

Ville de Ballan-Miré

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°7

Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain
du 27 février 2023**

**Pour le Président
Le Vice-Président délégué,**


Christian GATARD.

PRESENTATION

Afin de définir les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement résidentiel, le PLU de Ballan-Miré comporte des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Ballan-Miré définissent les principes d'accès, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter pour l'aménagement des sites concernés.

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

LES SITES CONCERNÉS

Les orientations d'aménagement particulières du PLU de Ballan-Miré concernent quatre sites aux enjeux et perspectives de développement spécifiques :

- le site de la Sagetterie (p.4)

Partiellement bâti, situé en pied de coteau de la vallée du Cher, limitrophe de l'intersection de la RD127 et de la RD7, ce secteur a vocation à accueillir un projet de mise en valeur et de développement urbain de la principale entrée de ville de Ballan-Miré située le long de l'itinéraire touristique Tours-Villandry ;

- le site de la Savatterie (p.8)

Non bâti, situé à 200 mètres au nord du site de la Sagetterie, limitrophe de l'itinéraire piétons-vélos reliant l'itinéraire Loire à vélos et le centre-ville, ce secteur est destiné à l'accueil d'un nouveau secteur résidentiel dont l'intégration dans un environnement resté en grande partie naturel constitue le principal enjeu ;

- le site de la Salle (p. 12)

Non bâti, situé à environ 1,5 km au nord-est du centre-ville de Ballan-Miré, en continuité des quartiers d'habitat des Prés, de la Pasqueraie et de la rue du Maréchal Juin, le site de la Salle est destiné à l'accueil d'un nouveau quartier mixte à dominante d'habitat. L'intégration de ce quartier dans son environnement naturel et urbain constitue le principal enjeu.

- le quartier de la gare (p. 17)

Constituant l'entrée sud de la ville de Ballan-Miré, le quartier de la gare est situé au sud du centre de Ballan-Miré, à une distance comprise entre 450 et 800 mètres à vol d'oiseau depuis l'hôtel de ville (place du 11 novembre). Cet espace est identifié par le PADD comme un espace de renouvellement urbain majeur.

- deuxième tranche de Carrefour en Touraine

Extension de la zone d'activités de Carrefour en Touraine.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SONT OPPOSABLES AUX TIERS

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

LA SAGETTERIE

Contexte et enjeux

Situé à 2 km au nord du centre-ville de Ballan-Miré, à la jonction de la RD 7 et de la RD 127, la Saggerterie constitue la principale entrée des quartiers centraux de Ballan-Miré depuis le nord de la commune. C'est aussi le principal point d'accès vers les espaces naturels, agricoles et touristiques de la vallée du Cher.

L'espace visé par l'orientation d'aménagement regroupe une vaste parcelle libre de construction et de plantation sur la partie nord et un ensemble de quatre anciens bâtiments ruraux implantés en retrait et en surplomb de la RD 7 sur la partie sud. Cet ensemble bâti comporte une ancienne habitation datant du milieu du XVIII^e siècle. La partie sud du site, surélevée, offre un panorama vers la vallée du Cher et le coteau nord de la vallée de la Loire. La superficie du site est d'environ 18.000 m² dont 5.000 m² d'espaces publics correspondant aux emprises de la RD 7 et de la RD 127.

Le traitement relativement sommaire des espaces publics, la présence de terrains et de bâtiments vacants et l'absence de commerce (dont restauration) et d'espace d'information touristique ne permet pas à ce site de jouer le rôle de lieu d'accueil qui lui revient.

L'environnement du site est constitué de maisons rurales anciennes, en majorité réhabilitées et d'habitat individuel de type pavillonnaire. Quelques activités sont implantées à proximité du site, le long de la RD 7 (garage-auto, horticulteur, aire de dressage canin).

Échappant aux contraintes du PPRI et desservie par les réseaux, la partie sud du site est urbanisable.

A l'inverse la partie nord, soumise aux risques d'inondation, ne peut recevoir que les aménagements, installations ou constructions n'accueillant pas de personnes de façon permanente et n'ayant d'effet négatif direct ou indirect ni sur le maintien des champs d'expansion des crues et l'écoulement des eaux ni sur la sécurité des personnes et des biens.



Vue aérienne du site de la Savatterie - Source : Tour(s)plus, orthophotoplan, 2010

LA SAGETTERIE

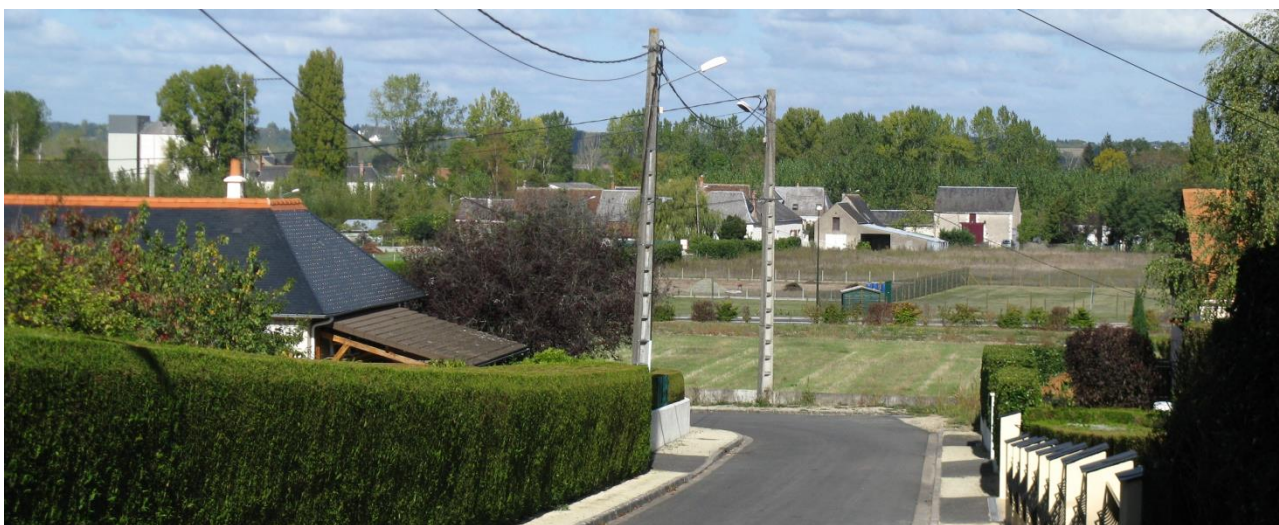
Vues du site actuel



Le site de la Sagetterie depuis l'extrémité sud de la rue de la Commanderie (RD127)



Le site de la commanderie depuis l'extrémité nord de la rue de la Commanderie (RD127)



Le site de la Sagetterie depuis le chemin de la rencontre en direction de la vallée du Cher

LA SAGETTERIE

Objectifs

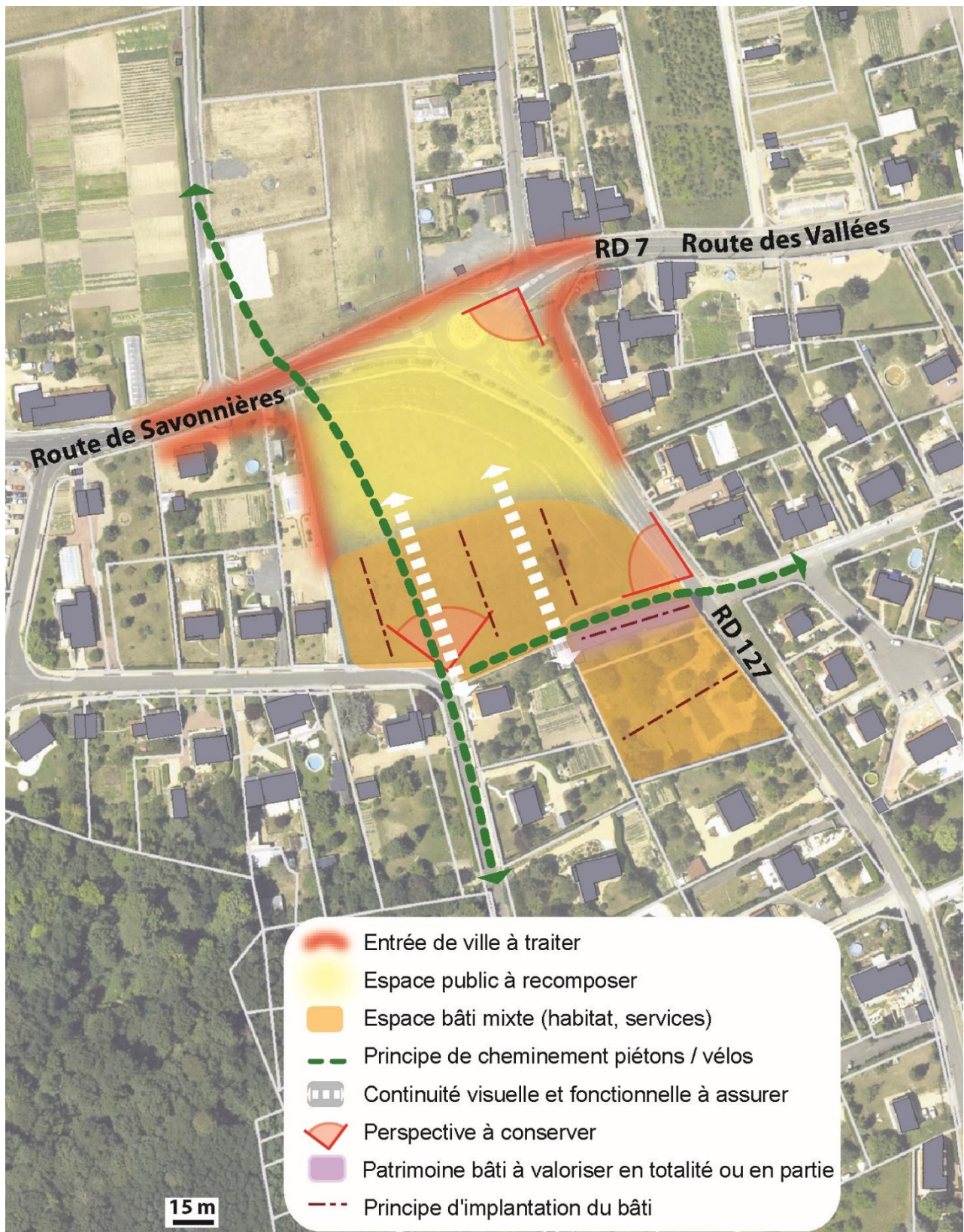
- Mettre en valeur la principale entrée nord du centre-ville de Ballan-Miré en la dotant d'une véritable identité urbaine et paysagère ;
- renforcer le rôle d'espace d'accueil de la Sagetterie et capter une partie des échanges touristiques et quotidiens (domicile / travail) de la RD 7 et de l'itinéraire Loire à vélos, entre Tours et Villandry par l'implantation d'activités et de services à destination des touristes, des navetteurs mais aussi des habitants des secteurs résidentiels voisins ;
- contribuer à la promotion des activités agricoles de la Varenne (cf. vente directe de produits locaux) et à la découverte du reste du territoire de Ballan-Miré (centre-ville, trame verte et patrimoine bâti, équipements de loisirs, etc.) en créant des espaces d'accueil modulables à l'entrée du site ;
- rendre plus attractif l'itinéraire cyclable reliant le site du Grand Moulin (seul bâtiment remarquable sur le tracé de Loire à Vélos entre Villandry et Tours et situé à environ 550 m au nord de la Sagetterie), le site d'hébergement touristique de la Commanderie (village vacances et gîte situé à environ 450 m au sud de la Sagetterie) et le centre-ville de Ballan-Miré ;
- sécuriser les déplacements non motorisés en périphérie du site et en particulier sur la rive ouest de la RD 127 ;
- mettre en valeur le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural présent sur le site et préserver les vues vers ce patrimoine depuis l'espace public ;
- développer une offre d'habitat aux formes compactes, économe en énergie et en ressources et tenant compte des caractéristiques topographiques et de l'environnement bâti.

Principes d'aménagement

- requalifier l'entrée de ville en aménageant une place sur la partie sud du terrain vacant intégrant les emprises de la RD 7 et de la RD 127 ; cet espace pourra recevoir des constructions légères (halles) afin d'accueillir des activités ou animations temporaires ; l'espace public devra également accueillir un espace de stockage des eaux de pluie ;
- aménager une voie réservée aux piétons et aux vélos reliant directement l'itinéraire Loire à vélos et le chemin de la Rencontre débouchant au sud-ouest du site ;
- grouper les constructions sur la partie sud et ouest du site, en privilégiant une implantation parallèle à la pente du terrain, à l'instar des anciennes constructions ; sur la partie sud les constructions devront être implantées en retrait de la RD 127 afin d'améliorer les circulations non motorisés sur le côté ouest de la voie ;
- restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti en veillant à son intégration dans la composition d'ensemble des espaces non bâtis et bâtis créés ;
- concevoir des bâtiments compacts et présentant des perméabilités physiques et visuelles en direction de la place publique et de la vallée du Cher ;
- les constructions les plus élevées seront implantées en bordure de la place publique et les rez-de-chaussée de ces constructions pourront accueillir commerces, services ou logements (prévoir notamment un accès direct sur la rue et une hauteur sous plafond suffisante).

LA SAGETTERIE

Principes d'aménagement



LA SAVATTERIE

Contexte et enjeux

Situé à 1,5 km au nord du centre-ville de Ballan-Miré, l'espace visé par l'orientation d'aménagement correspond à d'anciens vergers et jardins compris entre les espaces bâtis qui bordent la RD 127 à l'est et le massif boisé des Touches à l'ouest. La superficie du site est d'environ 24.000 m² (chemin de la rencontre inclus).

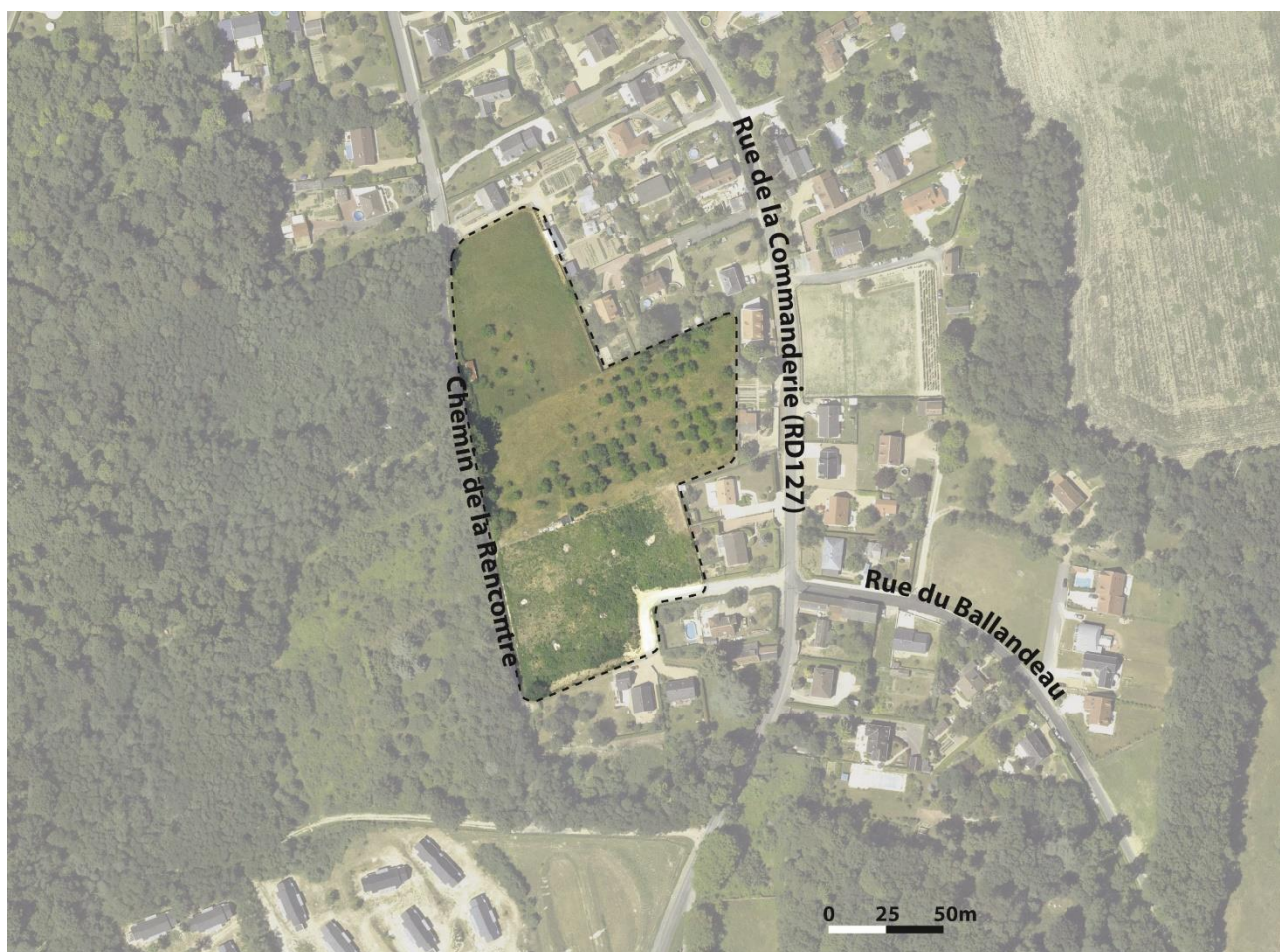
La partie nord du site est desservie par une voie en impasse (chemin de la Rencontre) qui accueille la piste cyclable reliant le centre-ville de Ballan-Miré, le village-vacances, la Sagetterie, le Grand Moulin et Loire à vélos.

Une voie d'accès privée dessert également la partie sud du site depuis la RD 127 (dans le prolongement de la rue du Ballandeu).

L'environnement du site est constitué au sud d'un village vacances en construction, au nord et à l'est de maisons rurales réhabilitées et de maisons récentes isolées sur leur parcelle et implantées aléatoirement le long de la RD 127.

La présence de nombreux arbres sur le site (espaces boisés au sud-ouest, ancien verger au centre) et à la périphérie (Bois des Touches, fonds des jardins privés et coteau boisé du Ballandeu à l'est) et la déclivité du terrain font de ce site un écrin végétal, espace privilégié pour l'accueil d'un nouveau secteur d'habitat.

Par sa localisation, cet espace offre également des possibilités pour développer et mailler le réseau communal d'itinéraires piétons / vélos.



Vue aérienne du site de la Savatterie - Source : Tour(s)plus, orthophotoplan, 2010

LA SAVATTERIE

Vues du site actuel



Le site de la Savatterie (partie nord) vu depuis le chemin de la Rencontre



Le site de la Savatterie (partie centrale) vu depuis le chemin de la Rencontre



Le site de la Savatterie (partie sud) depuis le chemin de la Rencontre (dans l'axe de la rue du Ballandeau)

LA SAVATTERIE

Objectifs

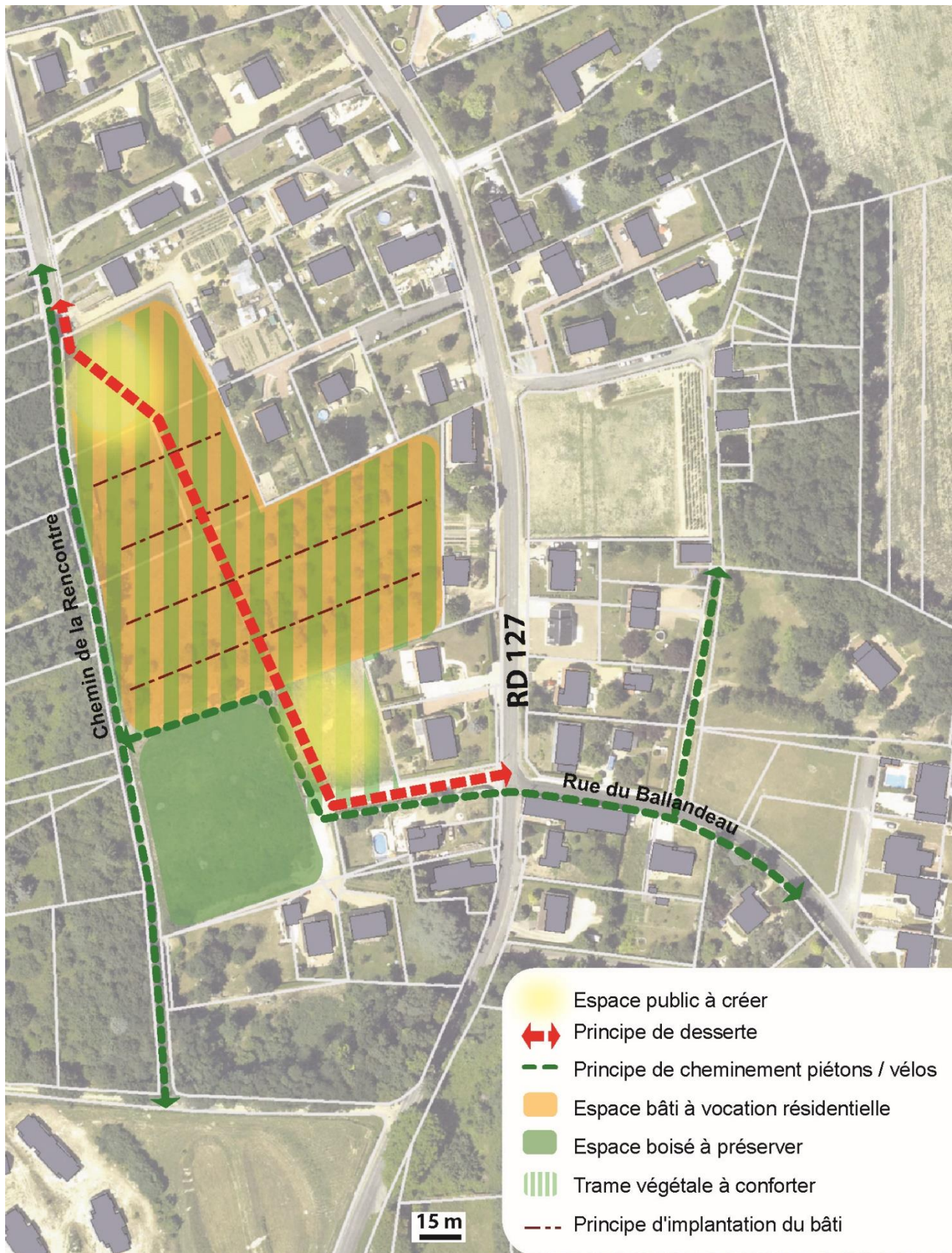
- Développer un quartier résidentiel valorisant les caractéristiques du site (topographie, ensoleillement, ruissellement, végétation, etc.) en s'appuyant notamment sur les principes du bioclimatisme ;
- promouvoir les déplacements non motorisés par la création de liaisons douces inter-quartier (nord-sud et est-ouest) ;
- mettre en valeur, sécuriser et partager l'espace public de la RD 127.

Principes d'aménagement

- Renforcer et sécuriser l'accès est au quartier depuis la RD 127 (voie privée actuelle) ;
- l'accès à la partie nord-ouest du site se fera depuis le chemin de la Rencontre, en provenance de la RD 7 ; toutefois cette voie, réservée aux circulations piétonnes et vélos dans sa partie sud, ne pourra comporter d'accès individuel aux constructions qui seront implantées en limite ouest du secteur devront être en retrait par rapport au chemin et au talus boisé du chemin de la Rencontre ;
- favoriser la tranquillité des habitants à l'intérieur de ce nouveau secteur résidentiel en regroupant une partie du stationnement à proximité des deux entrées du quartier ;
- L'accès au cœur de la zone se fera depuis ces aires de stationnement par l'aménagement d'une voie de desserte dont les caractéristiques devront dissuader les circulations de véhicules du nord au sud de la zone ;
- créer en limite de l'espace boisé au sud, un cheminement piétons / vélos est-ouest pour relier l'itinéraire cyclable du chemin de la Rencontre et de la rue de la Commanderie et les différents itinéraires possibles vers les quartiers est de la commune (La Cour verte et Quincampoix par l'impasse des Caves ; La Pasqueraie et les hauts du Lac par la rue du Ballandeau) ;
- tenir compte des traces du passé (vergers, bosquets) et conforter la présence du végétal sur le quartier ;
- préserver les espaces boisés existants (frange sud-ouest) et optimiser l'occupation de l'espace (morphologie des parcelles, compacités des constructions), tout en préservant l'intimité des espaces résidentiels et en minimisant l'impact visuel des constructions depuis le coteau opposé du vallon de la Commanderie (rue du Ballandeau) ;
- tenir compte de l'ensoleillement et de la topographie du site pour l'implantation et l'orientation des bâtiments ;
- aménager des espaces publics de proximité pouvant assurer différentes fonctions et participant à l'animation et à la gestion collective du quartier (stationnement, aire de jeux / de repos, aire d'apport volontaire des déchets ménagers...) ;
- la régulation des eaux de ruissellement reposera sur la limitation de l'imperméabilisation des espaces de circulation et de stationnement et sur l'aménagement d'espace de stockage et d'infiltration au sein de la zone.

LA SAVATTERIE

Principes d'aménagement



LA SALLE

Contexte et enjeux

Situé à 1,5 km au nord-est du centre-ville de Ballan-Miré, dans le prolongement des quartiers résidentiels des Prés et de la Pasqueraie, le site de la Salle correspond à la dernière tranche de la ZAC de la Pasqueraie créée en 1999. L'espace visé par l'orientation d'aménagement couvre une superficie d'environ 17 hectares. Libre de construction et encadré par trois boisements au nord, à l'ouest et au sud, cet espace est occupé par une vaste prairie ponctuée d'arbres et d'arbustes indigènes. Outre des boisements, l'environnement immédiat du site au sud-ouest et à l'est est constitué d'habitat individuel discontinu.

La partie sud du site est marquée par une légère déclivité orientée selon un axe nord-est / sud-ouest au sein de laquelle un bassin de rétention des eaux pluviales a été aménagé pour collecter les eaux de ruissellement des premières tranches de la ZAC de la Pasqueraie. La partie nord-est du site abrite des vestiges archéologiques mis à jour récemment.

Le site est desservi au nord par la rue de la Salle, au sud-est par la rue Ronsard et au sud-ouest par le boulevard des Prés. Deux chemins ruraux longent le site, le CR n°15 à l'est et le CR n°d22 à l'ouest. Ce dernier accueille l'itinéraire communal « un chemin, une école ». Le CR n°15 permet d'accéder au terrain de tir à l'arc du bois de la Salle.

Hormis la probabilité de mouvements de terrain dus au retrait / gonflement des sols argileux (aléa moyen à l'ouest et fort à l'est), le site ne présente pas de risque naturel ou technologique particulier.

Conformément aux orientations inscrites dans le PADD, cet espace constitue le principal secteur d'extension à vocation résidentielle au nord du centre-ville. La diversité et la qualité urbaine et environnementale des constructions et des espaces libres du projet constituent des enjeux majeurs compte-tenu de l'étendue du site et de sa localisation sur les franges des espaces naturels et agricoles qui bordent la vallée du Cher.



Vue aérienne du site de la Salle - Source : Tour(s)plus, orthophotoplan, 2013

Principaux enjeux de l'aménagement du site de la Salle :

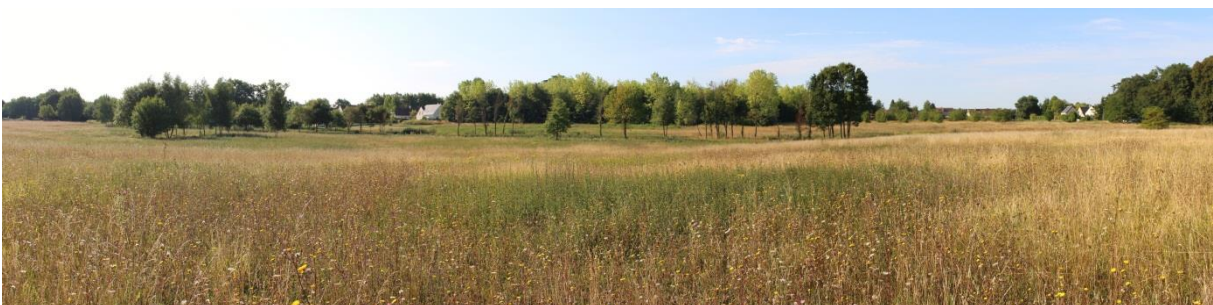
- insertion paysagère et urbaine du futur quartier ;
- développement d'une offre diversifiée d'habitat, pour toutes les catégories d'âge et de ménage ;
- l'accès des habitants du futur quartier aux équipements et services du centre-ville, notamment par les modes doux et le réseau de bus (à terme) ;
- la conception et la gestion durable des espaces bâtis et non bâtis (énergie, matériaux, eau, déchets...).



Vue aérienne du site de la Salle depuis le Sud



Vue au sol du site de la Salle depuis le nord



Vue au sol du site de la Salle depuis le sud

Objectifs :

- Maintenir les continuités écologiques en reliant les boisements appartenant au socle de base de la trame verte et bleue communale ;
- Traiter l'interface entre les quartiers résidentiels et les espaces naturels limitrophes, via des espaces publics de qualité ;
- Requalifier la route de la Salle et hiérarchiser le réseau de voies de desserte afin de limiter les flux de transit vers les quartiers limitrophes ;
- Développer le réseau de cheminements doux en prolongeant les itinéraires inter-quartiers existants en périphérie du site et en utilisant les continuités végétales à l'intérieur du quartier ;
- Accueillir un quartier à dominante d'habitat mixte, favorisant la mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir l'aménagement d'espaces libres et bâtis économes en ressources naturelles, favorables à la biodiversité et adapté au changement climatique ;
- Développer une architecture innovante et évolutive mais respectueuse de l'identité locale et s'inscrivant dans le grand paysage du Val de Loire.

Principes d'aménagement :

- Le projet d'aménagement devra aboutir à un paysage urbain dans lequel dominant les espaces plantés en pleine terre en cohérence avec l'environnement forestier du quartier ; les plantations seront réalisées afin de conserver des perspectives visuelles vers les espaces agricoles et naturels environnants, en particulier vers le nord, en direction du Val de Loire ;
- Les continuités végétales seront réalisées dans le prolongement de la trame verte et bleue communale ; elles seront desservies par un réseau de cheminements doux et pourront accueillir divers équipements collectifs (jardins partagés ou pédagogiques, aires de jeux, espaces de détente et de rencontre, etc.) ;
- Les plantations devront contribuer à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage ; les végétaux seront sélectionnés parmi les espèces locales favorables à la biodiversité et compatibles avec la vocation résidentielle du futur quartier (cf. cahier des végétaux recommandés annexé au dossier de PLU) ;
- Le bassin de rétention des eaux pluviales existant sera réaménagé en prairie humide ; sa fonction de rétention sera maintenue ;
- Une attention particulière sera accordée à la requalification de la rue de la Salle et au traitement paysager des espaces verts limitrophes afin d'assurer la transition avec le plateau agricole situé au nord et l'insertion du quartier de la Salle dans le grand paysage du Val de Loire ; les espaces situés à l'intersection de la rue de la Salle et des voies de desserte du futur quartier feront l'objet d'un traitement spécifique afin de signaler les entrées du quartier et mettre en valeur les vues sur le grand paysage ;
- Les voies du quartier respecteront le principe de partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements préconisé par le plan de déplacements urbains ; ces voies devront permettre le passage des bus ; la lisibilité des itinéraires et des usages sera assurée par un traitement différencié des espaces ouverts à la circulation générale, une signalétique et un mobilier urbain qui s'intègrent au traitement paysager du quartier ;
- Trois voies de desserte principales seront réalisées : la première reliera la rue de la Salle et la rue Ronsard à l'est ; la seconde prolongera la rue des Prés et desservira les îlots situés au sud de la prairie humide ; la troisième desservira la partie nord-ouest du quartier depuis la rue de la Salle ;
- L'aménagement des espaces publics donnant accès au chemin rural n°15 préfigurera la desserte ultérieure des terrains situés à l'arrière de la rue du Maréchal Juin ; ces espaces seront traités sous forme de cheminements doux ou de continuités paysagères ;

- L'implantation des constructions et le traitement des espaces verts résidentiels le long des voies et espaces publics garantira la cohérence paysagère du quartier tout en doter les différents axes et îlots d'une identité propre ;
- La composition des îlots et l'architecture des constructions devront limiter autant que possible la présence de murs aveugles le long des espaces publics ;
- Les secteurs d'habitat les plus denses seront implantés en périphérie de la prairie humide et alterneront les typologies (petits immeubles, logements superposés ou maisons compactes) ; les constructions seront implantées en ordre discontinu pour conserver des vues et des accès vers la prairie pour les modes doux et les véhicules d'entretien ;
- Afin d'assurer une transition avec les quartiers d'habitat voisins, les îlots d'habitat les moins denses seront implantés en périphérie du quartier ; au sein de ces îlots, une diversité d'habitat sera recherchée (taille des terrains, implantation et aspect des constructions, etc.) ;
- Au nord du site, entre les boisements de la Houdrillière et de la Salle, l'implantation et la hauteur des constructions devront garantir l'insertion du quartier de la Salle dans le grand paysage du Val de Loire ;
- Pour accroître la convivialité des grands îlots d'habitat individuel, les constructions seront implantées autour de cours-jardins évoquant l'habitat rural traditionnel.

LA SALLE

Principes d'aménagement



LE QUARTIER DE LA GARE

Contexte et enjeux

Constituant l'entrée sud de la ville de Ballan-Miré, le quartier de la gare est situé au sud du centre de Ballan-Miré, à une distance comprise entre 450 et 800 mètres à vol d'oiseau depuis l'hôtel de ville (place du 11 novembre). Ce quartier est également proche de l'échangeur du boulevard périphérique (RD 751, situé entre 300 et 900 m).

Le quartier de la gare est isolé des quartiers environnants par deux axes de transports : au nord, les Boulevards du Gal De Gaulle et Jean Jaurès et au sud, la voie ferrée Tours - Chinon. Cette dernière coupure est renforcée par le boulevard périphérique. Malgré la mise en service du boulevard périphérique, les deux boulevards ont conservé un gabarit et une configuration dédiés au trafic de transit qui accroissent l'effet de coupure entre le centre-ville et le quartier de la gare.

Le quartier de la gare se distingue des quartiers résidentiels limitrophes par la diversité de l'occupation du sol, la faible densité de son tissu bâti et la faiblesse du réseau de voirie. Le quartier agrège des espaces libres et bâtis, anciens et récents, à vocation d'habitat et d'activités, qui se sont développés, sans plan d'ensemble, depuis le réseau de voies et chemins ruraux préexistant. Le quartier a pour particularité d'accueillir un patrimoine bâti ancien et des espaces boisés qui participent fortement à l'identité du site.

Cet espace est identifié par le PADD comme un espace de renouvellement urbain majeur.



Vue aérienne du quartier de la gare de Ballan-Miré - Source : Tours Métropole Val de Loire, juillet 2013 (nord vers la gauche)

Principaux enjeux de l'aménagement du quartier de la gare

- une entrée de ville déqualifiée et inadaptée aux déplacements doux qui isole le quartier de la gare et le centre-ville ;
- une gare TER difficile d'accès et non reliée à l'entrée principale du centre-ville (avenue des Acacias) ;
- des terrains et des bâtiments inutilisés ou mutables qui dévalorisent l'image du quartier ;
- un réseau de voies insuffisant pour desservir les sites de renouvellement urbain ;
- un patrimoine végétal et bâti et une trame parcellaire à valoriser pour prévenir la banalisation du paysage urbain ;
- un habitat composé exclusivement de logements individuels et des fonctions urbaines à diversifier ;
- des liens physiques et une cohérence paysagère et architecturale à renforcer en direction des espaces urbains limitrophes (jardin public de Beauverger, rue des Acacias, rue du Moulin, rue du Commerce, impasse de la Carte).

Objectifs

- Requalifier l'ancienne départementale en boulevard urbain pour valoriser l'image de l'entrée de ville et favoriser une diversité d'usages et de fonctions ;
- Désenclaver le site de la gare et le relier à l'avenue des Acacias ;
- Mailler le réseau de voies de circulation et de cheminements piétons / vélos pour faciliter les échanges entre le centre-ville et le quartier de la gare ;
- Mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine urbain et paysager présents sur le quartier et garantir la cohérence des opérations de renouvellement urbain à venir ;
- Organiser le renouvellement urbain des espaces mutables en répondant aux objectifs de densité et de mixité résidentielles fixés par le PLU (au moins 40 logements par hectare dont 20 à 30% de logements locatifs sociaux, cf. règlement de la zone UB).

Principes d'aménagement : la trame viaire et paysagère « dessine » le quartier de la gare de demain

Le nouveau quartier est réfléchi à une échelle plus large, celle du centre-ville élargi à moyen / long terme.

Le parti d'aménagement vise à remettre la gare au cœur du quartier. Son déplacement éventuel dans l'axe de l'avenue des Acacias prolongée par une nouvelle avenue de la Gare lui donnera plus de lisibilité, en affirmant la liaison gare /centre-ville. Quatre séquences cohérentes en termes d'ambiance urbaine se déploieront au sud des boulevards de l'ouest vers l'est¹ :

1/ à l'ouest, la première séquence associera le bâti ancien témoignant de l'histoire de la ville à des programmes d'habitat diversifiés ;

2/ entre la rue du Commerce et le Moulin à Vent, l'ambiance végétale sera confortée. De l'habitat mixte de faible hauteur s'insérera au sein de la trame boisée en tenant compte du parcellaire existant ;

3/ de part et d'autre de la nouvelle avenue de la Gare, les constructions prolongeront la volumétrie du tissu bâti de l'Avenue des Acacias ;

4/ plus à l'est, à l'emplacement des locaux artisanaux et du centre technique municipal, de nouveaux îlots à dominante d'habitat individuel assureront une transition avec le tissu pavillonnaire des quartiers existants, au nord et à l'est.

¹ L'ordre de présentation des séquences est indépendant de la chronologie des projets d'aménagement et de construction à venir sur les espaces concernés.

Principes d'aménagement par secteur

▪ **L'entrée de ville (boulevards du Général De Gaulle et Jean Jaurès)**

Ancienne voie à grande circulation, cet axe sera recalibré et requalifié en boulevard urbain dans le but d'apaiser la vitesse des véhicules motorisés, d'accorder une plus large place aux modes doux et de renforcer la qualité paysagère de l'espace public ; les principes d'aménagement de cet axe se décomposent en quatre séquences paysagères principales :

1/ à l'est de la rue de la Gare (bd du Gal De Gaulle), un traitement urbain de l'espace public matérialisant l'entrée de ville est attendu, renforcé par l'implantation du tissu bâti à l'alignement de l'espace public ;

2/ entre la rue de la Gare et le Moulin à Vent, l'ambiance végétale sera maintenue au sud du boulevard et étendue sur l'emprise du boulevard pour relier le jardin public de Beauverger et les espaces boisés ; cette séquence comportera une traversée sécurisée pour les modes doux utilisant le cheminement piétons-vélos qui reliera le quartier de la gare et la rue du point du jour ;

3/ à l'est du Moulin à Vent, la présence du végétal sera renforcée sur la rive sud du boulevard Jean Jaurès jusqu'à la nouvelle avenue de la gare ;

4/ à l'est de la nouvelle avenue de la gare, l'espace sera traité comme « une porte végétale », par des plantations denses de part et d'autre du boulevard, matérialisant l'accroche à la séquence paysagère du bois Brûlé (en direction de Joué-lès-Tours).

Le carrefour qui connectera le boulevard Jean Jaurès, l'avenue des Acacias, l'avenue de la gare et la rue du Puit Tessier fera l'objet d'un aménagement spécifique visant à sécuriser l'ensemble des déplacements motorisés et non motorisés.

▪ **L'actuelle rue de la gare**

Cette voie est prolongée en direction de la nouvelle avenue de la gare et au-delà (voir ci-après) pour assurer la desserte par le sud des îlots qui seront localisés à l'est de la nouvelle avenue de la gare. Cet axe fera l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de son linéaire afin de renforcer la qualité des espaces bordant les voies ferrées.

▪ **La nouvelle avenue de la Gare**

Une voie inter-quartier prolongera l'avenue des Acacias, au sud du boulevard Jean Jaurès en direction des voies ferrées et desservira la partie centrale du quartier de la gare. L'espace public s'élargira à l'extrémité sud de cette voie pour accueillir une place publique (pouvant accueillir la gare à terme). Cet espace intègrera des cheminements piétons-vélos reliant la gare au centre-ville et pouvant supporter des flux importants. Le traitement paysager de cet axe complètera la trame végétale prévue au nord des voies ferrées et au sud du boulevard Jean Jaurès.

▪ **Le mail est-ouest**

Croisant la nouvelle avenue de la Gare dans sa partie médiane et dédiée aux déplacements non motorisés. Cette liaison constituera le second espace public autour duquel s'organisera le renouvellement urbain du quartier. Cette liaison assurera la jonction entre les îlots situés de part et d'autre de l'avenue de la Gare et reliera les quartiers d'habitat à l'est (rue du Clos), le secteur du Moulin à Vent et le parc de Beauverger à l'ouest. Planté d'arbres, ce mail participera au renforcement de la trame verte entre les principaux boisements présents sur le quartier. À l'ouest de l'avenue de la gare, le mail pourra être doublé d'une voie desservant les constructions situées en cœur d'îlot et débouchant sur l'actuelle rue de la gare au sud.

- **L'îlot à l'ouest de l'actuelle rue de la gare**

Au nord de l'îlot, les constructions nouvelles privilégieront une implantation à l'alignement de l'espace public et s'inspireront de la volumétrie des constructions anciennes situées à l'angle du boulevard De Gaulle et de la rue de la gare. La partie sud de l'îlot sera aménagée en espaces verts afin de limiter les nuisances sonores pour les habitants et valoriser les abords des voies ferrées, en cohérence avec le traitement paysager de la rue de la gare.

- **Les îlots à l'est de l'actuelle rue de la gare**

La partie nord du boisement est conservée ainsi que les bâtiments les plus emblématiques du secteur (maison rose, ancien atelier, moulin à vent, villas du début du XXe siècle). À dominante d'habitat mixte, les constructions seront implantées en retrait du boulevard et privilégieront une implantation en peigne par rapport à l'espace public, s'inspirant du parcellaire préexistant.

Au Sud, le long de la rue de la Gare, les constructions à dominante d'habitat individuel seront privilégiées. Celles-ci seront implantées en retrait de l'espace public. Leur orientation tiendra compte également de l'orientation des bâtiments conservés et du parcellaire actuel. Des cônes de vue seront maintenus entre les constructions vers le cœur d'îlot boisé. Les espaces libres situés entre les constructions et la rue de la Gare seront aménagés en espaces verts de pleine terre.

- **Les îlots de part et d'autre de la nouvelle avenue de la gare**

À dominante d'habitat collectif ou intermédiaire, le tissu bâti assurera une continuité en termes de volumétrie avec les bâtiments bordant l'avenue des Acacias au nord. Les retraits par rapport à l'espace public de l'avenue devront être limités.

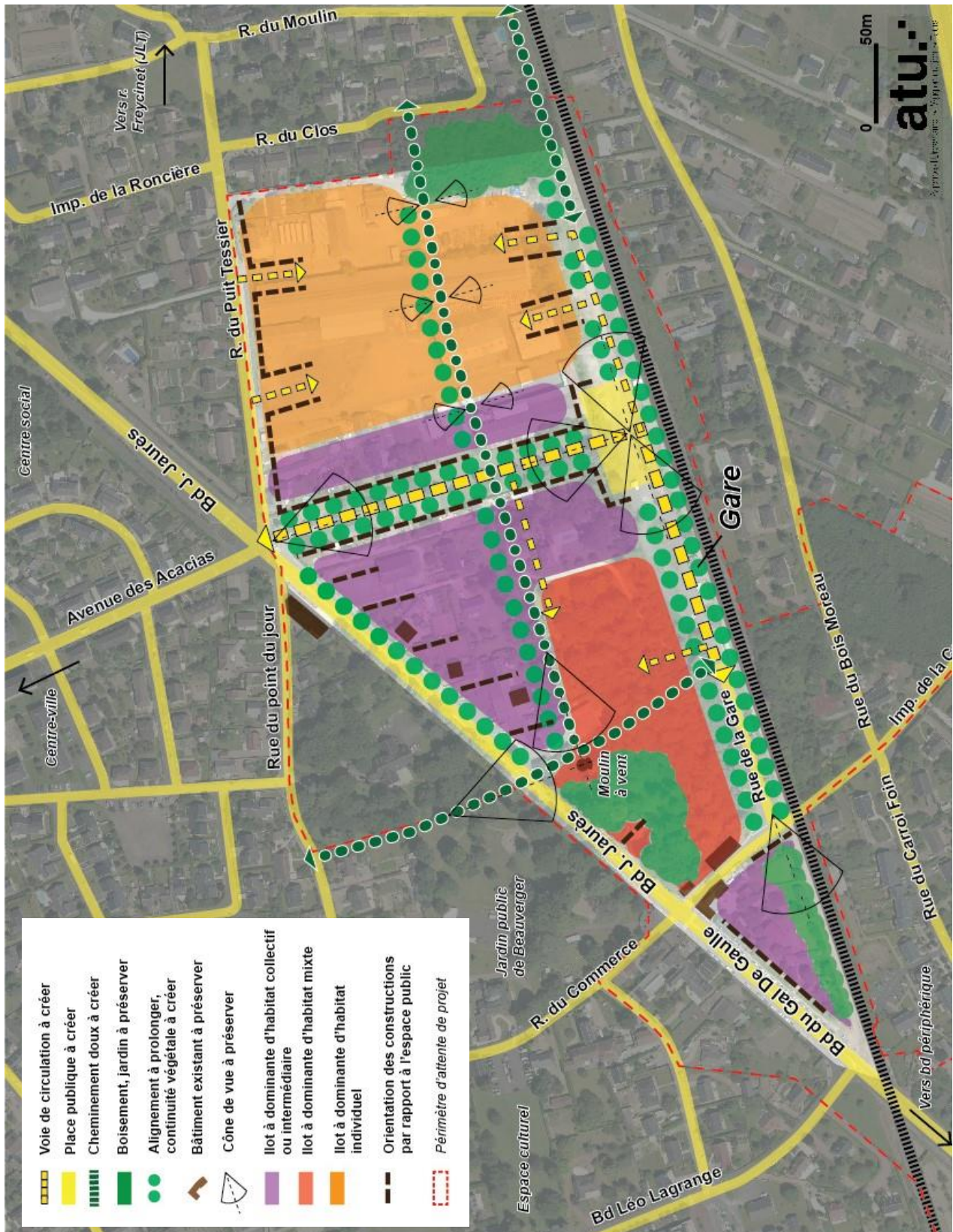
- **Les îlots à l'est de la nouvelle avenue de la gare**

L'îlot actuel sera recomposé en plusieurs îlots de taille réduite favorisant les déplacements non motorisés. La desserte de ce secteur est assurée par des voies mixtes végétalisées reliant la rue du Puits Tessier et la rue de la gare prolongée.

À dominante d'habitat individuel, en cohérence avec le tissu urbain environnant, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou avec un faible retrait afin d'accroître l'espace dédié aux espaces verts en cœur d'îlot. Des aires de stationnement mutualisé seront réparties entre les différents îlots pour limiter la place de la voiture sur l'emprise des voies de desserte. Leur localisation devra offrir des vues vers les cœurs d'îlots jardinés.

LE QUARTIER DE LA GARE

Principes d'aménagement



Deuxième tranche de Carrefour en Touraine

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'appuie sur les caractéristiques tant naturelles qu'urbaines du site pour insérer l'extension du site dans son environnement. Cette volonté se décline selon deux grands objectifs.

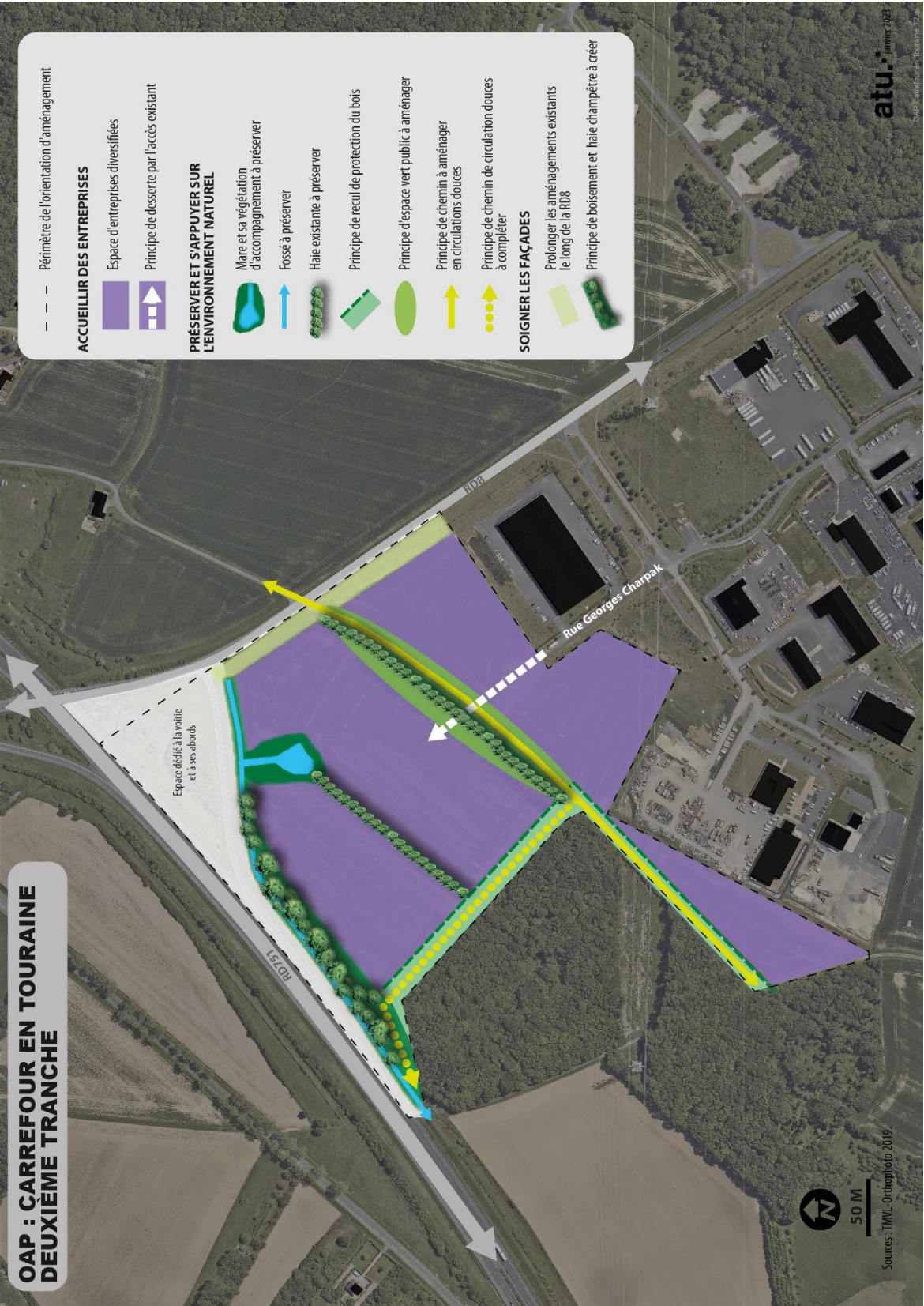
► Accueillir des entreprises au sein d'un bocage

La préservation de l'environnement (bois, haies, mare) et les aménagements futurs doivent être réalisés avec pour objectifs tant l'insertion paysagère de l'opération que la préservation des milieux naturels.

- Préserver et entretenir les haies existantes (possibilité toutefois de faire passer les voies nécessaires à la desserte de l'opération), en particulier les arbres (à l'exception des peupliers) qui les composent ainsi que la mare et sa végétation d'accompagnement. Ces haies forment des "chambres" au sein desquelles seront implantées les entreprises.
- Créer un espace boisé prolongé d'une haie bocagère (comprenant des espèces arbustives de différentes hauteurs) et maintenir le fossé existant le long de la RD751 et de la bretelle de sortie afin de compléter le cadre végétal qui intégrera les établissements économiques dans cet environnement. Ce boisement et cette haie seront composés d'essences locales et champêtres diversifiées et adaptées au site (sol ...). Ils auront une épaisseur suffisante pour atténuer l'impact visuel des bâtiments de la nouvelle tranche de la zone d'activités et seront accompagnés d'espaces de circulation permettant leur entretien.
- Aménager un espace de protection autour du bois à partir de la lisière. Cet espace sera le support d'un cheminement doux permettant de compléter le réseau existant et d'entretenir la lisière. Il devra ne pas être imperméabilisé. Il est complété par un recul des constructions.
- Préserver le principe du cheminement existant constitué par le chemin rural n°72 de manière à le faire participer au réseau communal de cheminements doux accessibles au public ce qui nécessitera également de sécuriser la traversée de la RD8.
- S'appuyer sur le chemin de circulations douces et l'inconstructibilité générée par la ligne de communications téléphoniques souterraine, pour créer un espace vert public central.
- Compléter le réseau de haies en plantant des haies champêtres autour de chaque terrain.

Articuler le nouveau site avec la zone d'activités actuelle

- Aménager l'entrée de l'extension de la zone d'activités à partir de l'amorce de voie prévue. Ne pas créer de nouvel accès à partir de la RD8.
- Prolonger l'aménagement existant de la façade sur la RD8 (reculs des bâtiments, noues, gabions ...) le long du nouveau site.
- Reprendre les principes d'aménagement des espaces publics internes de la première tranche (noues, haies, végétaux, mobilier urbain ...) pour aménager l'extension du site.





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