



Ville de Ballan-Miré

PLU

Plan Local d'Urbanisme



P.A.D.D.

Projet d'aménagement
et de développement durables

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



Sommaire

| | |
|--|----|
| Préambule | 4 |
| Orientation 1 / Protéger et mettre en valeur l'écrin agro-naturel de la commune et le patrimoine bâti, vecteurs de l'identité du territoire communal | 8 |
| Orientation 2 / Privilégier la ville de proximité en s'appuyant sur un maillage d'équipements publics et des quartiers économes en espace et en ressources..... | 11 |
| Orientation 3 / Favoriser la mixité sociale et générationnelle par une offre en logements diversifiée et adaptée | 13 |
| Orientation 4 / Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture..... | 15 |
| Orientation 5 / Soutenir le développement économique et la diversification des emplois en respectant l'identité des sites d'accueil et en minimisant les impacts environnementaux..... | 18 |

Préambule

LE PADD : un nouvel outil pour un projet urbain durable

Créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003, la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le plan local d'urbanisme, comporte une pièce nouvelle, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ce projet s'appuie sur le rapport de présentation du PLU qui expose le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement et met en évidence les enjeux et besoins de la commune. Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification (schéma de cohérence territoriale, plan de déplacement urbains, programme local de l'habitat).

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement, plan de zonage et règlement).

Les atouts et les faiblesses du territoire issus du diagnostic

Les atouts

- Une identité communale et un cadre de vie de qualité qui reposent sur la richesse et l'étendue des espaces naturels et agricoles et la présence d'une trame végétale dense dans les quartiers ;
- Des zones humides en grand nombre qui contribuent à la régulation de l'écoulement des eaux de surface et à l'accueil d'espèces végétales et animales variées ;
- Des espaces ouverts proches de la ville, propices à la diversification des activités agricoles ;
- Une attractivité résidentielle forte et continue, liée à la qualité du cadre de vie et à la proximité de grands pôles d'emplois du sud et du centre de l'agglomération ;
- Un centre-ville qui concentre l'essentiel des équipements et services de la commune, malgré un développement urbain extensif ;
- Un tissu économique récent et en développement lié à la présence de grandes infrastructures routières ;
- Un pôle sanitaire et social dynamique qui contribue à la diversification des emplois ;
- Des équipements de loisirs attractifs à l'échelle de l'agglomération (Lac des Bretonnières, Golf de Touraine, Loire à vélos, centres équestres, camping, projet de village-vacances).

Les faiblesses

- Une difficulté dans les vingt dernières années à maîtriser le développement urbain qui s'est traduit par un recul très sensible des espaces agricoles, et dans une moindre mesure des espaces boisés, en périphérie des bourgs de Miré et Ballan et des hameaux (500 hectares urbanisés depuis 1955 dont 150 hectares depuis 2000) ;
- Une répartition lâche et ségréguée de l'habitat et des activités qui favorise l'usage de l'automobile au détriment des transports collectifs et des déplacements non motorisés ;
- Malgré un développement soutenu de l'habitat, un vieillissement marqué de la population (lié à la décohabitation juvénile et à un âge élevé des nouveaux arrivants) et une mobilité résidentielle freinée par la faible diversité du parc de logements ;
- Des équipements et des infrastructures qui n'ont pas accompagné le développement socio-démographique de la commune ;
- Un centre ville, qui malgré un tissu de commerces et de services relativement dense, ne joue pas pleinement son rôle de centralité et d'animation de la commune ;
- Une voie rapide et une autoroute qui isolent et compartimentent les territoires situés au sud du centre-ville ;
- Une desserte ferroviaire sous-exploitée et un réseau de bus peu performant et donc peu fréquenté ;
- Un maillage du réseau de voirie peu lisible en général et incomplet à l'ouest du centre-ville ;
- Un tissu de petits commerces concurrencé par les services immatériels ;
- Une offre limitée en restauration et incomplète en hébergement (hôtellerie inexistante) ;
- La nécessité d'adapter et de réhabiliter certains équipements publics énergivores ;
- Des ressources en eau potable limitées.

Les principes fondamentaux du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables du territoire ballanais repose sur les grands principes suivants :

Solidarité :

- par l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois en cohérence avec les objectifs de développement définis à l'échelle de l'agglomération ;
- par la participation de la commune à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales déclinées notamment dans les documents de planification et en particulier dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le plan de déplacements urbains (PDU), le programme local de l'habitat (PLH) et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Équilibre et mixité :

- entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels ;
- entre les fonctions urbaines (habitat, activités économiques, commerces, équipements) ;
- entre types d'habitat au sein de la ville et des quartiers.

Qualité de vie et épanouissement des habitants :

- en contenant l'extension de la ville, en amplifiant le renouvellement urbain et en dynamisant les quartiers centraux et péricentraux
- en renforçant l'offre en services et équipements dans le centre-ville et sur ses franges ;
- en renforçant la présence de la nature en ville et en valorisant le patrimoine bâti ;
- en développant les modes de transport alternatifs à la voiture ;
- en favorisant les économies d'énergie et en préservant les ressources naturelles dans l'aménagement et la construction.

Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Orientation 1 / Protéger et mettre en valeur l'écrin agro-naturel de la commune et le patrimoine bâti, vecteurs de l'identité du territoire communal

Préserver les espaces naturels et les continuités entre ces espaces en cohérence avec le projet de trame verte et bleue du SCoT

Malgré la forte progression de l'urbanisation au cours des dernières décennies, la commune de Ballan-Miré conserve un maillage dense d'espaces naturels.

Sur le plan écologique, ces espaces jouent un rôle majeur dans l'organisation de la trame verte et bleue à l'échelle du quart sud-ouest de l'agglomération. Leur préservation à long terme, au-delà de l'échéance du PLU, est une nécessité. Le maintien voire la restauration de continuités paysagères et écologiques entre les principaux espaces naturels, à travers les espaces agricoles ou urbains, constitue un objectif du projet de SCoT mis en œuvre par le PLU de Ballan-Miré.

Au sein de la trame verte et bleue, les zones humides constituent des espaces fragiles à protéger en priorité en raison de leur intérêt écologique et de leur rôle dans la régulation des écoulements des eaux. Les espaces naturels sensibles acquis par le conseil général font partie des espaces exclus de toute urbanisation par le PLU.

En raison de leur valeur patrimoniale et d'usage, les espaces naturels jouent également un rôle essentiel dans l'identité de la commune. Ils constituent un atout pour favoriser la proximité ville-nature et contribuer à l'épanouissement des habitants et des visiteurs.

Affirmer la présence de la trame verte et bleue dans la ville et la relier au réseau de liaisons douces

Reconnue, la qualité du cadre de vie à Ballan-Miré ne repose pas seulement sur la présence de vastes espaces agricoles et boisés à la périphérie de la ville. L'espace urbanisé de Ballan-Miré est caractérisé par une forte présence du végétal constitué de parcs boisés, de jardins et de points d'eau qui sont autant d'espaces de respiration et de convivialité dans les quartiers.

Le renforcement de l'armature végétale à l'intérieur des quartiers sera recherché lors des projets de requalification et de hiérarchisation des espaces publics par des plantations adaptées.

La création de liaisons douces reliant les principaux espaces verts de la ville et l'aménagement de nouveaux espaces verts publics seront systématiquement intégrés aux futurs projets de renouvellement urbain et d'extension.

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

La ville de Ballan-Miré souhaite contribuer au maintien et au renouveau de l'agriculture sur son territoire dans une logique de développement durable en réduisant des espaces à urbaniser inscrits dans le PLU au profit des espaces agricoles. Le maintien d'espaces agricoles proches du centre-ville, notamment à l'ouest, vise à soutenir le développement d'une agriculture de proximité. Ainsi, plus du tiers des espaces affectés à l'urbanisation future dans le précédent plan d'occupation des sols (POS) retrouve une vocation agricole ou naturelle dans le PLU.

Certains espaces agricoles contribuent également à la mise en valeur du cadre de vie, en offrant des perspectives visuelles sur la ville, le patrimoine bâti ou les espaces naturels (franges ouest du centre-ville, vallée du Cher, vallon du Pissot, lisière du massif forestier des Touches). Le PLU préserve ces points de vue.

Mettre un terme au mitage des espaces naturels et agricoles et fixer les limites de la ville

Afin de lutter contre l'étalement urbain et promouvoir la ville de proximité, le PLU de Ballan-Miré fixe le principe d'éviter tout mitage des espaces non urbanisés, situés à proximité des zones d'habitat existantes les plus excentrées et non desservies par les transports en commun (coteau sud de la vallée du Cher et frange ouest du bourg de Miré). L'arrêt du mitage n'est possible qu'à condition de recentrer le développement urbain vers les secteurs mutables présents sur la partie sud du centre-ville et vers les espaces situés en continuité des quartiers existants, au plus près des équipements et services.

Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels

Les inondations dans la vallée du Cher et dans les vallons adjacents constitue le principal risque observé sur la commune. La protection des biens et des personnes sera assurée par le PLU au moyen de dispositions réglementaires conduisant à une inconstructibilité totale ou à une constructibilité limitée selon le niveau d'exposition au risque des différents secteurs concernés et dans le respect des dispositions du PPRI.

L'instabilité des terrains liée au retrait / gonflement des argiles et, dans une moindre mesure, celle liée à la présence de cavités souterraines sur le coteau sud de la vallée du Cher, enfin les mouvements sismiques constituent les trois autres types de risque naturel identifiés sur la commune à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

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

Espace naturel et agricole soumis au risque d'inondation, la vallée du Cher, sur le territoire de Ballan-Miré, souffre d'un déficit d'image résultant, d'une part, des contraintes imposées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) limitant le renouvellement et la mise en valeur du patrimoine bâti et, d'autre part, d'une utilisation agricole des espaces inondables dominée par la populiculture et la céréaliculture qui tendent à isoler la vallée du reste du territoire.

Pourtant, ce secteur bénéficie de la proximité du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO (situé à 500m seulement au nord-ouest de la limite communale) et de la présence de deux itinéraires touristiques majeurs, la route départementale n° 7 reliant Tours à Villandry et l'itinéraire cyclable inter-régional « Loire à vélos ». Le coteau sud de la vallée du Cher constitue également un espace à forte valeur patrimoniale, accueillant une concentration importante de parcs et châteaux. Ces derniers sont implantés à proximité des vallons qui entaillent le coteau et qui forment autant de portes vers le centre-ville et les quartiers récents qui se sont développés plus au sud, sur le plateau, autour du bourg de Ballan.

Pour ces raisons, il convient de concilier préservation de l'environnement, protection des personnes et des biens, promotion des espaces naturels et agricoles et mise en valeur des entrées de ville. Cela passe par la diversification de l'activité agricole, par la préservation des panoramas sur la vallée, par la requalification paysagère de la RD 7 et de ses abords et par un maillage renforcé des itinéraires cyclables reliant les quartiers de Ballan-Miré situés sur le plateau et l'itinéraire Loire à vélos.

Concernant les espaces urbanisés, seul le village des Vallées a vocation à être conforté en tant que point d'accroche sur l'axe touristique de la vallée du Cher, dans les limites des espaces situés au nord de la RD 7, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en dehors du secteur soumis au risque d'inondation.

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

Les espaces naturels et agricoles de Ballan-Miré accueillent un important patrimoine bâti qui témoigne de l'attractivité ancienne du territoire communal. Ces espaces accueillent également des activités économiques diffuses (entreprises artisanales, structures de loisirs).

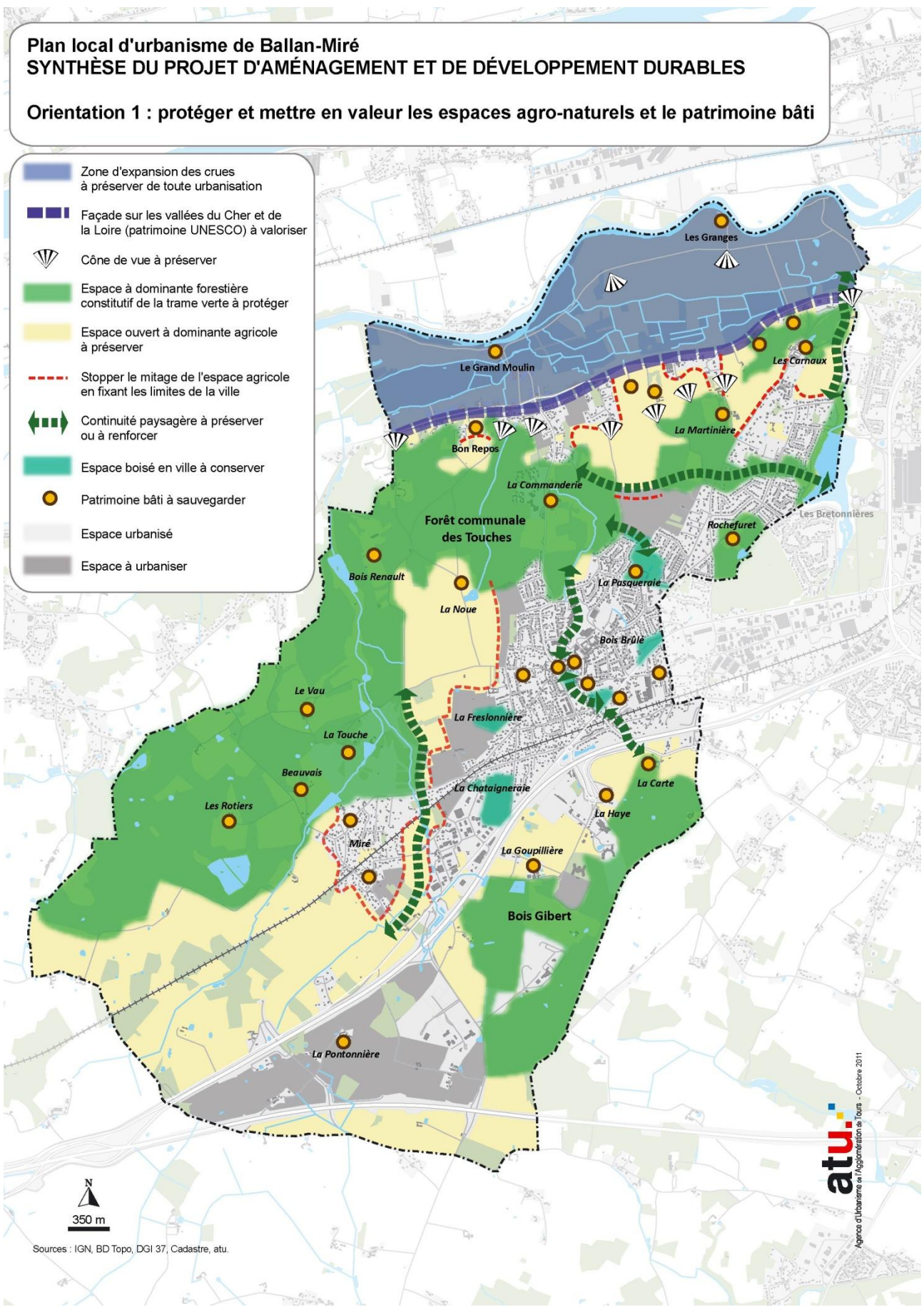
La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti sont favorisées par le PLU. Lorsque cela est possible, son ouverture au public sera encouragée. Toutefois, la plupart de ces sites n'ont pas vocation à s'urbaniser davantage compte-tenu de leur présence au sein de la trame verte et bleue et de l'insuffisance des équipements et réseaux.

Les activités économiques présentes dans les espaces naturels et agricoles sans rapport avec la gestion de ces espaces n'ont pas vocation à se développer.

Plan local d'urbanisme de Ballan-Miré SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 1 : protéger et mettre en valeur les espaces agro-naturels et le patrimoine bâti

- Zone d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation
- Façade sur les vallées du Cher et de la Loire (patrimoine UNESCO) à valoriser
- Cône de vue à préserver
- Espace à dominante forestière constitutif de la trame verte à protéger
- Espace ouvert à dominante agricole à préserver
- Stopper le mitage de l'espace agricole en fixant les limites de la ville
- Continuité paysagère à préserver ou à renforcer
- Espace boisé en ville à conserver
- Patrimoine bâti à sauvegarder
- Espace urbanisé
- Espace à urbaniser



Sources : IGN, BD Topo, DGI 37, Cadastre, atu.

Orientation 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

La ville de Ballan-Miré dispose de capacités de renouvellement urbain permettant de développer des quartiers plus écologiques, basés sur l'utilisation rationnelle du foncier, la mixité urbaine, la proximité des équipements, commerces et services, et la qualité architecturale et environnementale.

En dehors des sites de renouvellement urbain potentiels, les besoins d'urbanisation nouvelle seront satisfaits dans la continuité des quartiers existants, au plus près des équipements et des transports collectifs et avec le même souci de qualité environnementale.

Dans ces nouveaux quartiers, il s'agit de privilégier la mixité des fonctions, la diversité des types d'habitat et d'y étendre le réseau de voirie et de liaisons douces pour permettre aux nouveaux habitants de rejoindre aisément, y compris à pied ou en vélo, les principaux équipements, commerces et services présents en centre-ville.

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

La périphérie sud du centre-ville, proche de la gare SNCF, desservie par le réseau de transport en commun de l'agglomération et disposant à proximité d'équipements publics structurants (maison pour tous, centre social, futur centre culturel...), constitue un secteur prioritaire de régénération urbaine.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare permettra de désenclaver ce secteur et d'y favoriser la mixité des fonctions par l'accueil d'activités tertiaires, de commerces et d'habitat, tout en mettant en valeur les espaces boisés publics et privés existants qui contribuent à la qualité et à l'identité de cette partie de la ville.

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

La ville souhaite adapter et rationaliser l'offre en équipements publics disponible dans les quartiers centraux pour mieux répondre aux attentes des usagers et des habitants, notamment en matière d'équipements culturels et sportifs. Trois nouveaux équipements sont d'ores et déjà programmés.

Un nouveau centre social sera mis en service en 2013 sur le site de Bois Brûlé. Les locaux actuels du centre social implantés sur le même site seront réhabilités et accueilleront le relais d'assistantes maternelles et des activités associatives.

Un espace culturel sera construit à proximité du pôle d'équipements socio-culturels de la MJC, à moins de 500 m de la mairie et de la gare. Cet équipement favorisera le lien social au sein du centre-ville élargi et renforcera l'attractivité de la ville de Ballan-Miré.

Une salle de sports de raquettes sera également aménagée à la périphérie nord du centre élargi, sur le site de la Taillerie, à proximité des terrains de tennis existants.

Suite au diagnostic énergétique réalisé en 2009, la ville met également en œuvre un programme pluri-annuel de réhabilitation des équipements existants afin de les adapter aux usages actuels et d'en accroître le niveau de performance énergétique et la qualité environnementale.

Le renforcement de la desserte des quartiers par le réseau numérique à haut et très haut débit contribue également à la satisfaction des usagers et des habitants. Le PLU prévoit la desserte des nouveaux secteurs d'habitat et d'activités par ces réseaux.

Préserver et mieux gérer la ressource en eau

La ressource en eau potable doit être préservée en compatibilité avec les orientations du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne. La commune se fixe pour objectif la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens, la diversification et la sécurisation des approvisionnements, l'amélioration du réseau de distribution et la protection de la nappe phréatique et des champs de captage.

Des mesures en faveur d'une meilleure maîtrise de la consommation d'eau sont inscrites dans le PLU par le biais d'incitation à la qualité environnementale dans les aménagements et les constructions.

Afin de limiter les risques d'inondation et les coûts liés à la gestion des réseaux d'assainissement pluvial, le PLU préconise la recherche de solutions d'infiltration et / ou de stockage des eaux de pluie sur la parcelle ou à l'intérieur du quartier.

Promouvoir des formes urbaines économes en espace

Pour limiter la consommation d'espace en périphérie du centre-ville et préserver les espaces de respiration à l'intérieur des quartiers centraux, le PLU encourage des formes urbaines offrant une certaine densité, tout en veillant à ne porter atteinte ni à la qualité du cadre de vie ni à l'intimité des espaces résidentiels nécessaire à l'épanouissement de la population. Dans les nouveaux quartiers, la compacité des formes urbaines sera encouragée et de nouveaux espaces verts publics seront mis à la disposition des habitants.

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

La préservation de nombreux éléments bâtis remarquables, au-delà des bâtiments les plus prestigieux bénéficiant déjà de mesures de protection, vise à révéler la richesse du patrimoine bâti de la commune et à renforcer l'identité des différents quartiers. Un inventaire recense les éléments bâtis pour lesquels le PLU définit des mesures de préservation.

Au sein de ces ensembles, des évolutions restent possibles à condition qu'elles tiennent compte des caractéristiques architecturales et paysagères du site et qu'elles n'altèrent pas la qualité et la diversité du tissu urbain des quartiers.

Aménager les limites de la ville

Les limites de la ville au contact des espaces boisés ou agricoles nécessitent une attention particulière compte-tenu de leur rôle dans l'identité paysagère des quartiers et la gestion des activités qui s'y côtoient. Deux sites sur la commune présentent ce type d'enjeux, à savoir la frange ouest du centre-ville (secteur des Galbrunes) et la frange ouest de l'extension résidentielle du hameau de l'Aigrefin.

L'aménagement des limites ville / campagne sur ces secteurs doit répondre à deux objectifs :

- assurer, par une organisation du bâti qui ménage de vastes fenêtres sur le paysage, la transition entre les espaces urbains, d'une part, et les espaces agricoles et naturels, d'autre part ;
- offrir un traitement paysager matérialisant la zone de contact en cohérence avec l'environnement immédiat et permettant l'appropriation de ces espaces par la population, notamment en complétant le réseau d'itinéraires piétons-vélos de la commune.

Orientation 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

Pôle urbain secondaire de l'agglomération tourangelle, la commune souhaite poursuivre le renouvellement de la population en tenant compte des évolutions démographiques et des comportements résidentiels en cours (dessalement des ménages ; mobilité résidentielle ralentie sous l'effet du vieillissement de la population). Le scénario de développement résidentiel retenu par le PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du 2^e PLH de Tour(s)plus.

Les espaces de renouvellement urbain et à urbaniser identifiés par le PLU pour répondre aux besoins en logements découlant de ce scénario, sont localisés en continuité des quartiers dans un rayon inférieur à 1,5 km autour la mairie.

Le PLU identifie également les terrains nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, conformément au schéma départemental arrêté en 2002.

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

La diversité des statuts d'occupation et des formes d'habitat favorise la mobilité résidentielle et la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers. La loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) impose à la commune de Ballan-Miré d'atteindre au moins 20% de logements sociaux (17,7% en 2010). Pour répondre à cet objectif, le 2^e PLH de Tour(s)plus prévoit que les opérations nouvelles intégreront 24% de logements sociaux et un tiers de logements à prix maîtrisés et de différents types (locatif, locatif-accession, primo-accession).

L'allongement de la durée de vie nécessite d'adapter le parc de logements aux contraintes de mobilité et à la perte d'autonomie des personnes âgées. La ville poursuivra ses efforts pour le maintien à domicile, notamment grâce à des travaux pour renforcer l'accessibilité des espaces publics et du parc de logements sociaux.

La recherche de formes alternatives à l'habitat pavillonnaire traditionnel répond au double objectif de diversification du parc de logements et de maîtrise de l'étalement urbain. Celle-ci ne se traduira pas systématiquement par une diminution de la taille des logements, le PLH prévoyant qu'un tiers des logements à construire comporteront 4 pièces et plus afin de répondre aux besoins des familles avec enfant(s).

La promotion d'un habitat plus compact que l'habitat pavillonnaire récent (maisons de ville, petits immeubles...) permet de réduire la consommation d'espace tout en répondant au besoin de « nature » des habitants, en préservant ou en créant des espaces de respiration à l'intérieur des quartiers existants et futurs.

L'habitat intermédiaire est encouragé. Économe en espace, il combine les avantages de l'habitat individuel (entrées individualisées, terrasses ou jardins privatifs, hauteur limitée...) et ceux de l'habitat collectif (performance énergétique accrue, mise en commun d'équipements collectifs comme le chauffage ou le stationnement, réduction des coûts de construction, etc.).

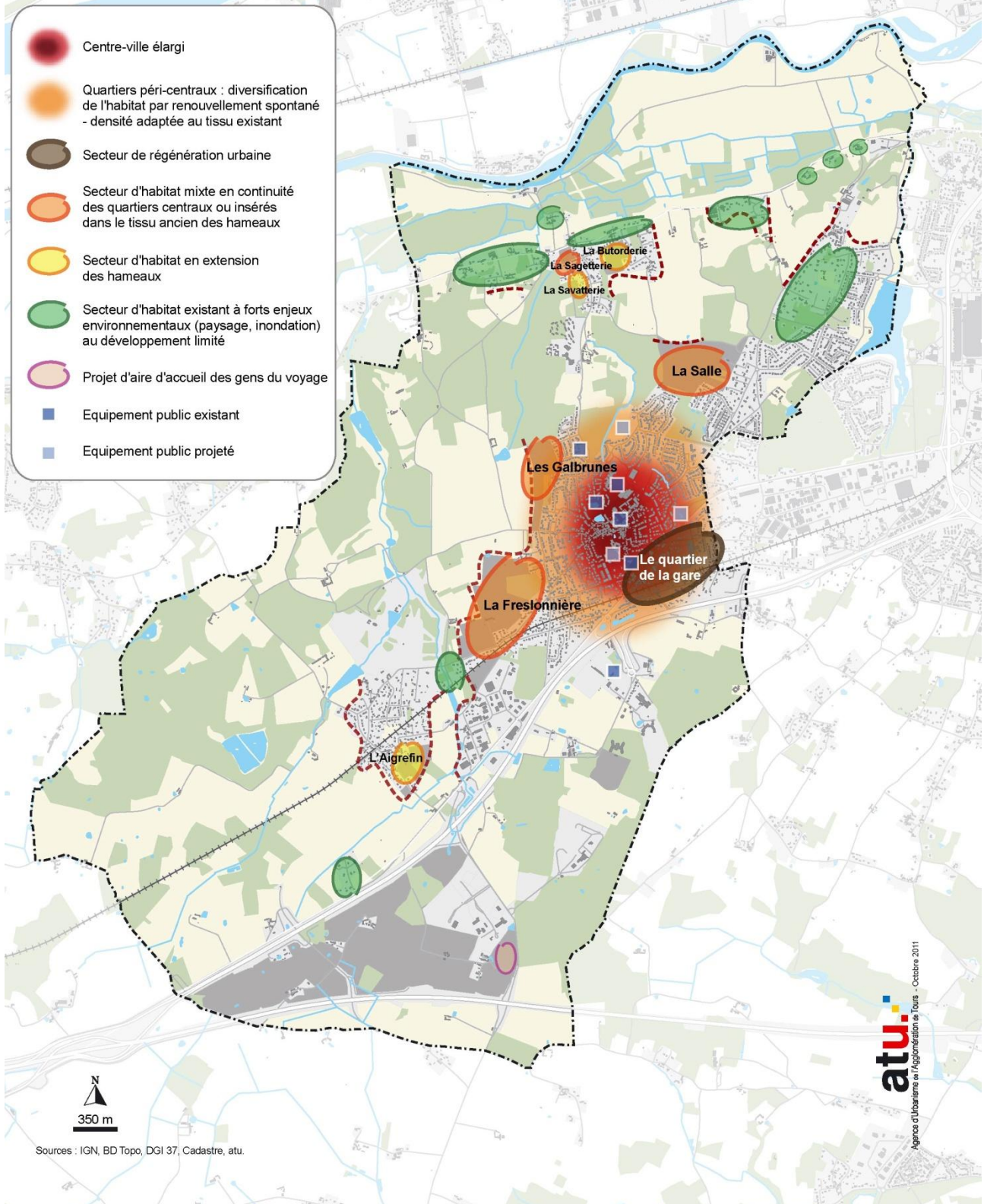
Encourager la qualité environnementale dans les opérations nouvelles comme dans les quartiers résidentiels anciens

L'urgence écologique nécessite de faire évoluer l'organisation et les caractéristiques des espaces résidentiels afin de limiter les impacts environnementaux (réduction des émissions de gaz à effet de serre, diminution des consommations d'énergie, d'eau et de matières premières, diminution des déchets et de la pollution du sol, de l'eau, de l'air, maintien de la biodiversité, etc.).

La ville souhaite favoriser la qualité et la performance environnementale dans l'habitat par des opérations publiques exemplaires et par des incitations réglementaires dans les secteurs résidentiels existants. L'utilisation des énergies renouvelables et la réduction des consommations d'eau potable, grâce notamment à la récupération des eaux de pluie, y participent.

**Plan local d'urbanisme de Ballan-Miré
SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Orientations 2 & 3 : privilégier la ville de proximité et favoriser la mixité sociale et générationnelle par une offre de logements diversifiée et adaptée



Orientation 4 / Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture

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

L'amélioration de la desserte ferroviaire, le renforcement du réseau de bus suburbain et le rabattement vers la gare des déplacements non motorisés en provenance des quartiers d'habitat et des principaux pôles générateurs de flux sont des conditions essentielles d'un report des déplacements automobiles vers les modes alternatifs.

Le partage de l'espace public en faveur des piétons, des deux roues et des transports collectifs et la modération de la vitesse des véhicules dans les quartiers contribueront à réduire les émissions de gaz à effet de serre et des autres polluants atmosphériques qui nuisent à la qualité de l'air en ville (dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, azote, particules en suspension).

La diminution du trafic automobile et de la vitesse des véhicules a aussi pour but de réduire les nuisances sonores en ville. Hors de la ville, le long des axes de circulation supportant un trafic important, d'autres techniques (revêtements de chaussée moins sonores, protections phoniques) et règles (zone de recul) pourront être retenues pour réduire le bruit.

En zone naturelle et agricole, les déplacements non motorisés seront encouragés par le renforcement du maillage des liaisons douces et des itinéraires de randonnée. Ils permettront de révéler la richesse du patrimoine naturel et architectural de la commune.

La promotion des déplacements alternatifs à la voiture répond en priorité à l'urgence écologique (pollution de l'air, réchauffement climatique et épuisement des ressources naturelles). Elle comporte également une dimension sociale en permettant aux ménages les plus modestes, non motorisés, et aux personnes à mobilité réduite, comme les personnes âgées, de se déplacer plus aisément et à moindre coût.

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

La promotion des déplacements alternatifs trouve sa traduction dans le projet baptisé « un centre-ville pour tous ». Premier volet du plan local de déplacements élaboré par la municipalité en 2010, en concertation avec le conseil consultatif des ballanais, ce projet définit quatre objectifs pour la refonte de la circulation et du stationnement :

- la fluidité : en désengorgeant la circulation automobile du centre-ville et en facilitant l'accès aux équipements publics et aux commerces ;
- la sécurisation : en résorbant les points dangereux et en rendant le centre-ville accessible à tous (notamment aux personnes vulnérables) ;
- la promotion des modes doux : en favorisant le vélo partout en centre ville et en ouvrant la place du 11 Novembre à tous (et pas seulement aux voitures) ;
- l'animation : en développant les animations commerciales, culturelles et sportives.

Le PLU contribue à la mise en œuvre de ce projet, notamment par l'inscription d'emplacements réservés destinés à l'aménagement d'itinéraires piétons / vélos sur l'ensemble du territoire communal.

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

Desservant le centre de l'agglomération, la desserte ferroviaire de Ballan-Miré constitue un levier efficace pour promouvoir l'usage des transports alternatifs à l'automobile, notamment pour les déplacements pendulaires (professionnels et scolaires). Son attractivité future dépendra en grande partie de la possibilité d'en faire un espace intermodal grâce auquel les habitants et les visiteurs de Ballan-Miré pourront combiner différents modes de transport. A l'avenir, l'impact de ce pôle multimodal pourrait être démultiplié par la création d'un transport en commun rapide de type tram-train.

La constitution d'un véritable pôle d'échange autour de la gare nécessite d'améliorer son accessibilité pour tous les modes et de prévoir des capacités de stationnement et d'accueil supplémentaires.

Services et commerces de proximité pourront compléter les équipements disponibles sur le site de la gare afin de renforcer l'animation et l'attractivité à la fois de la gare et de la frange sud du centre-ville, en lien avec le projet de renouvellement urbain des espaces situés au sud du boulevard Jean Jaurès.

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

L'analyse du réseau de voirie et de l'organisation urbaine actuels met en évidence un déficit de lisibilité et de continuité, en particulier à l'ouest du centre-ville.

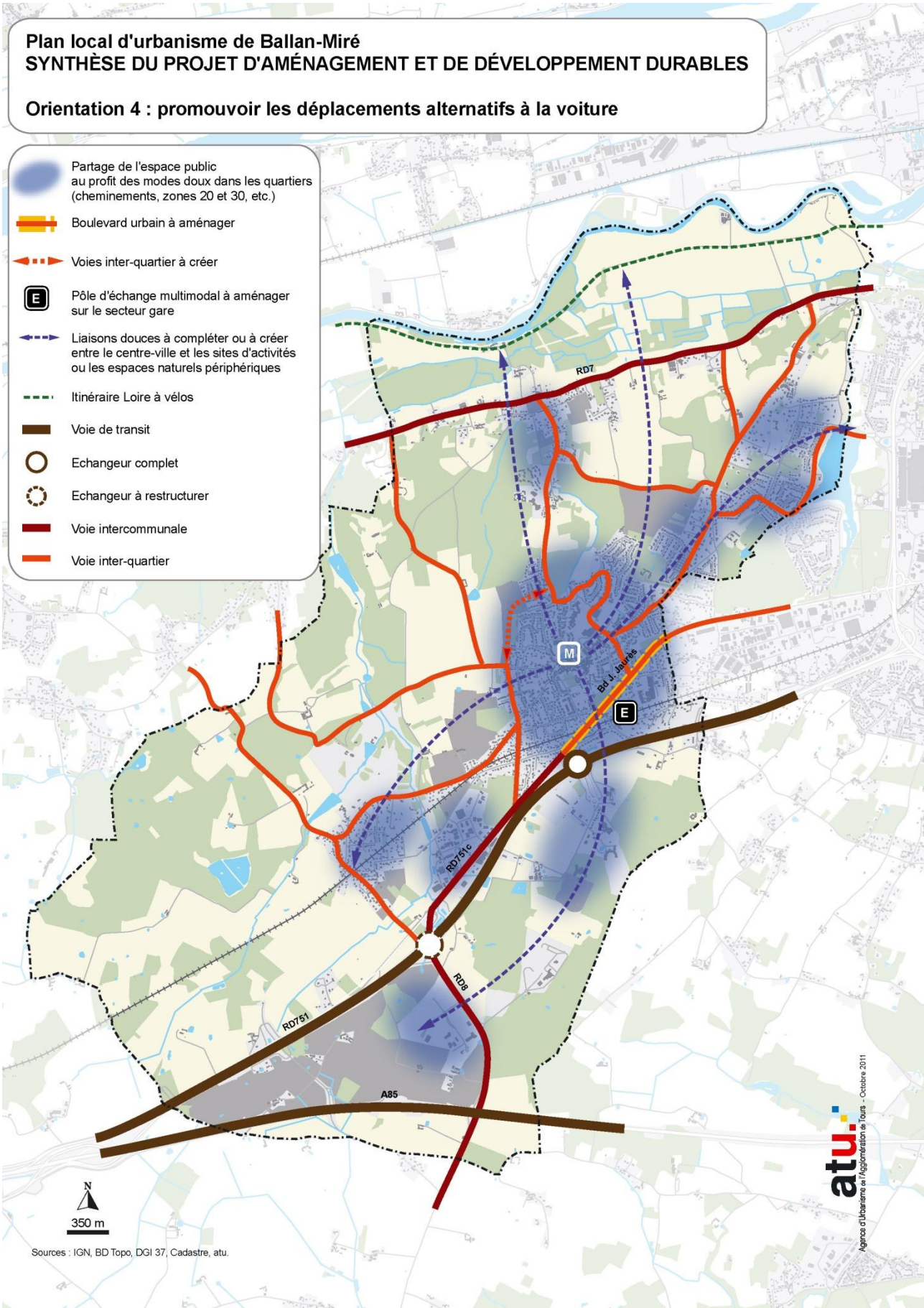
Le maillage du réseau de voirie inter-quartiers doit :

- rendre plus lisibles les principaux itinéraires automobiles ;
- dissuader les véhicules en transit de circuler dans l'hyper-centre et les quartiers résidentiels ;
- permettre le développement, par un partage équitable de l'espace public, des transports collectifs et des déplacements non motorisés.

Plan local d'urbanisme de Ballan-Miré
SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 4 : promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture

-  Partage de l'espace public au profit des modes doux dans les quartiers (cheminements, zones 20 et 30, etc.)
-  Boulevard urbain à aménager
-  Voies inter-quartier à créer
-  Pôle d'échange multimodal à aménager sur le secteur gare
-  Liaisons douces à compléter ou à créer entre le centre-ville et les sites d'activités ou les espaces naturels périphériques
-  Itinéraire Loire à vélos
-  Voie de transit
-  Echangeur complet
-  Echangeur à restructurer
-  Voie intercommunale
-  Voie inter-quartier



Sources : IGN, BD Topo, DGI 37, Cadastre, atu.

Orientation 5 / Soutenir le développement économique et la diversification des emplois en respectant l'identité des sites d'accueil et en minimisant les impacts environnementaux

Promouvoir les deux pôles économiques d'agglomération

Favoriser le développement du pôle sanitaire et social de Bois Gibert

Le site de Bois Gibert à Ballan-Miré regroupe un vaste ensemble d'équipements spécialisés gérés par la Mutualité d'Indre-et-Loire (centre de réadaptation et de prévention cardio-vasculaire "Bois-Gibert", institut d'éducation motrice "Charlemagne", structure d'accueil pour adultes handicapés, plate-forme régionale basse-vision / basse-audition).

La ville de Ballan-Miré souhaite poursuivre l'accueil d'activités sanitaires et médico-sociales sur ce site, proche des grandes infrastructures routières et de la gare. A cette fin, le PLU délimite les espaces nécessaires à l'accueil de nouvelles structures souhaitant mutualiser leurs compétences et leurs moyens avec ceux des établissements déjà présents.

Les futurs établissements seront implantés sur la partie sud, au plus près de la voie d'accès et des locaux qui ont été construits sur le secteur en 2009. Le maintien de continuités végétales à travers le site et l'intégration des constructions et des aménagements dans leur environnement boisé constituent deux composantes essentielles du projet.

Poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités économiques (ZAE) « Carrefour en Touraine »

L'extension vers l'ouest de la ZAE Carrefour en Touraine sur une superficie d'environ 150 hectares permettra de poursuivre la politique d'accueil d'établissements industriels menée par la communauté d'agglomération, en valorisant l'accessibilité routière de premier ordre dont bénéficie ce site.

Compte-tenu de sa localisation en périphérie sud de la commune, au contact de masses boisées et d'espaces agricoles constitutifs de la trame verte et bleue d'agglomération, une attention particulière sera accordée à la mise en valeur paysagère du site et à la réduction des impacts environnementaux tant pour les bâtiments que pour les espaces extérieurs publics et privés.

Le maintien voire la restauration des continuités entre la ZAE et les espaces naturels et agricoles voisins constitue un autre objectif de l'aménagement de ce secteur dont l'importance sera précisée par le SCoT.

La desserte du site par les transports en commun et la création d'une liaison cyclable directe entre la ZAE et la gare de Ballan-Miré doivent permettre aux usagers et aux visiteurs en provenance du centre de Ballan-Miré d'accéder à la ZAE autrement qu'en voiture et dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

Achever l'aménagement de la zone d'activités de la Chataigneraie et de l'entrée de ville sud

Première zone d'activités de la commune, la zone de la Chataigneraie participe à la mise en scène de l'entrée de ville sud de la ville de Ballan-Miré. Le PLU prévoit l'achèvement de cette zone en cohérence avec les principes d'accessibilité, de composition urbaine et d'intégration paysagère définis dans le POS et qui ont permis de doter cette zone d'activités d'une façade urbaine de qualité.

La zone d'activités de la Chataigneraie n'a pas vocation à s'étendre en dehors de son périmètre actuel, les espaces agricoles limitrophes participant à la continuité paysagère et écologique en amont du vallon du Vau.

Favoriser la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain et en particulier dans le centre-ville

La cohabitation de l'habitat, des activités économiques et des commerces est une condition essentielle du développement de la ville de proximité.

A cette fin, le PLU encouragera les implantations commerciales, les services et les activités artisanales compatibles avec l'habitat dans les opérations d'aménagement urbain ou à proximité.

La mise en œuvre du plan local de déplacements (voir ci-avant orientation 4) contribue également à l'animation et au développement du tissu économique dans le centre-ville.

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

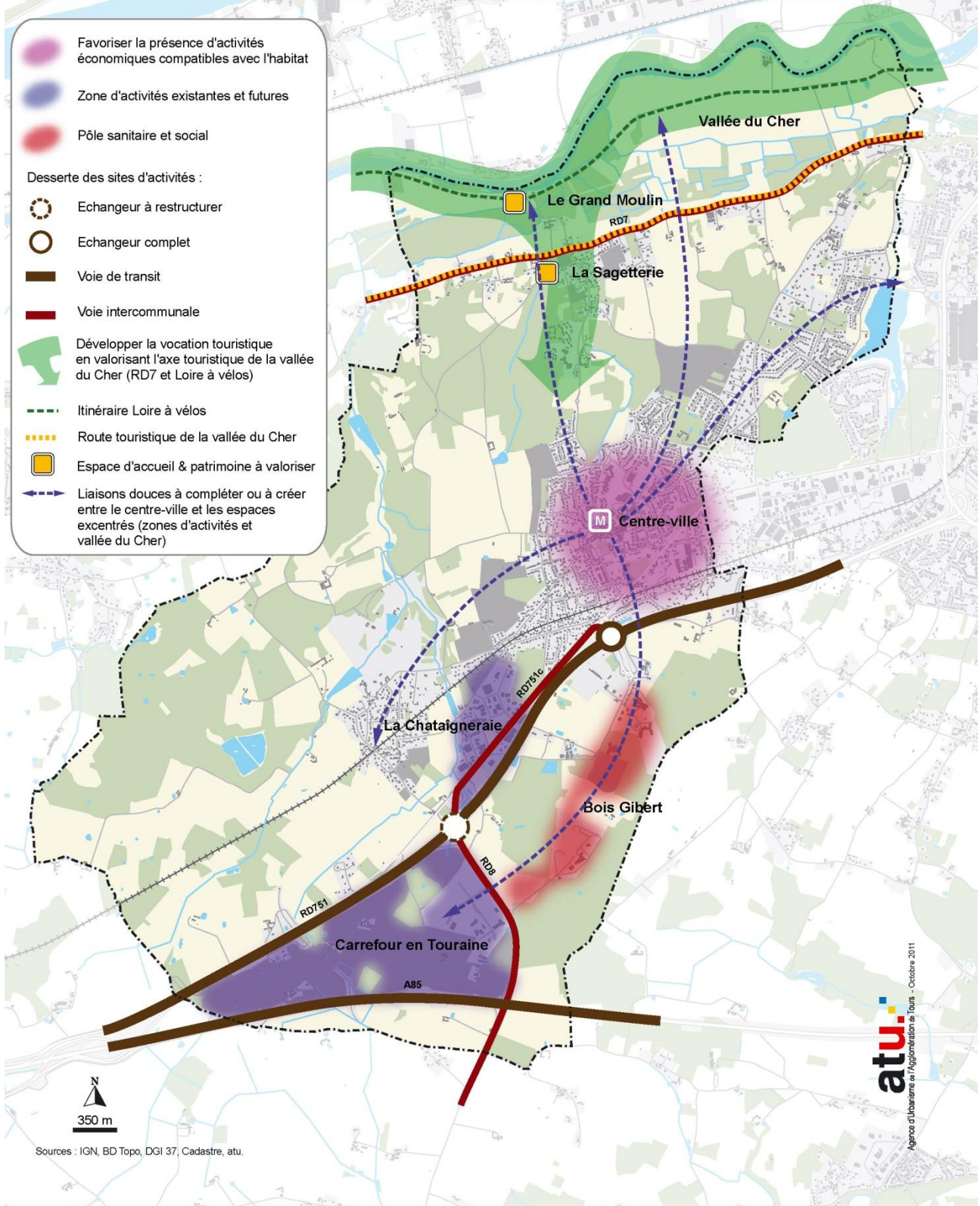
La municipalité souhaite valoriser le potentiel touristique de la ville. La commune disposant déjà d'une offre en équipements de loisirs conséquente et attractive, il s'agira de compléter l'offre en hébergement de courte durée et de valoriser l'itinéraire touristique d'agglomération dans la vallée du Cher.

Situés dans le prolongement des espaces de loisirs d'agglomération de la plaine de la Gloriette, les espaces naturels et agricoles de la varenne seront valorisés pour renforcer l'attractivité de la partie nord du territoire communal. A l'heure du développement durable, le Grand Moulin pourrait constituer une étape importante de l'itinéraire Loire à vélos, en tant que lieu de découverte et de rencontre autour de la vie du fleuve et de la minoterie, témoignant des activités passées de transformation de produits agricoles basées sur l'énergie hydraulique.

La requalification de la RD 7 et le renforcement du village des Vallées, en tant que porte nord de la ville, contribueront à affirmer la vocation touristique de Ballan-Miré.

Plan local d'urbanisme de Ballan-Miré
SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 5 : soutenir le développement économique et la diversification des emplois en respectant l'identité des sites d'accueil et en minimisant les impacts environnementaux





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