

Annexes facultatives déposées

PLU de Ballan-Miré (zonage / OAP / servitudes d'utilité publiques) (se référant à la partie 4.6)

Sites naturels sensibles (parties 5 et 6.1)

Patrimoine culturel et paysager (partie 5)

Prélocalisation des zones humides (partie 5)

PPRI Val de Tours Val de Luynes – zonage règlementaire (partie 5)

Captages d'alimentation d'eau potable et périmètres de protection (partie 5)

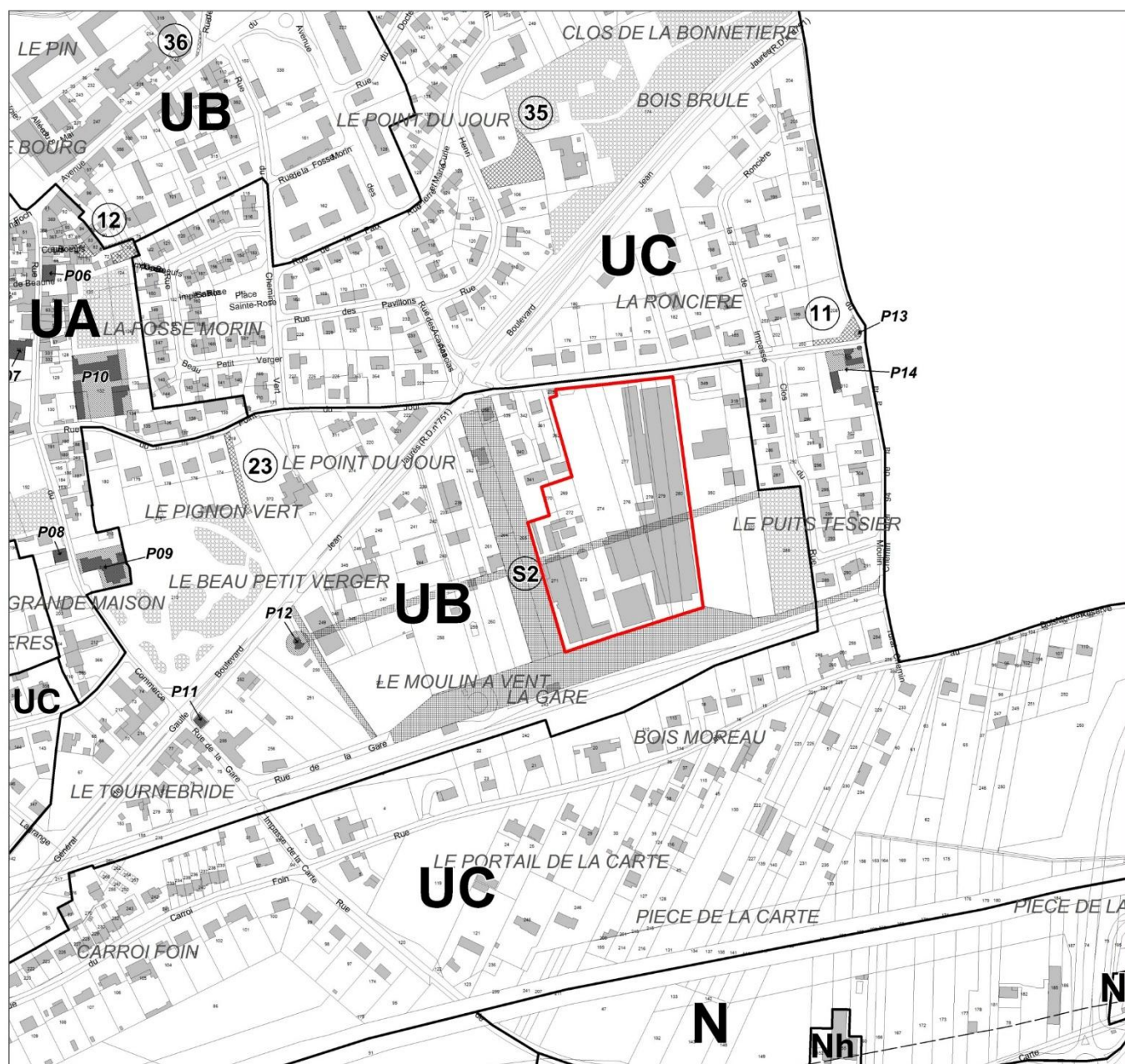
SRCE Centre-Val de Loire – Trame verte et bleue (partie 6.1)

Trame verte et bleue / biodiversité du SCoT de l'agglomération tourangelle (partie 6.1)

Remontées de nappes (partie 6.1)

Exposition au retrait – gonflement des argiles (partie 6.1)

PLAN LOCAL D'URBANISME EXTRAIT DU ZONAGE



Site du projet

Zonage

Zones urbaines mixtes

UA Zone mixte de l'ancien centre-bourg

UB Zone mixte du centre ville élargi

UC Zone mixte moyennement dense

Zones naturelles

N Zone naturelle

Nh Secteur d'habitat isolé en zone naturelle

Limite de zone

Construction ou groupe de construction à préserver (art.L123-1-5 7°, CU)

Espace boisé classé existant ou à créer (art.L130-1, CU)

Localisation des équipements et aménagements prévus

Emplacement réservé (art.L123-1-5 8°, CU)

1 Numéro des emplacements réservés et servitudes de localisation dans le site

Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier (art.L123-2 c, CU)



Source : Plan Local d'Urbanisme de Ballan-Miré
Date d'édition : 29/04/2025

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 intégrera des cheminements piétons-vélos reliant la gare au centre-ville et pouvant supporter des flux importants. Le traitement paysager de cet axe complétera 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.

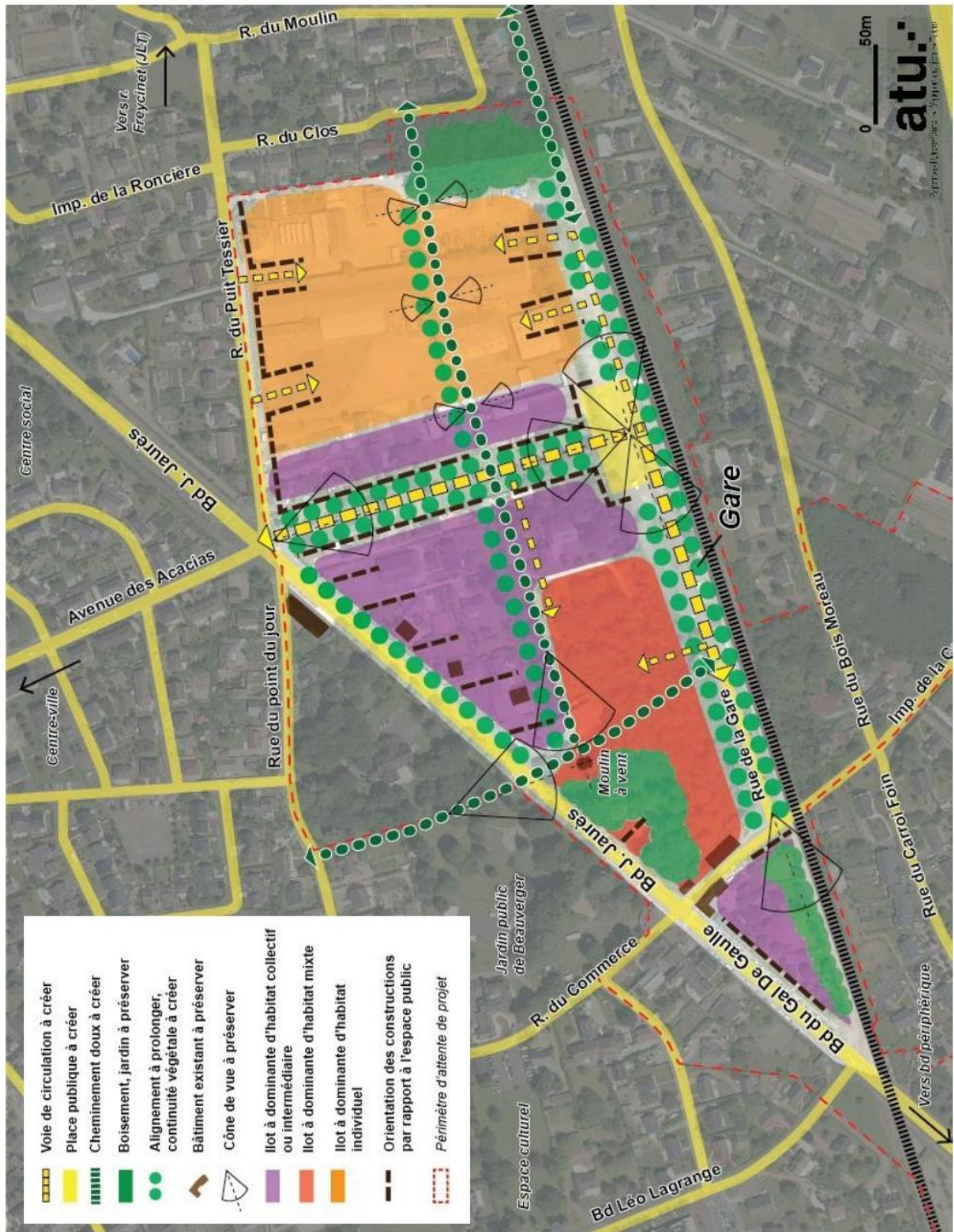
- **Les îlots à l'est de la nouvelle avenue de la gare**

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



EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

