage tournée vers les débouchés locaux (tourisme, vente directe aux habitants de l'agglomération) nécessite de mettre un terme à l'érosion des espaces agricoles communaux et de maintenir des espaces cultivés à proximité de la ville. Près de 145 hectares d'espaces classés en zone d'urbanisation future du POS retrouvent une vocation agricole ou naturelle dans le PLU (une part importante de ces espaces étant d'anciens champs en déprise qui pourront retrouver un usage agricole dans l'avenir).

Mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et fixer les limites de la ville

Au cours des dernières décennies, le développement urbain, principalement résidentiel s'est traduit par une consommation croissante et disproportionnée des sols au regard de l'accroissement démographique. Celui-ci s'est étendu autour des principaux noyaux d'habitat ancien dont le village de Miré et les hameaux de la vallée du Cher. Distants de plusieurs kilomètres du centre et dépourvus d'équipements et de services. Au sein du PLU, seuls deux secteurs relativement excentrés mais situés dans un environnement urbanisé ont vocation à se développer dans des proportions limitées : le secteur de la Saggerterie, situé sur l'une des principales entrées de ville au nord de la commune et celui de Miré, situé dans le prolongement des quartiers ouest de la ville.

Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels

La prise en compte du risque d'inondation constitue l'enjeu prioritaire des orientations du PADD concernant la vallée du Cher. Elle se traduit par des contraintes fortes en matière de constructibilité. Conformément aux prescriptions du PPRI, l'objectif du PADD consiste d'une part à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et d'autre part à garantir la fonction de zone d'expansion naturelle des crues assurée par la varenne.

Mettre en valeur la façade patrimoniale de la commune sur la vallée du Cher

Dans les limites imposées par la prise en compte du risque d'inondation, le projet souhaite valoriser la place de la vallée du Cher dans l'identité communale. Celle-ci tient à l'étendue et à la qualité du site qui a conservé une grande partie de ses caractéristiques rurales et naturelles. Espace de contact entre le Val de Loire et le plateau de Champeigne, situé dans la zone tampon du patrimoine UNESCO, et entrée nord de la ville de Ballan-Miré, la vallée du Cher joue un rôle important dans l'image de la commune et ses échanges avec l'extérieur.

Pour ces différentes raisons, les orientations du PADD visent cinq objectifs principaux :

- préservation des espaces naturels de la vallée (constitués d'un réseau de cours d'eau et de zones humides occupant la varenne et d'espaces boisés implantés en pied de coteau),
- valorisation et développement des activités agricoles dans la varenne (reconversion possible des peupleraies communales) ;
- lutte contre l'urbanisation diffuse et préservation du paysage (par la protection des vues entre le coteau sud et les paysages de la vallée du Cher et de la Loire au nord par la limitation des constructions sur le coteau) et du patrimoine bâti dispersé (Grand Moulin, fermes et manoirs des Granges, du Petit Bouchet, du Grand Bouchet, de la Fuye, du Pressoir) ;
- extension du réseau de liaisons piétons / vélos pour améliorer l'accès au site pour les visiteurs et les habitants (les accès automobiles dans la varenne étant réservés aux riverains et aux agriculteurs) ;
- mise en valeur du site du Grand Moulin (réflexion en cours pour la création d'un équipement touristique dans les anciens locaux du moulin) et renforcement de la fonction d'accueil touristique au point de jonction entre l'itinéraire Loire à vélos et l'entrée nord du centre-ville au lieu dit la Saggerterie.

Permettre l'entretien du patrimoine bâti et le maintien des activités économiques présentes au sein de la trame verte et bleue

En réponse aux objectifs nationaux et locaux de préservation de la biodiversité, de préservation des ressources et de lutte contre le réchauffement climatique, le PADD fait de la préservation des espaces naturels et agricoles une priorité. En conséquence, les secteurs d'urbanisation diffuse présents dans ces espaces n'ont pas vocation à s'étendre. Des possibilités d'évolution limitées sont toutefois prévues pour permettre l'entretien du patrimoine bâti et le maintien des activités existantes si celles-ci sont compatibles

avec la préservation de ces espaces (agriculture, loisirs, habitat) et si elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, aux milieux naturels ou aux espaces agricoles.

1.3.2 Privilégier la ville de proximité en s'appuyant sur un maillage d'équipements publics et des quartiers économes en espace et en ressources

Privilégier la ville de proximité dans toutes ses composantes

Le recentrage du développement urbain de Ballan-Miré à proximité du centre-ville vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie, enfin réduire les déplacements motorisés et la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent.

La diversité fonctionnelle constitue une composante importante de la « ville des courtes distances ». Le PADD la promeut dans l'ensemble des quartiers à condition que les activités qui s'y implantent soient compatibles avec les autres fonctions (habitat et équipements publics en particulier).

La diversification des fonctions suppose le renouvellement du tissu urbain existant au sein duquel l'habitat individuel domine. Des incitations réglementaires sont utilisées pour favoriser le renouvellement urbain spontané dans les quartiers limitrophes du centre-ville. Un premier projet de renouvellement urbain portant sur un périmètre d'une dizaine d'hectares situés autour de la gare est actuellement à l'étude. Les possibilités d'évolution de ce secteur sont limitées pour une durée de 5 ans afin d'éviter que des opérations de construction isolées ne remettent en cause la faisabilité du projet global de renouvellement urbain et d'aménagement conduit par la commune sur ce secteur.

Compte tenu de la complexité et de la durée de ce type d'opération, d'autres secteurs de développement urbain sont nécessaires pour répondre aux objectifs de développement résidentiel fixés par le PLH. Ces espaces à urbaniser sont localisés au plus près des quartiers existants et du réseau de transport en commun. Le réseau de cheminements piétons / vélos sera étendu à l'intérieur de ces quartiers afin de favoriser les déplacements non motorisés en direction des équipements et services du centre-ville.

Concevoir un centre-ville élargi, prenant appui sur le projet de renouvellement urbain de la gare

La présence de la gare constitue une opportunité pour renforcer l'attractivité de la frange sud du centre-ville et limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements domicile-travail qui ont lieu entre Ballan-Miré et le centre de l'agglomération.

La restructuration du tissu urbain existant ouvre également la possibilité d'accueillir sur ce secteur activités, services et équipements à proximité du centre-ville.

Les espaces boisés et le patrimoine bâti présents au nord du site, de part et d'autre de l'ancienne route de Chinon, constituent des éléments d'animation et d'identité pour ce futur quartier.

Valoriser et renforcer l'offre en équipements publics au plus près du centre-ville

Le centre-ville de Ballan-Miré a pour particularité de concentrer l'essentiel des services, commerces et équipements présents sur le territoire communal, à l'exception de ceux qui nécessitent de vastes emprises, à l'instar de certains équipements sportifs et touristiques implantés en périphérie. Le recentrage du développement urbain de Ballan-Miré à proximité des équipements permet de valoriser et de compléter l'offre existante et d'améliorer leur accès pour les nouveaux habitants.

L'implantation du futur équipement culturel sur la rive est de la rue du Commerce participe à l'élargissement de l'offre en équipement sur la frange sud du centre-ville, à proximité du secteur gare.

Les équipements situés dans les quartiers centraux disposent tous d'un accès au réseau de communication numérique à haut débit et les deux zones d'activités de la commune sont desservies par le réseau à très haut débit (fibre optique).

Préserver et mieux gérer la ressource en eau

Le PADD tient compte des objectifs de réduction des prélèvements d'eau potable dans les nappes profondes. La création d'interconnexions entre les réseaux d'eau potable de Ballan-Miré et de Joué-lès-Tours permet d'alimenter les quartiers centraux en eau potable provenant des nappes alluviales et de diminuer les prélèvements dans le Cénomaniens.

Le recentrage du développement urbain permet également d'optimiser les raccordements aux réseaux d'assainissement existants et de réduire les investissements nécessaires à la desserte des nouvelles zones.

Promouvoir des formes urbaines économes en espace

Le renouvellement urbain et l'aménagement de nouveaux quartiers en périphérie des quartiers centraux ne suffisent pas à concilier limitation de la consommation d'espace et poursuite de l'accroissement démographique de la commune. Aussi, le PADD promeut également le recours à des formes urbaines plus compactes que l'habitat individuel isolé au milieu de sa parcelle, lequel constitue l'essentiel du tissu urbain actuel de la commune. Le recours à ces formes permet également de réaliser des économies en réseaux et surtout en matériaux de construction et d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Les formes produites doivent s'intégrer dans leur environnement et préserver l'intimité des espaces résidentiels.

Affirmer l'identité des quartiers en préservant les éléments bâtis les plus emblématiques

Le diagnostic a révélé la richesse du patrimoine bâti présent sur la commune. Ce dernier participe à l'identité et à la qualité urbaine dans des quartiers où l'habitat individuel contemporain offre peu de repères. Leur identification et leur préservation ont pour objet d'inciter à leur restauration et d'éviter que les plus modestes d'entre eux ne disparaissent sous la pression du renouvellement urbain.

Aménager les limites de la ville

Le traitement paysager des zones de contact entre les espaces urbanisés et les zones agricoles visent à éviter que les premières ne s'étendent sur les secondes, à favoriser leur utilisation par les habitants (notamment en y aménageant des cheminements piétons, vélos), à réduire les conflits d'usage potentiels entre les exploitants agricoles et les riverains (par la création d'écran végétaux), voire à réguler l'écoulement des eaux de pluie. Constituant une nouvelle forme d'espace public, ces espaces jouent un rôle important dans la mise en scène des franges de la ville.

1.3.3 Favoriser la mixité sociale et générationnelle par une offre en logements diversifiée et adaptée

Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions socio-démographiques en cours

L'objectif de diversification de l'offre de logements neufs vise à atténuer les tendances démographiques récentes (vieillesse de la population en place et des nouveaux habitants, diminution de la taille des ménages) et la spécialisation du parc de logements à l'échelle de l'agglomération (cf. 2^e PLH de Tour(s)plus) et de la commune. En tant que pôle-relais, la commune de Ballan-Miré a un rôle important dans l'accueil de nouveaux habitants à proximité du centre de l'agglomération. Les besoins en logements neufs pour maintenir l'accroissement démographique constaté au cours de la dernière période intercensitaire sont de 75 logements par an soit 450 logements sur la période 2011-2016.

Les capacités totales de construction basées sur le projet de renouvellement urbain du secteur de la gare et les zones à urbaniser représentent, un volume estimatif d'environ 1300 logements (dont 40% en renouvellement urbain) pour une densité moyenne d'environ 40 logements par hectare en renouvellement urbain et 20 logements par hectare en extension urbaine (cf. 2.11 échéancier prévisionnel d'ouverture prévisionnel à l'urbanisation des zones AU mixtes).

Plusieurs projets actuellement à l'étude visent à satisfaire des besoins spécifiques en matière de logements : implantation d'un établissement d'hébergement médicalisé, projet d'adaptation d'une opération de logements locatifs sociaux pour personnes âgées, création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat

L'enjeu de diversification de l'offre nouvelle concerne à la fois le statut d'occupation, la taille, la localisation et les formes d'habitat. Les principales caractéristiques de l'offre nouvelle sont définies par le PLH de Tour(s)plus : celle-ci comportera un quart de logements locatifs sociaux (24%), un autre quart de logements en accession à prix maîtrisé (24%), le reste de logements dont les prix et les loyers seront libres (52%). Un tiers de l'offre nouvelle sera composé de grands logements (4 pièces et plus).

L'enjeu de diversification du parc de logements concerne non seulement le parc neuf mais aussi le parc existant. Cet enjeu est d'autant plus important que le parc de logement existant apparaît très peu diversifié. Outre le renouvellement urbain, l'adaptation et la transformation (extension, division, surélévation) du parc de logements anciens peut également favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers. Le règlement favorise l'évolution du parc de logements existant.

Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens

La mise en œuvre d'opérations exemplaires s'inspirant des dernières techniques constructives en matière d'habitat durable constitue un levier important pour promouvoir la qualité environnementale (incluant l'efficacité énergétique) dans l'habitat. L'incitation au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant y participe également (réhabilitation ou démolition des bâtiments les plus énergivores). Le niveau de confort élevé du parc existant constitue cependant un frein à l'amélioration de la qualité environnementale du bâti.

L'aménagement des espaces non bâtis, publics et privés, constitue un autre domaine d'intervention pour renforcer la qualité environnementale dans les quartiers (aménagement d'espaces végétalisés participant à la gestion alternative des eaux de pluie et à la réduction des effets d'« îlots de chaleur » par le renforcement du couvert végétal, développement des circulations douces, installation d'équipements d'éclairage public économes en énergie, etc.).

1.3.4 Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture

Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble de la commune

La promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière inscrit dans le PADD répond à plusieurs objectifs nationaux et locaux :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre le changement climatique ;
- réduire les émissions de gaz polluants dans l'atmosphère et protéger la santé des habitants ;
- réduire les nuisances sonores en ville ;
- réduire la dépendance à l'automobile des personnes disposant de faibles ressources ;
- partager et valoriser l'espace public dans le centre-ville et dans les quartiers.

Compte tenu de l'importance des déplacements domicile-travail entre la commune et le reste de l'agglomération (voir diagnostic) une réduction significative de la part des déplacements automobiles (80% en 2008) dépend principalement de l'amélioration de la qualité de service des transports collectifs et du développement des modes doux pour les déplacements sur de courte distance.

En dépit des améliorations déjà apportées ou programmées (linéarisation de la ligne 30), le renforcement de la qualité de service du réseau de bus suburbain à court / moyen terme se heurte à la faible densité, à l'étendue et à l'éloignement de plusieurs quartiers (dont les perspectives de renouvellement urbain semblent limitées en raison de l'âge récent du parc de logements).

En revanche, la desserte prochaine des quartiers centraux de Joué-lès-Tours par la première ligne de tramway offre des perspectives crédibles de rabattement vers le réseau de tramway à partir de 2013.

La présence d'une gare SNCF à la périphérie sud du centre-ville, dans un tissu urbain ancien, peu valorisé, constitue un atout que le PADD valorise dès à présent (voir ci-après).

Mettre en œuvre le projet « un centre-ville pour tous »

Par sa faible superficie et la diversité des équipements et services qu'il regroupe, le centre-ville de Ballan-Miré constitue un espace privilégié pour y promouvoir les déplacements non motorisés à court terme. Ceci implique une réduction de la congestion automobile par un partage plus équitable de l'espace public, des relations piétons / vélos renforcées avec les quartiers limitrophes et une accessibilité accrue aux équipements et services pour les personnes à mobilité réduite.

Initié par la commune et conçu en cohérence avec le PADD, le plan local de déplacements décline ces objectifs en un programme d'actions pluriannuel. Certaines d'entre elles trouvent une traduction dans le PLU, comme la création d'itinéraires piétons / vélos ou à réduction des normes de stationnement pour les commerces et les services.

Désenclaver la gare SNCF pour y constituer un véritable pôle d'échange

Le projet de renouvellement urbain du secteur gare constitue une étape essentielle de la valorisation et du renforcement de la desserte ferroviaire de la commune, et du centre-ville en particulier. Ce projet permettra de concilier le développement résidentiel et économique de la frange sud du centre-ville et la réduction de l'usage de la voiture tant pour les résidents que pour les salariés, les clients ou les usagers des services et équipements qui s'implanteront sur ce secteur.

Le projet de renouvellement urbain vise également à désenclaver la gare (actuellement isolée du reste du centre-ville par la RD751c) et à favoriser son usage par le plus grand nombre de personnes habitant ou fréquentant les quartiers centraux de Ballan-Miré.

Enfin, des études menées par le Région Centre, RFF et la SNCF sont en cours pour préciser les actions à mettre en œuvre pour faire de la gare de Ballan-Miré un véritable pôle d'échange à l'échelle de la périphérie sud-ouest de l'agglomération.

Compléter et hiérarchiser le réseau viaire inter-quartiers et de liaison au centre-ville

La hiérarchisation du réseau viaire en répartissant les flux automobile en renforçant la cohérence entre le trafic automobile, les caractéristiques des voies et l'environnement traversé vise à décongestionner l'espace public et à réduire les nuisances dans les espaces centraux et résidentiels. Elle est un préalable à un nouveau partage de l'espace public au profit des modes les moins polluants et des usagers les plus vulnérables. Sa mise en œuvre repose sur des aménagements de voirie, une réorganisation du plan de circulation et la définition d'une politique de modération des vitesses à l'échelle de la ville entière.

Le diagnostic a mis en évidence la faible hiérarchisation du réseau viaire, constitué de nombreuses voies rurales dont l'aménagement n'a pas suivi l'évolution de l'environnement urbain. Ce défaut de hiérarchisation pénalise le partage de l'espace public et génère des « flux parasites » dans certaines zones rurales ou résidentielles.

Le choix du PADD d'une meilleure hiérarchisation du réseau viaire implique la création d'une nouvelle liaison inter-quartier intégrée au projet d'extension urbaine des Galbrunes à l'ouest du centre-ville et l'élargissement de plusieurs voies structurantes (emplacements réservés du PLU).

1.3.5 Soutenir le développement économique et la diversification des emplois en respectant l'identité des sites d'accueil et en minimisant les impacts environnementaux

La densité moyenne d'emplois dans les zones d'activités de la commune est de 24 emplois à l'hectare avec des écarts importants d'une zone à l'autre (28 emplois à l'hectare à la Châtaigneraie et 12 emplois à l'hectare dans la zone de Carrefour en Touraine). La consommation foncière correspondant au rythme moyen d'accueil d'emplois (65 emplois par an) sur la commune s'élève en moyenne à 2,7 hectares par an entre 1999 et 2009.

Les statistiques disponibles masquent cependant la très grande hétérogénéité des besoins en matière de locaux d'activités économiques. En effet, la surface moyenne par emploi varie fortement selon le secteur d'activité de l'entreprise et l'organisation du travail adoptée par les employeurs. Beaucoup d'actifs exercent une bonne partie de leur activité en dehors de leur lieu de travail de rattachement parce qu'ils sont sur le terrain ou auprès de leurs clients.

Les réserves en espaces constructibles dédiés aux activités économiques sur la commune s'élèvent à environ 15 hectares disponibles sur les deux zones d'activités auxquels s'ajoutent 5 hectares sur le secteur de Bois Gibert déjà pré-affectés pour l'accueil d'un établissement d'hébergement médicalisé. A ces vingt hectares, s'ajoutent des capacités d'accueil d'activités tertiaires au sein du projet de renouvellement urbain du quartier de la gare qui s'étend sur une dizaine d'hectares.

Ces espaces assurent à la commune des réserves en foncier suffisante à court / moyen terme pour accueillir de nouvelles d'activités à un rythme similaire à celui observé entre 1999 et 2009.

L'urbanisation future des terrains situés à l'ouest de la zone d'activités de Carrefour en Touraine existante répond à des enjeux de développement à plus long terme et à l'échelle de l'agglomération, inscrits de longue date dans les documents de planification de l'agglomération tourangelle (SDAT). La desserte de cette zone par la RD751 constitue la principale justification de son développement futur.

L'aménagement de la zone d'activités tiendra compte des enjeux de préservation des espaces boisés et de maintien des continuités physiques entre ces espaces, notamment au moyen d'un réseau de noues mis en place sur le secteur au fur et à mesure du développement de la zone d'activités. Ce réseau de noues permettra également d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le secteur. Deux zones humides abritant une plante protégée ont été identifiées et sont préservées en tant qu'espace naturel (voir ci-après exposé des motifs de la délimitation de la zone N).

Sur la zone d'activités de la Chataigneraie les espaces boisés existants n'ont pas vocation à être urbanisés et font l'objet de mesures de protection. Ces espaces englobent les vestiges d'une villa gallo-romaine, propriété de la commune.

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

2.1 Les différents types de zones du PLU

La loi SRU a entraîné un certain nombre de modifications dans la dénomination des zones au sein du PLU. Elle distingue :

- les zones urbaines : U,
- les zones à urbaniser : AU,
- les zones agricoles : A, exclusivement agricoles,
- les zones naturelles : N.

Chaque zone peut être subdivisée en secteurs afin de préciser des règles spécifiques.

2.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines se répartissent en deux grandes catégories :

- Les zones urbaines mixtes,
- Les zones urbaines spécialisées.

2.2.1 Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes correspondent à des quartiers à dominante résidentielle mais où la diversité des fonctions urbaines (équipements, services, voir activités économiques compatibles) est souhaitable.

Cinq zones urbaines mixtes permettent de prendre en compte les caractéristiques du tissu urbain en fonction de ses traits spécifiques.

La zone UA

La zone UA correspond au centre ancien constitué principalement d'un bâti traditionnel.

Le centre est organisé en étoile à partir de la place de l'église, le long des anciennes rues. La rue du Commerce fait le lien avec l'ancienne route de Chinon et le quartier de la gare, elle participe au centre ancien. L'implantation des constructions est plutôt dense avec des implantations majoritairement à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

Cependant, la hauteur des constructions est assez faible et dépasse rarement R+1+C.

La rue du Commerce est marquée par des murs en bordure de la voie et quelques grandes propriétés sont occupées par des équipements.

La délimitation de la zone UA est définie afin de prendre en compte cette organisation urbaine caractéristique d'un centre bourg traditionnel pour l'insertion des nouvelles constructions.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Privilégier la ville de proximité dans toutes ses composantes*
- *Promouvoir des formes urbaines économes en espace*

En effet, la zone UA permet un certain renouvellement du tissu urbain du centre ancien qui a pour caractéristique une « compacité » peu consommatrice d'espace. Elle a ainsi vocation à accueillir des habitants à proximité de tous les équipements et services.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UA couvre des terrains qui étaient déjà en zone UA au POS et qui correspondent au centre ancien.

Elle comprend aussi des terrains qui étaient en zone UB mais qui ressortent aussi du centre traditionnel par leur organisation :

- la rue du Commerce
- des terrains constitués de jardins dominant au Sud le centre ancien à proximité de la maison de retraite de Beaune
- le jardin de Beaune

L'étang de Ballan, anciennement classé en zone ND, a aussi été intégré à la zone UA car il constitue un espace public du centre ancien. Il appartient au domaine public et est protégé car le comblement des mares est interdit par le PLU sur tout le territoire communal.

La zone UB

Nota : bien qu'elles portent le même nom, les zone UB du POS et du PLU n'ont ni le même périmètre ni les mêmes règles.

La zone UB du PLU correspond aux extensions du centre existantes ou futures.

Ces extensions commencées dans les années 80 comprennent notamment la nouvelle mairie, sa place et les opérations de logements voisines (petits collectifs R+3) au Nord de la rue du Général Leclerc ainsi que la rive Sud de cette rue qui n'a pas encore connu de renforcement de son tissu urbain.

La zone UB regroupe autour du centre-ville :

- les équipements réalisés à l'occasion de la ZAC des Prés qui participent aussi de la centralité par leur rôle rassembleur.
- quelques opérations de logements de cette opération, plus denses ou qui vont être amenées à évoluer prochainement.
- le cimetière, entièrement inséré dans l'espace urbain.
- les abords de la rue des Acacias, ses immeubles locatifs sociaux et l'extrémité Sud de l'avenue Mermoz,
- l'opération récente des Petites Hérisnières et les terrains compris entre celle-ci et la rue du Commerce,
- les terrains à l'articulation du centre ville et du secteur de la gare, incluant la RD 751c amenée à devenir un boulevard urbain. La majeure partie de ces terrains sont visés par un projet de renouvellement urbain et font l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global,
- rue du Point du Jour, quelques pavillons formant une enclave dans le centre ville.

La zone UB couvre également une petite centralité prévue au niveau de l'accès au centre-ville par la RD127 au village des Vallées. Le terrain concerné (la Sagetterie) est couvert par une orientation d'aménagement. Il est classé en UBa pour la partie non soumise au risque d'inondation et UBai pour la partie soumise à un risque d'inondation d'aléa faible.

La délimitation de la zone UB est définie d'une part pour favoriser un renforcement du centre ville, notamment en direction de la gare et d'autre part pour exprimer une certaine urbanité à l'entrée Nord de la commune (secteur UBa et UBai).

La zone UB participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Privilégier la ville de proximité dans toutes ses composantes*
- *Concevoir un centre élargi prenant appui sur le projet de renouvellement urbain de la gare*
- *Promouvoir des formes urbaines économes en espace*
- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*
- *Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat*
- *Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens*
- *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble de la commune*
- *Désenclaver la gare SNCF pour y constituer un véritable pôle d'échange*
- *Favoriser la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain et en particulier dans le centre ville*

La zone UB et en particulier les espaces à proximité de la gare constituent un enjeu majeur de l'aménagement de la ville de Ballan-Miré.

En autorisant et en organisant une utilisation du sol plus urbaine et donc plus dense, la zone UB favorise l'accueil des habitants dans un secteur qui concentre une part importante des services urbains nécessaires à la vie quotidienne.

C'est une zone où pourront être développées des opérations de logements plus diversifiées incluant notamment l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif. La proximité des équipements et des transports en commun en fait également un secteur d'accueil privilégié pour les programmes de logements locatifs sociaux.

Cette proximité de l'habitat et des services, commerces ou équipements favorise l'usage de la marche à pied, voire d'autres circulations douces. La restructuration du quartier de la gare facilitera à terme une plus grande utilisation du train pour les déplacements en particulier vers le centre de Tours.

La diversité des fonctions pourra aussi, grâce à la proximité de la gare, se déployer vers des activités économiques compatibles avec l'environnement urbain à dominante résidentielle telles que des activités de bureaux.

Le renforcement de ces espaces limite aussi la nécessité d'étendre la ville sur des terrains agricoles éloignés des équipements et des transports collectifs.

La zone UB participe aussi aux orientations du PADD suivantes :

- *Mettre en valeur la façade patrimoniale de la commune sur la vallée du Cher*
- *Développer la vocation touristique de Ballan-Miré en valorisant l'axe de la vallée du Cher et en renforçant le réseau d'itinéraires de randonnée.*

L'aménagement de l'entrée de ville au lieu-dit la Sagetterie, encadré par une orientation d'aménagement qui prend en compte le risque d'inondation sur la partie nord du site, est l'occasion de mettre en valeur cet espace qui est la vitrine de Ballan-Miré sur l'axe touristique et intercommunal de la vallée du Cher.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Correspondant aux extensions du centre ville, la zone UB regroupe des terrains qui avaient au POS des classements divers :

- La partie récente du centre était classée en zone UA. Bien que centrale par sa situation et ses fonctions (notamment la mairie), cette zone est différente du centre ancien par sa forme urbaine et les évolutions souhaitées ce qui implique des règles différentes.

- Parmi les terrains participant à cette centralité élargie, nombreux étaient ceux qui étaient déjà classés en UB. Cependant, telle que définie dans le POS, la zone UB n'avait pas de caractère central mais correspondait à « une zone d'habitat et d'activités urbaines où la densité est plus faible qu'en zone UA ». Elle couvrait la majeure partie des quartiers de Ballan-Miré.

Ont de plus été intégrés à la zone UB, des secteurs de projets déjà réalisés :

- certains terrains de la ZAC des Prés qui étaient couverts antérieurement par un PAZ. Il s'agit en particulier des équipements de cette opération, quelques secteurs d'habitat collectif et une opération de logements pour personnes âgées amenée à être restructurée.
- Des terrains classés en 1NA au POS : l'opération des Petites Hérisnières, les terrains attenants à l'école maternelle J. Prévert dont la partie est accueillie le nouveau restaurant scolaire.
- La MJC et son parc qui étaient classés respectivement en NDa et ND sont intégrés à la zone UB. Ils participent pleinement à la centralité. Le parc continue à être protégé par un espace boisé classé.
- La partie de terrain de la Sagerterie concernée par le PPRI était classée en NDr. La présence du risque d'inondation est prise en compte par son classement en UBai. Elle est rattachée à la zone UB car elle participe pleinement à la mise en valeur de cette entrée de ville. Le règlement et l'orientation d'aménagement tiennent compte du risque d'inondation et des prescriptions du PPRI.

La zone UC

La zone UC comprend l'ensemble des quartiers à dominante pavillonnaire.

Il s'agit de la majeure partie des extensions urbaines de la commune :

- des quartiers urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble comme la ZAC des Prés ou les lotissements du quartier du Lac.
- des quartiers qui se sont développés par la juxtaposition de petites opérations de différentes périodes, la construction au coup par coup le long des voies et la présence de bâtiments plus anciens d'origine rurale ou issus des premières constructions pavillonnaires. Ces quartiers connaissent déjà une densification principalement par comblement des dents creuses et par division parcellaire des fonds de jardins et des cœurs d'îlots.
- des secteurs de développement excentrés. L'un autour du hameau de Miré, l'autre, les Vallées, à l'intersection de la vallée du Cher et de la route d'accès au centre ville.

Une partie du hameau des Vallées (côté nord de la RD7) est soumis à un risque d'inondation d'aléa faible. De ce fait, il n'est pas prévu de renforcer l'urbanisation de ce petit secteur UCi.

La délimitation de la zone UC est définie pour permettre une évolution et une densification modérée de ces quartiers, de façon « aimable » vis à vis des habitants présents et dans le respect du tissu urbain environnant.

La zone UC participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Privilégier la ville de proximité dans toutes ses composantes*
- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*
- *Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat.*

En effet, la zone UC constitue la majorité du tissu urbain de Ballan-Miré. Ces espaces sont appelés à évoluer progressivement pour accueillir une plus grande diversité de types d'habitat (individuels groupés, logements intermédiaires, petits collectifs éventuellement, en accession ou en location) mais toujours avec

des volumes compatibles avec l'environnement urbain actuel. C'est donc au sein même de la ville existante que la population pourra trouver une partie des réponses à ses besoins de logements nouveaux.

- *Protéger les biens et les personnes face aux risques naturels*

Le secteur UCi vise à interdire la construction de nouveaux logements en zone inondable.

→ **Synthèse des principales différences avec le POS**

La majeure partie de la zone UC correspond à l'ancienne zone UB du POS.

Cependant, quelques terrains étaient classés dans des secteurs où la densité était très contrainte, ce qui n'apparaît plus opportun au regard de leur situation dans le tissu urbain :

- un terrain au village des Vallées (UBa au POS),
- un secteur de Miré (UBb au POS),
- deux petits terrains le long de la rue de Miré (UBa au POS),
- quelques maisons dans le secteur des Carneaux (UBa au POS).

Par ailleurs, un lotissement classé UAa au POS est raccroché à la zone UC malgré sa situation. Sa forme urbaine n'a aucun caractère de centre ville ni ancien, ni « moderne » et il apparaît peu mutable.

La majeure partie de la ZAC des Prés, aujourd'hui réalisée, est intégrée à la zone UC dont elle possède les principaux caractères. Elle était couverte par un PAZ.

Un certain nombre d'opérations à dominante individuelle, réalisées, sont aussi classées en UC. Elles étaient classées en 1NA au POS :

- L'Ormeau,
- Les Galbrunes – l'Orée du Bois,
- Les maisons de l'opération de l'Etang de Ballan,
- Les Tourettes,
- Les Pièces du Pavillon.

Sont aussi intégrées à la zone UC, les anciennes zones NB dont le caractère urbain est dominant que ce soit dans la nature de l'occupation, sa densité, son niveau d'équipement ou sa position dans la commune :

- les Pièces de la Carte,
- les friches de la Pasqueraie Est,
- les Carnaux Sud,
- la rue des Perruches,
- Bon Repos / La Malchute (+ une petite dent creuse en ND),
- la Butorderie Est et Ouest,
- les pièces de la Fontaine Ménard,
- une partie de Miré.

Enfin, quelques terrains sont rattachés à la zone UC en raison de leur situation particulière :

- un terrain déjà bâti à l'extrémité sud-ouest de Miré (anciennement NA),
- deux maisons d'habitation à la Pièce des Dix Arpents qui sont rattachées à la zone UC contigüe (anciennement NC),
- des terrains à l'extrémité sud-ouest de Miré (anciennement NA) reliquat d'une zone à urbaniser plus vaste qui est classée en zone A. Ces terrains permettent de finir l'urbanisation de la rue,
- un terrain non boisé situé au croisement des rues St Exupéry et de Miré (anciennement en ND).

La zone UD

La zone UD comprend deux espaces dont le caractère verdoyant dominant doit être préservé, voire renforcé. Il s'agit :

- à Miré, d'un espace faiblement construit intégré à une continuité verte, entre un espace agricole au Sud et les espaces boisés du golf. Ces terrains constituent une transition entre le bourg et le hameau de Miré.
- du quartier de la Haute Lande où l'urbanisation s'est développée de façon individuelle dans un espace boisé. Cet espace est situé en entrée de ville, en venant de la RD7 par la rue des Carnaux. Un espace boisé classé le sépare du début de l'urbanisation du bourg.

La délimitation de la zone UD est définie pour des raisons de qualités paysagères et de continuités écologiques, concernant des espaces bâtis situés dans un environnement naturel à protéger.

Elle participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Affirmer la présence de la trame verte et bleue dans la ville et la relier au réseau de circulations douces*
- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*

La zone UD à l'entrée de Miré permet de créer une continuité verte entre différents espaces de la commune qui malgré leur diversité d'occupation participent à la trame verte et bleue de la commune : un petit espace agricole au Sud de la voie ferrée, un secteur construit sur de grands terrains (UD), le golf, les boisements Ouest du territoire, tous traversés par le ruisseau de la Fontaine Ménard. Éviter une densification trop importante de ce secteur permet à la fois de préserver cette continuité et de créer une respiration entre Ballan et Miré.

Le quartier de la Haute Lande annonce la ville. Cependant, son caractère reste encore verdoyant. Il participe de ce fait à la proximité de la nature et de la ville et assure une continuité boisée entre les boisements de la Salle et le lac des Bretonnières.

Ces deux quartiers contribuent à leur façon à la diversité des formes pavillonnaires.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Ces deux espaces étaient d'anciennes zones NB, insérées dans l'espace urbain ou accolées à celui-ci mais dont les spécificités sont d'être assez vastes mais encore peu denses et largement boisées. Leur caractère principal est urbain mais les enjeux paysagers et écologiques, mis en évidence sur ces sites par le diagnostic du PLU, justifient d'en limiter l'évolution.

La zone UZ

La zone UZ correspond aux secteurs YA (à l'exception des terrains situés dans la partie sud du secteur de « La Salle ») et YB de la ZAC de la Pasqueraie en cours d'achèvement.

Le tissu urbain est constitué de maisons individuelles isolées ou accolées et de collectifs.

La zone UZ comporte un secteur UZa qui correspond à la partie la plus dense du quartier. Il est constitué d'immeubles de logements collectifs.

La délimitation de la zone UZ vise à intégrer dans le PLU la partie réalisée de la ZAC de la Pasqueraie en tenant compte de son caractère spécifique d'opération conçue dans son ensemble tout en permettant l'évolution du tissu urbain.

Le secteur UZa est créé pour prendre en compte les caractéristiques d'un espace occupé par des immeubles de logements collectifs.

La zone UZ participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Privilégier la ville de proximité dans toutes ses composantes*
- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*
- *Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat*
- *Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens.*

Par la diversité des logements tant en termes de typologies que de statuts d'occupation la ZAC de la Pasqueraie participe à répondre aux besoins en logements des habitants au plus près des équipements et de la centralité.

La création d'une zone particulière pour ces quartiers récemment achevés permet de prendre en compte un certain nombre de spécificités du projet qui contribuent à sa qualité.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Les espaces concernés par la zone UZ étaient couverts par un PAZ au sein duquel le secteur UZa était classé dans un secteur YB, le reste de la zone dans un secteur YA.

2.2.1 Les zones urbaines spécialisées

Les zones urbaines spécialisées correspondent à des occupations et utilisations du sol spécifiques et qui répondent à des logiques différentes. On distingue les zones d'équipements (UL et US), les zones d'activités (UX et UY) et la zone du village vacances en cours de réalisation (UV).

La zone UL

La zone UL correspond à des équipements de sports et de loisirs.

Les équipements concernés sont les suivants :

- Le centre équestre des Carnaux,
- Le camping,
- Le centre de loisirs « le Clos de la Mignardière »,
- La base nautique,
- Le centre de loisirs de la Haye,
- L'espace destinés à des équipements sportifs au lieu-dit « La Taillerie ».

Sur ces différents sites, l'objectif est de permettre l'évolution des équipements existants.

La délimitation de la zone UL vise à prendre en compte des équipements existants dont certains vont être renforcés. Ils sont classés en zone urbaine du fait de leur occupation du sol et/ou de leur environnement.

La zone UL participe à l'orientation du PADD suivante :

- *Valoriser et renforcer l'offre en équipements publics au plus près du centre-ville*

La zone UL regroupe les équipements existants et leurs développements envisagés. En ce sens elle participe à l'identification précise des sites dédiés à l'accueil d'équipements et contribue à limiter l'éparpillement sur l'ensemble du territoire.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Dans le POS, plusieurs de ces espaces étaient classés en NDa, voire même en NC pour le centre de loisirs de la Haye. Leur caractère et leur environnement n'étant plus naturel et encore moins agricole, ces espaces sont classés en zone urbaine. Les boisements attachés qui étaient en zone ND sont toujours protégés par des espaces boisés classés (EBC) interdisant tout défrichement :

- Le centre équestre des Carnaux (NDa),
- Le camping (NDa),
- La base nautique (NDa),
- Le centre de loisirs de la Haye (NC et ND pour le bois aujourd'hui encore classé en EBC),

Les autres étaient déjà reconnus comme ayant un caractère urbain :

- Le centre de loisirs « le Clos de la Mignardière » (UB pour la partie construite et ND pour le bois aujourd'hui encore classé en EBC),
- L'espace destiné à des équipements sportifs au lieu-dit « La Taillerie » (PAZ de la ZAC des Prés).

La zone US

La zone US correspond aux équipements et établissements à caractère social, sanitaire ou de sécurité qui sont situés au Sud de la RD751.

Les équipements concernés sont les suivants :

- L'IEM Charlemagne,
- Le centre de rééducation cardiaque de Bois Gibert,
- Le centre régional basse vision,
- Le foyer d'accueil médicalisé et maison d'accueil spécialisée pour adultes handicapés moteur,
- Le centre de formation du SDIS,
- Le captage d'eau potable de la Bonnetière au nord-est du centre-ville.

Sur ces différents sites, l'objectif est de permettre l'évolution des équipements présents.

La zone comprend aussi des terrains libres de construction, destinés à accueillir des établissements ayant un caractère semblable et situés sur le site de Bois Gibert, dans le prolongement des derniers bâtiments construits par la Mutualité d'Indre-et-Loire.

La délimitation de la zone US vise à clarifier la situation de ces espaces qui ne sont plus naturels et qui participent à la création d'un pôle axé sur des activités et des équipements à vocation sociale, sanitaire ou de sécurité, la plupart sur de grands tènements dans un environnement boisé.

Les développements futurs connus de ce pôle sont pris en compte dans la délimitation de la zone.

La zone US participe aux orientations du PADD suivante :

- *Promouvoir les deux pôles économiques d'agglomération, favoriser le développement du pôle sanitaire et social de Bois Gibert*

L'accessibilité routière de premier plan depuis l'A85 et la RD751 et la proximité d'activités sanitaires et sociales complémentaires sont autant d'atouts pour renforcer ce secteur.

- *Affirmer la présence de la trame verte et bleue dans la ville et la relier au réseau de circulations douces*

Afin de développer des aménagements respectueux de l'environnement, la zone US circonscrit les activités accueillies sur d'anciennes terres agricoles en friche et limite leur développement vers le sud (discontinuité maintenue vis-à-vis du SDIS pour préserver une continuité entre les masses boisées situées à l'est et à l'ouest du secteur de Bois Gibert).

Les installations du captage d'eau potable de la bonnetière sont classées dans un secteur spécifique (USf). Ce secteur correspond au périmètre de protection rapproché du captage.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Ces équipements et établissements ont été implantés initialement dans un cadre naturel. C'est pourquoi leur classement correspondait à des secteurs spécifiques de la zone ND (NDa et NDe).

Aujourd'hui, le cadre est toujours verdoyant et constitue un atout pour l'accueil de telles activités. Cependant, c'est l'aspect construit de ces terrains qui domine, c'est pourquoi ils sont classés en zone urbaine.

Le captage d'eau potable de la Bonnetière était classé en zone UB du POS.

La zone UV

La zone UV correspond à l'opération de village vacances en cours de réalisation.

La délimitation de la zone UV est calée sur les limites de l'opération en cours afin de prendre en compte les caractéristiques du projet.

La zone UV participe à l'orientation du PADD suivante :

- *Développer la vocation touristique de Ballan-Miré en valorisant l'axe de la vallée du Cher et en renforçant le réseau d'itinéraires de randonnée*

Ce village vacances viendra conforter l'offre en hébergements touristiques sur la commune. Il est situé à proximité de la vallée du Cher, à l'ouest de la RD127. Il sera à terme desservi par un cheminement piétons / vélos reliant l'itinéraire Loire à vélos et le centre-ville.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Ce secteur était classé en NDa au POS. Bien qu'il ne soit pas encore en service, c'est le caractère construit et non naturel de l'opération qui domine et justifie un classement en zone urbaine.

La zone UX

La zone UX correspond à l'ensemble du site d'activités de la Châtaigneraie.

Cette zone a été constituée dans les années 1990 à partir d'une petite zone d'activités située initialement à l'extérieur du tissu urbain. Aujourd'hui, elle s'étend de part et d'autre de la RD751c, ancienne route de Chinon.

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques diversifiées.

Elle comporte aussi quelques constructions à usage résidentiel. Il s'agit de petits noyaux d'habitat ancien et récent et d'un immeuble de logements sociaux destinés initialement à l'hébergement de jeunes en apprentissage.

La délimitation de la zone UX répond à la volonté d'harmoniser l'ensemble de ce site d'activités en englobant dans une même zone l'ensemble des secteurs construits et les derniers terrains libres bordant l'entrée de ville.

La zone UX participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Achever l'aménagement de la zone d'activités de la Châtaigneraie et de l'entrée de ville sud.*

La zone UX vise à organiser la fin de l'aménagement de la zone d'activités de la Châtaigneraie. Il s'agit de créer un environnement favorable au développement économique et de ne plus y admettre de constructions à vocation résidentielle pour ne pas aggraver les nuisances pour les habitants.

Des prescriptions spécifiques sont données à partir d'une étude qui a été réalisée lors de la révision du POS qui a ouvert la zone 2NA à l'urbanisation. Elles ont permis de créer une façade de qualité sur la RD751c, façade qui reste à compléter à l'Ouest jusqu'au rond point de l'accès à la RD751.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Les terrains de la zone UX étaient classés dans différentes zones dans le POS en fonction de leur époque de construction et de leur occupation. Ils sont aujourd'hui réunis dans une seule zone à vocation économique :

- UC pour la zone d'activités initiale,
- 2NA pour l'ensemble du site ouvert à l'urbanisation lors de la dernière révision du POS,

- NB pour quelques constructions à usage d'habitat implantées dans la zone,
- 1NA pour quelques terrains partiellement urbanisés, situés le long de la ligne de chemin de fer au Nord Ouest de la zone,
- Un terrain occupé par une entreprise en partie classé en NC au POS.

Enfin, un terrain de l'ancienne zone 2NA est classé en N dans le PLU. Propriété de la commune, il s'agit d'un site archéologique comprenant les fondations d'une villa gallo-romaine découvertes pendant les travaux d'aménagement de la zone.

La zone UY

La zone UY correspond à la 1ère partie réalisée de « Carrefour en Touraine ». Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques diversifiées.

Elle est insérée au sein d'un vaste site d'activités dont la majeure partie est classée en zone d'urbanisation future.

La délimitation de la zone UY correspond au lotissement qui a été autorisé.

La zone UY participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Promouvoir les deux pôles économiques d'agglomération, poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités économiques (ZAE) "Carrefour en Touraine".*

La zone UY correspond à la première tranche du site d'activités "Carrefour en Touraine" sur lequel il reste deux terrains libres urbanisables. Le reste du site est classé en zone d'urbanisation future non constructible (AUY).

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Cette zone était classée en 2NA au POS. L'aménagement étant réalisé, elle est classée en zone urbaine au PLU.

2.3 Les zones à urbaniser

On distingue une zone à urbaniser immédiatement constructible et des zones d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

2.3.1 La zone à urbaniser constructible : zone 1AU

La zone 1AU correspond à un espace destiné à être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur à vocation principale résidentielle au lieu-dit « la Savatterie ».

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement.

La délimitation de la zone 1AU correspond à l'emprise des terrains qu'il est souhaitable d'urbaniser de façon cohérente dans le cadre d'une seule opération afin de rationaliser le fonctionnement urbain de ce petit quartier et en particulier sa desserte.

Un emplacement réservé est prévu pour desservir la partie sud de ce secteur. La voie sera réalisée au plus tard au démarrage de l'opération.

Elle participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Promouvoir des formes urbaines économes en espace*
- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*
- *Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat*
- *Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens.*

L'ouverture à l'urbanisation de cet espace participe à la création de nouveaux logements pour mettre en œuvre le PLH. Si l'urbanisation envisagée est un quartier de maisons individuelles, une part de ceux-ci devra être des logements locatifs sociaux. Ainsi cette opération participera à la diversité des statuts d'occupation sur la commune.

Enfin, l'orientation d'aménagement qui complète le règlement et son aménagement en une seule opération visent à optimiser l'utilisation de l'espace et à garantir la qualité environnementale de la réalisation.

→ **Synthèse des principales différences avec le POS**

La zone 1AU était classée en NA au POS. La partie ouest, boisée et attenante à la forêt communale des Touches, a été reclassée en zone naturelle (N).

2.3.2 Les zones à urbaniser non constructibles

Les zones d'urbanisation future sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation ultérieurement en fonction de la réalisation des équipements nécessaires et d'un échelonnage dans le temps du développement urbain de la commune.

Deux d'entre-elles sont à vocation principale résidentielle. Elles participeront lors de leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation du PLH. La troisième est à vocation d'accueil d'activités économiques.

La zone AUH

La zone AUH correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante résidentielle après une modification ou une révision du PLU. Il s'agit des secteurs suivants :

- Les Galbrunes,
- La Butorderie,
- L'Aigrefin,
- Les friches de la Pasqueraie Ouest
- La Freslonnière et les Pièces de la Fontaine Ménard.

La délimitation de la zone AUH est définie afin de prévoir l'ouverture progressive de secteurs à vocation résidentielle.

Ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation car ils nécessitent au préalable la création de voies d'accès complémentaires destinées également au renforcement de la desserte des secteurs voisins, notamment par les transports en commun. Cela se traduit par des emplacements réservés sur le plan de zonage pour des créations de nouvelles voies ou pour des élargissements.

De plus, le secteur des Galbrunes nécessite aussi la création d'ouvrage de collecte et de retenue des eaux de pluie en amont.

La zone AUH participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*
- *Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat*
- *Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens*
- *Aménager les limites de la ville.*

Bien que très réduite par rapport aux zones NA du POS, la zone AUH est calibrée pour, au fur et à mesure de son ouverture à l'urbanisation, répondre aux objectifs du PLH et de développement de la commune en complément du renouvellement urbain dans les quartiers existants.

Le classement de ces espaces en zone AUH nécessitera pour leur ouverture à l'urbanisation des modifications (ou révisions) du PLU. Des orientations d'aménagement pourront alors être définies pour garantir la qualité des aménagements et notamment celle du traitement des espaces de contact ville / campagne. Un emplacement réservé est d'ores et déjà inscrit dans le PLU sur le secteur des Galbrunes à cette fin.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

Le secteur de la Butorderie était classé en 1NA et UBa au POS. Il est cependant inaccessible en l'état. C'est pourquoi il est classé en AUH.

Le secteur des Galbrunes était classé pour partie en NA et pour partie en NC. L'ancienne limite de cette zone était calée sur une voie interquartier dont le tracé définitif n'est pas encore connu. Un nouveau périmètre est défini plus cohérent avec la réalisation d'un nouveau quartier à part entière. Le périmètre a été adapté pour permettre un aménagement cohérent du futur quartier. Un périmètre de localisation pour la réalisation de la voie interquartier et le traitement des franges du futur quartier est inscrit dans le PLU.

Les secteurs de la Freslonnière et des Pièces de la Fontaine Ménard étaient également classés en NA. Afin de tenir compte de la présence de la continuité écologique le long du vallon s'écoulant à l'ouest du site de la Fontaine Ménard, les espaces boisés existants ont été reclassés en zone N. La continuité écologique identifiée dans le diagnostic du PLU et située à l'est de ces terrains devra être prise en compte lors de l'aménagement futur de la zone AUH (non constructible).

Le secteur de l'Aigrefin était déjà classé en NA au POS. Seul un boisement inclus dans le secteur de l'Aigrefin était classé en ND. Il est aujourd'hui intégré à la zone AUH pour plus de cohérence car il est amené à participer à l'organisation du quartier. Cependant, il reste protégé par un Espace Boisé Classé.

Le secteur des Friches de la Pasqueraie Ouest étaient déjà classées en NA. Elles correspondent à des fonds de jardin ou à des terrains peu ou pas occupés jouxtant la zone AUZ qui fait partie de la ZAC de la Pasqueraie et avec laquelle leur urbanisation devra être cohérente.

La zone AUZ

La zone AUZ correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation dominante résidentielle après une modification ou une révision du PLU. Il s'agit de la dernière tranche de la Zone d'Aménagement Concerté de la Pasqueraie au lieu-dit « la Salle ».

La délimitation de la zone AUZ correspond à la dernière tranche proprement dite de la Pasqueraie et à quelques terrains résiduels de la seconde tranche qui nécessitent, de part leur situation, d'être aménagés en cohérence avec la dernière tranche de la ZAC.

Le classement en zone AUZ non ouverte à l'urbanisation se justifie par l'insuffisance de la desserte de la zone qui nécessite notamment un emplacement pour voirie et un élargissement de la voie desservant la zone au Nord, et par le souci de répartir dans le temps la production de logements sur la commune.

La zone AUZ participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours*
- *Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en diversifiant les statuts d'occupation et en promouvant de nouvelles formes d'habitat*
- *Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens.*
- *Aménager les limites de la ville*

Une fois ouverte à l'urbanisation, la zone AUZ à vocation principale résidentielle participera à son ouverture à la réalisation des objectifs du PLH et de développement de la commune, tant en termes quantitatifs que qualitatifs.

Le classement de ces espaces en zone AUZ nécessitera pour leur ouverture à l'urbanisation une modification (ou révision) du PLU. Des orientations d'aménagement seront également définies afin de garantir la qualité des aménagements et notamment celle du traitement des limites de la ville au Nord de l'opération.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

La zone AUZ était couverte par le PAZ de la ZAC de la Pasqueraie.

La zone AUU

La zone AUU correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation économique après une modification ou une révision du PLU. Il s'agit du développement ultérieur de la zone d'activités économiques « Carrefour en Touraine ».

Les abords de l'A85 et de la RD751 sont inconstructibles en l'absence de projet urbain et paysager, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La délimitation de la zone AUU correspond à l'extension envisagée de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » appelée à devenir l'un des grands pôles économiques de l'agglomération.

Ces terrains très bien situés en termes de desserte potentielle sont aujourd'hui insuffisamment équipés à leur périphérie. Notamment, l'accès à partir de la RD751 est aujourd'hui incomplet. C'est pourquoi seule une première tranche a été urbanisée. Elle est classée en UY.

Au sein de cette zone, plusieurs espaces boisés et zones humides (pointe Sud) sont classés en zone N pour les protéger.

La zone AUJ comporte aussi quelques constructions à usage résidentiel. Il s'agit de petits noyaux d'habitat rural ancien et de maisons individuelles dispersées.

La zone AUJ participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Promouvoir les deux pôles économiques de l'agglomération, poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités économiques (ZAE) « Carrefour en Touraine »*
- *Préserver les espaces naturels et les continuités entre ces espaces en cohérence avec le projet de trame verte et bleue du SCOT*

En effet, la zone AUJ correspond à une réserve de terrains très bien situés pour le développement économique de l'agglomération.

La préservation d'espaces naturels sur son territoire participe à la préservation de la trame verte et bleue de l'agglomération. En particulier, dans la partie Sud du site, deux mares présentent un intérêt écologique important du fait de la présence d'une plante rare protégée au niveau régional.

Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.

→ Synthèse des principales différences avec le POS

La zone AUJ, classée au POS en zone 2NA, n'est pas immédiatement constructible. Elle nécessitera maintenant une modification ou une révision du PLU pour le devenir.

Le règlement autorise toutefois certaines modifications permettant de faire évoluer de façon limitée les habitations préexistantes.

Elle a été réduite à l'ouest pour protéger un espace d'intérêt écologique et au sud pour consacrer la vocation agricole des terrains situés au Sud de l'A85 et qui sont désormais disjointes du reste de la zone.

Les terrains communaux situés à l'est, le long de la RD8, destinés à accueillir le projet d'aire d'accueil des gens du voyage et à conforter les espaces naturels présents en périphérie du site de la Fosse-Miolet sont classés en zone N du PLU (voir ci-après).

2.4 La zone agricole

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle s'étend principalement au Nord, à l'Ouest et au Sud du territoire communal.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur Ah qui concerne des constructions situées dans la zone agricole, qui n'ont pas de vocation à rester ou à devenir agricoles.** Il s'agit de permettre leur préservation et leur évolution limitée.
- **Un secteur Ad qui concerne les constructions agricoles qui pourraient faire l'objet d'une diversification de l'activité.** Il s'agit de cinq sites d'exploitation à l'exception des hangars ne présentant aucun intérêt architectural et qui sont classés en zone A.
- **Un secteur Ap où, pour des raisons de protection paysagère, aucune nouvelle construction n'est autorisée.** Ce secteur concerne :
 - Des espaces donnant sur la vallée du Cher : la Cour verte, la Peignanerie (ou le Coteau) et les Rottiers,
 - Un espace donnant sur la vallée du Pissot : la Pièce du Pavillon,
 - Un espace majeur pour le paysage et le maintien de l'agriculture aux abords de la ville : le plateau agricole de la Noue, à l'ouest du centre-ville,

Ces espaces classés en AP englobent trois anciennes exploitations pour lesquelles il s'agit d'autoriser, au plus près des constructions existantes, des annexes et des extensions strictement limitées. Ces ensembles sont par conséquent classés dans le secteur Ah.

Les abords de la RD751 et de l'autoroute A85 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui délimite une **bande inconstructible d'une largeur de 100 m** de part et d'autre de ces voies.

La délimitation de la zone A correspond aux espaces ayant un potentiel agricole à réserver à cette activité. Elle couvre la majeure partie des terres cultivées du territoire communal.

La zone A participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver la fonction agricole des espaces ouverts*
- *Mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et fixer les limites de la ville*
- *Permettre l'entretien du patrimoine bâti et le maintien des activités économiques présentes au sein de la trame verte et bleue*
- *Aménager les limites de la ville*
- *Mettre en valeur la façade patrimoniale de la commune sur la vallée du Cher*

En effet, la zone A est strictement agricole et couvre la majeure partie des terres cultivées du territoire communal. Elle ne peut accueillir que des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole elle-même.

Le mitage est réduit par cette spécialisation et l'évolution des constructions à usage non directement agricole est canalisée par la création de secteurs dédiés conformément au code de l'urbanisme qui prévoit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Deux types de secteurs ont été délimités :

Le secteur Ad concerne cinq sites d'exploitation pour lesquels une diversification de l'activité est autorisée afin de soutenir la vitalité des exploitations. Cette évolution de l'activité agricole est inhérente à une

agriculture périurbaine en mutation. Les possibilités de construire restent cependant très limitées et les hangars sans intérêt architectural ont été exclus de ces périmètres afin d'éviter un mitage progressif de l'espace rural. Il s'agit des sites suivants :

- Une exploitation à l'entrée du village des Vallées (à la Buttorderie),
- Une exploitation aux Brosses,
- Une exploitation à la Chesnay,
- Une exploitation à la Goupillère,
- Une exploitation au Vau.

Le secteur Ah concerne les constructions implantées en zone agricole qui n'ont pas ou plus de vocation agricole et pour lesquelles sont autorisées des extensions ou annexes limitées. Il s'agit principalement de constructions isolées. Le hameau de la "Fosse du Saule", ancienne zone NB a vu son périmètre adapté. Des constructions existantes ont été incluses dans le secteur Ah, un terrain libre reclassé en A.

Les espaces agricoles sont aussi partie prenante du paysage ligérien. Certains espaces particulièrement sensibles font l'objet d'un classement dans un secteur Ap inconstructible y compris pour des bâtiments agricoles. Trois espaces sont concernés sur le coteau du Cher :

- Autour et en amont du Petit Bouchet,
- La Peignanerie,
- Devant les Rottiers.

Ces terrains constituent de vastes ouvertures sur le grand paysage : la vallée du Cher et ses varennas mais aussi plus loin celle de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, et le coteau de Fondettes.

Réciproquement, ces espaces agricoles, vus depuis la varenne et en particulier à travers certaines trouées au sein du couvert végétal bordant l'itinéraire Loire à vélo, participent à la qualité paysagère et à l'identité des franges du Val de Loire classé Patrimoine Mondial de l'UNESCO (la commune de Ballan-Miré appartient à la zone "tampon" du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO).

C'est en particulier le cas du Petit Bouchet et des Rottiers qui se présentent comme d'anciens corps de ferme à mi-pente entourés de terres agricoles. Ces bâtiments ne sont plus des sites d'exploitation et ont donc été classés en Ah. Les limites de ces secteurs constructibles ont été définies au plus près des constructions existantes afin de préserver ce paysage très particulier. L'irruption de nouvelles constructions sur ces terrains risqueraient d'en rompre la lisibilité et d'en brouiller l'image.

Un autre espace à flanc de coteau est concerné par le classement en secteur Ap. Il s'agit du coteau Ballanais du Pissot au lieu-dit la Pièce du Pavillon. Le Pissot est l'un de ces nombreux cours d'eau qui entaillent les plateaux de Touraine pour se jeter dans les rivières plus importantes, ici le Cher. Si le paysage est plus intime que sur la vallée principale, il n'en participe pas moins à l'identité du val de Loire et de ce fait mérite toute l'attention nécessaire à sa préservation et à sa mise en valeur. Notons également que le vallon du Pissot constitue également l'un des accès à l'espace naturel et de loisirs du lac des Bretonnières pour les personnes arrivant de la vallée du Cher et de l'itinéraire Loire à vélos.

Un dernier espace est classé en secteur Ap. Il s'agit cette fois d'un espace de plateau caractéristique du paysage de Ballan-Miré qui semble être composé de clairières plus ou moins vastes dans lesquelles se glissent les espaces urbains mais aussi l'agriculture. De presque partout des boisements constituent la trame de fond du paysage. Le secteur de la Noue est très caractéristique de ce type de paysage. En effet il regroupe une vaste clairière agricole entourée au Nord et à l'Ouest par des lisières boisées, à l'Est et au Sud par des limites urbaines qui seront requalifiées lors de l'aménagement des zones à urbaniser qui les bordent. Au cœur de cet espace, l'ancienne exploitation de la Noue n'est plus aujourd'hui en activité. Cependant elle participe pleinement au paysage. Elle est classée dans un secteur Ah. L'espace constructible est réduit et situé au Nord des bâtiments d'où il est le moins visible.

Synthèse des principales différences avec le POS

La majeure partie de la zone A était classée en zone NC au POS.

Cependant, la situation sur ces secteurs ayant évolué depuis 1996, date d'approbation du POS, des ajustements ont été apportés pour tenir compte de la situation actuelle.

Ont été enlevés de la zone agricole les espaces n'ayant pas ou plus cette vocation :

Le centre d'animation de La Haye et à proximité deux maisons qui sont rattachées à la zone UC.

Des terres "enfrichées", voire reboisées spontanément : un secteur de la Vieille Carte occupé principalement par quelques constructions, boisements, friches, des terrains non cultivés à la Malchute, un terrain reboisé à la Grande Vente en limite de Savonnières, une clairière non cultivée insérée au cœur d'un espace "enfriché" à la Goupillère.

La zone A a aussi été réduite du fait de la nouvelle délimitation de la zone d'urbanisation future des Galbrunes. Pour créer une zone d'urbanisation plus cohérente, son emprise a été légèrement agrandie au dépend de la zone A voisine. En effet, le projet ne consiste plus à caler la limite urbaine sur une voie de contournement mais d'utiliser une voie inter-quartiers pour structurer l'extension urbaine future et prévoir des espaces paysagers assurant une transition avec l'espace agricole voisin.

De nouveaux terrains voient leur vocation agricole affirmée dans le PLU :

Il s'agit de quatre espaces dont l'urbanisation n'est plus envisagée :

- La partie sud de l'ancienne zone 2NA destinée à accueillir la zone d'activités économiques de "Carrefour en Touraine". Séparées du reste de l'opération par l'autoroute A85, ces terrains conservent leur vocation agricole.
- La zone d'urbanisation future des Pièces du Pavillon qui domine la Vallée du Pissot. Très excentré cet espace ne correspond pas à la volonté exprimée par le PADD de recentrer le développement urbain. De plus, il participe à la qualité paysagère de cette vallée encore naturelle à cet endroit.
- Les terrains situés au Nord de la zone AUH "La Freslonnière et les Pièces de la Fontaine Ménard" qui étaient classés en NA. Le projet d'extension urbaine a été réévalué à la baisse afin de consommer moins d'espace agricole et de valoriser les franges de la ville. Il s'agit à cet endroit, d'éviter en particulier la constitution d'un front urbain continu le long de la rue de l'Hospitalité qui modifierait fortement la perception de l'espace agricole ouvert de la Noue, très important dans l'identité de Ballan-Miré.
- Des terrains classés en zone NA au POS à l'extrémité Sud de Miré. Il n'est plus envisagé d'extension de l'urbanisation dans ce secteur très excentré. Seul un terrain le long de la rue de l'Ormeau est classé en zone UC car il jouxte l'urbanisation existante face à des terrains déjà bâtis. Cette mesure est complétée par une volonté de traiter qualitativement la frange urbaine à l'ouest. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

Le classement en zone A concerne aussi des terrains situés sur le coteau du Cher, classés anciennement en ND pour des raisons paysagères. Leur occupation étant agricole, ils sont classés en A et en Ap pour la majeure partie d'entre eux.

Enfin, quelques petits boisements anciennement en zone ND ont été classés en A comme la zone qui les entoure pour une meilleure lisibilité. Ils demeurent protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

2.5 Les zones naturelles

Les zones naturelles ont été distinguées en deux catégories :

- La zone naturelle du plateau (N),
- La zone naturelle de la vallée du Cher soumise à un risque d'inondation (NI).

2.5.1 La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune.

Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N s'étend principalement aux espaces à dominante boisée qui structurent le paysage du plateau.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible. Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Ballan-Miré, la zone N comprend des secteurs admettant une constructibilité limitée :

- **Un secteur Nh** qui correspond à des constructions existantes, situées en zone naturelle, dont il est nécessaire de prévoir la pérennité et/ou une évolution modérée. Est aussi inclus dans ce secteur l'extrémité du centre équestre situé à Savonnières et qui comporte un bâtiment sur la commune de Ballan-Miré.
- **Un secteur Ng** pour le golf. Il s'agit notamment de prendre en compte le projet d'un nouveau practice.
- **Un secteur Nf** correspondant au forage de Miré.
- **Un secteur Na** correspondant au projet de terrain d'accueil des gens du voyage.
- **Un secteur Nb** correspondant à un terrain accueillant le club canin de Ballan et l'association de tir à l'arc.

La délimitation de la zone N consiste à protéger tous les espaces naturels de la commune qui participent à la qualité du cadre de vie de Ballan-Miré et à la préservation de la trame verte et bleue lorsqu'ils n'ont pas comme vocation première l'agriculture.

La zone N participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver les espaces naturels et les continuités entre ces espaces en cohérence avec le projet de trame verte et bleue du SCOT*
- *Mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et fixer les limites de la ville*
- *Mettre en valeur la façade patrimoniale de la commune sur la vallée du Cher*
- *Permettre l'entretien du patrimoine bâti et le maintien des activités économiques présentes au sein de la trame verte et bleue*
- *Aménager les limites de la ville*

En effet, la zone naturelle N est une zone très protectrice de l'environnement en ce sens qu'elle est inconstructible. Le risque d'un mitage de l'espace naturel est donc réduit.

Cependant, des constructions existent déjà dans l'espace naturel de Ballan-Miré. Pour les prendre en compte et leur permettre une évolution limitée un secteur Nh a été créé. Celui-ci a été délimité au plus près des constructions afin de limiter une dispersion de bâtiments dans la zone naturelle.

C'est notamment le cas le long de la RD7, dans la vallée du Cher, où l'objectif est de maîtriser l'urbanisation linéaire et discontinue en bordure de la RD7. Seules les extensions et annexes nouvelles sont autorisées.

L'extension de la zone naturelle au lieu-dit Bon Repos au détriment d'une zone d'urbanisation future participe de la même volonté de protection des paysages de la vallée.

Se trouvent aussi dans la zone naturelle quelques activités qui ne contrarient pas le caractère naturel dominant des terrains qu'elles occupent et participent à l'appropriation des espaces naturels par les ballanais. Ces activités font l'objet de secteurs spécifiques qui prévoient pour chacune une évolution limitée adaptée à chaque situation :

- Un secteur Ng pour le golf.
- Un secteur Nb correspondant à un terrain accueillant le club canin de Ballan et l'association de tir à l'arc

C'est aussi dans la zone N que se situe le forage d'eau potable de Miré. Un secteur Nf est défini afin de protéger la zone de captage et permettre l'installation des ouvrages et constructions nécessaires à son fonctionnement.

Enfin, la commune de Ballan-Miré doit réaliser un terrain d'accueil des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental.

L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage normalisée vise à répondre à un besoin d'hébergement spécifique sur la commune. Le site retenu est situé au lieu-dit la "Fosse-Miolet", en limite de la zone d'activités Carrefour en Touraine, dans un environnement naturel composé de haies bocagères, de prairies, et de mare.

Les abords de l'aire seront plantés et pourront recevoir les équipements de gestion des eaux pluviales de l'aire (noues). La création de cette zone tampon boisées de 20 à 40 mètres d'épaisseur renforcera les continuités entre Bois Gibert et les espaces naturels situés plus à l'ouest au-delà de l'actuelle zone d'activités Carrefour en Touraine. Cette ceinture végétale est classée en zone N.

Un secteur Na est créé en bordure de la RD8 afin d'accueillir les équipements et les aménagements nécessaires au séjour des gens du voyage. L'aire d'accueil offrira aux gens du voyage un lieu de vie attractif (environnement boisé), sécurisé (absence de risque technologique et naturel) et facile d'accès depuis le réseau routier de transit (A85 et RD751). A cette fin l'aire d'accueil disposera d'un accès direct depuis la RD8. Elle sera en outre desservie par les transports scolaires du SIGEC.

La synthèse ci-après présente les principes d'aménagement retenus par la municipalité en vue de l'aménagement d'une aire d'accueil sur le site de la Fosse-Miolet sur une superficie d'environ 3 ha dont 2 hectares destinés au renforcement des continuités végétales en périphérie du site (voir ci-après « présence de la trame verte et bleue ») et 1 hectare pour l'aménagement de l'aire d'accueil proprement dite.

Les abords de la RD8 feront également l'objet d'un traitement végétal spécifique afin de garantir l'insertion paysagère des locaux, caravanes et véhicules présents sur l'aire, d'étendre le réseau de noues déjà aménagé plus au nord le long de la route départementale et de limiter les nuisances sonores et les risques d'accident (présence d'enfants sur la voie).

→ **Synthèse des principales différences avec le POS**

La majeure partie de la zone N était classée en ND au POS.

Cependant, la situation sur ces secteurs ayant évolué depuis 1996, date d'approbation du POS, des ajustements ont été apportés pour tenir compte de la situation actuelle.

On été enlevés de la zone naturelle des espaces n'ayant pas ce caractère :

- Les équipements anciennement classés en NDa et qui sont maintenant classés en UL : le centre équestre des Carnaux, le camping, le centre de loisirs « le Clos de la Mignardière », la base nautique. La zone UL a été élargie par rapport à l'ancienne zone NDa afin de prendre en compte l'ensemble des terrains relatifs à l'activité,

- Les établissements à caractère sanitaire ou social anciennement classés en NDa et qui sont maintenant classés en US : l'IEM Charlemagne, le centre de rééducation cardiaque de Bois Gibert, le centre régional basse vision,
- Les établissements classés anciennement en NDe et qui sont maintenant classés en US : le foyer d'accueil médicalisé et maison d'accueil spécialisée pour adultes handicapés moteur, le SDIS,
- Le village vacances en cours de réalisation anciennement classé en NDa et maintenant classé en UV,
- Le cimetière inséré dans le tissu urbain du centre élargi.

Ont aussi été enlevés de la zone naturelle, des espaces du coteau du Cher qui bien qu'essentiels pour la qualité des paysages, n'en demeurent pas moins des espaces agricoles. Ils sont protégés par un classement dans un secteur inconstructible (Ap) :

- Autour et en amont du Petit Boucher,
- La Peignanerie,
- Devant les Rottiers.

La zone naturelle a aussi été réduite par la suppression de plusieurs micro-secteurs concernant des espaces boisés en milieu urbain, à urbaniser ou agricole. L'objectif étant une meilleure lisibilité du caractère général de la zone et des projets éventuels. Ces boisements sont toujours protégés par un classement en Espace Boisés Classé.

La réévaluation du projet de développement de la commune et son recentrage au plus près des équipements et des transports publics permet de réduire certaines extensions urbaines envisagées par le POS. Les plus excentrées sont classées en zone naturelle ou agricole selon leur caractère principal.

Ainsi, ont été reclassées en zone N les anciennes zones d'urbanisation future suivantes :

- L'ancienne zone NA de Bon Repos. Cette zone éloignée de tout équipement, complètement disjointe de l'urbanisation existante. Peu mise en valeur par l'agriculture, elle participe plutôt à la richesse naturelle du territoire.
- Une zone NA à l'extrémité Sud de Miré, elle aussi très excentrée par rapport au projet de PLU. Elle est de plus couverte par le périmètre rapproché du captage d'eau potable. C'est pourquoi elle est classée en N.
- La zone 1AU de la Savatterie ne couvre pas l'ensemble de l'ancienne zone NA de ce secteur. Les terrains boisés précédemment situés en zone NA et attenants au massif boisé des Touches ont été reclassés en zone N.
- Des terrains situés à l'ouest de la zone AUH "la Freslonnière et les Pièces de la Fontaine Ménard" qui étaient classés en NA. La reformulation à la baisse de l'extension urbaine de ce secteur permet ainsi de pérenniser la vocation naturelle de cet espace.

La zone naturelle a aussi été agrandie par l'incorporation de quelques secteurs anciennement classés en NB mais dont il n'est pas souhaitable qu'ils se développent davantage compte tenu du rôle qu'ils jouent dans la qualité des paysages. Ils sont classés en Nh. Il s'agit notamment du secteur de Quincampoix sur la RD7.

Un site archéologique mis à jour lors des travaux d'aménagement de la zone d'activités de la Châtaigneraie est aussi reclassé en ND à des fins de protection.

Quelques secteurs délaissés par l'agriculture ont aussi été classés en zone naturelle : des espaces résidentiels situés au sud de la RD751 et en face de l'entrée principale du château de la carte, occupés principalement par quelques constructions, boisements, anciens vergers (N et Nh), des terrains non cultivés à la Malchute (N et Nh), un terrain reboisé à la Grande Vente en limite de Savonnières (N), une clairière non cultivée, située au milieu des espaces boisés de la Goupillère (N).

Le terrain destiné au projet d'aire d'accueil des gens du voyage était classé en zone 2NA à vocation économique. La volonté de préserver les espaces naturels situés à la périphérie du site et celle d'intégrer le futur équipement dans son environnement boisé par un traitement paysager adapté conduit au classement des abords de la future aire d'accueil en zone N et de l'emprise de l'aire proprement dite en secteur Na.

Synthèse des principes d'aménagement du projet d'aire d'accueil des gens du voyage sur le site de la Fosse-Miolet :

Une étude réalisée en octobre 2011 a permis de dégager les principes d'aménagement intégrant les enjeux du développement durable et les contraintes de gestion de ce type d'équipement :

1. un aménagement qui favorise la biodiversité et l'insertion de l'aire dans son environnement :

- en tenant compte du climat (ensoleillement, vents dominants),
- en confortant les continuités boisées et les zones naturelles préexistantes (en mobilisant la palette végétale locale),
- en tenant compte de l'architecture (forme, nuancier de couleur) et du mobilier urbain présents en périphérie du site (gabions).

2. un aménagement économe en réseaux et en entretien :

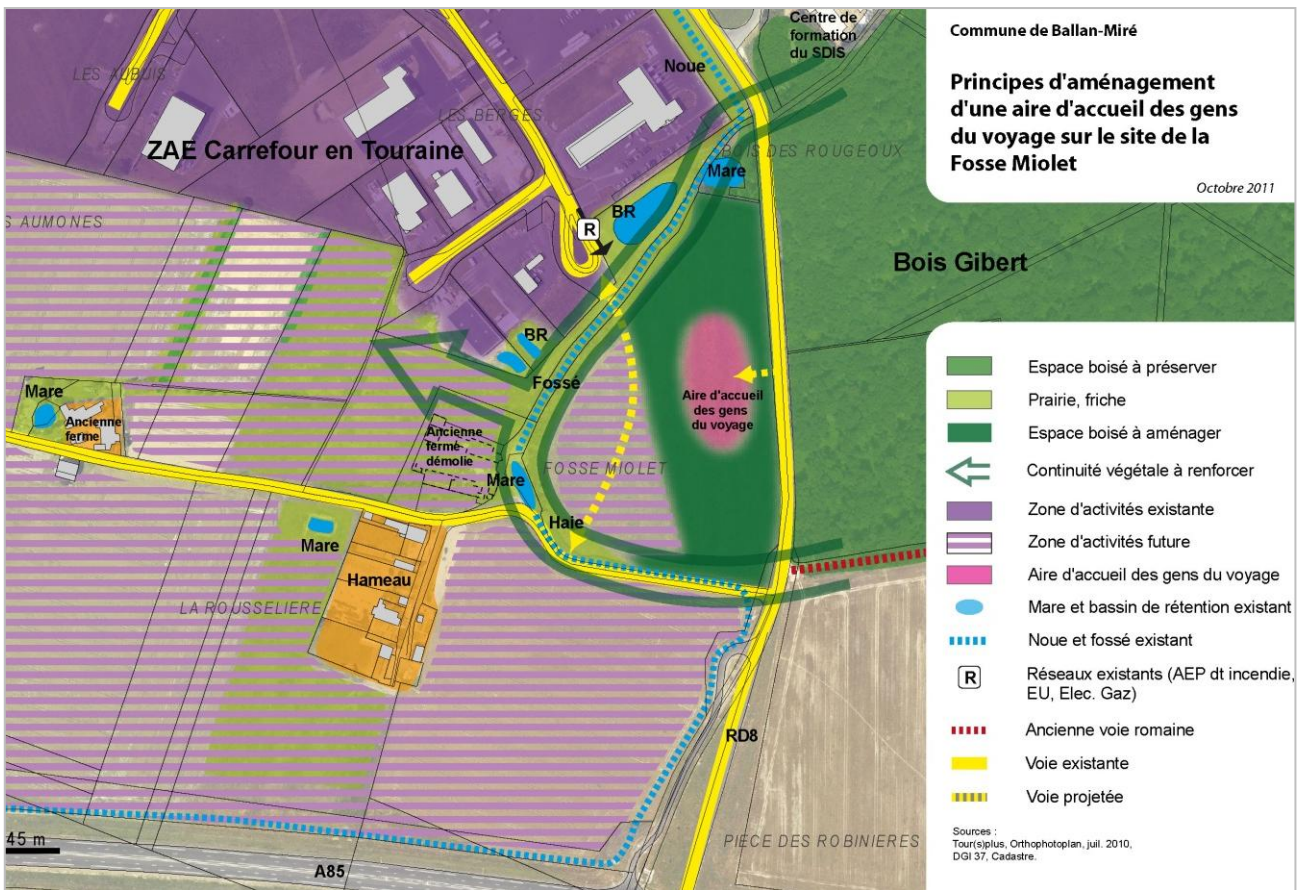
- en s'implantant à proximité des réseaux existants de la ZAE ;
- en étendant le réseau de noues ;
- en concevant des espaces paysagers adaptés à la gestion différenciée ;
- en favorisant le traitement des déchets végétaux sur site (compostage).

3. des principes d'organisation qui facilitent la vie des usagers et la gestion de l'aire :

- un tracé des voies qui limite la vitesse des véhicules ;
- une distinction claire des espaces publics / privés et une absence d'espaces non qualifiés ;
- une bonne individualisation des emplacements grâce au traitement paysager ;
- un bâtiment d'accueil bien positionné ;
- un dispositif de collecte des ordures ménagères facile d'accès et le moins gênant possible pour les résidents de l'aire ;
- une séparation claire entre le lieu de vie et le lieu d'activités à l'intérieur de l'aire.

Vue actuelle du site de la Fosse-Miolet et de son environnement :





Ci-contre, illustration d'un aménagement possible de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le site de Fosse-Miolet déclinant les principes présentés ci-avant.

La future aire d'accueil sera reliée aux services et équipements du centre-ville élargi (incluant le secteur gare) au moyen de deux voies d'accès : l'une mixte existante, ancien chemin rural, reliant la RD 8 et l'impasse de la Carte et l'autre à compléter et à aménager correspondant à l'itinéraire de randonnée existant situé à l'est de Bois Gibert, en limite communale (cf. emplacement réservé n°17).

Par ailleurs, la commune prévoit de mettre à la disposition des enfants qui séjourneront sur la future aire d'accueil un service de transport scolaire à la demande.

2.5.2 La zone NI

La zone NI correspond aux espaces naturels de la commune situés en zone inondable et classés au PPRI Val de Tours-Val de Luynes en zone à préserver de toute urbanisation.

La zone NI s'étend aux varennes du Cher.

La zone NI comprend :

- Un secteur NI1 dont le niveau d'aléa varie de faible à fort et qui correspond à des espaces faiblement construits le long de la RD7.
- Un secteur NI2 dont le niveau d'aléa est fort et aggravé par la fréquence des inondations par débordement de rivière. Il s'agit de la majeure partie de la varenne.
- Un secteur NI3 dont le niveau d'aléa est très fort et qui correspond au lit du Cher et à la confluence du Petit Cher.

La délimitation de la zone NI est définie au regard du PPRI. Elle correspond à l'ensemble des varennes du Cher.

La zone NI participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels*
- *Permettre l'entretien du patrimoine bâti et le maintien des activités économiques présentes au sein de la trame verte et bleue*

Compte tenu du risque d'inondation la constructibilité de ce secteur est très limitée. Des adaptations réduites des constructions existantes sont néanmoins autorisées. Les règles du PLU pour cette zone ont été ajustées en fonction des aléas et des prescriptions du PPRI.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone NI correspond à la zone NDr du POS et à deux petits secteurs qui étaient classés en NDb.

2.6 Superficie des zones du PLU

Superficie des zones du POS

Zone ou secteur	Surface (ha)
UA	14,2
UB	200,0
UC	4,0
Total U	218,2
NA	138,0
1NA	16,0
2NA	246,5
3NA	15,0
Total NA	415,5
NB	85,0
Total NB	85,0
NC	594,5
Total NC	594,5
ND	819,6
NDa	60,0
NDb	6,0
NDd	0,2
Nde	58,0
NDr	326,0
Total N	1269,8
ZAC des Prés	33

Total commune	2616,0
----------------------	---------------

Espaces boisés classés : 589 ha

Superficie des zones du PLU

Zone ou secteur	Surface (ha)
UA	10,6
UB	46,5
UBa	0,9
UBai	0,7
UC	257,0
UCi	2,6
UD	25,3
UL	28,7
US	43,0
USf	0,2
UV	10,1
UX	42,3
UY	19,7
UZ	18,3
UZa	2,1
Total U	508,0
1AU	1,9
AUH	45,6
AUY	130,5
AUZ	17,4
Total AU	195,5
A	495,5
Ad	4,3
Ah	13,3
Ap	139,8
Total A	652,8
N	843,0
Na	1,4
Nb	3,1
Nf	0,4
Ng	48,0
Nh	29,1
NI1	29,6
NI2	280,1
NI3	25,1
Total N	1259,8

Total commune	2616,0
----------------------	---------------

Espaces boisés classés : 608 ha

Précautions relatives à la lecture des tableaux :

Malgré d'importantes similitudes dans la dénomination des type de zone (urbaine, agricole, naturelle, d'urbanisation future ou à urbaniser), la vocation de nombreuses zones et secteurs diffèrent très sensiblement entre le POS et le PLU. On se gardera donc de toute comparaison systématique des données figurant sur la même ligne dans les deux tableaux ci-dessus.

2.7 Analyse de la répartition des zones du PLU par rapport au POS

Zones urbaines (U) :

La très forte augmentation de la superficie des zones urbaines délimitées par le PLU (+132%) résulte du reclassement dans cette catégorie des espaces suivants :

- Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés ;
- espaces urbanisés depuis l'approbation du PLU inclus dans les zones d'urbanisation future à vocation économique (2 NA) ou résidentielle (NA et 1 NA) ;
- espaces d'urbanisation diffuse (NB) situés en périphérie des espaces agricoles ou naturels et présentant un caractère urbain dominant ;
- espaces occupés par les établissements sanitaires et les équipements publics du pôle de Bois Gibert, ainsi que le village-vacances en cours de réalisation (NDe et NDa) ;
- quelques espaces boisés (ND) implantés au sein des zones urbaines (jardins publics inscrits en espaces boisés classés au sein du PLU).

Zones d'urbanisation future du POS (NA) et à urbaniser (AU) du PLU :

Le PLU ne crée pas de nouvelle zone AU en dehors des zones NA du POS.

La diminution de 53% de la superficie des zones à urbaniser du PLU par rapport au POS résulte du reclassement en zone naturelle ou agricole de plusieurs secteurs classés en zone d'urbanisation future par le POS et localisés à la périphérie du territoire communal. Pour plus de détail sur les espaces concernés voir ci-après § 2.8).

Zones agricoles :

La superficie des zones agricoles délimitées par le PLU sont en augmentation par rapport au POS (+9,8%) en raison du reclassement en zone A du PLU d'une partie des zones NA du POS situées en périphérie du territoire communal. Le zonage du PLU distingue désormais les espaces destinés à l'exploitation agricole proprement dite (zone A et Ap) et les espaces bâtis inclus dans ces zones (Ah et Ad).

Zones naturelles :

La superficie des zones naturelles délimitées par le PLU est quasiment stable par rapport au POS (-0,7%), le classement en zone U des grands équipements classés précédemment en zone NDa et NDe étant compensé par le classement en zone N d'une partie des anciennes zones NA. Le zonage du PLU distingue désormais les espaces naturels excluant toute construction (zone N) et les espaces bâtis et les équipements de loisirs ou d'intérêt collectif inclus dans ces zones (Nh et Ng, Nb, Nf).

2.8 Analyse des espaces classés en zone d'urbanisation future du POS et reclassés en zone naturelle ou agricole du PLU

La lutte contre l'étalement urbain est une priorité du PADD du PLU : elle répond à la volonté de préserver l'écrin agro-naturel de la commune sur le long terme et au souci de rapprocher les habitants des équipements et services à la population regroupés dans le centre-ville.

Cette orientation est concrétisée par le reclassement en zone agricole et naturelle du PLU de plus de 145 hectares (voir tableau ci-après) précédemment classés en zone d'urbanisation future par le POS.

Zone d'urbanisation future du POS (NA) reclassées en zone naturelle ou agricole du PLU

	Lieu-dit	Zone du PLU	Zone du POS	Superficie en ha	Occupation du sol dominante
1	Pièce du Pavillon	Ap	NA	11,6	Céréaliculture
2	La Malchute	N	NA	17,5	Prairie, friche, verger
3	La Savatterie ouest	N	NA	1,9	Bois
4	La Freslonnière	N et Ap	NA	27,1	Céréaliculture, bois, friche
5	La Chevalerie	N	NA	7,7	Céréaliculture, bois
6	Aigrefin	A	NA	2,4	Céréaliculture, prairie
7	Le Forgeron	A	NA	5,5	Céréaliculture
8	La Bruère	A et N	2NA	71,8	Céréaliculture
				144,7	

2.9 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

D'une superficie de 205 hectares, les espaces naturels et agricoles destinés à être urbanisés et classés en zone AU ou U du PLU représentent environ 7,5% du territoire communal. Le tableau ci-après recense les espaces non bâtis destinés à être urbanisés et dont l'occupation actuelle est à dominante agricole ou naturelle. Ces espaces ne comprennent aucun espace forestier. La majorité de ces espaces était déjà classé en zone NA du POS.

Les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques

Les trois-quarts de ces espaces (138 ha) sont destinés à l'accueil d'établissements économiques. Une petite partie de ces espaces (7 ha) répond aux besoins d'extension de la zone d'activité de la Chataigneraie en voie d'achèvement et du pôle de Bois Gibert spécialisé dans l'accueil d'établissements du secteur médico-social à court / moyen terme. Le dimensionnement des espaces mobilisés à cet effet est basé sur les projets d'implantation connus.

Le solde des espaces agricoles et naturels à vocation économique (130 ha classés en zone AU) correspond au projet de développement à plus long terme du pôle d'activités de Carrefour en Touraine dont le SCOT, en cours d'élaboration, précisera l'emprise et la vocation, en cohérence avec le projet de développement de nouvelles zones d'activités en périphérie du territoire de la communauté d'agglomération porté par Tour(s)plus.

Les espaces destinés à l'habitat

Les espaces non urbanisés, à dominante agricole, classés par le PLU en zone à urbaniser à vocation résidentielle représentent une superficie de 64 hectares, soit une réduction de 65% des espaces à urbaniser destinés à l'habitat prévus par le POS.

Selon les estimations réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, ces espaces d'habitat futur pourraient accueillir un volume de constructions d'environ 1300 logements (pour une densité moyenne de 20

logements par hectare), soit un potentiel de construction couvrant les besoins de la commune sur une période variant de 10 à 20 ans, selon l'ampleur et le rythme des opérations en renouvellement urbain.

La municipalité souhaite coordonner les opérations en renouvellement urbain et les opérations en extension en donnant la priorité à l'opération de renouvellement urbain du quartier gare. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU se fera donc de façon progressive (voir ci-après l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU mixtes), en fonction du rythme d'avancement des opérations en renouvellement urbain ou en comblement d'espaces libres situés dans des secteurs déjà urbanisés (projet d'aménagement de la Sagetterie, zone AU de la Savatterie). L'ampleur du renouvellement spontané du tissu résidentiel existant (estimé à 7 logements par an) constitue un autre paramètre difficile à évaluer qui conditionnera également le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Les espaces destinés à l'accueil d'équipements

Situé en continuité des espaces résidentiels et du pôle d'équipements sportifs et scolaires du quartier des Prés, le site des Prés de Ballan-Miré, constitué d'un vaste talweg aménagé en prairie et dont la partie sud-est accueille des terrains de tennis, a été retenu pour accueillir un complexe sportif dédié aux sports de raquette. Seule une partie du site sera occupée par des constructions (gymnase, terrains couverts), la municipalité souhaitant préserver autant que possible la morphologie « naturelle » du site.

Espaces naturels et agricoles classés en zone AU et U du PLU

	Lieu-dit	Zone du PLU	Vocation principale	Zone du POS	Superficie en ha	Occupation du sol dominante	Taux d'utilisation agricole	Nombre d'exploitations concernées*	Aptitude des sols aux grandes cultures**
1	Butorderie	AUH	Habitat	1NA	5,5	Céréaliculture	100%	1	Bonnes
2	Savatterie	1AU	Habitat	NA	1,9	Prairie, verger	0%	0	Limitées
3	Les Galbrunes	AUH	Habitat	NA	8,0	Céréaliculture, friche	100%	1 ou +	Hautes à limitées
4	La Freslonnière	AUH	Habitat	NA	23,4	Céréaliculture, friche	10%	1 ou +	Faibles à très faibles
5	Aigrefin	AUH	Habitat	NA	4,4	Céréaliculture	100%	2 ou +	Limitées
6	Friche de la Pasqueraie	AUH	Habitat	NA	4,4	Verger, jardin	0%	0	Limitées
7	La Salle	AUZ	Habitat	3NA	17,4	Friche	0%	0	Limitées
Sous-total Habitat					65				
7	Chataigneraie	UX	Activités	2NA	1,3	Friche	0%	0	Limitées
7	Carrefour en Touraine	AUY	Activités	2NA	130,5	Céréaliculture, friche	50%	2 ou +	Limitées
8	Bois Gibert	US	Activités	NDe	5,4	Friche	0%	0	Limitées
Sous-total Activités					138,5				
9	Prés de Ballan	UL	Équipements	ND	2,8	Prairie	0%	0	Faibles à très faibles
Sous-total Équipements					2,8				
Total					206,3				

Sources :

atu, plans de zonage du POS et du PLU ; DGI, Cadastre ; Tour(s)plus, *Orthophotoplan*, juillet 2010

* Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire, *Diagnostic agricole de Ballan-Miré*, août 2009

** Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire & INRA Orléans, *Carte des sols*, 1996

2.10 Justification du dimensionnement des zones à urbaniser et densités attendues

Le dimensionnement des zones à urbaniser et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones (voir ci-après § 2.11) résultent d'une part, des objectifs de développement résidentiel et économique découlant du statut de pôle-relais dévolu à la commune par le SCoT et le PLH et d'autre part, du calendrier de réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur de la gare.

Au-delà des contraintes de mise en œuvre à court terme du projet de renouvellement urbain, le choix de planifier le développement urbain à moyen / long terme résulte également de la volonté de la municipalité de donner aux agriculteurs le plus de visibilité possible quant au devenir des terres agricoles afin qu'ils puissent décider sereinement des investissements à y réaliser grâce à la mise en place par le PLU d'un dispositif de protection (zone A)¹.

Concernant le développement résidentiel, en l'état actuel des études de faisabilité et compte-tenu des délais d'acquisition foncière et de montage de l'opération de renouvellement urbain sur le quartier de la gare (ZAC), seuls 50 à 80 logements devraient être construits avant 2016 sur ce site (sur un volume total estimé à 400 logements pour l'ensemble du projet de renouvellement urbain). Dans ces conditions - et sachant que les deux autres sites constructibles inscrits au plan local d'urbanisme (la Saggerterie classée en zone UBa et la Savatterie classée en zone 1AU) ne pourront pas accueillir plus de 80 logements - la commune envisage d'ouvrir à la construction les zones à urbaniser des Galbrunes et de l'Aigrefin (classées en AUH), afin de respecter les objectifs du PLH de Tour(s)plus qui s'élève à 450 logements neufs d'ici 2016. Le choix de ces deux zones tient à leur relative proximité du centre-ville et à la possibilité de les desservir par le réseau suburbain de bus.

Les autres zones à urbaniser inscrites au PLU (non ouverte à l'urbanisation) permettront de répondre aux objectifs de développement du pôle-relais à plus long terme tel que le prévoit le SCOT. Elles seront ouvertes à l'urbanisation en fonction de l'avancement du projet de renouvellement urbain de la gare.

Concernant le développement économique, le projet de PLU apporte plusieurs modifications à la zone d'urbanisation future du POS (zone 2NA) relative à l'aménagement de la zone d'activités de Carrefour en Touraine classée en zone AU Y :

- son périmètre est réduit à l'espace compris à l'intérieur du triangle délimité par la RD751, la RD8 et l'A85 et plusieurs espaces d'intérêt écologique identifiés par l'étude trame verte et bleue du SCoT sont reclassés en zone N afin de garantir leur préservation ; au total, 72 hectares sont reclassés en zone A ou N du PLU ;

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Y nécessitera une modification du PLU qui précisera les principes et conditions d'aménagement de ce site d'activités économiques majeur à l'échelle de l'agglomération ; des études de faisabilité sont programmées par Tour(s)plus pour fin 2012 afin de préciser les perspectives de développement de ce site.

Concernant les densités attendues, la délimitation des zones à urbaniser a été accompagnée par une réflexion sur les densités admissibles pour chaque site en conciliant gestion économe de l'espace et insertion harmonieuse des constructions futures dans leur environnement bâti, naturel ou agricole. La densité résidentielle moyenne pour l'ensemble des secteurs d'extension urbaine résultant de cette réflexion s'élève à environ 20 logements à l'hectare, soit l'objectif théorique retenu par le SCOT pour les projets d'extension situés dans les pôles-relais (voir Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle, Les cahiers du SCOT n°2, "Faire la ville autrement", mai 2011, p 14). Les objectifs de densité à atteindre pour chaque site de projet (en renouvellement ou en extension) sont intégrés à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

¹ Voir en particulier, les investissements nécessaires à la remise en culture des nombreuses parcelles actuellement non cultivées dont la plupart été classée en zone NA du POS.

2.11 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU mixtes

Afin de planifier (dans l'espace et le temps) la stratégie de développement urbain inscrite dans le PLU (dont les grands axes sont rappelés ci-avant cf. § 2.10), l'échéancier prévisionnel présenté ci-après distingue les opérations de logements à réaliser avant 2016 (échéance du PLH en cours) et celles qui seront engagées après cette date, en cohérence avec les objectifs du SCOT.

Le phasage retenu tient compte du rythme estimé de réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la gare. Par ailleurs, cet échéancier intègre un volume estimatif de logements diffus en zone urbaine de l'ordre de 7 logements par an correspondant à la situation observée entre 2008 et 2010 à Ballan-Miré.

Zone	Lieu	Superficie (ha)	Nombre de logements	Densité par site (log. / ha)	Commentaire	Densité (log. / ha)	Total log.	Par an
Avant 2016 (rappel objectif PLH = 450)							455	76
Renouvellement urbain								
UB	Quartier gare	2,0	80	40	1ère phase : 80 logements commencés ou livrés en 2016.	44	170	28
UBa	La Saggerterie	0,9	48	53	Site prochainement desservi par les TC.			
UA, UB, UC, UD	RU diffus	ND	42	ND	Renouvellement urbain des zones urbaines = 7 logements par an.	ND		
Extension urbaine								
1AU	La Savatterie	1,9	19	10	Enjeu paysager et contrainte topographique.	20	285	48
AUH	Les Galbrunes	8,0	200	25	Secteur en continuité du centre-ville desservi par TC.			
AUH	L'Aigrefin	4,4	66	15	Enjeu paysager (transition zone agricole / village de Miré).			
Après 2016							1376	98
Renouvellement urbain								
UB	Quartier gare	7,5	320	40	2e et dernière phase.	40	418	30
UA, UB, UC, UD	RU diffus	ND	98	ND	Renouvellement urbain des zones urbaines = 7 logements par an	ND		
Extension urbaine								
AUH	La Buttorderie	5,5	55	10	Enjeu paysager et contrainte topographique.	19	958	68
AUZ	La Salle	17,4	348	20	ZAC de la Pasqueraie - 3e tranche			
AUH	Friches Pasqueraie	4,4	87	20	Espace en continuité de la ZAC.			
AUH	La Freslonnière	23,4	468	20	Continuités écologiques à renforcer.			

Trois ans au plus après la délibération portant approbation ou révision du PLU (soit vers fin 2015 si le PLU de Ballan-Miré est approuvé à l'automne 2012), un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU au regard la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Lors de ce débat, le conseil municipal pourra décider de mettre en révision le PLU (CU, L 123-12-1) afin d'adapter la stratégie de développement urbain de la commune en fonction de l'état d'avancement des opérations engagées et des évolutions intervenues au sein des espaces urbanisés existants (renouvellement urbain diffus en particulier).

Les indicateurs suivants seront renseignés pour évaluer les résultats de l'application du plan :

- nombre et typologie des logements réalisés dont part de logements locatifs sociaux ;
- nombre de logements réalisés par hectare en renouvellement et en extension ;
- superficie des espaces agricoles ou naturels artificialisés (y compris, espaces verts inclus dans les parties urbanisées).

3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS

Le règlement littéral du PLU fixe les prescriptions définies pour chaque zone.

Ces dernières sont réparties en 14 articles :

- 1° Occupations et utilisations du sol interdites
- 2° Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- 3° Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- 4° Condition de desserte des terrains par les réseaux
- 5° Superficie minimale des terrains constructibles
- 6° Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8° Implantation des constructions les unes par rapport autres sur une même propriété
- 9° Emprise au sol des constructions
- 10° Hauteur maximale des constructions
- 11° Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12° Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- 13° Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- 14° Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Seules les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) sont obligatoires.

L'instauration des règles a pour objectif la mise en œuvre du projet urbain de la commune dans chacun des espaces concernés.

La rédaction des règles a été modifiée par rapport au POS du fait de l'évolution du projet qui vise à une meilleure qualification et structuration de l'espace communal et pour les ajuster aux évolutions législatives et de contexte.

3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 du règlement liste les occupations et utilisations interdites et l'article 2 celles qui sont soumises à conditions particulières.

Ces articles participent aux orientations du PADD qui ont prévalu à la définition du zonage (cf. ci-avant l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des modifications apportées par rapport au POS).

Ainsi, dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UZ) et dans la zone à urbaniser constructible (1AU) qui sont destinées à accueillir une diversité de fonctions urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles qui ne sont pas compatibles avec la vie urbaine comme les installations précaires, les caravanes mais aussi les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.

Pour des raisons de sécurité, sont aussi interdits les dépôts de matériaux et déchets divers mais aussi les installations classées à moins qu'elles ne participent directement à la vie urbaine. Sont également interdites les antennes relais sur pylône pour des motifs d'insertion paysagère.

C'est aussi dans ce tissu urbain diversifié, proche des équipements et desservi par les transports en commun, que peuvent être le mieux être implantés de nouveaux **logements locatifs sociaux conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme** et pour mettre en œuvre les objectifs du PLH.

La zone UA (centre ancien) n'étant amenée à évoluer qu'à petites touches, la zone UZ (ZAC de la Pasqueraie) comportant déjà du logement social et la zone UD n'étant pas destinée à accueillir de nombreuses constructions, l'effort de construction de logements locatifs sociaux concerne principalement sur les zones UB, UC et 1AU.

Les obligations de construction de logement social sont ajustées en fonction du caractère de chaque zone :

- Dans la zone UB qui est destinée à recevoir des opérations de logements éventuellement importantes du fait de l'élargissement et du renforcement programmé du centre ville, l'obligation d'une part de logements sociaux dans les opérations de logements est modulée en fonction de la taille des projets : 20% de 5 à 20 logements, 30% au-dessus. Le secteur UBi doit faire l'objet d'une opération d'ensemble, c'est pourquoi, le taux de logements locatifs sociaux à construire est de 30%.
- Dans la zone UC dont la densification sera plus modérée et dont la situation est moins centrale que la zone UB, il n'est imposé que 20% de logements locatifs sociaux. Il en est de même de la zone 1AU destinée plutôt à la construction de maisons individuelles.

Les autres zones urbaines sont spécialisées. Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol visées sont autorisées. En effet, il s'agit d'organiser le maintien ou le développement des implantations existantes :

- Les activités de sports, loisirs et tourisme dans la zone UL,
- Les activités à caractère social, sanitaire ou de sécurité dans la zone US,
- Le village vacances en cours de réalisation dans la zone UV,
- L'activité économique dans les zones UX et UY.

En particulier, dans les zones d'activités, le logement éventuellement nécessaire au gardiennage d'un établissement n'est autorisé que s'il est intégré dans le corps du bâtiment d'activités. Il en va de la tenue et de la lisibilité de la zone et il s'agit d'éviter la présence, suite à des mutations, d'habitants dans une zone qui n'est pas adaptée à la fonction résidentielle (nuisance, cadre de vie ...).

Hormis la zone 1AU, immédiatement constructible, les autres zones à urbaniser ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Les zones AUH et AUZ sont à vocation principale résidentielle. La zone AUY est à vocation principale d'accueil d'activités économiques.

Cependant, des constructions, notamment à usage d'habitation, sont déjà implantées dans les zones AUH et AUY. L'extension limitée et la construction d'annexes y sont autorisées dans une mesure qui ne compromette pas les projets futurs.

Conformément au code de l'urbanisme, la zone agricole A est strictement réservée à l'agriculture. Par conséquent seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à cette activité. Cependant, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

C'est pourquoi, un secteur Ad concernant cinq sites d'exploitation a été créé afin de favoriser la diversification de l'activité agricole et sa pérennisation dans l'espace périurbain, en permettant des activités telles que les gîtes, chambres d'hôtes, accueil du public ...

Par ailleurs, un certain nombre de constructions présentent dans la zone agricole n'ont pas ou n'ont plus de caractère agricole. Ce sont principalement des habitations isolées. Il y a très peu de hameaux constitués sur le plateau de Ballan-Miré. Par conséquent, un secteur Ah est créé pour prendre en compte ces constructions et leur permettre une évolution modérée. Seules les extensions et annexes sont autorisées et dans des périmètres restreints ne mettant pas en cause l'espace agricole proprement dit. Il s'agit aussi de ne pas laisser se développer un mitage du territoire agricole par l'édification de nouvelles constructions, ni d'accueillir de nouveaux habitants dans des secteurs excentrés, éloignés de tous services à la population. Dans les secteurs Ah, le changement de destination de l'habitat vers les bâtiments agricoles est autorisé à condition qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site et qu'il n'engendre pas de nuisances. Le changement de destination des constructions vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier de type gîte rural est également autorisé pour les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Enfin, la zone agricole concerne aussi des espaces majeurs pour le paysage de Ballan-Miré. C'est à des fins de préservation du paysage qu'un secteur Ap est défini comme inconstructible. Il concerne le coteau du Cher, celui du Pissot et le secteur de la Noue, espace agricole au contact de la ville et très identitaire dans ses caractéristiques : vaste clairière agricole avec sa ferme, bordé de lisières boisées et urbaines.

La zone N a pour objet la protection des espaces naturels et forestiers. En conséquence elle est inconstructible.

Cependant, comme dans la zone agricole, un certain nombre de constructions sont déjà implantées sur le plateau. On note en particulier la présence de grandes propriétés. Cependant, l'objectif de protection de la trame verte de la commune a conduit à ne permettre que des évolutions modérées de ces constructions (annexes et extensions limitées). Un secteur Nh a été ainsi créé et son périmètre resserré, notamment par rapport à quelques secteurs Na constructibles du POS. Il s'agit d'éviter l'éparpillement des constructions en zone N. Dans les secteurs Nh, le changement de destination des constructions vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier de type gîte rural est toutefois autorisé sous réserve que les bâtiments concernés présentent un intérêt architectural et patrimonial.

De plus, quelques installations spécifiques sont implantées dans l'espace naturel de Ballan-Miré. Chacune fait l'objet d'un secteur particulier dans lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité en question. Il s'agit :

- du golf (Ng),
- du forage de Miré (Nf),
- du terrain recevant les activités d'éducation canine et de tir à l'arc (Nb).

Enfin, une aire d'accueil des gens du voyage est envisagée au lieu-dit "La Fosse Miolet", en bordure de la RD8. Un secteur Na a été créé afin d'y autoriser les constructions et installations correspondantes.

Dans toutes les zones sont autorisées les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure qui doivent pouvoir être réalisées sans qu'il soit nécessaire de modifier ou réviser le PLU.

Dans toutes les zones est expressément interdit le comblement des puits, mares et zones humides et des fossés afin de les protéger. La préservation des zones humides dans leur diversité est un enjeu majeur de la trame bleue, mais aussi verte par les végétaux et animaux associés. Les mares et les fossés participent aussi à la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Dans les zones UA, UB, UC, UL, AUY, A, N, NI, des éléments de patrimoine bâti méritant d'être protégés ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°. A cette fin, leur démolition n'est autorisée qu'en cas de vétusté ou d'impératifs de sécurité.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumises à conditions (et non plus comme l'article 1 du POS celles qui sont admises).

Des obligations de construction de logements sociaux sont édictées dans les zones UB et UC à des fins de mixité sociale.

Contrairement à la zone NC du POS, la zone agricole est devenue une zone avec un objet unique : l'agriculture.

La zone N est devenue inconstructible et donc plus protectrice de l'environnement que la zone ND.

Par conséquent, des secteurs constructibles sont définis pour les constructions et installations existantes sur le plateau. Ils sont plus précis dans leur affectation.

La préservation des puits, mares et zones humides et fossés a été ajoutée à des fins de protection.

Des éléments de patrimoine bâti ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° et leur démolition est soumise à condition.

3.2 Les conditions de desserte par les équipements (articles 3 et 4)

Les conditions de desserte par les équipements concernent les voies et les réseaux.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Compléter et hiérarchiser le réseau viaire inter-quartiers et de liaison au centre-ville.*

L'article 3 régleme les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les prescriptions qui sont édictées à cet article ont pour finalités le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès.

En particulier dans les zones UB, UC et UD dans lesquelles des constructions peuvent être édifiées en second rang par rapport à la rue, une largeur minimale d'accès est demandée pour la sécurité de l'accès à ces constructions en cœur d'îlot.

Pour des raisons de sécurité mais aussi de tenue de l'entrée de ville, aucun accès individuel n'est autorisé en zone UX sur la RD751c.

Pour les zones UB, UC, UD et 1AU, mais aussi UX et UY dans lesquelles de nouvelles voies pourront éventuellement être créées et ouvertes à la circulation générale, des largeurs d'emprises minimales sont imposées (UB, UC, UD, 1AU : 8 mètres ; UX, UY : 14 m dont 7 de chaussée) pour des raisons de sécurité et de bon fonctionnement de la circulation dans les quartiers. Cependant, pour une bonne hiérarchisation du réseau viaire, cette règle ne s'applique pas aux voiries mixtes.

Enfin, dans la zone UZ des règles spécifiques d'accès aux garages sont reprises du règlement de la ZAC de la Pasqueraie pour faciliter les sorties des voitures.

L'article 4 régleme les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics divers.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est en particulier le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants.

En ce qui concerne les eaux usées, dans les zones définies au zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires d'activités doivent être pré-épurées.

D'autre part, pour une meilleure gestion de la collecte des eaux de pluies, celles-ci doivent être rejetées dans le réseau communal avec un débit que ce dernier peut absorber.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées dans chacune des zones pouvant accueillir de l'habitat avec les annexes qui lui sont associées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement urbain conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques, c'est pourquoi il est demandé d'en prévoir le raccordement éventuel dans toute opération d'aménagement ce qui évitera des surcoûts lors du raccordement effectif.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Les normes d'accès ont été simplifiées, de même celles qui concernent la largeur des voiries. Il n'est plus donné de règles différentes entre emprise et chaussée sauf dans les zones d'activités afin de pouvoir adapter la voirie aux besoins réels.

Le branchement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans toutes les zones pour des raisons sanitaires.

Les prescriptions concernant l'assainissement ont été accordées avec les zonages correspondants.

Face au développement des piscines, des prescriptions spécifiques les concernant sont édictées.

Il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques dans toute opération d'aménagement.

3.3 Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 précise les obligations des projets en termes de stationnement.

Cet article participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble de la commune
- Mettre en œuvre le projet "un centre ville pour tous"

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction de leurs besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire.

En ce sens, le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 2 (1 en cas de logement locatif conformément à la loi). Dans les quartiers à dominante pavillonnaire (UC, UD) une de ces places doit être facilement accessible depuis la rue pour encourager le stationnement des véhicules sur les terrains privés même pour une courte durée.

Il n'est pas fixé de normes pour les autres constructions qui doivent cependant, prévoir les stationnements nécessaires au regard de la destination et de la taille du projet.

Il n'est pas fixé de norme dans la zone UA en raison de la configuration et de la forme urbaine du centre ancien. En effet, des normes trop contraignantes pourraient empêcher tout nouveau projet résidentiel ou pénaliser le développement des petits commerces.

Le stationnement des vélos doit être prévu. Il participe à l'encouragement des déplacements non motorisés et par là contribue à la lutte pour la qualité de l'air et contre le réchauffement climatique.

Les règles de la zone UZ sont un peu différentes car elles correspondent à une opération d'ensemble déjà réalisée. Elles sont reprises du règlement de la ZAC de la Pasqueraie et comportent notamment des règles spécifiques pour le secteur UZa occupé par des immeubles de logements collectifs.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Les normes chiffrées de stationnement ont été simplifiées et notamment supprimées pour les constructions et installations qui ne sont pas à vocation résidentielle afin d'adapter les stationnements en fonction des besoins.

Pour favoriser l'usage du vélo, il est demandé d'en prévoir le stationnement.

3.4 Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8)

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions sur le terrain vis-à-vis des espaces publics et des voies, vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur le même terrain.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Promouvoir des formes urbaines économes en espace*
- *Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens*

Elles ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul vis-à-vis des terrains voisins (article 7) visent aussi à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation des bâtiments sur deux terrains contigus.

Dans les zones à caractère urbain existant ou futur (UA, UB, UC, UL, UZ et 1AU), la construction en limite(s) séparative(s) est autorisée afin de permettre une certaine densité des constructions et de favoriser la création de fronts bâtis urbains. Lorsque la construction est en retrait, une distance minimale de recul est demandé afin d'éviter les délaissés de terrain sans affectation.

Dans la **zone UD**, il n'est pas autorisé de construire en limite séparative. Un recul minimal de 10 mètres est demandé et ce recul s'applique aussi aux terrains issus d'une opération d'ensemble. Il s'agit en effet dans cette zone de préserver un caractère verdoyant et peu dense.

Dans la **zone UV** le recul correspond à celui qui existe en limite de l'opération, celui imposé par l'ancienne zone NDa du POS.

Dans les zones dédiées aux activités **UX et UY**, les règles sont les mêmes que dans les autres zones urbaines avec la nécessité de prendre des mesures pour assurer la sécurité dans le cas de constructions en limite(s) séparative(s).

De plus, un recul plus important est demandé en limite de zone afin de protéger l'environnement urbain ou naturel de nuisances éventuelles.

Dans les **zones naturelles ou agricoles (A, N, NI)** un recul minimal est toujours demandé pour des raisons de cohabitations notamment entre des constructions à vocation résidentielle et d'autres à vocation agricole.

Un recul est aussi demandé dans la **zone US** correspondant à des établissements situés dans un environnement naturel.

Dans les zones à urbaniser AUH, AUY et AUZ un recul est demandé pour les mêmes raisons que dans les zones naturelles et agricoles mais aussi pour ne pas rendre plus difficile la réalisation des projets futurs.

Dans toutes les zones où ils sont autorisés, **les abris de jardin et les annexes de faible hauteur** ont des règles d'implantation en limites séparatives moins contraignantes. Leurs gabarits les rendent moins gênants pour les voisins.

Les règles de recul vis-à-vis des voies et des espaces publics (article 6) contribuent à la forme urbaine et à la sécurité des accès.

Dans les zones urbaines centrales (UA et UB), les règles de recul par rapport aux voies et espaces publics visent à renforcer le caractère urbain de ces espaces en permettant à la fois la construction à l'alignement et avec un recul minimal qui autorise la construction des cœurs d'îlots.

De plus, dans la zone UA, elles ont aussi pour objectif de préserver le caractère du centre traditionnel de Ballan-Miré avec son organisation du bâti dense et imbriqué et le caractère minéral des anciennes rues que le bâti structure fortement. En particulier, lorsque les constructions sont en recul par rapport à la voirie un élément d'architecture ou de composition doit souligner l'alignement.

Dans le reste du tissu urbain à dominante résidentielle UC ou d'équipement UL, les constructions sont implantées majoritairement avec des reculs de 6 mètres minimum par rapport aux voies. Ce recul est maintenu afin d'insérer les nouvelles constructions dans cette organisation urbaine à dominante de logements individuels.

Il en est de même des **zones à urbaniser AUH et AUZ** qui ont vocation à devenir des zones à dominante résidentielle.

Dans la **zone 1AU** le recul s'applique par rapport à la RD127. C'est donc un recul minimal permettant d'urbaniser cette zone située en arrière d'une urbanisation existante.

Le règlement de la **zone UD** vise à préserver une urbanisation assez aérée de ces espaces. C'est pourquoi un recul important est demandé par rapport aux voies (10 mètres). A cette même fin, ce recul s'applique aussi aux terrains issus d'une opération d'ensemble.

Dans la **zone UZ**, les reculs sont repris du règlement du PAZ de la ZAC de la Pasqueraie afin de garder le caractère de l'opération.

Dans les **zones d'activités UX et UY**, le recul par rapport aux voies est de 7 mètres pour assurer la sécurité et la facilité des accès.

Cependant, des préoccupations d'ordre qualitatives ont amené aussi à des reculs spécifiques :

- Un recul plus important de 25 m par rapport à l'axe de la RD751c dans la zone UX
- Un recul minimal de 10 m par rapport à l'espace public le long de la RD8 et de part et d'autre de l'entrée dans la zone dans la zone UY

Enfin, un recul de 45 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD751 est défini pour des raisons d'organisation de la zone UX et de nuisances.

Dans les **zones agricole (A), naturelles (N, NI)**, dans la zone US qui accueille des établissements dans un cadre naturel, un recul de 10 mètres est demandé pour des raisons paysagères et/ou de sécurité des accès.

C'est le même recul qui est imposé dans la **zone AU** à vocation ultérieure d'activités économiques afin de ne pas voir se construire de nouvelles constructions trop proches des voies.

Quant à la **zone UV**, le recul minimal de 10 mètres correspond à l'opération en cours et au règlement de l'ancienne zone NDa au POS.

Un des principaux objectifs étant de favoriser une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, il est toujours possible de s'aligner sur des constructions existantes.

La RD751 et l'A85 sont des voies classées à grande circulation. Des reculs spécifiques sont donc imposés conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'article 8 définit les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain. Ces dernières sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte. C'est pourquoi il n'est pas fixé de normes chiffrées.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

L'expression des règles de recul a été simplifiée mais les prescriptions ont été relativement peu modifiées hormis la création d'une zone UB pour les extensions du centre-ville où les règles d'implantation permettent le renforcement du tissu urbain.

3.5 Les règles de volumétrie et de densité (article 5, 9, 10, 14)

Le règlement définit des règles qui encadrent la volumétrie et la densité des constructions.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et fixer les limites de la ville,*
- *Permettre l'entretien du patrimoine bâti et le maintien des activités économiques présentes au sein de la trame verte et bleue,*
- *Promouvoir des formes urbaines économes en espace,*
- *Répondre aux besoins en logements en tenant compte de la diversité des publics et des évolutions sociodémographiques en cours.*

La possibilité de réglementer **la taille minimale des terrains** est limitée par le code de l'urbanisme pour "des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée".

Dans toutes les zones non prévues en assainissement collectif au zonage d'assainissement, les terrains doivent avoir une taille suffisante pour réaliser un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

La **zone UD** est une zone déjà construite dont il est prévu de conserver l'aspect peu dense et verdoyant pour conforter son rôle dans la trame verte communale. Par conséquent c'est la seule zone urbaine pour laquelle une superficie minimale des terrains constructibles est prescrite (2 000 m²).

L'utilisation des trois autres règles permet deux approches :

- Définir la constructibilité globale des terrains par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Réglementer le volume des constructions par l'emprise au sol et la hauteur.

Dans le cas de Ballan-Miré, il a été choisi de réglementer la forme urbaine plutôt que de définir un droit à construire afin d'insister sur l'insertion des constructions dans leur environnement. C'est pourquoi il n'est pas fixé de COS et que sont réglementées l'emprise au sol et la hauteur des constructions.

La **zone UA** correspond au centre ancien dense et imbriqué, mais finalement peu élevé. Pour insérer les constructions dans ce tissu urbain particulier, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale mais la hauteur est limitée soit, à RDC + 1 + combles soit, par référence au bâtiment voisin le plus haut.

La **zone UB** est une zone de renforcement urbain. La constructibilité y est largement ouverte avec l'absence d'une emprise au sol maximale. Cependant la hauteur maximale est limitée à la hauteur des immeubles de l'extension du centre actuelle soit RDC + 3 étages habitables.

La règle de hauteur plus faible du secteur UBa (RDC + 2 étages habitables) vise à tenir compte du caractère moins central de cet espace et de son environnement composé essentiellement de maisons individuelles. L'emprise au sol du secteur UBa est fortement limitée du fait de son caractère inondable.

Le renforcement de la **zone UC** doit être respectueux de l'environnement déjà constitué c'est pourquoi l'emprise au sol est limitée à 50% du terrain et la hauteur à RDC + 2 étages habitables. De plus une prescription de hauteur limite celles des constructions en cœur d'îlot à la plus basse des constructions voisines à usage d'habitation.

La **zone UD** est une zone qui doit être construite uniquement sur de grands terrains plantés. Par conséquent, une emprise au sol très faible est demandée (10% maximum) afin de préserver les espaces boisés existants.

L'aspect peu dense est aussi assuré par une hauteur limitée (RDC + 1 + combles).

Dans la **zone UZ**, les règles reprennent globalement celles des deux zones du PAZ de la ZAC de la Pasqueraie afin de conserver la cohérence du parti d'aménagement initial.

Dans les **zones d'équipements UL et US**, il n'est fixé ni d'emprise au sol maximale ni de hauteur maximale. En effet, il n'y a pas de prescription générale qui puisse réglementer ce type d'implantation. Leurs gabarits dépendent essentiellement de leurs usages.

Les **zones dédiées aux activités UX et UY** ont des caractéristiques un peu différentes l'une de l'autre, la **zone UX** est une zone en partie ancienne, plus dense, et qui n'est pas destinée à recevoir de grands établissements contrairement à la **zone UY** dont la destination est aussi d'accueillir des établissements d'une certaine ampleur tout en préservant des espaces libres aménagés plus vastes. Les règles y sont par conséquent un peu différentes.

Les règles de la **zone UV** correspondent au projet en cours de réalisation qui dans sa forme n'est pas remis en cause.

La **zone 1AU** devra faire l'objet d'une opération d'ensemble dont les principes d'aménagement sont décrits dans une orientation d'aménagement et de programmation. En conséquence, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

En revanche, la hauteur est limitée à RDC + 1. En effet, pour favoriser l'insertion de cette opération sur les pentes du vallon où elle est située, une hauteur relativement faible est nécessaire.

Pour les constructions dispersées sur le plateau, qu'elles soient en zone naturelle (N, NI), agricole (A) ou à urbaniser (AUH, AUY) les extensions et annexes sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m² afin de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant un minimum d'évolution du bâti existant.

En termes de hauteur, les extensions sont limitées à celle des bâtiments existants et les annexes à 2,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Ceci pour des raisons d'insertion au sein des entités existantes.

Dans le secteur Ad une emprise au sol plus importante est autorisée puisqu'elle n'est pas plafonnée à 50 m². Il s'agit de faciliter la diversification de l'activité agricole.

Dans la zone NI, l'emprise au sol maximale des extensions est définie par le PPRI.

Dans la **zone agricole A**, il n'est pas fixé de hauteur, ni d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations à usage agricole afin de les adapter à leurs usages. En revanche, les éventuelles constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations sont limitées à 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère à des fins d'insertion dans l'environnement.

Dans les **différents secteurs de la zone N** accueillant des implantations diverses, les hauteurs et emprises au sol sont adaptées (en fonction des projets) afin de garantir une insertion satisfaisante des projets dans leur environnement :

- Ng : les projets concernent des compléments d'installations pour le golf et notamment un nouveau practice, soit une emprise au sol supplémentaire de 20% des constructions existantes. La hauteur est limitée à 5 mètres.
- Na : les constructions nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage sont limitées à une emprise au sol correspondant au maximum à 5% de la superficie du terrain. La hauteur de ces constructions ne pourra dépasser RdC + combles.
- Nb : les constructions nécessaires aux activités d'éducation canine et de tir à l'arc sont limitées à 300 m² et leur hauteur ne pourra dépasser RdC + combles.
- Nf : la superficie du secteur Nf est limitée (4 300 m²). Les constructions et installations nécessaires au forage d'eau potable ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 50% de la superficie du terrain et une hauteur supérieure à 6 mètres.

Ainsi, ces possibilités de construire ne remettent pas en cause le caractère naturel de ces espaces.

Enfin, dans toutes les zones, les abris de jardin sont limités à 10 m² d'emprise au sol (6 m² en NI du fait du PPRI) et à 2,5 m de hauteur. Ces limites de gabarit accompagnées de prescriptions d'aspect extérieur visent à encadrer le développement de ces constructions.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

La taille minimale des terrains constructibles est supprimée conformément au code de l'urbanisme et avec l'objectif d'une urbanisation moins consommatrice d'espace. Elle est uniquement gardée dans la zone UD pour des raisons paysagères.

La hauteur maximale des constructions dans le centre ancien a été réduite avec pour objectif une meilleure insertion des nouvelles constructions.

D'autre part, afin de favoriser le renforcement du tissu urbain, l'emprise au sol maximale dans les quartiers pavillonnaires est portée de 30 % à 50 %.

Afin de préserver l'espace agricole et naturel, les extensions et annexes des constructions existantes sont limitées en emprise au sol. En revanche, les extensions peuvent avoir une hauteur en relation avec celle du bâtiment principal.

Il est fixé des règles pour les abris de jardin à des fins d'insertion paysagère.

3.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

Les articles 11 et 13 réglementent l'aspect extérieur des constructions ainsi que les modalités d'aménagement et de traitement des abords et des espaces libres.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Affirmer l'identité des quartiers en préservant les éléments bâtis les plus emblématiques*
- *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble de la commune*

Les règles d'aspect extérieur visent à la fois :

- à promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans une attention et une recherche de cohérence avec son environnement et les constructions voisines.
- à permettre (tout en permettant) les constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à favoriser la qualité des constructions quel que soit leur usage.

Les opérations de réhabilitation doivent respecter la construction initiale et participer à sa mise en valeur. C'est particulièrement vrai pour les bâtiments classés au titre de l'article L123-1-5 7° et pour les constructions situées dans le centre historique (et les quatre périmètres de protection des monuments historiques présents sur la commune).

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements ». En effet ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les règles concernant les espaces extérieurs visent à assurer la qualité de leurs aménagements.

En particulier, les nouvelles opérations doivent participer à la cohérence des cheminements et des espaces verts de la ville. L'objectif est d'éviter la multiplication d'espaces collectifs, voire publics, qui ne sont pas lisibles, ni même visibles et que les habitants ne peuvent s'approprier.

Selon les zones, quelques règles spécifiques sont édictées :

Dans la **zone UA**, les clôtures doivent participer au caractère minéral des rues.

Dans la **zone UD**, c'est au contraire l'aspect verdoyant et arboré qui est mis en avant. Cela se retrouve dans les prescriptions concernant les clôtures qui doivent être constituées de haies vives diversifiées éventuellement doublées d'un grillage ou d'une grille. Dans le même état d'esprit, un coefficient d'imperméabilisation maximal est défini et la plantation d'arbres de haute tige est obligatoire.

Dans la **zone US**, un traitement paysager spécifique est prescrit en limite séparative afin d'assurer l'intégration de l'aire d'accueil des gens du voyage et de renforcer les continuités végétales entre les espaces boisés de Bois Gibert et les espaces boisés et humides de la zone d'activités Carrefour en Touraine et de ses extensions futures (zone UY et AUY).

Dans les **zones UX et UY**, les bâtiments à usage d'habitation doivent être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités. Il s'agit en termes d'aspect extérieur d'éviter le côté disparate de la juxtaposition de pavillons et de bâtiments d'activités.

Dans la zone UX, des prescriptions spécifiques sont aussi édictées afin de créer une façade de qualité le long de la RD751c.

Dans la zone UY quelques prescriptions qualitatives sur les bâtiments à usage d'activités sont reprises du règlement de lotissement afin de poursuivre l'opération de façon cohérente.

Dans la **zone UZ**, des normes de plantations sont reprises du PAZ de la ZAC de la Pasqueraie afin de préserver cet aspect qualitatif de l'opération.

Dans les **zones A et N**, les règles de clôtures sont allégées en dehors des secteurs constructibles, c'est-à-dire principalement pour les clôtures à usage agricole.

Dans la **zone NI**, les caractéristiques demandées aux clôtures correspondent aux prescriptions du PPRI qui visent à ne pas entraver l'écoulement des eaux en cas de crues.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Les articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions ont été rédigés afin d'ouvrir les prescriptions aux évolutions de l'architecture tout en insistant sur l'importance de la prise en compte du terrain et de son environnement tant bâti que naturel dans l'élaboration des projets.

Dans le même état d'esprit, il est insisté à l'article 13 sur la nécessité que les espaces verts soient en relation avec les espaces publics et les cheminements doux qui irriguent la commune.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation (CU, L.123-1-4)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le PLU de Ballan-Miré instaure des orientations d'aménagement sur deux secteurs à enjeux ouverts à l'urbanisation.

4.1 La Sagetterie

Situé en zone urbaine (UBa et UBai), ce secteur correspond à un espace partiellement bâti situé en entrée de ville, au sud-ouest du carrefour de la rue de la Commanderie (RD127) et de la route des vallées (RD7), axe touristique reliant Tours et les différentes communes situées dans la vallée du Cher, en amont de la confluence avec la Loire. L'environnement est constitué d'habitat individuel ancien et récent.

L'orientation d'aménagement sur ce secteur vise à :

- redéfinir les espaces constitutifs de l'entrée de ville, réduire la coupure de la RD7 (traversées des piétons et de vélos) et sécuriser les déplacements piétons sur le côté ouest de la RD127 ;
- prévoir l'aménagement d'une voie cyclable à travers le site assurant la jonction entre le côté sud de la RD7 (en direction de Loire à vélos) et le chemin de la rencontre au nord (en direction du village vacances et du centre-ville) ;
- tenir compte des contraintes d'inondation qui pèsent sur la partie nord du site et prévoir l'aménagement d'un espace de collecte des eaux de ruissèlement des espaces imperméabilisés et des constructions qui occuperont ce site ;
- promouvoir sur ce site une opération de restructuration urbaine mixte avec une fonction d'accueil touristique (associant habitat, services et commerces notamment saisonniers), aux bâtiments compacts ;
- mettre en valeur le patrimoine bâti et définir les principes d'implantation des constructions futures dans le respect des caractéristiques du site et de l'environnement bâti.

4.2 La Savatterie

Située en zone à urbaniser immédiatement constructible (1AU), ce secteur correspond à d'anciens vergers compris entre le chemin de la Rencontre et la rue de la Commanderie ; L'environnement immédiat est constitué d'espaces boisés à l'ouest et d'habitat individuel ancien et récent à l'est.

L'orientation d'aménagement sur ce secteur vise à :

- prévoir l'aménagement d'un quartier s'intégrant dans son environnement immédiat et tirant parti de la topographie du site et des traces du passé (haies, arbres isolés) ;
- contribuer au maillage du réseau de cheminements piétons / vélos sur le secteur ;
- promouvoir des formes d'habitat économes en ressources et en foncier en tenant compte des contraintes d'ensoleillement, d'intégration dans le site (impact visuel) et en préservant l'intimité des espaces résidentiels ;
- limiter le rejet des eaux de ruissellement en dehors du site.

5. Servitudes et dispositions particulières

5.1 Emplacements réservés (CU, L.123-1-5 8°)

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut : (...)

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; »

5.1.1 Emplacements réservés maintenus ou créés

Le PLU de Ballan-Miré comporte 48 emplacements réservés. Leur création vise à permettre les aménagements découlant des orientations du PADD.

Amélioration des déplacements

L'un des objectifs du PADD est de compléter et de hiérarchiser le réseau viaire inter-quartier et de liaison au centre-ville. A cette fin, 33 emplacements réservés ont été créés.

Élargissements de voirie

Des élargissements de voies sont d'abord prévus afin d'assurer une meilleure lisibilité et continuité du réseau de voirie. Sont destinés à ces élargissements, les emplacements réservés n°1, 2, 7, 9, 15, 22, 26, 36, 37, 38, 39. Les emplacements réservés n°32 et 33 ont le même objet mais bénéficient au département (concernent la route départementale n°7).

Les emplacements réservés n°5, 8, 10, 13, 14, 16, 20, 21, 27 concernent aussi l'amélioration du réseau de voirie puisqu'il s'agit d'aménager ou de créer des carrefours. Le département est le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°11, qui est prévu pour l'aménagement du carrefour du « Puits Tessier ».

Création de voies de circulation

Pour compléter le réseau viaire existant, les emplacements réservés n°6, 25, 34, 35 sont destinés à la création de nouvelles voies desservant des équipements publics et des sites d'habitat à venir.

Par ailleurs, les emplacements réservés n°18 et 19 sont prévus pour l'aménagement d'une bretelle d'accès et d'une bretelle de sortie des routes départementales n°8 et n°751. Le département est le bénéficiaire de ces deux emplacements réservés.

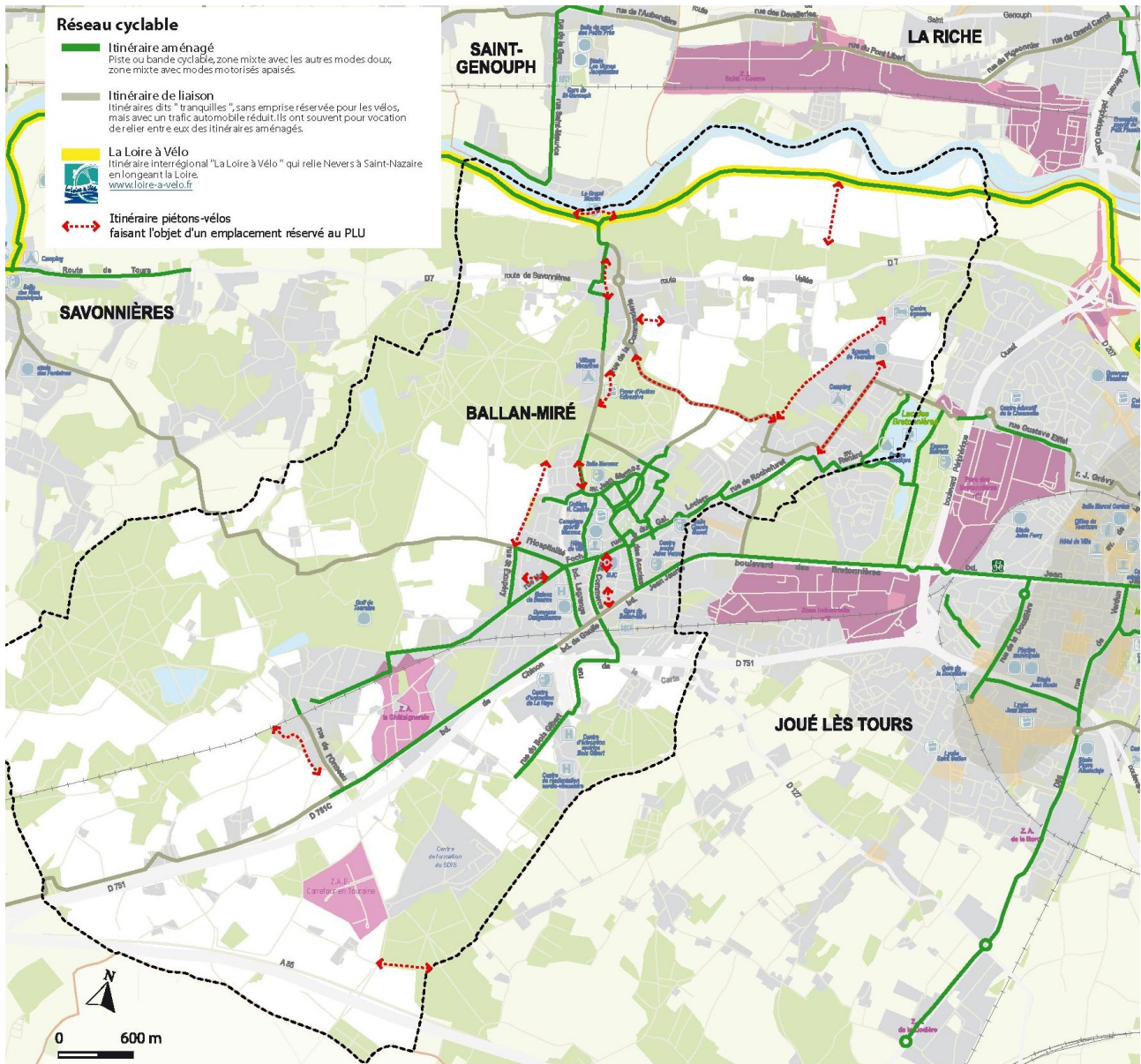
Création de cheminements pour piétons et vélos

Des emplacements réservés ont été mis en place pour répondre à deux autres objectifs du PADD : favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble de la commune et mettre en œuvre le projet « un centre-ville pour tous ». Ainsi, des emplacements réservés ont été créés pour l'aménagement d'itinéraires piétons/vélos.

D'une part, les emplacements réservés n°3, 29, 41 sont destinés à l'aménagement de pistes cyclables. Deux emplacements réservés sont prévus pour des aménagements autour de l'itinéraire cyclable « Loire à vélos » (n°30 qui bénéficie au département et à la région et l'emplacement n°31).

D'autre part, la création de cheminements piétons est prévue par les emplacements réservés n°4, 12, 24, 25, 29. L'emplacement réservé n°43 a pour objet la création d'un cheminement piétons-vélos à l'ouest du

village de Miré mais cet emplacement réservé vise également à aménager une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces agricoles/naturels voisins.



Carte ci-dessus : localisation des emplacements réservés dédiés aux déplacements piétons / vélos

Préservation du patrimoine archéologique

La voie romaine fait l’objet d’un emplacement réservé (n°17) en vue de sa préservation, ce qui répond à l’objectif du PADD d’assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine historique de la commune.

Amélioration du réseau d’assainissement des eaux pluviales

Quatre emplacements réservés (n°44 à 47) sont inscrits pour améliorer la gestion du réseau d’assainissement pluvial. Ces aménagements sont créés afin d’assurer la préservation et une meilleure gestion de la ressource en eau sur le territoire communal.

Valorisation de l'offre en équipements publics

Enfin, l'emplacement réservé n°35 concerne l'extension du centre social, la création d'un nouvel accès et d'une nouvelle esplanade donnant sur la rue Henri Dunand, plus proche du centre-ville que l'accès actuel, rue de la Bonnetière. Cet emplacement se justifie au regard de l'objectif de valorisation et de renforcement de l'offre en équipements publics au plus près du centre-ville.

5.1.2 Emplacements réservés du POS supprimés

Par rapport au POS, 17 emplacements réservés ont été supprimés.

Emplacements réservés correspondant à des projets réalisés :

- Le carrefour RD 7 et RD 127 au lieu-dit « Les Vallées » a été aménagé (emplacement réservé n°1)
- Le poste de relèvement sur la parcelle n°120 au Nord de la RD 7 à « La Faulx » a été installé (n°9)
- Les VC 3 et VC 11 ont été élargies (n°15)
- Le parking au niveau du giratoire rue des Acacias et rue du Général Leclerc a été créé (n°19)
- Le carrefour giratoire boulevard Jean Jaurès – rue de Acacias et rue du Puits Tessier a été aménagé (n°21)
- L'espace public aux « Rives de l'Étang » a été réalisé (n°23)
- L'emprise de l'autoroute A 85 (Angers-Tours-Vierzon) a été réalisée par l'État (n°31)

Emplacements réservés correspondant à des projets abandonnés :

- L'élargissement du CR 7 (emplacement réservé n°5)
- L'élargissement de la voirie débouchant sur la RD 127 à la « Savatterie » (n°8)
- La création d'une voie de liaison entre la gare et la rue du Puits Tessier (n°17)
- La création d'un cimetière (n°18)
- L'aménagement du carrefour rue de l'Étang et rue des Lilas (n°24)
- L'alignement rue des Hérissières au droit du n°20 (n°25)
- L'élargissement du CR 14 au lieu-dit « L'Aigrefin » (n°26)
- L'élargissement du CR 14 de « L'Aigrefin » à la zone d'activités (n°27)
- L'aménagement du carrefour de la VC 8 avec la RD 751 (n°29)
- L'emplacement réservé n°22, concernant la création d'une voie de liaison entre la rue du Maréchal Foch et le Déchani, a été abandonné car la commune est désormais propriétaire des parcelles.

5.2 Périmètre de localisation prévue des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier (CU, L.123-2 c)

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ; »

Les périmètres de localisation, à la différence des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1 8° du code de l'urbanisme, concernent des sites où la réalisation de l'équipement souhaité n'obère pas les possibilités générales de construction et n'entraîne donc pas la nécessité d'une appropriation publique de l'ensemble du terrain. Il s'agit d'indiquer à l'avance la nécessité d'intégrer aux projets envisagés un équipement, un ouvrage ou un espace vert ou s'il y a lieu la reconstitution, dans le projet, d'un équipement existant sur le site.

Le PLU de Ballan-Miré délimite sur les terrains compris dans la zone AUH couvrant le site des Galbrunes un périmètre de localisation pour la création d'une voie de liaison inter-quartier et d'un espace paysager assurant la transition entre le futur quartier qui sera réalisé à cet emplacement et les espaces agricoles limitrophes à l'ouest.

La voie de liaison reliera l'avenue de la République au sud et la rue de la Commanderie ou de l'Étang à l'est. L'espace paysager bordera la limite ouest de la zone AUH. Il a pour objet de valoriser les espaces de contact entre zone urbaine et zone agricole et de permettre l'aménagement de cheminements et d'espaces de détente à la périphérie du futur quartier.

Les emprises et les caractéristiques de ces espaces publics seront précisées dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation qui sera définie lors de la modification du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

5.3 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (CU, L.123-2 a)

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; »

Le PLU de Ballan-Miré instaure un périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme sur les terrains situés en périphérie de la gare et de part et d'autre de la RD 751c entre l'échangeur de la RD751 et le carrefour de l'avenue des Acacias. Inscrit au plan de zonage, le périmètre couvre une superficie de 16,8 hectares.

Ce périmètre a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ce secteur dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global répondant à l'objectif de recentrage du développement urbain de la commune sur la frange sud du centre-ville et du réseau de transport en commun.

L'objectif est de créer sur ce secteur un nouveau quartier mixte, combinant habitat, commerces, services et activités économiques compatibles avec l'habitat. Le projet prévoit également de désenclaver ce secteur en procédant à la requalification des emprises de la RD751c. Enfin la restructuration de la gare et des espaces annexes (voie d'accès, stationnement automobile et vélos, arrêt de bus, etc.) en un véritable pôle d'échange multimodal concerne les espaces situés au sud du périmètre d'attente. Des études de faisabilité sont d'ores et déjà engagées par la ville pour préciser le scénario d'aménagement global de ce secteur.

Les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes à l'intérieur du périmètre d'attente sont précisées à l'article 2 du règlement de la zone UB.

5.4 Espaces boisés classés (CU, L.130-1)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4... »

Le classement en espace boisé classé (EBC) constitue donc une protection absolue qui proscrit sur les espaces concernés toute implantation d'une construction nouvelle quelle qu'elle soit. Il convient de préciser que les espaces soumis à plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Cette disposition concerne plus des deux tiers des boisements classés en EBC par le PLU (462 hectares, voir liste des boisements concernés ci-après).

Le PLU de Ballan-Miré reconduit l'essentiel des espaces boisés classés du précédent POS. La surface totale des espaces boisés classés est de 608,2 hectares dans le PLU soit une augmentation d'environ 3% par rapport au POS (589 hectares). Les boisements concernés sont identifiés réservoirs de biodiversité ou éléments de continuité écologique au sein de la trame verte du SCoT (voir carte ci-après).

En revanche, les peupleraies qui couvrent une soixantaine d'hectares répartis dans la vallée du Cher, ne sont pas classées en EBC.

La majorité des espaces classés en EBC par le PLU sont situés en zone naturelle (N). Seuls quelques boisements de faible superficie sont classés en zone agricole (A). Les peupleraies et les boisements spontanés (anciennes parcelles agricole en friche) dont la plupart est classée en zone N, NI ou A du PLU ne sont pas protégés au titre des espaces boisés classés.

Les zones U comptent également plusieurs espaces boisés classés de faible superficie (moins d'un hectare) : il s'agit de jardins publics ou de parcs privés. Ces derniers sont situés sur la frange sud du centre-ville, et notamment de part et d'autre de la rue du commerce. Ils jouent un rôle important dans mise en valeur des espaces publics et du patrimoine bâti de la ville. Deux d'entre eux accueillent des équipements publics : le parc de Beau Petit Verger et le Bois Brûlé.

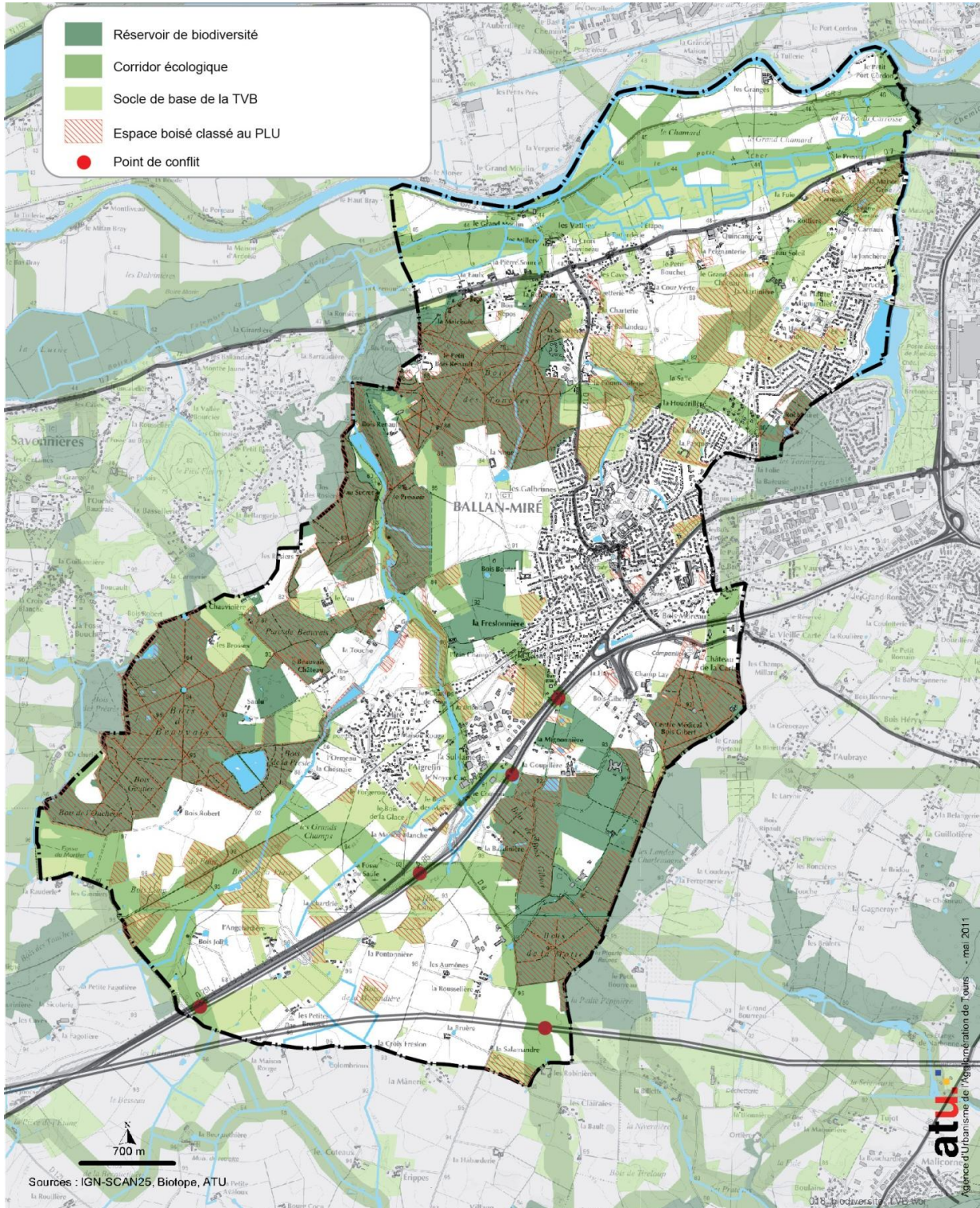
Le PLU apporte des modifications ponctuelles aux espaces boisés classés délimités par le POS afin de prendre en compte des erreurs de délimitation ou des évolutions intervenues sur les espaces boisés classés depuis l'élaboration du POS en 1996. Ces modifications sont basées sur les vues aériennes réalisées par Tour(s)plus en juillet 2010. Quelques modifications ont également été effectuées en prévision de projets d'extension et d'amélioration des accès aux équipements situés au sein des espaces boisés classés (parcs publics de Beau Petit Verger et Bois Brûlé).

Ont été ajoutés aux espaces boisés classés les boisements suivants :

- boisements de la Grande Vente en limite sud-ouest de la commune ;
- boisements des Bois de Bois Gibert en limite sud-est de la commune, entre la RD8 et l'IEM Charlemagne ;
- boisements du secteur de la Savatterie limitrophe du massif des Touches et participant à la mise en valeur paysagère de l'itinéraire cyclable reliant le centre-ville à Loire à vélos ;
- site archéologique de la Châtaigneraie (plantations récentes) ;
- espaces boisés situés à la périphérie ouest du parc du château de la Rochefuret, le long de la rue du Verger ;

- parc privé du manoir de la Fosse Morin, en périphérie du centre historique ;
- parc privé à l'ouest de la rue du Commerce.

Ont été retirés deux boisements situés en zone UB et UC au sud de la RD751c, l'un limitrophe de la gare situé dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global et l'autre au sud de la rue du Bois Moreau (boisement spontané).



Carte ci-dessus : localisation des espaces constitutifs de la trame verte et bleue du SCOT et des boisements classés en EBC par le PLU de Ballan-Miré

Boisements privés couverts par un plan simple de gestion*Source : DDT37 / SERN, mars 2012*

NOM DE LA FORET	COMMUNE	SURFACE (HA)	PSG
LES TOUCHES-GASNIERS	BALLAN-MIRE	37,86	37-18-5
LE VAU	BALLAN-MIRE	71,09	37-18-2-A
BOIS DE BEAUVAIS	BALLAN-MIRE	102,59	37-18-3-B
BALLAN MIRE-LES TOUCHES	BALLAN-MIRE	31,56	37-18-5/2
PETITS BOIS RENAULT	BALLAN-MIRE	42,39	37-18-5/1-A
LA MOTTE - LES PAPINIERES	BALLAN-MIRE	53,41	37-18-1-B
SURFACE TOTALE		338,9	

Boisements communaux couverts par un plan simple de gestion*Source : Ville de Ballan-Miré / ONF*

TYPE DE BOISEMENTS	SURFACE (HA)
FUTAIE IRRÉGULIÈRE	73
PEUPLERAIE	50
SURFACE TOTALE	123

5.5 Patrimoine bâti à protéger (CU, L.123-1-5 7°)

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, (...).

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le P.L.U. de Ballan-Miré. Ces dernières concernent une quarantaine d'éléments bâtis (bâtiments isolés ou groupes de bâtiments) présentant un intérêt architectural ou historique à l'échelle de la commune. Une liste comportant une description sommaire de ces constructions est jointe en annexe du rapport de présentation du PLU.

Définies à l'article 2 du règlement pour les zones du PLU accueillant ces éléments bâtis, la principale mesure de protection consiste à n'autoriser leur démolition que pour des impératifs de sécurité ou dans le cas d'une trop grande vétusté rendant financièrement impossible leur réhabilitation.

Des prescriptions sont également définies à l'article 13 du règlement afin d'encadrer les travaux de réhabilitation et de reconstruction (type de matériaux employés, respect de l'identité du site et intégration du projet de remplacement à l'environnement naturel, agricole ou urbain).

Le plan de zonage fait apparaître l'emprise des bâtiments concernés.

NB :

Cette identification au document graphique du règlement entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux sur les constructions existantes non soumis à permis de construire (art. R421-17 d et R421-23 h) et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction de l'un de ces bâtiments (R421-28 e).

5.6 Les zones d'aménagement concerté

Conformément à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, ce sont désormais les règles du PLU qui s'appliquent à l'intérieur des ZAC.

Ainsi les règles de l'ancien PAZ de la ZAC de la Pasqueraie, à dominante résidentielle, ont été intégrées au règlement de la zone UZ qui couvre les deux premières tranches achevées de la ZAC. Les espaces non urbanisés de la ZAC, situés sur le secteur de la Salle, sont classés en zone AUZ du PLU.

La ZAC des Prés est supprimée. Les espaces correspondant sont classés en zone UB du PLU.

5.7 Marge de recul des constructions le long des voies de transit en dehors des espaces urbanisés (CU, L.111-1-4)

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce nouveau dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 1997 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L.111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exception :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollution sonore,
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

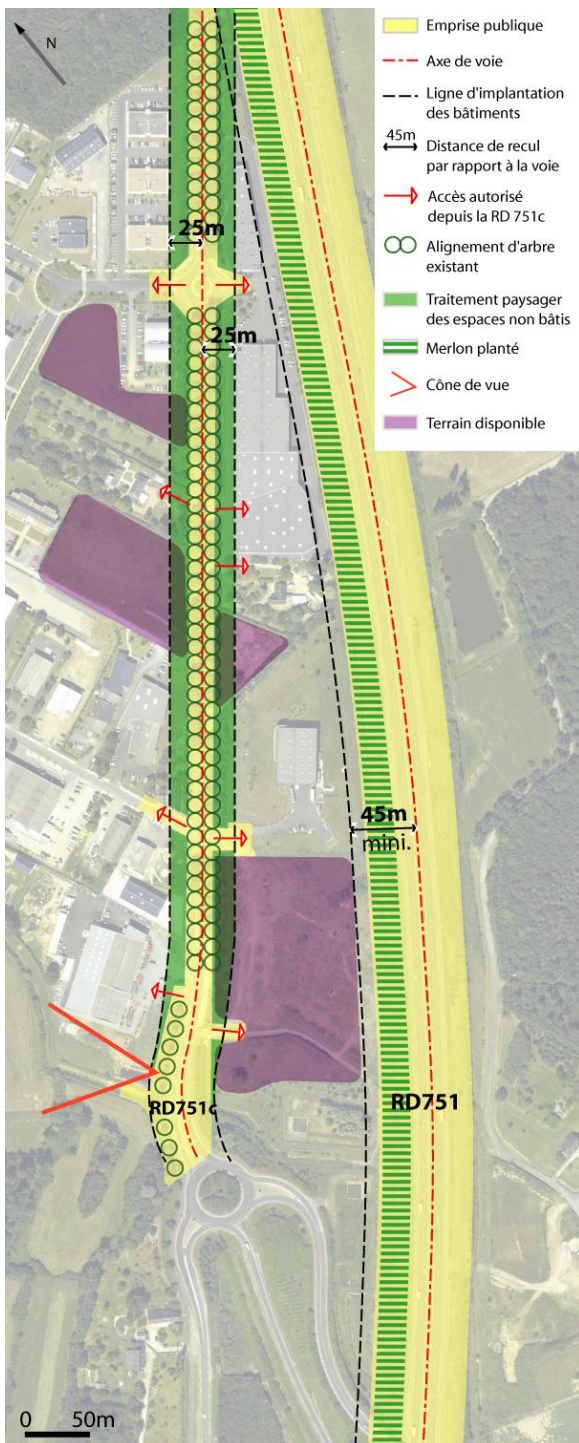
Sur le territoire de Ballan-Miré, la marge de recul des constructions de l'article L.111-1-4 s'applique de part et d'autre de deux voies :

- l'A85, sur la totalité de son tracé ;
- la RD751, en dehors des parties urbanisées.

La limite extérieure de la marge de recul s'appliquant sur ces espaces est matérialisée sur le plan de zonage du PLU par un trait noir continu.

Règles spécifiques concernant la façade de la zone d'activités bordant la RD751

Zone d'activités de la Chataigneraie : principes d'aménagement des espaces bordant la RD 751c et la RD 751



Les espaces situés en entrée de ville, au sud de la zone d'activités de la Chataigneraie ne sont pas soumis à la marge de recul de 100 m en bordure de la RD 751, des principes d'aménagement ayant été définis et intégrés dans le règlement du PLU pour garantir la sécurité des déplacements et la qualité des espaces urbanisés situés en bordure de la voie.

Ces principes tiennent compte des aménagements déjà réalisés sur les espaces situés entre la RD 751c (entrée de ville et voie d'accès principale de la zone d'activités) et la RD 751 en accord avec les principes d'aménagement définis dans le cadre du précédent POS. La présence d'un merlon paysager et la faiblesse des hauteurs autorisées sur la zone d'activités (zone UX du PLU) permettent de limiter fortement l'impact visuel des constructions s'implantant le long de la voie et de réduire les nuisances sonores auxquels les occupants de ces constructions seront soumis.

Le règlement du PLU définit une obligation de recul de 45 mètres minimum entre l'axe de la RD751 et les constructions afin de préserver une possibilité d'accès le long du merlon planté.

L'urbanisation des parcelles limitrophes de la RD751 n'aura aucune répercussion sur la sécurité des usagers de la voie express, puisqu'aucun accès direct n'est prévu entre cette voie et l'entrée sud de la zone d'activités, elle-même desservie par la RD751c.

Règles de recul sur la frange sud-est du centre-ville

Dans les zones urbanisées situées sur la frange sud-est du centre-ville (zone UL correspondant au centre d'animation de la Haye et zone UC correspondant au secteur d'habitat individuel diffus au sud de la gare), des règles de recul des constructions ont néanmoins été définies afin d'éviter l'implantation de construction nouvelle à l'aplomb des dispositifs de protection phonique de la RD751 et ainsi préserver des possibilités d'accès le long de la voie.



Vue aérienne de Ballan-Miré. Source : Tour(s)plus, Orthophotoplan, 2010.